

## SPAGNA. Acquistare o affittare casa? L'indagine del Gruppo Tecnocasa sulla convenienza

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa Spagna ha realizzato un'indagine che mette a confronto l'affitto e l'acquisto di una casa con mutuo.

L'analisi è stata condotta su un campione di oltre 670 città spagnole e sono stati presi in considerazione il reddito locativo e la rata del mutuo in due archi temporali: sul lungo termine (25 anni) e sul breve termine (il primo anno), tenendo conto di tre periodi (anni 2015, 2021 e 2023) particolarmente rilevanti per livelli di prezzi e condizioni di mutuo.

**Lázaro Cubero, Direttore Analisi del Gruppo Tecnocasa**, ha commentato i risultati: "Nelle realtà territoriali analizzate, a lungo termine acquistare una casa è più conveniente rispetto ad affittare. Inoltre, l'acquisto permette di generare un valore capitale che cresce ogni anno, cosa che non avviene con l'affitto».

Dopo 25 anni, scegliendo l'acquisto, si generano saldi positivi a favore dell'acquirente in tutte le casistiche. Se analizziamo i redditi da locazione e gli interessi accumulati, nei tre periodi analizzati in più del 45% dei casi il saldo positivo è compreso tra 100.000 e 150.000 euro. Nelle città di Madrid e Barcellona è ancora più alto, tra 200.000 e 250.000 euro.

Nel breve periodo si osserva una maggiore variabilità, a seconda del periodo, della città e dei tassi di interesse praticati in quel momento. Tuttavia, Cubero ha sottolineato che "Possiamo evidenziare che, nel primo anno di acquisto, il reddito locativo è superiore all'importo pagato per gli interessi in tutte le città e nei tre periodi studiati".

Inoltre, in relazione all'affitto, ha aggiunto: "Alcuni profili di popolazione scelgono di affittare un alloggio, sia per un motivo temporaneo sia per una decisione personale. Ora questi profili trovano un mercato degli affitti caratterizzato da una scarsa offerta" conclude Cubero.

Infatti, secondo i dati del Gruppo Tecnocasa Spagna, l'offerta locativa è diminuita del 57% a livello nazionale in tre anni. Ancora più elevati i dati delle città di Madrid e Barcellona, rispettivamente -70% e -67,4%. D'altro canto, il 21% delle vendite attuali corrisponde a case che precedentemente erano in affitto.