

Residenziale Nell'ultimo anno prezzi in calo e canoni stabili hanno fatto risalire il livello di redditività degli appartamenti

IL RISVEGLIO DEI RENDIMENTI

AFFITTI E RENDIMENTI NELLE MAGGIORI CITTÀ ITALIANE

Canoni di locazione mensili in euro al mq - Febbraio 2010

	Zone di pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Bilocale	Trilocale	Bilocale	Trilocale	Bilocale	Trilocale	Bilocale	Trilocale
◆ TORINO	800	1.300	600	900	500	700	400	490
◆ MILANO	2.000	2.800	1.600	2.300	800	1.300	650	900
◆ GENOVA	900	1.500	600	1.200	500	800	500	750
◆ VENEZIA	2.900	4.200	2.000	3.000	1.300	1.500	1.100	1.200
◆ BOLOGNA	1.400	2.000	1.100	1.600	900	1.350	450	850
◆ FIRENZE	1.900	2.500	1.200	1.600	1.100	2.100	700	800
◆ ROMA	2.000	3.200	1.900	2.800	1.100	1.500	600	900
◆ NAPOLI	1.700	2.200	1.100	1.500	700	900	500	750
◆ BARI	1.100	1.500	900	1.300	600	1.000	520	900
◆ CAGLIARI	920	1.500	750	890	600	800	450	650
	Rendimenti lordi per abitazione - Febbraio 2010							
◆ TORINO	4,9%	5,1%	4,0%	4,4%	5,1%	5,3%	5,7%	5,3%
◆ MILANO	5,7%	5,9%	6,4%	7,3%	5,3%	6,5%	6,1%	6,3%
◆ GENOVA	4,4%	5,5%	4,2%	5,0%	5,2%	5,7%	7,3%	6,8%
◆ VENEZIA	6,5%	7,2%	6,7%	7,6%	6,2%	5,2%	7,1%	5,6%
◆ BOLOGNA	6,7%	7,5%	5,5%	5,6%	6,5%	7,7%	4,5%	5,5%
◆ FIRENZE	7,3%	5,2%	5,6%	5,8%	7,2%	8,8%	5,0%	4,6%
◆ ROMA	5,0%	5,4%	5,3%	5,6%	5,1%	5,3%	6,3%	5,5%
◆ NAPOLI	5,8%	6,1%	6,3%	6,2%	6,0%	5,7%	8,5%	6,4%
◆ BARI	6,6%	6,0%	6,3%	6,3%	5,9%	7,6%	7,9%	6,3%
◆ CAGLIARI	8,0%	6,3%	7,0%	5,3%	6,5%	7,1%	8,0%	7,0%
◆ Media	6,1%	6,2%	5,7%	6,1%	5,9%	6,5%	6,6%	6,1%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Ufficio Studi Ubh

di Gabriele Frontoni

Mercato immobiliare in crisi, prezzi giù, compravendite al lumicino. Ma per gli investitori almeno un risvolto positivo c'è: i rendimenti da locazione tornano a salire. E non di poco. Negli ultimi dodici mesi, in tutte le principali città italiane si è registrato un deciso scatto in avanti del rendimento medio delle abitazioni passato dal 5,1 al 6,1%. A cominciare da Cagliari, che vanta rendimenti lordi annui da affitto del 7,3%, in forte rialzo rispetto al 6% di un anno fa e mezzo punto in

più di Bari, seconda classificata, dove affittare una casa rende in media il 6,9% (5,5% nel febbraio 2009). Ma anche altre grandi città offrono oggi rendimenti più interessanti. Napoli per esempio garantisce comunque un ritorno sull'investimento del 6,3% annuo, un punto in più di dodici mesi prima. E Roma e Milano? Mettere a reddito un'abitazione nella capitale rende oggi il 5,4%. Anche in questo caso, soltanto un anno fa, il barometro della redditività faceva segnare valori appena sopra il 4%. Ancora più deciso l'exploit di Milano che negli ultimi mesi ha registrato un balzo in avanti dei rendimenti di quasi 2 punti, sa-

lendo dal 4,5 al 6,2%.

Ma quali sono le ragioni che hanno dato il via al recupero dei rendimenti da locazione? «Esistono due variabili che si sono mosse in direzione contraria e che hanno contribuito a generare questo risultato: la discesa dei prezzi delle abitazioni e l'aumento della domanda di locali in affitto», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi di Ubh. «La crisi internazionale ha determinato una contrazione del valore degli immobili che nelle aree periferiche delle grandi metropoli è arrivata a toccare

(continua a pag. 86)

Il risveglio

(segue da pag. 83)

punte del 15%. A questo va aggiunta una minore capacità di spesa da parte delle famiglie che ha imposto un cambio di rotta a molti tra quanti si preparavano a comprare casa, mettendo in moto la macchina degli affitti», a tal punto che negli ultimi dodici mesi, quasi la metà del lavoro delle agenzie immobiliari si è concentrato proprio sulla ricerca di case in affitto da proporre a una clientela sempre più numerosa. «La stretta sul credito messa in atto dalle banche ha fatto il resto, impedendo di fatto finanziamenti superiori al 70-80% del valore dell'immobile in garanzia e tagliando fuori dal mercato degli acquisti quella fetta piuttosto consistente di potenziali acquirenti che in condizioni normali si sarebbe orientata su prestiti vicini al 100%», continua Ghisolfi. Non solo. L'impennata della disoccupazione ha indotto le banche

a limitare la concessione dei mutui ai soli clienti di comprovata solidità finanziaria. In altri termini, niente più mutui a chi lavora con contratti a tempo determinato. «Ma per chi non ha problemi di liquidità, questo è il momento per comprare bene e magari ottenere rendimenti appetibili», aggiunge Ghisolfi. E questo, grazie anche al basso livello del tasso di inflazione che al momento incide in misura marginale sul livello delle rendite da locazione. Al netto delle tasse e della crescita dei prezzi, infatti, un appartamento dato in affitto a Milano è in grado di restituire al proprietario una quota compresa tra il 2,5 e il 3% netto l'anno. Ben al di sopra dei titoli di Stato e in linea con i rendimenti garantiti dai conti deposito offerti dalle banche. Ma con una marcia in più. In caso di ripresa del mercato immobiliare, infatti, a questi livelli di rendimento si andrebbe ad aggiungere il guadagno in conto capitale determinato dall'apprezzamento dell'immobile. Variabile che potrebbe risultare davvero strategica se si

pensa che negli ultimi dieci anni il valore medio degli immobili italiani è cresciuto del 60%.

Ma quanto costa, oggi, acquistare una casa in Italia? In base alle rilevazioni di Ubh, un bilocale di pregio a Milano può arrivare a costare fino a 7.400 euro al metro quadrato. Questo vuol dire che per 55 mq di superficie lorda sono necessari 400 mila euro circa. Una bella cifra, capace tuttavia di garantire un canone da locazione di 2 mila euro al mese ovvero 24 mila euro all'anno. Stesso livello rilevato anche a Roma a fronte, tuttavia, di un costo d'acquisto superiore (8.500 euro/mq). Spostandosi dal segmento di pregio alle abitazioni del centro città, i prezzi nelle due maggiori città registrano un deciso arretramento a cui si accompagna una diminuzione sostanziale nel livello di rendimento. A Milano un bilocale in centro costa in media 5.500 euro/mq (300 mila euro per 55 mq) e garantisce un ritorno di 1.600 euro lordi al mese. Meglio comunque di Roma dove, a fronte di un esborso iniziale di 412 mila euro, per la stessa metratura è possibile spuntare un canone di 1.900 euro al mese. (riproduzione riservata)

I PREZZI DI COMPRAVENDITA

Prezzi medi di vendita di abitazioni libere, usate, in buono stato in euro al mq - Febbraio 2010

	Zone di pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
◆ TORINO	3.500	5.500	3.200	4.200	2.300	2.900	1.500	2.000
◆ MILANO	7.400	10.200	5.500	6.700	3.300	4.100	2.300	3.000
◆ GENOVA	4.500	5.500	3.000	4.000	2.000	2.800	1.500	2.200
◆ VENEZIA	9.300	12.500	6.000	8.500	4.500	6.000	3.100	4.500
◆ BOLOGNA	4.500	6.000	4.000	5.300	3.100	3.900	2.200	3.100
◆ FIRENZE	5.500	9.500	4.500	6.000	3.700	4.800	2.900	3.800
◆ ROMA	8.500	11.200	7.500	9.000	4.200	5.300	2.100	3.300
◆ NAPOLI	5.900	8.500	3.500	5.200	2.500	3.500	1.300	2.500
◆ BARI	3.500	5.000	3.000	4.100	2.200	2.900	1.400	2.300
◆ CAGLIARI	2.500	3.500	2.300	3.000	2.000	2.400	1.500	2.000

Fonte: Ufficio Studi Ubh

GRAFICA MF-MILANO FINANZA