

L'ISTITUTO SEGNA LA SCOLLAMENTO TRA LE POSSIBILITÀ DELLE FAMIGLIE E LE RICHIESTE

# L'affitto? Oggi è insostenibile

Nomisma: il mercato è al lumicino. Il 72% degli appartamenti è di proprietà

**AGNESE VIGNA**  
TORINO

Gli affitti? Insostenibili per la più parte delle famiglie italiane. C'è uno scollamento medio del 40% tra le reali possibilità di chi cerca casa e i prezzi di mercato, con punte addirittura del 110% a Roma, del 92,8% a Milano, del 60% a Firenze e del 24% a Torino. E' quanto emerge dall'Osservatorio di Nomisma. Inoltre, chi vive in una casa di proprietà e vorrebbe spostarsi in una più grande, magari in affitto, non può permetterselo. Il mercato delle locazioni resta fermo ed è ridotto al lumicino: circa 4.400.000 le abitazioni in affitto, il 18,8% del totale a fronte del 72% di case in proprietà. Si stima che, dal 1991 al 2006, il numero delle abitazioni in affitto è diminuito di 600.000 unità (-12,0%) mentre il numero delle famiglie residenti è aumentato di circa 3,5 milioni di unità (+17,6%). La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è nettamente inferiore rispetto ad altri Paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%). L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica con Irlanda (17,8%) e Spagna (11,4%).

I canoni sono comunque in calo nel primo semestre

**Dal 1991 al 2006  
il numero di inquilini  
è calato almeno  
di 600 mila unità**

2007. Nelle grandi città Tecnocasa segnala una variazione per i bilocali dello 0,2%, stabili i trilocali. Valori negativi a Bologna (-3,3% e -2,9%), Roma (-0,1% e -0,1%), Genova (-1,5% e -2,6%), Milano (-0,8% e -1,1%) e Napoli (-0,6% e +0,9%). Positive le altre realtà, in particolare Palermo che ha messo a segno una crescita dei canoni dei bilocali del 3,8% e dei trilocali del 2,2%. I segnali di ribasso si spiegano con una maggiore offerta di immobili in locazione, risultato della corsa all'investimento degli anni passati. C'è la tendenza da parte dei proprietari a ridurre il canone richiesto pur di non riaffittare ad un nuovo inquilino l'abitazione con conseguenti oneri gestionali e per non incorrere nel rischio di restare con un immobile sfitto che comporta comunque dei costi di mantenimento. La novità del semestre è, come per le com-

pravendite, una maggiore attenzione da parte dei potenziali affittuari alla qualità dell'immobile. Segnali positivi dalle aree a ridosso di facoltà universitarie e di aziende primarie che comportano la presenza di studenti fuori sede o di trasfertisti, tra i principali protagonisti di questo mercato.

Che cosa ha determinato questa fuga dall'affitto? «Sicuramente la normativa sugli affitti - dice Luca Dondi, ricercatore di Nomisma -, che ha scoraggiato l'investimento da parte degli operatori privati ed istituzionali e le politiche a favore della dismissione del patrimonio degli enti e delle istituzioni, un tempo protagonisti del mercato dell'affitto, enti previdenziali, assicurazioni, enti pubblici territoriali».

Per questo Confedilizia ha chiesto un cambio di rotta: «Deve ritornare la convenienza ad investire in immobili per poi affittarli, anche e soprattutto per destinazione abitativa, e come valvola di sfogo per chi vuole tornare in affitto a seguito della crisi dei mutui - dice Pier Paolo Bosso di Confedilizia -, e senza attendere le Siiq.

L'investimento

mirato alla locazione può tornare conveniente con meno tasse

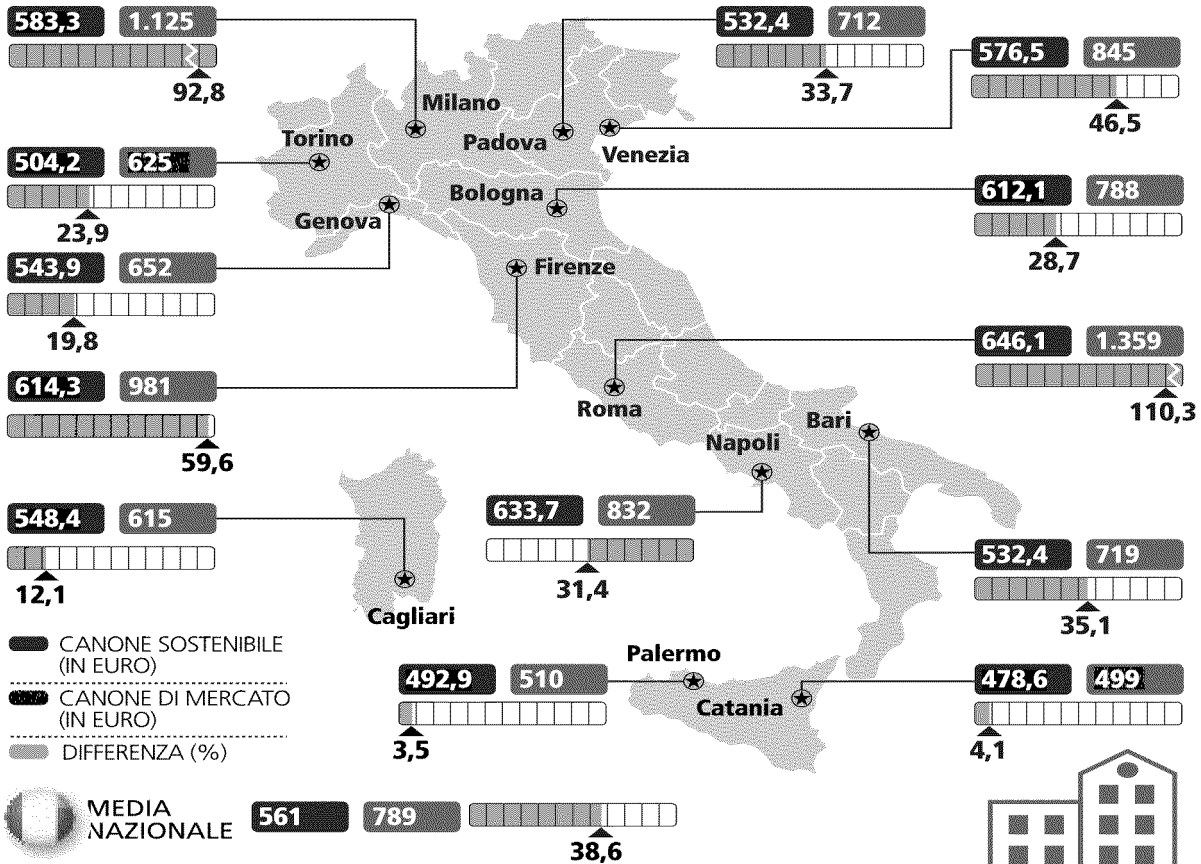
**Pier Paolo Bosso**  
Confedilizia

Ora il 50-60% del canone percepito se ne va in imposte e tasse e poi ci sono manutenzioni, spese amministrative, assicurative, imprevisti e morosità. Il risultato è che, per l'inquilino i canoni risultano alti, ma al proprietario rimane poco o nulla. La Finanziaria non prevede, neppure per i contratti calmierati della legge 431/'98, la promessa cedolare secca del 20% sui redditi da locazione, che farebbe emergere i contratti illegali e ripristinerebbe la redditività. Invece si va esattamente nel senso opposto, pensando ad un Catasto patrimoniale, affidato ai Comuni, con prevedibile rialzo dei valori catastali e inasprimento della tassazione immobiliare. Comuni che potrebbero fare ben di più, fissando un'Ici di favore per gli affitti a canone calmierato, come consente la normativa. Occorrerebbe poi non evocare più preroghe o blocchi degli sfratti, che scoraggiano gli investitori».



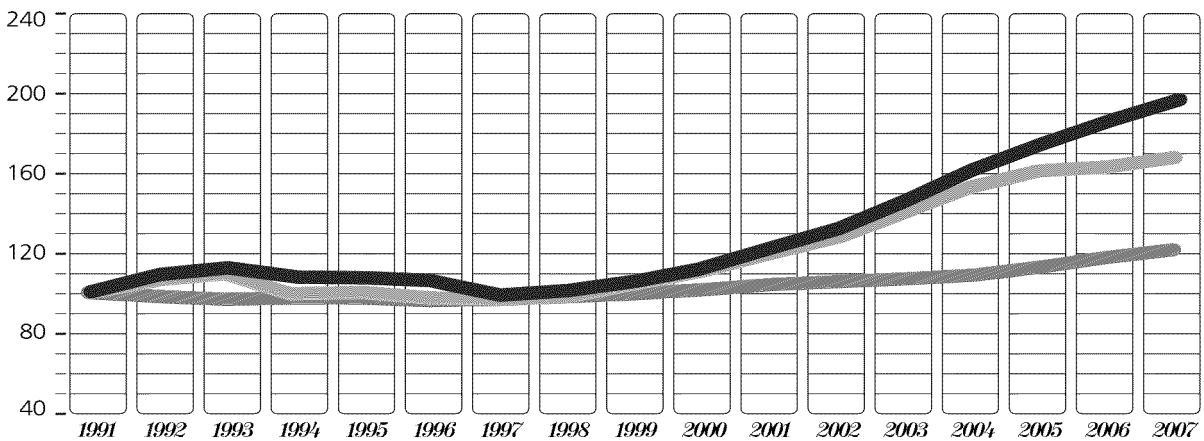
## Gli affitti d'oro

IL CANONE SOSTENIBILE SECONDO NOMISMA E IL CANONE DI MERCATO DI UN'ABITAZIONE DI 80 MQ



## I CONTI DELLE FAMIGLIE

PREZZI | CANONI | REDDITO MEDIO FAMILIARE (VALORI IN NUMERO INDICE, 1991=100)



Fonte: NOMISMA

Partners - LA STAMPA