

Il calo dei prezzi delle abitazioni e la tenuta dei canoni fanno salire la redditività dell'8-10%. Si prende dal 3 al 5 per cento netto

Gli affitti battono i titoli di Stato investire in case rende più di prima

ROSA SERRANO

L'AFFITTO batte i titoli di Stato. Nell'ultimo triennio, il calo dei prezzi delle case e la sostanziale tenuta media dei canoni hanno fatto salire la redditività degli affitti mediamente dell'8-10%. Il momento risulta quindi favorevole per i potenziali investitori che non hanno problemi di liquidità e possono acquistare a prezzi più accessibili contando su rendimenti di tutto interesse. L'ufficio studi di Ubh ha preparato una serie di elaborazioni per calcolare quanto effettivamente resta in tasca al proprietario dopo aver pagato l'Irpef sull'affitto incassato. Ad esempio, per un miniappartamento affittato alla periferia di Milano mediamente è possibile spuntare un 5,60% lordo che si riduce al 4,31% se si ha un reddito di 15.000 euro e si deve pagare un'aliquota Irpef del 27%. Se invece il proprietario ha un reddito superiore a 75.000 euro ed è assoggettato ad un' Irpef del 43% la redditività netta risulta del 3,55%. A Bari, una casa dello stesso taglio permetterebbe un rendimento lordo

medio del 6,60% che, al netto dell'Irpef, si riduce rispettivamente al 5,09% e al 4,19%.

Nelle grandi città, i rendimenti medi lordi risultano più contenuti nei centri (dal 5,3% del miniappartamento al 4% dei grandi tagli) e nei semicentri (dal 5,6% del miniappartamento al 4,1% dei grandi tagli). Il calcolo è stato fatto considerando la detrazione del 15% che il fisco riconosce forfettariamente al proprietario per le spese di manutenzione dell'appartamento e che andrà detratta l'Ici che si dovrà pagare al Comune dove è situato l'immobile.

«Il forte calo della domanda delle famiglie potenzialmente interessate ad acquistare casa causato dalla impossibilità di ottenere un mutuo — spiega Alessandro Ghisolfi, direttore dell'ufficio studi Ubh — ha di fatto aumentato la domanda di abitazioni in affitto, vivacizzando un mercato che sembrava languire da parecchio tempo, particolarmente nelle periferie delle principali aree metropolitane». I potenziali investitori possono ottenere rendimenti ancora più significativi acquistando immobili di nuo-

va costruzione, sempre nelle periferie delle grandi città. «In questo momento — spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari — è un buon investimento acquistare un bilocale in una casa nuova nella periferia di una grande città. Rispetto a tre anni fa, in molti cantieri le quotazioni sono scese fra il 20% e il 30%, mentre gli affitti sono rimasti praticamente stabili ottenendo così un rendimento di tutto rispetto o che, in alternativa, permette di pagare quasi tutto il mutuo». Da non sottovalutare, poi, l'acquisto di una casa occupata che, rispetto ai prezzi di mercato, permette uno sconto di circa il 15%. In questi casi, la regola d'oro è assicurarsi che si tratti di inquilini che abbiano sempre pagato regolarmente l'affitto.

Infine, una notazione: i maggiori rendimenti si registrano soprattutto nelle periferie delle grandi città del Sud: ciò si spiega con il fatto che nell'ultimo decennio i prezzi di vendita delle case in queste aree sono aumentati in maniera più contenuta rispetto ad altre aree urbane, mentre gli affitti sono risultati sostanzialmente stabili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quanto rende dare in affitto una casa al netto delle tasse (Mono o bilocali periferici)

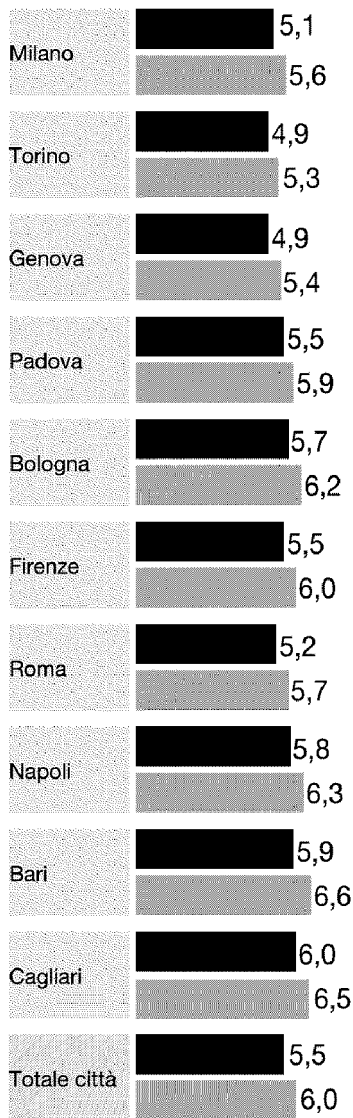
	Rendimento netto aliquota al 27%	Rendimento netto aliquota al 43%
● Torino	4,08	3,36
● Milano	4,31	3,55
● Genova	4,16	3,43
● Padova	4,55	3,74
● Bologna	4,78	3,93
● Firenze	4,62	3,81
● Roma	4,39	3,62
● Napoli	4,85	4,00
● Bari	5,09	4,19
● Cagliari	5,01	4,12

Rendimenti maggiori per mono o bilocali in periferia soprattutto al Sud

I rendimenti "lordi" dei mono-bilocali in periferia

Dati in %

■ 2007 ■ 2010



Fonte: Ufficio Studi UBH

