

Investire sulla casa, quando conviene

Tratto dal Corriere della Sera - L'Economica del 30 Luglio 2018

Nelle grandi città un acquisto su sei è fatto per mettere a reddito l'immobile grazie (soprattutto) alla crescita della domanda di locazione.

Per decenni è stato il più gettonato bene rifugio, insieme all'oro. E oggi c'è una fetta di italiani, molto liquidi e ancor più disorientati dallo spread ballerino dei titoli di Stato e dalle tensioni nelle Borse, che stanno tornando a crederci. Stiamo parlando ovviamente della casa. Tutte le rilevazioni disponibili dicono che sta aumentando la quota di persone che comprano un'abitazione per trarne un reddito.

Per tutte una analisi contenuta nell'ultimo Osservatorio di Nomisma, secondo la quale nelle grandi città quasi un acquisto su sei (il 15,6%) è ormai determinato dalla prospettiva di cercare inquilini. E nelle grandi città, eccezion fatta per Roma, dove la quota supera a malapena il 10%, il business delle case da investimento è ancora più vivace: a Milano è il 18% degli acquisti, nei due capoluoghi turistici per antonomasia, Firenze e Venezia si sale rispettivamente al 22,9 e al 36%.

Tre i fattori alla base di questa tendenza: il primo è che sta crescendo la domanda in locazione da parte di famiglie che ritengono troppo oneroso l'acquisto o che non se lo possono permettere per mancanza dei requisiti per ottenere un mutuo. Sempre secondo Nomisma nelle grandi città su 100 famiglie in cerca di casa 48 sono interessate alla locazione, con Milano sotto media al 41%.

Il secondo fattore è che i canoni (e quindi i rendimenti attesi dagli investitori) sono in rialzo, anche per la scarsità di offerta: dove è possibile ormai i proprietari preferiscono affittare a studenti e turisti. Il terzo è che non c'è un'offerta istituzionale in grado di rispondere alla domanda.

“

Nel residenziale mancano gli investitori e le società di gestione specializzate sono poche

”

Capital gain

Come sottolinea Luca Dondi, direttore generale di Nomisma, «mancano gli investitori nel residenziale a causa degli elevati rischi legati alla solvibilità dei conduttori, della farraginosità delle procedure urbanistiche e, ancora, perché la proprietà è frammentata e le società di gestione specializzate sono poche». Ma è davvero un buon affare investire in una casa per trarne un reddito? Non è possibile rispondere perché manca un dato fondamentale: il capital gain alla rivendita dell'immobile.

Comprare significa oggi scommettere che nei prossimi anni il mercato risalga in maniera robusta, mentre il rendimento degli affitti da solo non giustifica l'investimento.

Guardando infatti alle performance lorde il business sarebbe

appetitoso: con rendimenti teorici che vanno dal 4 al 5,5%. Ma se si computa il netto il discorso cambia.

La prova

Abbiamo provato, partendo proprio dai dati dell'Osservatorio di Nomisma, a calcolare quanto renderebbe oggi acquistare un'abitazione da 60 metri quadrati nel semicentro delle quattro principali città italiane per affittarla con un contratto libero della durata di otto anni.

Al prezzo di acquisto abbiamo aggiunto il 10% per le spese legate all'operazione e per un minimo ripristino dell'alloggio: il totale dà la somma investita.

Dai canoni annui abbiamo detratto il costo della cedolare secca (21%) e l'Imu e la Tasi.

Come si può vedere dalla tabella il rendimento reale va dall'1,8% al 2,3% all'anno e a condizione che l'inquilino paghi sempre, che non vi siano spese di manutenzione straordinaria da affrontare, e che la casa al termine degli otto anni possa essere rivenduta al prezzo di oggi. Certo se la casa si rivalutasse il discorso cambierebbe anche perché tutto il guadagno derivante dalla rivendita sarebbe esentasse (l'imposta sul capital gain si paga solo se la casa viene rivenduta prima dei cinque anni).

Comprare per effettuare affitti brevi, beninteso se si rispettano tutte le norme fiscali, difficilmente può rendere di più rispetto a una locazione tradizionale. Perché se è vero che, quando si riesce a ottenere un alto tasso di occupazione dell'immobile, i guadagni lordi sono molto più alti, bisogna sottrarre oltre alle imposte anche tutte le spese di manutenzione ordinaria e i consumi delle utenze, e se si dà in gestione l'immobile vanno computate al passivo anche le provvigioni.

La casa inoltre va ammobiliata decorosamente e spesso ristrutturata per ottimizzare il numero di posti letto. Ci sono però anche due vantaggi effettivi: non c'è il rischio di morosità dell'inquilino e la casa è vendibile da libera quando si vuole.

Il calcolo del rendimento netto

Ipotesi acquisto di abitazione
da affittare di mq. 60
in zona semicentrale
per poi affittarla
ai prezzi medi di mercato



*Ipotizzando che l'immobile
abbia mantenuto il valore di partenza

Da Torino a Napoli, quanto si guadagna

Il rendimento lordo delle abitazioni

Zone di pregio	Prezzo mq	Canone mq anno	Rend. % lordo
Milano	5.339 - 7.376	232 - 315	4,3
Napoli	3.837 - 5.536	158 - 221	4,0
Roma	4.956 - 7.219	267 - 348	5,0
Torino	2.306 - 3.318	113 - 145	4,6
Media grandi città	2.911 - 3.963	141 - 183	4,7

Zone centrali			
Milano	4.069 - 5.709	188 - 259	4,6
Napoli	2.262 - 3.335	112 - 153	4,7
Roma	3.826 - 5.245	220 - 296	5,7
Torino	1.434 - 1.964	98 - 125	5,0
Media grandi città	2.313 - 3.113	116 - 152	4,9

Semicentro			
Milano	2.640 - 3.842	139 - 179	4,9
Napoli	1.488 - 2.206	76 - 106	4,9
Roma	2.485 - 3.606	145 - 192	5,5
Torino	1.434 - 1.964	76 - 97	5,1
Media grandi città	1.669 - 2.271	88 - 113	5,1

Periferia			
Milano	1.579 - 2.249	89 - 122	5,5
Napoli	882 - 1.418	57 - 80	5,9
Roma	1.526 - 2.277	98 - 133	6,1
Torino	965 - 1.354	60 - 76	5,9
Media grandi città	1.155 - 1.622	141 - 183	5,5

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Nomisma

	Milano	Napoli	Roma	Torino	Media grandi città
Prezzo d'acquisto	210.000	120.000	200.000	110.000	130.000
Spese legate all'acquisto	21.000	12.000	20.000	11.000	13.000
Totale investimento	231.000	132.000	220.000	121.000	143.000
Canone annuo	10.500	6.500	11.500	6.000	7.000
Cedolare secca annua	-2.205	-1.365	-2.415	-1.260	-1.470
Imu annua	-1.260	-720	-1.200	-660	-780
Canone netto annuo	7.035	4.415	7.885	4.080	4.750
Canoni riscossi negli 8 anni	56.280	35.320	63.080	32.640	38.000
Resa dell'investimento*	1,8%	2,1%	2,3%	2,1%	2,1%