

MIA ECONOMIA

LA GUIDA

Investire nel mattone e guadagnare il 5 per cento

■ L'investimento sul mattone resta, nonostante tutto, tra i più remunerativi. Ecco il vademecum per ottenere il massimo con locazioni lunghe o brevi.

alle pagine 14-15

I RENDIMENTI PER LA LOCAZIONE CLASSICA E PER QUELLA BREVE

Chi punta sulla casa può arrivare fino al 5%

*Ma l'affitto
arriva
a fruttare
il 10%
Quanto
costa Airbnb*

RENDIMENTI

Le zone semicentrali in testa. Cosa accade al mare e in montagna

Sofia Fraschini

■ Comprare un immobile per investimento e mantenerlo nel tempo garantisce un *capital gain* e allo stesso tempo permette di ottenere un rendimento annuo lordo interessante, mediamente intorno al 5% lordo per un bilocale (4,6% per il trilocale). Un valore medio che può crescere notevolmente nelle zone periferiche delle grandi città, toccando punte del 7% annuo

lordo a Milano, del 10% a Roma e dell'8% a Napoli. Nelle zone centrali non si va oltre il 4% lordo.

La stima effettuata da Tecnocasa prende in considerazione le grandi città italiane e simula tutte le spese a cui può andare incontro un investitore. Non un dettaglio da poco visto che «abbiamo scoperto - spiega Tecnocasa - che mediamente i canoni di locazione si decurtano di un 40%» a causa del peso degli oneri. Nel calcolo dei rendimenti l'ufficio studi ha considerato il peso dell'Imu (calcolato ipotizzando una rendita catastale media italiana di 485 euro); il 21% di cedolare secca sui canoni annui di locazione; una mensilità all'anno per le spese di gestione dell'immobile (nell'ipotesi di affitto residenziale); le spese di acquisto dell'immobile pari al 10% del valore dello stesso. Oneri importanti che non spaventano però l'investitore. Dal 2010, per la prima volta, i canoni sono in aumento su tutte le tipologie considerate: monolocali (+2,3%), bilo-

cali e trilocali (+1,8%). E in alcune città, l'incremento è decisamente più elevato a causa della bassa offerta e questo sta portando nuovamente gli investitori sul mattone, attratti dalla rivalutazione degli immobili, ma soprattutto dai rendimenti annui lordi.

Guardando a qualche esempio, nel dettaglio, a Milano un bilocale può rendere mediamente il 4,8% lordo, e il 2,7% netto, con punte del 5,3% in periferia (3% netto). A Firenze è il 4,1% medio (2,2% netto); a Roma un bilocale rende il 4,5% lordo (2,5% netto), in media con picchi al 5,1% lordo (2,7% netto) nelle zone periferiche. Guardando a Sud, affittare un bilocale a



Napoli rende in media il 4,6% lordo, (2,4% netto), mentre a Palermo siamo su valori più elevati che possono sfiorare il 6% lordo nelle zone periferiche (il dato medio è del 5,6% lordo; 2,6% netto). In generale, guardando ai dati si evince che rendono maggiormente le case comprate o in periferia (che hanno un prezzo d'acquisto basso) o in centro. Sconsigliate le zone semicentrali, dove in generale si hanno rendimenti meno allettanti poiché il binomio prezzo d'acquisto/affitto è meno competitivo.

Valori questi che riguardano locazioni a lungo termine e non contemplano l'affidamento della gestione a una società specializzata come Airbnb, che organizza affitti brevi. In questo caso si deve calcolare un onere aggiuntivo, spesso variabile, anche se si ha la certezza di una loca-

zione senza sorprese: la commissione di Airbnb varia dal 3 al 5% sul prezzo d'affitto mensile. Un costo minimo che può valere la pena se si vuole lasciare la gestione a terzi o si temono locatari morosi.

Se l'investimento viene fatto invece su una casa vacanza le cose cambiano un po'. Nel caso dell'affitto estivo si ipotizza che il proprietario affitti per 8 mesi con canone ordinario e per i mesi di giugno, luglio, agosto e settembre con affitti maggiorati. In questo caso il proprietario si rivolge ad un'agenzia a cui paga il 10% dei canoni estivi. Ma non finiscono qui le spese. Guardando ai numeri, ad esempio, affittando una casa al mare a Riccione (zona porto) e ipotizzando di pagare il bilocale sui 252mila euro, il rendimento finale sarà del 3,4% considerando un cano-

ne mensile da locazione ordinaria (8 mesi) di 5.200 euro, un canone turistico di 8.500 euro (giugno-settembre), 864 euro di Imu, 850 euro circa di spese d'agenzia, 650 euro circa di spese di gestione immobiliare e 2.800 euro di cedolare secca. Guardando alla montagna gli oneri non cambiano se non per il fatto che nel calcolo va tenuto presente che la locazione ordinaria è più breve, 7 mesi. Ipotizzando l'acquisto di un bilocale in Val di Susa (Sauze d'Oulx, Torino) per 157mila euro, il rendimento netto sarà poco superiore al 2% (entrata annua netta 3.360 euro) considerando un canone ordinario di 2.800 euro, straordinario (dicembre-aprile) di 3.500 euro, 864 euro di Imu, 350 euro di spese di agenzia, 400 euro di spese di gestione dell'immobile e una cedolare secca di 1.300 euro.

LE COSE DA SAPERE

QUANTO RENDE COMPRARE CASA E AFFITTARLA

Quanto rende il mattone nelle grandi città

NEL CALCOLO SONO CONSIDERATI:



L'Imu calcolato ipotizzando una rendita catastale media italiana di

485€



Il 21% di cedolare secca sui canoni annui di locazione



Una mensilità all'anno per le spese di gestione dell'immobile (nell'ipotesi di affitto residenziale)



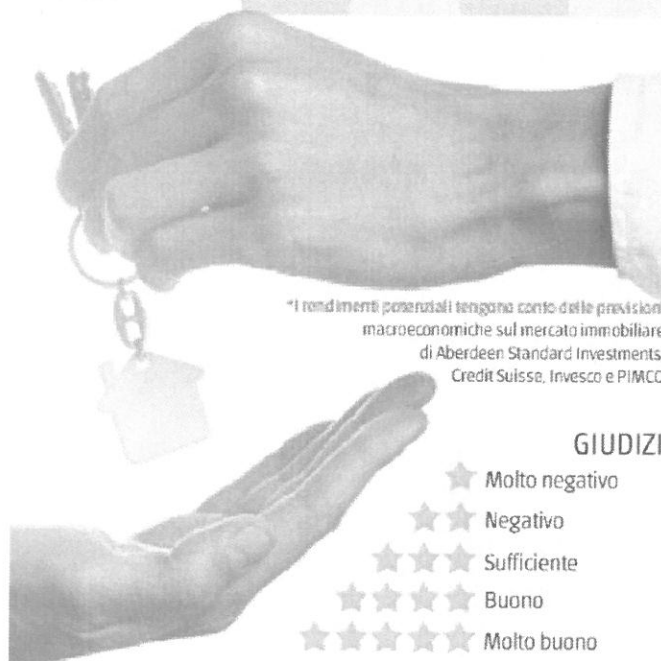
Le spese di acquisto dell'immobile pari al 10% del valore dello stesso

	BILOCALE		TRILOCALE	
	Rendimento annuo lordo (%)	Rendimento annuo netto (%)	Rendimento annuo lordo (%)	Rendimento annuo netto (%)
MILANO				
Media città	4,8	2,7	4,6	2,7
Centro	3,5	2,1	3,6	2,2
Semicentro	4,1	2,4	4,1	2,4
Periferia	5,3	3,0	5,0	2,9
NAPOLI				
Media città	4,6	2,4	4,3	2,5
Centro	5,2	2,7	4,9	2,9
Semicentro	3,9	2,1	3,9	2,4
Periferia	4,8	2,5	4,4	2,4
ROMA				
Media città	4,5	2,5	4,2	2,3
Centro	3,4	2,0	3,3	1,9
Semicentro	4,3	2,4	4,0	2,3
Periferia	5,1	2,7	4,6	2,5
PALERMO				
Media città	5,6	2,6	5,4	2,7
Centro	5,5	2,6	5,2	2,6
Semicentro	5,4	2,6	5,2	2,6
Periferia	5,9	2,6	5,8	2,8
FIRENZE				
Media città	4,1	2,2	3,6	2,0
Centro	3,5	2,0	3,3	1,9
Semicentro	4,1	2,2	3,6	2,0
Periferia	4,1	2,2	3,5	2,0

QUANTO RENDE IL MATTONE IL BORSA

Quanto potrebbe rendere investire in un fondo
o un Etf immobiliare nel 2020

	Globale	Europa	Nord America	Asia
DOMANDA DI IMMOBILI	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
FLUSSI DI INVESTIMENTO	★★★ ★★	★★★★	★★★ ★★	★★★ ★★★★
MUTUI E FINANZIAMENTI	★★	★★★ ★★	★★★★	★
FLUSSI DAI FONDI IMMOBILIARI	★★★★	★★★★	★★★★	★★★ ★★★★
ALTRI FATTORI	★★★★	★★	★★★★	★★★ ★★
RENDIMENTO ATTESO *	5,5%	5,0%	6,5%	6,0%
RISCHIO RIBASSO *	-10%	-10%	-12%	-15%



*I rendimenti potenziali tengono conto delle previsioni macroeconomiche sul mercato immobiliare di Aberdeen Standard Investments, Credit Suisse, Invesco e PIMCO

GIUDIZI

- ★ Molto negativo
- ★★ Negativo
- ★★★ Sufficiente
- ★★★★ Buono
- ★★★★★ Molto buono