

È PIÙ CONVENIENTE COMPRARE CHE PRENDERE IN FITTO: ININFLUENTE L'ANDAMENTO DEL MERCATO

di ANTONELLO AMBRUOSI

I prezzi degli immobili sono scesi, ma non tanto da favorire una reale ripresa delle compravendite frenata soprattutto dall' assenza degli acquisti come investimento. Se c'è ancora qualcuno che compra un'abitazione da utilizzare, infatti, manca del tutto chi lo fa come fonte di un reddito e/o con la speranza di ottenere un plus valore dal mattone negli anni. Avviene, tra l'altro, per il calo dei canoni di affitto (senza trascurare il fenomeno dei morosi): del 10,5% a Bari negli ultimi anni, nonostante l'aumento della domanda. Ma soprattutto per il carico fiscale. «La tassazione degli immobili, solo degli immobili e solo di quelli della proprietà diffusa, continua a condizionare in modo decisivo una ripresa del settore che in questo momento non dà alcun segnale in questo senso», commenta Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia che si sofferma in particolare sugli affitti. «Affittare - dice - è sconveniente, tanto per i proprietari quanto per i futuri inquilini, sicché le uniche vendite che si realizzano si riferiscono alla prima casa. Un bacino, questo, che tende a esaurirsi: occorre ripristinare una minima convenienza dell'affitto: solo attraverso quest'ultima potrà tornare l'investimento in immobili, ora limitato all'acquisto della prima casa mentre l'emergenza abitativa aumenta giorno per giorno».

Senza comunque avere dubbi sulla maggiore convenienza dell'acquisto sull'affitto dimostrata di recente da Tecnocasa che si basa su un mercato che calza alla perfezione su quello di Bari. Un bilocale periferico di 60 mq da acquistare a 118mila euro (40mila euro in contanti e il resto con un mutuo a 25 anni dalla rata mensile di 519 euro) o da prendere in fitto a 474 euro mensili. Nel calcolo si è tenuto conto sia di tutte le spese previste (per la verità, dando per scontata la morte definitiva dell'Imu per le prime case) che delle entrate (interessi attivi per chi sceglie l'affitto). Limitandoci ad un calcolo approssimativo, viene fuori che, nei 25 anni, chi compra spende circa 10mila euro in più, senza però beneficiare del maggior valore della casa al termine dei 25 anni. Occorre, infatti, tener presente che nei tempi lunghi il mattone ha sempre premiato chi ha avuto fiducia in lui (ad di là del calo dei prezzi che si sta registrando da sei/sette anni a questa parte). In conclusione, sostiene Tecnocasa (è bene precisare: interessata sia alle vendite che agli affitti), al termine dei 25 anni il proprietario si troverà un incasso di 35mila euro (valore futuro immobile - rate del mutuo), l'inquilino una spesa di 91mila euro (capitale di 40mila euro investito in Bot o Cct - canoni di locazione + differenza tra rata mutuo e canone + altri costi e benefici).

