

CASA Meno tasse e più incentivi agli investitori istituzionali possono rilanciare le locazioni, dicono i protagonisti del settore. E così spingere l'edilizia, attirare capitali esteri e riqualificare il patrimonio immobiliare

Affitti, lezione tedesca

di Teresa Campo

Il decreto Sblocca Italia? Oltre agli incentivi a favore delle riqualificazioni edilizie e dell'intero settore delle costruzioni, dovrebbe includere anche misure per sbloccare il mercato degli affitti. A chiederlo sono molte delle società real estate riunite in Assoimmobiliare, convinte che misure a favore della locazione non solo non contrasterebbero con quelle già previste, ma rappresenterebbero anzi una medicina contro molti dei mali del settore e forse anche dell'economia nazionale nel suo complesso. «Tra l'altro», dicono, «il comparto della locazione in Italia sta già vivendo una fase di profonda trasformazione: perché allora non cavalcarlo rendendo certi cambiamenti strutturali a vantaggio di tutta l'economia oltre che del mattone?».

La trasformazione ha origine nel mutato atteggiamento degli italiani nei confronti della casa. Complice la crisi, anche in Italia, dove la percentuale di proprietari di casa è altissima, sta crescendo il numero degli inquilini: il crollo delle compravendite di abitazioni, più che dimezzate nel giro di qualche anno (dalle 869.308 del 2006 si è passati alle 403.124 del 2013, secondo quanto rilevato da Nomisma), ha tagliato la quota di famiglie proprietarie di casa, scesa all'attuale 68,7%

dall'80% di otto anni fa. Non solo: in forte contrazione risulta anche la propensione all'acquisto, visto che il gap tra domanda e offerta si è significativamente ampliato in questi anni. E tutto ciò nonostante i prezzi ancora in calo dopo la flessione di quasi il 20% registrata nelle 13 maggiori città e ancora più pesante nel resto d'Italia. Colpa della precarietà del lavoro, delle difficoltà nell'accesso al credito e ora anche della deflazione, tutti elementi che hanno invertito la tendenza degli italiani a preferire la compravendita di case piuttosto che la locazione. Proprio per questo, pur a fronte della stessa crisi il mercato delle locazioni si è mantenuto più stabile rispetto a quello delle compravendite.

«È da tutto questo che nasce la necessità di imprimere una svolta a un mercato degli affitti che per molti aspetti resta critico», spiega Luca Turco, responsabile sviluppo attività corporate e istituzionali di Prelios nonché braccio destro di Massimo Caputi. «Il cambio di atteggiamento degli italiani da solo però non basta a renderlo più fluido ed efficiente, mentre il maggior ricorso all'affitto non sembra destinato a rientrare: anche una volta usciti dalle secche della crisi, difficilmente le banche torneranno a finanziare quasi il 100% dell'acquisto, per cui chi non disporrà di un congruo capitale iniziale conti-

nuera a non poter comprare». La svolta richiesta prevede misure sia per garantire maggior certezza del diritto sia per attenuare l'impatto fiscale. Tra le prime, sono necessari tempi più rapidi per rendere esecutivo lo sfratto in caso di morosità, ma tempi più rapidi anche per l'intervento obbligatorio del proprietario in caso di malfunzionamento degli impianti dell'appartamento. «Sul fronte fiscale, il discorso cambia molto a seconda che si parli di privati piuttosto che di società», prosegue Turco. «Pur colpiti anch'essi da Imu e Tasi, imposte che gravano sulla proprietà, i privati beneficiano della cedolare secca sui redditi percepiti, oggi pari al 15% e addirittura al 10% in caso di canone concordato. La cedolare si applica però solo alle persone fisiche, quindi imprese e investitori istituzionali non possono godere. Non solo: questi ultimi sono soggetti anche a Irap e Tares e non all'Iva, quindi non possono detrarre eventuali spese di riqualificazione».

Il risultato è che in Italia la locazione rende non più del 2-3% netto ai privati, percentuale che scende all'1 per gli investitori istituzionali calcolando anche la tassazione sui dividendi distribuiti, contro per esempio il 7% in Germania, dove peraltro i canoni per gli inquilini sono mediamente più bassi che in Italia. Da tutto ciò deriva anche il fatto che, anche se la

quota di proprietari di casa è scesa al 69%, l'Italia è ancora ben lontana dal 44% della Germania, ma anche dal 55-57% di Francia e Olanda. In Germania, per esempio, le forti facilitazioni per i costruttori che si impegnavano a sviluppare immobili per affittare a canoni calmierati hanno permesso lo sviluppo di un mercato della locazione ampio e per tutte le tasche, in genere di buona qualità ed evitando la creazione dei quartieri-ghetto tipici di altri Paesi.

Quello della scarsa convenienza dell'ingresso nel settore residenziale per gli investitori istituzionali è quindi uno dei nodi da sciogliere. «In tutto il mondo la locazione è considerata la prima asset class per gli istituzionali, mentre in Italia è inesistente», continua Turco. «Se vi fosse una chiara volontà politica di introdurre agevolazioni fiscali a favore del rilancio del settore delle locazioni residenziali in Italia, si potrebbero attrarre investitori di lungo periodo: basti pensare che perfino compagnie assicurative e investitori istituzionali italiani in genere non comprano mattone residenziale in Italia, ma solo all'estero. Inoltre il patrimonio residenziale italiano, non nuovo e ad alta dispersione di energia, potrebbe essere riqualificato. Si aprirebbe insomma un mercato che contribuirebbe in modo determinante al rilancio economico del Paese». (riproduzione riservata)

L'ANDAMENTO DEGLI AFFITTI NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Canoni medi di locazione nelle grandi città italiane per appartamenti liberi, non arredati, ristrutturati - Euro al mq./annuo - Giugno 2014

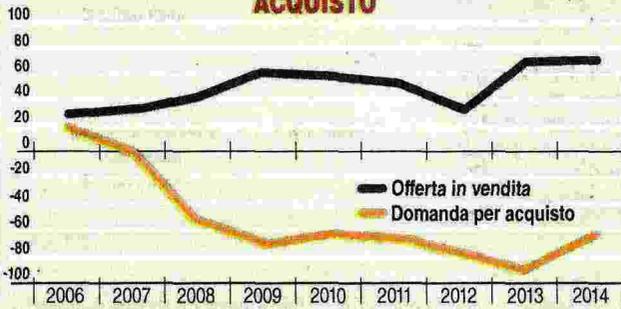
Fonte: Centro Studi Casa.it

	Centro		Semicentro		Periferia		Canone medio mq/anno	Variaz. % Domanda	Variaz. % Offerta	Variaz. % media canoni
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi				
◆ TORINO	120	135	70	80	45	70	-7,9	87	87	87
◆ MILANO	180	350	140	170	90	110	-1,5	173	173	173
◆ GENOVA	110	140	80	100	60	80	-5,7	95	95	95
◆ VENEZIA - Mestre	110	150	80	100	65	75	-1,7	97	97	97
◆ VENEZIA - Laguna	220	390	140	180	100	130	1,9	193	193	193
◆ BOLOGNA	150	180	90	110	70	90	2,2	115	115	115
◆ FIRENZE	180	230	110	150	85	100	-4,4	143	143	143
◆ ROMA	200	380	180	200	100	130	-5,9	198	198	198
◆ NAPOLI	120	200	100	120	60	90	-2,2	115	115	115
◆ BARI	130	180	90	120	70	90	-3,5	113	113	113
◆ CATANIA	80	130	70	80	50	70	-4,5	80	80	80
◆ PALERMO	100	130	75	90	55	80	-6,3	88	88	88
◆ CAGLIARI	105	150	75	90	60	85	-2,2	94	94	94

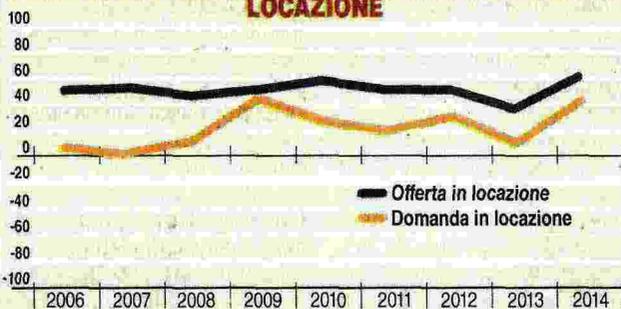
GRAFICA MF-MILANO FINANZA

OFFERTA E DOMANDA DI CASE IN ITALIA

ACQUISTO



LOCAZIONE



Fonte: Nomisma

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

LA MAPPA EUROPEA

Percentuale di home-ownership nei principali paesi Europei

◆ Germania	44,2
◆ Austria	47,7
◆ Francia	55,3
◆ Olanda	57,1
◆ Lussemburgo	67,1
◆ Finlandia	67,8
◆ ITALIA	68,7
◆ Belgio	69,6
◆ Portogallo	71,5
◆ Grecia	72,4
◆ Cipro	76,7
◆ Malta	77,7
◆ Slovenia	81,8
◆ Spagna	82,7
◆ Slovacchia	89,9

Fonte: The Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (April 2013)

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

