



TESTATA: MILANO FINANZA
DATA: 20 OTTOBRE 2018

Affitto batte acquisto

Boom nel triennio grazie alle locazioni brevi e a una redditività che supera quella del mercato azionario

Siamo agli albori dell'età dell'affitto? I segnali sembrano esserci tutti, al punto che il segmento ha già doppiato il solido mercato delle compravendite. Così come già avvenuto negli altri Paesi, anche in Italia la locazione residenziale sta diventando sempre più importante grazie a una domanda residenziale di giovani, studenti e lavoratori immigrati, 2,4-2,8 milioni di persone, di cui la metà in grado di pagare almeno 500 euro di canone al mese. Oggi il mercato della locazione conta circa 670 mila case l'anno, più altre 730 mila destinate alla locazione breve (da un giorno a un anno), più del doppio delle compravendite. È quanto emerge dal convegno «Una casa da vivere - Offerte innovative per nuovi modi di abitare» organizzato da Sidief e Banca d'Italia. «Considerato un investimento residuale fino a pochi anni fa», spiega Mario Breglia, presidente di Sidief, «oggi l'affitto, anche per il forte incremento della locazione breve, aumenta la redditività degli immobili e ha creato un nuovo mercato. In Italia le famiglie proprietarie di casa sono ancora il 92% contro l'84% dell'Europa, e questo finora ha determinato l'assenza di una offerta in locazione strutturata per categorie sociali più deboli. Solo di recente sono nate iniziative residenziali ad hoc per queste categorie. Un altro fenomeno tutto nuovo, esploso nell'ultimo triennio, è quello della locazione breve. A fine 2018 si stima che almeno un milione di alloggi, il doppio di due anni, in media vengano

no affittati per 4,5 mesi a livello nazionale e oltre nove nelle città turistiche».

Il boom della locazione, specie legata ai nuovi segmenti, apre però a nuove problematiche. «La gestione degli immobili residenziali», sottolinea Fabrizio di Lazzaro, ordinario di Economia aziendale alla Luiss, «richiede un'attività di trasformazione e riqualificazione dell'esistente per adattarlo alle mutate richieste del mercato». Purtroppo però su quest'attività pesano vincoli fiscali e giuridici, in particolare l'impossibilità di dedurre le quote di ammortamento degli immobili residenziali locati, che sfavorisce gli investimenti necessari. La gestione dei patrimoni residenziali resta così appannaggio dei veicoli di natura finanziaria fiscalmente più efficienti, come siiiq, sicav, sgr ecc., che però non sono focalizzati sul processo industriale. «La locazione residenziale», aggiunge Carola Giuseppetti, direttore generale di Sidief, «potrebbe rappresentare un'importante asset class, in grado di catalizzare e attrarre l'attenzione degli investitori istituzionali, ma l'Italia sconta diversi problemi, tra cui un'offerta inadeguata in termini di qualità, comfort, dimensione e servizi per l'abitare». Nonostante tutto ciò, la casa resta l'investimento più amato dagli italiani, e non a torto. Come spiega Banca d'Italia, «in un arco di tempo molto lungo, dal 1927 al 2015, il rendimento totale della casa ha battuto quello del mercato azionario, e a fronte di minore volatilità». (riproduzione riservata)