

Dati A Milano ci sono 182 nuovi inquilini ogni 100 nuovi proprietari: nel capoluogo lombardo pochi canoni concordati e un basso tasso di sfritti

Abitazioni L'affitto piace più del mutuo

Nonostante l'estrema convenienza dei prestiti, nel 2015 le locazioni sono state il 47% in più delle compravendite

DI GINO PAGLIUCA

Il dato smentisce tutti i luoghi comuni sugli italiani e la proprietà della casa: il numero di famiglie che per andare a vivere in un'abitazione sceglie l'affitto supera di gran lunga quella di chi invece acquista. La scoperta è resa possibile dal rapporto residenziale 2015 dell'Agenzia delle Entrate, che per la prima volta esamina anche l'andamento del mercato della locazione, partendo dall'analisi dei contratti sottoposti a registrazione obbligatoria.

Lo scorso anno sono stati registrati 821.706 contratti di affitto; di questi 658.488 sono stati stipulati da chi cerca una dimora stabile perché riguardavano o locazioni ordinarie, di durata quattro anni più altri quattro di rinnovo automatico, o concordate, di durata quinquennale. La cifra supera del 46,7% quella delle compravendite registrate nel 2015 e oltretutto è da considerare sottostimata perché c'è ancora una quota, certo in diminuzione ma ancora significativa, di affitti che non vengono registrati o, che se lo sono, vengono formalizzati come transitori. Il peso delle locazioni è più importante nelle grandi città: a Milano ci sono quasi 182 affitti ogni 100 compravendite, a Roma si scende a 160, ma a Bologna si arriva a 256.

La tipologia

Si rivolge all'affitto chi non può comprare, certo, ma una spiegazione pura-

mente economica del fenomeno rischia di essere insufficiente: oggi chi ha un po' di risparmi da parte e ha le caratteristiche per essere finanziato da una banca avrebbe tutta la convenienza a comprare perché, come è facile dimostrare, i mutui costano meno dell'affitto. In realtà nella scelta della locazione gioca un ruolo non secondario anche il cambio di mentalità: l'utilizzo dei beni è considerato prioritario rispetto al loro possesso (la cosiddetta sharing economy). Inoltre è cambiato l'impiego del risparmio da parte di chi ne dispone: fino a non molti anni fa i genitori che potevano destinavano una somma al figlio perché comprasse una casa, oggi, con la precarizzazione del lavoro, gli danno i soldi perché metta su un'attività. D'altro canto va anche rilevato che nessuna previsione di medio periodo sull'andamento del mercato nei prossimi anni indica che si arriverà nemmeno a sfiorare il livello di compravendite registrato negli anni del boom; i rogiti si stabilizzeranno poco sopra il mezzo milione di unità, contro gli 850mila che si registravano 10 anni fa.

Il dettaglio dei dati forniti dalle Entrate consente anche altre analisi interessanti: la prima riguarda gli affitti concordati, che, grazie alla legislazione favorevole,

sono sempre più sottoscritti nelle grandi città con una clamorosa eccezione, quella di Milano, dove lo scorso anno si sono registrati 31.928 contratti di locazione residenziale ordinaria a fronte di soli 855 concordati. Logico se si guarda al dato

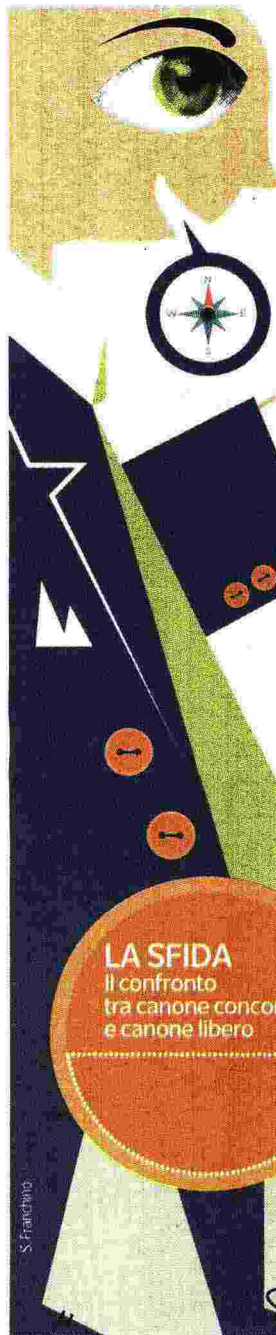
medio di affitto. I contratti ordinari hanno avuto un canone medio di 131,7 euro per metro quadrato all'anno contro gli 83,5 dei concordati. Significa che al lordo la locazione ordinaria rende quasi il 58% in più, percentuale che ipotizzando il ricorso alla cedolare secca al netto delle tasse comunque rimane attorno al 35%.

Un recente studio del sito idealista.it condotto a Milano ha dimostrato che la conoscenza dei contratti concordati da parte dei proprietari in città è molto bassa. Però, se i dati dei canoni sono questi, è evidente che questa formula non può avere successo.

A Milano i canoni concordati sono stati rivisti al rialzo alla fine del 2014, dopo 15 anni di blocco, ma evidentemente la revisione non ha tenuto conto a sufficienza della realtà del mercato: il concordato consente di abbattere la cedolare secca al 10% a fronte del 21% applicata ai canoni liberi e di ottenere uno sconto del 25% su Imu e Tasi. Sono facilitazioni che rendono interessante il concordato quando dal canone libero si può ricavare un canone lordo non più alto del 20%. Un'altra notazione sul mercato milanese riguarda la sua grande dinamicità: i 31.928 affitti a canone libero rappresentano l'8,5% dello stock cittadino di case diverse dall'abitazione principale: Se si considerano la durata di otto anni, tutte le altre modalità di locazione più o meno in chiaro, e le seconde case per motivi di lavoro possedute da non residenti, si può ricavare che la quota dello sfritto in città è molto limitata, sotto al 10% del potenziale di offerta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





La mappa

Le locazioni residenziali in Italia nel 2015

| | Ordinario | Concordato | Transitorio | Studenti | Totale |
|--|-----------|------------|-------------|----------|----------------|
| Contratti | 492.955 | 165.633 | 145.133 | 17.985 | 821.706 |
| Superficie (milioni mq) | 45,9 | 15,3 | 12,5 | 1,7 | 75,4 |
| Superficie media (mq) | 931 | 92,6 | 86,3 | 94,7 | 91,6 |
| Canone complessivo (milioni euro) | 2.690,5 | 964,2 | 793,3 | 120,5 | 4.568,4 |
| Canone medio (euro/mq/anno) | 58,7 | 62,9 | 63,3 | 70,7 | 60,6 |
| Variazione annua canone medio | -2,3% | -1,9% | -3,0% | -3,2% | -2,3% |

LE DUE ANIME DEL MERCATO

Il confronto con le compravendite.

Le locazioni residenziali a lungo termine (contratti ordinari e concordati) e acquisti nel 2015

| Città | Locazioni | Vendite | Locazioni ogni 100 vendite |
|----------------|----------------|----------------|----------------------------|
| Roma | 43.861 | 27.356 | 160,3 |
| Milano | 32.783 | 18.035 | 181,8 |
| Napoli | 12.383 | 5.733 | 216,0 |
| Torino | 16.170 | 9.762 | 165,6 |
| Palermo | 10.893 | 4.392 | 248,0 |
| Genova | 8.423 | 5.398 | 156,0 |
| Bologna | 11.522 | 4.502 | 255,9 |
| Firenze | 6.868 | 4.127 | 166,4 |
| Italia | 658.588 | 448.893 | 146,7 |

LA SFIDA

Il confronto tra canone concordato e canone libero

| Città | CANONI LIBERI | | CANONI CONCORDATI | | DIFFERENZA LIBERO/CONCORDATO | |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | Numero di contratti | Canone anno/mq | Numero di contratti | Canone anno/mq | Numero di contratti | Canone anno/mq |
| Roma | 25.336 | 118,1 | 18.525 | 112,3 | 36,8% | 5,2% |
| Milano | 31.928 | 131,7 | 855 | 83,5 | 3634,3% | 57,7% |
| Napoli | 10.950 | 70,9 | 1.433 | 73,1 | 664,1% | -3,0% |
| Torino | 9.351 | 78,5 | 6.819 | 64,2 | 37,1% | 22,3% |
| Palermo | 7.100 | 53,2 | 3.793 | 51,7 | 87,2% | 2,9% |
| Genova | 2.688 | 65,5 | 5.735 | 66,2 | -53,1% | -1,1% |
| Bologna | 5.896 | 100,5 | 5.626 | 83,5 | 4,8% | 20,4% |
| Firenze | 3.999 | 104,7 | 2.869 | 89,5 | 39,4% | 17,0% |

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati Agenzia delle Entrate