

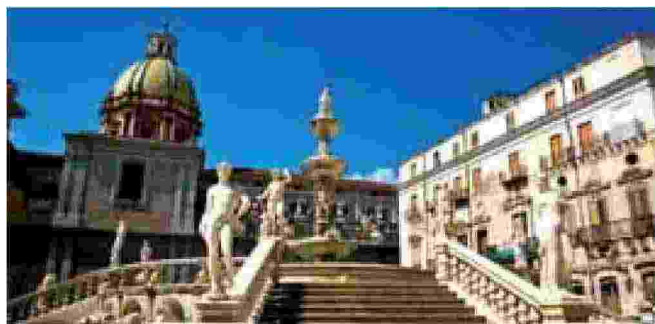
IDATI ELABORATI DA TECNOCASA SUI RENDIMENTI LORDI DEGLI IMMOBILI

Il mattone torna a rendere

Dopo anni di agonia il mercato immobiliare prova lentamente a uscire dalla crisi, ma la tassazione è sempre un freno. Palermo al secondo posto a livello nazionale. Nell'isola performance migliori per le piccole città

DI CARLO LO RE

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, che monitora costantemente il mercato immobiliare italiano ha messo a confronto le dinamiche di crescita dei prezzi degli immobili, dei canoni di locazione e dei rendimenti, nel periodo che va dal 2004 al secondo semestre 2016. Vediamo nel dettaglio i numeri che sono emersi. L'analisi dei rendimenti delle abitazioni nelle principali città italiane ci dice che il rendimento annuo lordo si è attestato intorno al 4,8%, in crescita dello 0,1% rispetto a un anno fa. Una crescita infinitesimale, certo, sostanzialmente uno stallo, ma che comunque non è decrescita. Il che di questi tempi già è positivo. Il rendimento annuo lordo di un immobile in locazione sia il rapporto tra i canoni di locazione annui (cioè la somma delle 12 mensilità) e il capitale investito per l'immobile. L'analisi di Tecnocasa è stata effettuata solo nelle grandi città italiane, metropoli o agglomerati urbani simili. La



curva dei prezzi è stata poi calcolata facendo riferimento alle variazioni degli immobili per quanto riguarda il compravenduto della tipologia «medio usato» (ossia immobili con caratteristiche e finiture non di particolare pregio, ma neppure economiche e comunque con più di 10 anni di età). Quanto alla dimensione dell'appartamento, l'andamento delle variazioni dei canoni di locazione nel tempo è stato elaborato sul bilocale, «taglio» classico italiano.

Tra le grandi città, quelle che hanno il rendimento annuo lordo da locazione più elevato sono risultate essere Verona (5,9%) e Palermo (5,4%),

al secondo posto nazionale. Terzo posto per Milano, con il 5,0%.

Ma analizziamo il dato inerente alla Sicilia, dalla cui analisi sono state escluse Agrigento, Caltanissetta, Enna e Siracusa. Palermo, come detta seconda nazionale in questa classifica, ha avuto nel secondo semestre 2016 un rendimento lordo annuo del 5,4% per un bilocale e del 5,2% per un trilocale. Catania, città metropolitana, ha avuto invece il 5,4% (bilocale) e 4,8% (trilocale), mentre Messina, altra metrocittà, il 6,0% (bilocale) e il 5,4% (trilocale). Ma ecco che, in città più piccole, il rendimento si alza: Ragusa ha infatti il 7,0%

(bilocale) e il 7,4% (trilocale) e Trapani l'8,3% (bilocale) e il 7,2% (trilocale). Per inciso, qualche giorno fa si è tenuta l'assemblea degli azionisti della società Tecnocasa Holding Spa, che ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2016. La compagnia, tramite le proprie partecipate, opera nell'ambito del franchising immobiliare, della consulenza e mediazione creditizia, del trading e consulenza immobiliare, nonché del settore finanziario e assicurativo (business in forte crescita all'interno del comparto), ha conseguito un utile netto consolidato di 13 milioni e mezzo di euro, a fronte di un valore della produzione pari a 125 milioni, con un incremento rispettivamente del 17,7% e del 22,36% in confronto all'esercizio 2015. Dati di crescita considerevoli, insomma, che confermano come il mercato, poco a poco, senza eccessive fughe in avanti, stia avanzando fuori dalla crisi, nonostante il freno a mano tirato di una tassazione che senza eccessive disincantava fortemente l'acquisto di un immobile in Italia. (riproduzione riservata)

