

INVESTIRE IN CITTÀ

L'affitto agli studenti aumenta il rendimento

Mercato attrattivo grazie a canoni in rialzo e minor rischio di morosità

di **Emiliano Sgambato**

◆ Canoni e rendimenti più alti rispetto alla locazione tradizionale, maggior facilità di liberare la casa se si decide di venderla o utilizzarla diversamente, possibilità di optare per contratti ad hoc a canone concordato (con i relativi benefici fiscali). Ma anche una sempre maggiore diffusione dell'home sharing come stile di vita: sono infatti molti i giovani che decidono di condividere lo stesso spazio abitativo come scelta e non (solo) per necessità, allargando ai lavoratori la platea dei possibili inquilini. Sono diversi gli elementi che stanno spingendo il mercato degli affitti universitari (e transitori). Con molti piccoli proprietari che orientano la scelta del proprio investimento immobiliare nella prospettiva di massimizzare il ritorno attraverso la locazione delle singole stanze, come testimonia anche il sentiment degli agenti immobiliari raccolto ogni settimana dai Focus Città di Casa24 Plus. Affittare a più inquilini permette infatti di spuntare canoni maggiori e minimizzare il rischio morosità.

Il mercato degli affitti universitari è stato uno dei segmenti che meglio ha resistito alla crisi e che meglio sta affiancando un rialzo delle quotazioni alla ripresa delle compravendite (complice la mancanza di una sufficiente offerta di residenze universitarie e di social housing). Secondo i dati diffusi da Immobiliare.it - pur con significative variazioni a livello locale - i canoni richiesti per l'affitto di una stanza sono cresciuti del 4% nell'ultimo anno e del 9% negli ultimi tre. Gli affitti liberi tradizionali sono invece aumentati solo dell'1,2%. Le richieste maggiori sono a Milano con 528 euro per una stanza con punte oltre i 600. Gli aumenti maggiori però si registrano a Firenze che segna un +13% (400 euro). La città più economica è invece Catania, con canoni sotto i 200 euro (-2%), tra i soli tre centri in calo con Bari e Pisa (vedi grafico a lato).

«Le famiglie sono disposte a fare sacrifici per permettere ai figli di studiare nelle piazze migliori - commenta Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it - come ad esempio Milano. E con il tempo i proprietari hanno capito che affittare agli studenti espone meno al rischio di morosità rispetto all'affitto alle famiglie. Inoltre gli studenti sono inquilini meno esigenti su alcune caratteristiche dell'immobile e preferiscono vivere in condivisione in una zona di prestigio rispetto a un monolocale in periferia. Se si individua quindi il tipo di appartamento giusto, dove ad esempio ci sia la possibilità di abbinare camere singole a un numero sufficiente di servizi, si può arrivare a massimizzare il rendimento, che può arrivare anche al doppio rispetto a una locazione tradizionale». Ipotizzando una media di rendimento da locazione "classica" del 4% lordo si può arrivare quindi al 6-8%, margini che poi però si dimezzano al netto di tasse e spese. Ma che stanno portando a un aumento dell'offerta (+3%, sempre secondo Immo-

È in crescita la locazione delle stanze singole, una nicchia che ha sofferto poco la crisi e ora registra prezzi in salita del 4%

biliare.it) a fronte di una domanda pressoché costante. Occorre tenere presente, però, che se l'offerta continuerà ad aumentare i prezzi dovrebbero frenare la loro corsa e difficilmente quindi nei prossimi anni si potrà spuntare lo stesso rendimento. Inoltre, se si entra ora sul mercato, ci saranno da ammortizzare le tasse e le spese di acquisto iniziali. Chi pensa a un investimento di questo tipo, tuttavia, scommette in genere anche su un aumento delle quotazioni del mattone nel medio periodo, soprattutto considerando, dopo anni di cali dei prezzi, che si possono trovare buone occasioni d'acquisto, soprattutto nelle "zone intermedie" che possono essere adatte proprio agli studenti.

I canoni che si possono spuntare sul mercato nelle grandi città spesso non si conciliano con la possibilità di stipulare un contratto concordato, anche considerando gli sconti fiscali concessi in cambio di introiti più bassi della media (vedi articolo sotto). In questo modo, però, si perdono i vantaggi che può offrire il contratto per studenti: da un lato la possibilità di minimizzare sia il rischio mo-

rosità sia quello di avere lunghi periodi senza inquilini, visti i canoni più bassi che in teoria garantiscono una maggior probabilità che l'appartamento non resti vuoto o che l'inquilino non sia spinto a cambiare in cerca di canoni più bassi; dall'altro poter stipulare accordi che non vincolino la casa per i classici "4+4 anni" del contratto libero, ma solo per periodi da 6 mesi a 3 anni.

Anche Solo Affitti conferma l'aumento dei canoni e un crescente interesse dei suoi clienti per le locazioni agli studenti. Ma secondo i dati del network immobiliare questo non si contra necessariamente con la possibilità di ricorrere ai contratti concordati. «Dato che nel concordato l'ammontare dell'affitto si stabilisce in base ai metri quadrati, almeno in parte l'aumento dei canoni è compensato dalle maggiori esigenze degli studenti - ragiona Isabella Tulipano, responsabile marketing di Solo Affitti - in cerca di stanze singole e spazi più ampi. Poi molto dipende dalle singole città e dagli accordi locali: se questi sono recenti e puntano ad una reale e diffusa applicazione del contratto concordato, in genere si stabiliscono canoni che non si discostano troppo da quelli di mercato, in modo da renderli concorrenziali».

In base ai dati forniti dalle agenzie associate a Solo Affitti, i contratti concordati sono in media oltre il 60% di quelli sottoscritti. Ma le differenze sono notevoli da città a città: dalla quasi totalità di concordati in città come Firenze, Pavia e Ferrara alla completa assenza a Milano e Bari. Affitti in nero a parte - una piaga senz'altro ancora molto diffusa nonostante la cedolare secca abbia fatto emergere molto sommerso - nel leggere questi dati bisogna però anche tenere conto che stilare un contratto concordato è complesso e i proprietari saranno più propensi a rivolgersi ad un'agenzia rispetto a chi deve redigere un contratto libero. «Spesso sono i nostri agenti a convincere i proprietari della convenienza del concordato - aggiunge Tulipano - illustrano i suoi vantaggi, spesso sconosciuti, anche attraverso una simulazione degli incassamenti una volta applicate le diverse tassazioni».

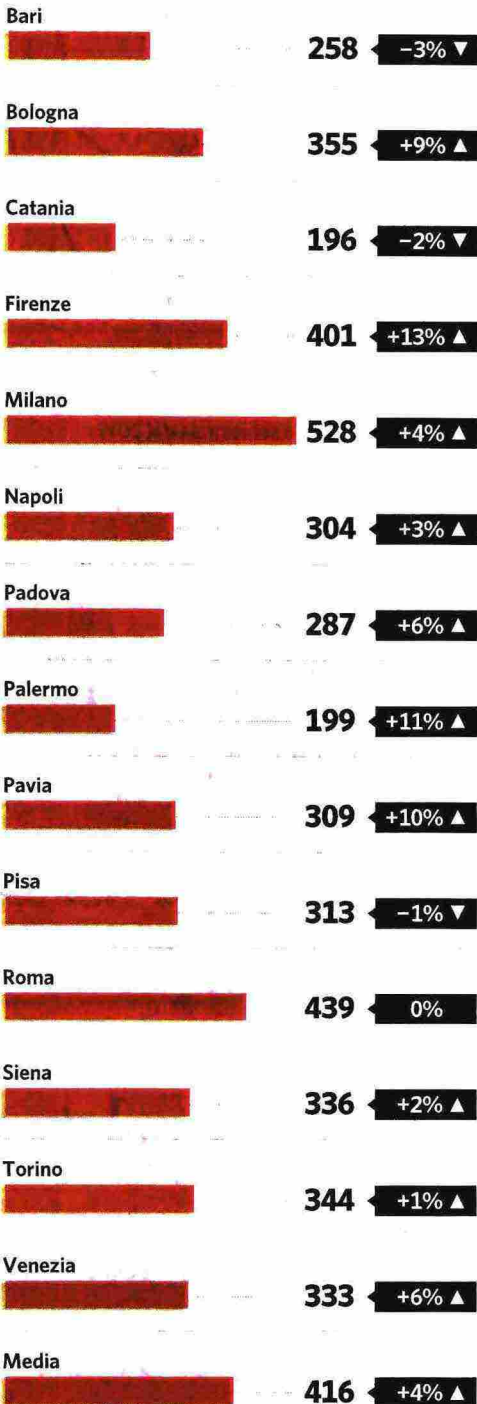
Secondo idealista.it l'età media di chi cerca una stanza in affitto è di 29 anni: fuori corso a parte, un'età che indica chiaramente come la condivisione della casa non riguarda solo gli studenti. Una curiosità: in 3 casi su 4 i coinquilini non sono dello stesso sesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le quotazioni nei centri universitari e la «casa-tipo»

I CANONI

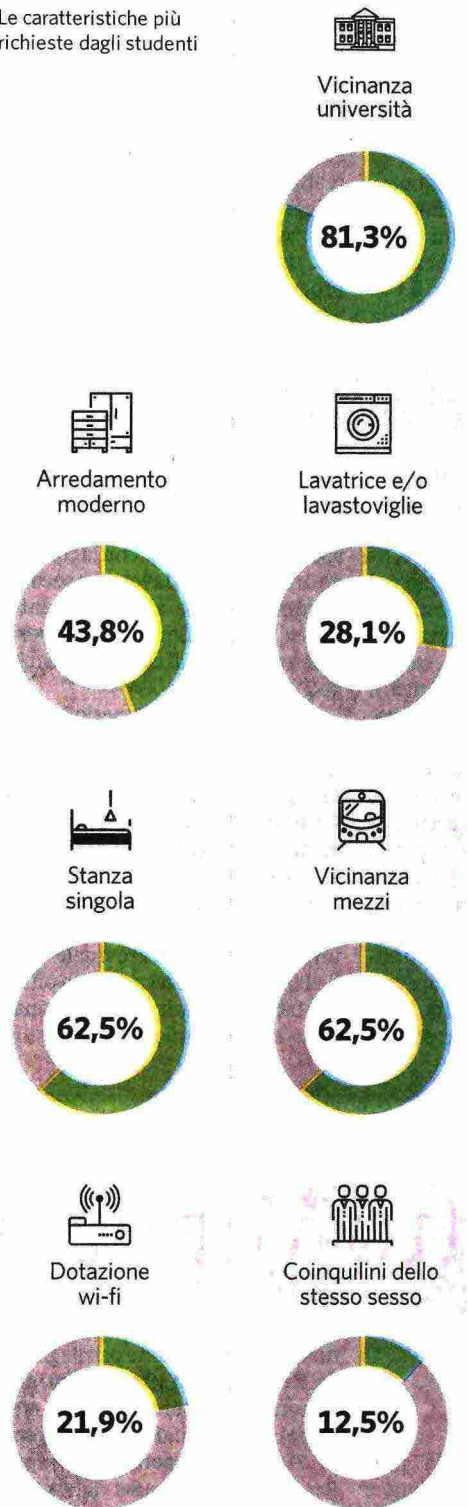
Affitto medio per stanza singola.
Dati in euro e variazione sul 2016



FONTE: Immobiliare.it

LA DOMANDA

Le caratteristiche più richieste dagli studenti



FONTE: Solo Affitti

