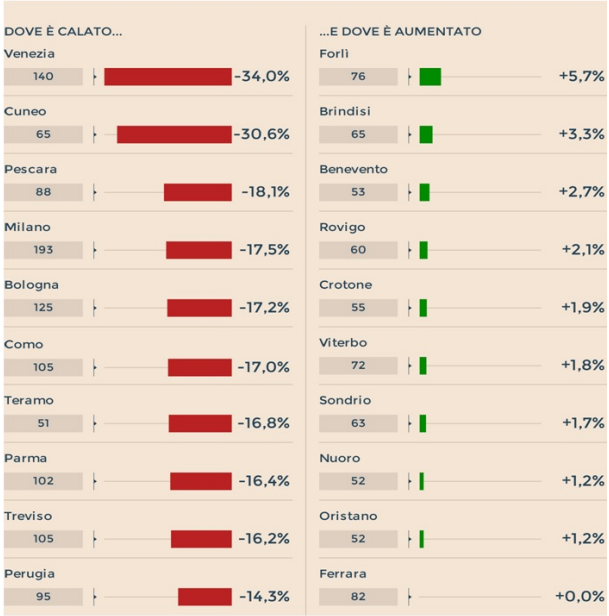
Associazioni Inquilini e Abitanti

Casa, in 5 anni canoni degli affitti calati fino al 30%

a cura di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste

13 giugno 2016

http://www.ilsole24ore.com/art/norme-e-tributi/2016-06-11/affitti-calo-fino-30percento-citta-185016.shtml?uuid=ADpPxCZ&refresh_ce=1



Milano, 16/06/2016

Quanto valgono gli affitti? E come è cambiato il mercato? In un contratto firmato oggi, il canone può essere anche del 30% inferiore rispetto a cinque anni fa. La crisi ha segnato il mercato delle locazioni abitative, e il confronto con i dati di fine 2010 – elaborato da Nomisma per Il Sole 24 Ore del lunedì – mostra una dinamica negativa in nove capoluoghi di provincia su dieci, con le punte di Venezia (-34% di calo medio) e Cuneo (-30,6%). Il calcolo neutralizza l'inflazione e misura la perdita in termini reali. Colpisce il dato dei centri di maggiori dimensioni: dal -17,5% di Milano al -9,7% di Bari, tra i risultati peggiori si trovano quasi tutte le grandi città, comprese – per intensità della perdita – Bologna, Napoli, Padova, Torino, Palermo, Firenze, Roma e Genova.

In controtendenza c'è solo una decina di capoluoghi di piccole e medie dimensioni, che registrano incrementi entro il 3%, con la sola eccezione di Forlì (+5,7%). Si tratta ovviamente di dati medi – da declinare in base ai quartieri e alle caratteristiche degli alloggi – ma che consentono comunque di cogliere il trend generale.

Le dinamiche di mercato

Sul mercato hanno agito negli ultimi anni due forze contrapposte. Da un lato, la difficoltà di ottenere un mutuo ha ingrossato le file di chi cerca un'abitazione in affitto. Non è un caso, forse, che il numero di contratti registrati ogni anno alle Entrate sia passato da 1,4 a 1,6 milioni tra il 2011 e il 2015. Dall'altro lato, però, la crisi economica ha fiaccato le possibilità di spesa degli stessi inquilini. «Tra queste due componenti, la perdita di capacità reddituale da parte delle famiglie è stata prevalente, e questo spiega perché i canoni siano diminuiti», osserva Luca Dondi, direttore generale di Nomisma.

Quanto alle previsioni, «per i prossimi due-tre anni ci aspettiamo canoni medi invariati, con qualche incremento nei centri universitari e nelle città d'arte», aggiunge Dondi. E l'aumento delle richieste di mutuo registrato negli ultimi 12 mesi non fa che rafforzare questa tendenza.

Tra fisco e contratti

Negli ultimi cinque anni, il calo dei canoni si è accompagnato alla stretta fiscale sul mattone, iniziata con l'arrivo dell'Imu nel 2012 e proseguita con quattro anni di aumento delle aliquote comunali.

L'inasprimento fiscale è stato per lo più "spesato" dai proprietari, vista l'impossibilità di trasferirlo sui conduttori. Ma non si può certo dire che tutti gli inquilini ci abbiano guadagnato, perché il calo dei canoni si è sentito solo sui nuovi contratti e su quelli rinegoziati.

Tutto questo ha condizionato anche le formule contrattuali scelte da proprietari e inquilini. Un fenomeno sul quale fa luce per la prima volta il Rapporto immobiliare residenziale 2016 redatto dall'Omi dell'agenzia delle Entrate. L'anno scorso – rileva il rapporto – in Italia è stato registrato poco più di un milione di locazioni abitative, anche se l'analisi si concentra sulle 821mila case per le quali è stato possibile incrociare i dati reddituali e catastali.

I classici contratti liberi "4+4" coprono il 60% del mercato, mentre gli affitti concordati – in cui il proprietario accetta un canone inferiore in cambio di uno sconto fiscale –

sono il 20% del totale. Il resto, invece, si divide tra contratti transitori e per studenti.

IL TIPO DI CONTRATTO

I nuovi contratti di locazione abitativa registrati alle Entrate nel 2015, in base al tipo di contratto(Fonte: Rapporto immobiliare 2016, Omi agenzia delle Entrate)

La ripresa del «3+2»

Anche se manca un confronto con gli anni precedenti, tutto lascia pensare che il ricorso ai contratti a canone concordato sia in aumento. Lo si vede guardando il dettaglio delle otto città di maggiori dimensioni: qui nel 2015 sono stati stipulati 97mila contratti liberi “4+4” e 45mila contratti concordati “3+2”. E queste cifre risentono comunque del caso-Milano, dove l’accordo locale – di fatto inutilizzato per 16 anni – deve ancora sviluppare a pieno i suoi effetti dopo essere stato rinnovato a giugno dell’anno scorso. A Bologna, Torino, Firenze e Roma le due formule contrattuali sono quasi in equilibrio, mentre a Genova c’è addirittura il sorpasso dei canoni calmierati (5.735 contro 2.688).

LE MIGLIORI E LE PEGGIORI

Il canone medio per la locazione di abitazioni usate nei capoluoghi di provincia.
Dati aggiornati al II semestre 2015 con variazione % rispetto al II semestre 2010. Il canone è espresso
in euro al metro quadrato all'anno (Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare)

«La convenienza degli affitti concordati varia in base alle zone, tra una città e l’altra e anche nella stessa città, secondo il contenuto degli accordi locali», osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. Certamente, oltre alla contrazione del mercato – che ha reso più competitivi i canoni calmierati – incide anche la componente fiscale. «Ha avuto un effetto positivo la cedolare secca al 10%, per ora prevista fino al 2017, e da quest’anno si farà sentire la riduzione Imu-Tasi del 25%, che però potrebbe essere potenziata o sostituita da un’aliquota massima prevista su base statale».