



Associazioni Inquilini e Abitanti

Canoni d'affitto in crescita fino al 10% nelle città tedesche: il governo potrebbe intervenire

Pubblichiamo questo articolo del Sole 24Ore di dicembre 2013 sul mercato degli affitti in Germania. E' possibile apprendere che il governo tedesco ha messo un tetto del 15% agli aumenti degli affitti.

Possiamo prendere solo atto che in questo caso il Governo italiano non è minimamente europeista con i nostri proprietari immobiliari!

L'articolo sotto riportato è di Roberta Miraglia

<http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2013-12-12/canoni-affitto-crescita-fino-160536.php?uuid=AbT6Yz8l>



Milano, 08/07/2014

È in crescita costante il mercato degli affitti in Germania con picchi del 10% di aumento annuo a Monaco e dell'8% nella capitale Berlino dove però i prezzi medi sono più contenuti rispetto alla città bavarese e ad altri grandi centri come Francoforte, Stoccarda e Amburgo.

Grazie a un'economia che si è rimessa in moto e sta creando posti di lavoro, le previsioni sono di un ulteriore incremento dei valori anche perché la domanda di nuovi alloggi è destinata a rimanere elevata, a quota 250mila, al di sopra dell'offerta.

«Nel 2013 il Paese chiuderà con 230mila unità abitative in più ma se il divario tra domanda e offerta si sta assottigliando – spiega Paola Gianasso di Scenari Immobiliari – va ricordato che negli anni precedenti il gap è stato maggiore, con 200mila nel 2012 e 183mila nel 2011». Un fattore che contribuisce a creare pressioni al rialzo dei canoni, insieme al basso tasso di proprietà dei tedeschi: solo il 42% possiede la casa in cui vive, percentuale che precipita al 18,5% a Berlino. Non a caso proprio nella capitale si sono verificati, tra il 2011 e il 2013, gli aumenti più vistosi. Non a caso soprattutto nella metropoli dell'Est la battaglia per un calmieramento dei canoni è stata intensa durante la campagna elettorale e con l'accordo tra Cdu e Spd sulle larghe intese potrebbe vedere la luce una legge che limiterà gli aumenti degli affitti. Sempre che il patto di Grande Coalizione venga approvato dai 470mila iscritti al partito socialdemocratico chiamati a un referendum che si conclude oggi e il cui esito dovrebbe conoscersi sabato.

«Il mercato tedesco è sempre stato favorevole ai locatari – spiega Gianasso – ed è sempre stato esercitato un contenimento dei prezzi. Esiste infatti una legge che impone un tetto all'aumento degli affitti». Nel patto di coalizione è inserita la proposta di rendere più stringenti i limiti. Lo spiega Martin Boelter di Gateberlin, società di consulenza immobiliare. «Gli incrementi per i nuovi contratti non potranno superare il 10 per cento. La buona notizia, per gli investitori, è che si applica soltanto agli appartamenti esistenti e non alle nuove costruzioni. Rimane, inoltre, il tetto del 15% di aumento in tre anni mentre all'inizio si era discusso un allungamento a quattro anni». Il pacchetto sulla casa, commenta Boelter, è «alquanto vago» e all'ultimo momento sono stati cancellati incentivi fiscali per i nuovi progetti immobiliari e due miliardi di detrazioni destinati alle ristrutturazioni per l'efficienza energetica.

Il passo indietro su proposte che avrebbero inciso sul fronte dell'offerta dovrebbe mantenere alta la pressione su prezzi di immobili e affitti. Ma, sottolinea Boelter, quel che più conta è che il livello dei rendimenti si mantiene per il momento stabile. La media tedesca è scesa leggermente dal 4,8% del 2009/2010 al 4,4% del 2013; i rendimenti più alti si registrano in città medie come Lipsia e Magdeburgo, dove arrivano al 5%; a Berlino sono del 3,9%, a Monaco del 3,2 e ad Amburgo del 3,5 per cento.

«Data la mancanza di investimenti pubblici e il venire meno degli incentivi, i costruttori saranno più riluttanti a entrare nel mercato e questo contribuirà a tenere alta la domanda di alloggi soprattutto nelle grandi città». I prezzi, dunque, potrebbero ulteriormente salire, in particolare a Berlino dove sono tuttora bassi. Nell'ultimo anno si è verificato un aumento del 10,5% nella capitale rispetto all'8,4% nazionale. I rendimenti, dunque, rischiano di andare incontro a un contenimento qualora gli affitti non tenessero il passo dei prezzi di vendita. «La previsione – conclude il consulente – è che l'apprezzamento dei valori immobiliari possa però compensare, con la crescita del capitale, quello che si dovesse perdere nel rendimento da canone». La capitale tedesca, come molte altre città, è l'opinione di Giovanni Longhi di FronLine Berlin, «resta un buon investimento, soprattutto per la solidità dell'economia reale che sostiene il mercato immobiliare e permette una crescita sana e sostenibile». Senza guadagni eccezionali, forse, ma al riparo da bolle.