

Per un immobile acquistato e messo in affitto conta la resa annua

Quanto rende un appartamento in affitto?

A Rovigo le case rendono il 3,6% annuo, a Palermo e Verona il 4,7%

di Paolo Bellini



Un immobile residenziale "da investimento" deve rendere almeno il 3,8% l'anno. Lo stabiliscono le rilevazioni nazionali che indicano come sia sempre vantaggioso acquistare un immobile rispetto all'investimento in altri settori.

Infatti in banca i soldi non rendono nulla, i BOT annuali sono oggi appena sopra l'1% e la Borsa è sempre troppo ballerina. E allora ecco il mattone rappresentare sempre il bene rifugio per eccellenza ma anche la forma di rendimento vantaggiosa. Dove rendono di più le case? Di sicuro nelle città periferiche dove il prezzo d'acquisto degli immobili è più basso rispetto alla grandi città, mentre gli affitti sono grosso modo livellati. Il rendimento annuo infatti è il parametro

determinato dal rapporto tra i canoni di locazione annui ed il capitale investito per l'acquisto dell'immobile. Lo scorso anno (2010), il rendimento immobiliare si è attestato mediamente sul 3,8% in Italia, confermando un trend di stabilità e di certezza negli ultimi anni. Il fenomeno è ben rappresentato dall'allegato grafico illustrativo l'andamento della resa negli anni. Il rendimento come abbiamo detto cambia a seconda della posizione dell'immobile preso in esame. Le zone centrali rendono infatti il 3,6%, quelle semicentrali il 3,8% e quelle periferiche il 3,9%: tutto a causa dei diversi prezzi di acquisto degli immobili. Ma allora è meglio acquistare in periferia? Se si punta solo alla resa da affitto è probabilmente conveniente l'acquisto in zona decentrata; ma se si vuole anche una buona rivalutazione nel tempo dell'immobile e la certezza di commercializzazione in caso di bisogno di liquidità allora il centro è imbattibile. Ecco una sintesi delle rese nelle principali città: Palermo e Verona hanno rendimenti elevati (4,7%), seguite da Genova (3,9%), Napoli, Bari e Roma (3,7%), Firenze e Rovigo (3,6%), Bologna e Milano (3,5%), e Torino (3,3%).

