

Come calcolare il rendimento della locazione

Il calcolo è stato eseguito a partire dall'affitto annuo di mercato (quota semestre 2017) per i contratti liberi (4+4). Sono stati quindi sottratti (al 21%), le spese condominiali straordinarie a carico del proprietario (in base alle aliquote comunali), la quota di sfitto e – in aggiunta – la quota di morosità sono pari all'incidenza annuale rispettivamente della manutenzione e dei pagamenti di canoni e oneri (riferiti all'intero periodo contrattuale). Il risultato è stato messo a confronto con il valore attuale degli immobili (quotazioni semestre 2017), per ottenere la redditività netta

	Milano (semicentro)	Milano (periferia)	Roma (semicentro)	Roma (periferia)	Alessandria (zona media)	Bergamo (zona media)	Brindisi (zona media)
Prezzo di acquisto	323.000	197.000	378.000	243.000	95.000	164.000	120.000
Affitto annuo mercato	14.400	11.400	14.400	12.000	4.200	7.200	6.480
Cedolare 21%	3.024	2.394	3.024	2.520	882	1.512	1.361
Spese straordinarie (al 50%)	500	400	500	350	350	350	350
Imu e Tasi	1.434	1.192	2.166	1.929	744	828	896
Sffitto	1.200 (1 mese)	2.550 (3 mesi)	2.400 (2 mesi)	5.000 (5 mesi)	1.050 (3 mesi)	600 (1 mese)	3.240 (6 mesi)
Reddito netto 8 anni	74.336	56.762	67.280	52.608	23.392	35.480	27.774
Reddito netto annuo	9.292	7.092	8.410	6.576	2.093	4.435	3.468
Redditività netta annua in %	2,9	3,6	2,2	2,7	2,2	2,7	2,9
Morosità	4.608 (4%)	4.560 (5%)	2.304 (2%)	6.720 (7%)	3.360 (10%)	1.774 (5%)	6.221 (12%)
Redditività netta annua in % con morosità media	2,8	2,6	2,1	2,4	1,8	2,6	2,2

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Confedilizia, Centro Studi Fiaip, Nomisma e Scenari Immobiliari