

Il mattone conviene ancora? Sì, ma i soldi si fanno quando si compra.

Data: Invalid Date | Autore: Redazione



In Calabria il rapporto tra prezzi e canoni è tra i più favorevoli d'Italia. Può diventare reddito per le famiglie e sviluppo per i territori, a patto di smettere di improvvisare

In questi giorni gira sui social un conto che sta facendo il giro dei telefonini. Un consulente finanziario prende un bilocale da 180.000 euro, lo mette in affitto breve a 100 euro a notte per 200 notti l'anno, sottrae tasse, commissioni, pulizie e manutenzione e arriva a un rendimento del 3,5%. "Senza considerare il tuo tempo", avverte. Conclusione: comprare casa non è il miglior investimento possibile.

Ho rifatto quel conto voce per voce. È giusto. Ed è proprio per questo che rischia di tenere lontano dal mattone chi invece potrebbe guadagnarci, soprattutto qui da noi.

Un esempio costruito sul caso peggiore

Il conto parte da un immobile pagato circa 2.570 euro al metro quadro, in contanti, in una città media del Centro-Nord. È il rapporto tra prezzo e ricavo più sfavorevole che si possa scegliere.

In più dimentica tre cose. La prima è la rivalutazione: secondo l'Istat nel secondo trimestre 2026 i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 4% su base annua, del 2,6% al Sud. Aggiunta al reddito, porta il rendimento complessivo tra il 6,5 e l'8%.

La seconda è la leva: chi finanzia una parte dell'acquisto a un tasso più basso di quanto l'immobile renda moltiplica il rendimento del proprio capitale.

La terza è la più importante: si può comprare sotto il valore di mercato.

Il conto però è anche troppo ottimista su due voci. Le commissioni dei portali pesano spesso intorno al 15% dei ricavi, non al 7,5%.

E dal 2026 la cedolare secca sugli affitti brevi è al 21% solo sul primo immobile; sul secondo sale al 26% e dal terzo la legge presume un'attività d'impresa, con partita IVA. Chi pensa di moltiplicare gli appartamenti su Airbnb come privato deve saperlo prima, non dopo.

Il confronto con il BTP

Il BTP decennale rende oggi il 4,5% lordo, circa il 3,8% netto. Con l'inflazione italiana di agosto al 3,3%, il guadagno reale si riduce a poco più di mezzo punto.

La BCE ha appena alzato i tassi e i mutui stanno risalendo. In questo scenario un immobile comprato bene resta uno dei pochi beni che difendono il valore del risparmio. Comprato male, rende come un titolo di Stato con dieci volte i pensieri.

Perché la Calabria parte avvantaggiata

Secondo idealista, a luglio Catanzaro era il terzo capoluogo italiano per redditività lorda delle abitazioni in affitto, con il 10,2%, subito dopo Trapani e Biella; Reggio Calabria era poco sotto.

Sono dati calcolati sugli annunci e vanno ridimensionati, ma il messaggio è chiaro: qui i prezzi sono bassi rispetto ai canoni.

Facendo i conti con prudenza, un bilocale a Catanzaro in affitto a canone concordato rende oltre il 3% netto a prezzo di mercato.

Se lo si compra all'asta e lo si sistema, il rendimento supera il 4,5% e resta un margine di 15-20.000 euro rispetto al valore reale.

Nelle nostre località di montagna il discorso cambia ancora. Un piccolo appartamento in Sila si compra con 25-30.000 euro.

Affittato a 65 euro a notte, va in pari intorno alle 50 notti vendute. A 90 notti rende oltre il 5%, a 120 quasi il 10%. Sotto le 80 notti non conviene.

Tutto si gioca sull'occupazione e sulle spese fisse, a cominciare dal condominio, che va controllato sul consuntivo prima di firmare qualsiasi cosa.

Qualche consiglio a chi vuole cominciare

Il primo è partire dal prezzo, non dal sogno.

Le aste giudiziarie, gli immobili da ristrutturare e le vendite urgenti sono il vero terreno dell'affare, purché si leggano con attenzione perizia, stato di occupazione e regolarità urbanistica.

Il secondo è scegliere il regime fiscale prima dell'acquisto.

Il canone concordato con cedolare al 10% e l'IMU ridotta è spesso più conveniente del mercato libero, con meno fatica dell'affitto breve.

Il terzo è guardare alla domanda che già esiste.

A Catanzaro medici, specializzandi, docenti e funzionari cercano appartamenti arredati per sei, dodici, diciotto mesi: la locazione transitoria paga più del 4+4 e si gestisce molto meglio dell'affitto a notte.

Anche i box e i posti auto nelle zone centrali, dove parcheggiare è un'impresa, rendono bene con pochissima gestione.

L'ultimo consiglio è non mettere tutto nel mattone: una parte del risparmio va tenuta liquida o diversificata, perché una casa non si vende in una settimana.

Dal reddito privato allo sviluppo

C'è poi una lezione che riguarda chi amministra.

Se l'affitto breve in Sila rende solo con più di 100 notti l'anno, il problema non è del singolo proprietario ma del territorio.

Le presenze si costruiscono con strade praticabili d'inverno, impianti aperti, eventi fuori stagione, collegamenti e promozione anche all'estero, dove sempre più stranieri cercano casa in Calabria a prezzi che altrove non esistono più.

Ogni notte in più vale reddito per le famiglie, lavoro per imprese di pulizia, artigiani e commercianti, entrate per i Comuni.

Ogni immobile recuperato da un'asta o da un abbandono è un pezzo di paese che torna a vivere.

Il mattone, insomma, non è né la gallina dalle uova d'oro né un cattivo affare. È uno strumento.

Chi lo compra bene, lo gestisce con regole chiare e conosce i numeri prima di firmare ci guadagna.

Chi improvvisa perde tempo e soldi.

Aiutare i cittadini a stare nel primo gruppo è anche un modo di fare sviluppo.

Avv. Antonello Talerico