

**IMMOBILI**

Affitti, canoni più alti nelle grandi città

Laura Cavestri — a pag. 16

# Affitti, con il rinnovo dei contratti aumenti del 25% (spese escluse)

**Locazioni.** Secondo Abitare Co. negli otto maggiori capoluoghi i canoni di un bilocale sono cresciuti dal 2015 di oltre un quarto, in media e senza considerare le bollette, fino a punte del 40%

**Laura Cavestri**

**U**n balzo, in media, del 25 per cento. E la colpa non è solo delle bollette esplose. Considerando il classico contratto di locazione ordinario di lunga durata (4+4) stipulato tra la fine del 2014 e l'inizio del 2015 nelle principali città metropolitane e giunto quasi a scadenza, chi volesse rinnovare potrebbe trovarsi di fronte a un aumento medio di queste proporzioni. Un valore che può arrivare fino a +35,3% a Firenze, +28,5% a Bologna e +28,4% a Genova, mentre a Roma e Milano si registrerebbe una crescita inferiore al 20% in quanto otto anni fa gli affitti erano già mediamente più alti che nelle altre città. Parliamo solo di contratti di affitto, spese escluse. Perché a questi aumenti bisognerà aggiungere anche un incremento medio del 50% delle spese condominiali, soprattutto nelle case con riscaldamento centralizzato, o delle bollette energetiche e del gas.

**La fotografia degli aumenti**

A scattare la fotografia dei rincari è l'ufficio studi di Abitare Co., che ha analizzato l'incremento dei prezzi degli affitti rispetto al 2014/2015 nelle otto principali città metropolitane (Milano, Roma, Bologna, Fi-

renze, Genova, Napoli, Palermo, Torino), calcolando il possibile impatto sul mercato immobiliare. Nel 2015 sono stati stipulati circa 493mila contratti di affitto 4+4, di cui 97.248 nelle sole otto città metropolitane, per case con una superficie media di 79,3 metri quadrati (oggi la superficie media è leggermente più bassa: 72,2 metri quadrati).

«Prendendo ad esempio la tipologia più affittata, ovvero un bilocale di 70 metri quadrati, nelle principali città metropolitane (escluse le spese condominiali) – spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi di Abitare Co. – occorrono in media circa 945 euro al mese, ma con una notevole differenza in base alla zona (+25,6% sul 2015): si parte da 580 euro nelle aree periferiche (+24,9%) e 790 euro in quelle semicentrali (+25,6%), per arrivare fino a 1.070 in centro (+23,6%) e circa 1.350 (+28,3%) per gli immobili di pregio.

Tra le città, ai primi posti troviamo Roma, con una media dei canoni mensili, sempre per un bilocale di 70 mq, pari a 1.365 euro (+20% sul 2015): da 700 euro (+33,3%) in periferia a 2.050 euro (+14,4%) per gli immobili di pregio, e Milano, con 1.300 euro medi (+17,4%): da 720 euro in periferia (+15,1%) a 1.930 euro (+24,1%) per gli immobili di pregio. Gli au-

menti più significativi si registrano a Firenze (+35% in media): dai 760 euro della periferia (+32,7% in 7 anni) ai 1.530 euro del pregio (+42,9% dal 2015). Le città meno care, come canone medio mensile, sono Palermo (625 euro, +26,4%), Torino (715 euro, +20,6%) e Genova (750 euro, +28,4 per cento)».

**Incognita spesa e poca offerta**

Oltre alla revisione dei contratti in scadenza, con degli inevitabili aumenti, bisogna poi aggiungere un potenziale incremento anche del 50% delle spese condominiali (soprattutto nelle case con riscaldamento centralizzato), che porterebbe il canone totale mensile a un livello non più sostenibile per molte famiglie, a quel punto obbligate a cambiare zona o addirittura città, spostandosi dove i canoni sono più bassi.

«Quello che manca oggi sul mercato italiano – ha concluso Ghisolfi – è un'offerta di qualità legata al mondo degli affitti, con immobili di nuova generazione che possano offrire case con servizi condominiali di vario genere. Da una nostra recente indagine effettuata su un campione di 1.500 famiglie, oltre l'80% ha risposto che sarebbe disposto a pagare un affitto più alto del 15%, rispetto a quanto paga oggi, per una casa nuova dotata di servizi comuni dedicati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il confronto**

**I CANONI**

Esempi di affitto mensile per un bilocale di 70 mq  
Dati 2022, in euro, spese escluse

CITTÀ	PREGIO	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
Roma	2.050	1.650	1.050	1.363
Milano	1.930	1.500	1.050	1.300
Napoli	1.350	1.050	760	923
Torino	990	790	610	715
Palermo	850	700	530	623
Genova	1.030	850	650	750
Bologna	1.050	820	700	788
Firenze	1.530	1.170	950	1.103
<b>MEDIA</b>	<b>1.348</b>	<b>1.066</b>	<b>788</b>	<b>946</b>

LA CAPITALE  
**A Roma**  
il canone  
medio mensile  
per un bilocale  
di 70 mq è pari  
a **1.365 euro**  
(+20% sul  
2015)

Da considerare anche  
incrementi del 50%  
per spese condominiali  
dove il riscaldamento  
è centralizzato

**GLI INCREMENTI**

Variazioni dei canoni dopo 7 anni. Percentuali 2022/2015

CITTÀ	PREGIO	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
Roma	14,4	7,7	24,1	33,3
Milano	24,1	15,9	14,6	15,1
Napoli	18,6	31,4	35,4	26,8
Torino	30,8	19,5	18,0	14,3
Palermo	35,5	30,4	23,3	16,4
Genova	26,8	28,3	29,4	29,0
Bologna	33,3	22,8	26,3	31,6
Firenze	42,9	32,5	33,3	32,7
<b>MEDIA</b>	<b>28,3</b>	<b>23,6</b>	<b>25,6</b>	<b>24,9</b>

Fonte: Centro Studi Abitare Co.

Il Sole **24 ORE** del lunedì

**Lotta ai falsi Made in Italy, la rotta delle merci contraffatte dall'Asia all'Europa**

**A Nord-Est le città più attente al green**

Postano

Real Estate 24

**Affitti, con il rinnovo dei contratti aumenti del 25% (spese escluse)**

**Immobiliare.it**  
il N.1 per trovare casa