

Rapporto

MURAI

Affitti, Roma e Milano sono le città più care

Con una differenza: nei primi mesi del 2010 i canoni nella Capitale, che resta "leader", sono ancora cresciuti mentre nel capoluogo lombardo hanno fatto segnare una leggera frenata. A Cagliari, Genova e Napoli i costi sono notevolmente calati ma altrove, da Ancona a Trento, sono ancora balzati verso l'alto

Gli appartamenti più richiesti sono i bilocali che si trovano nei quartieri più centrali

LUCA PALMIERI

Milano

Il mondo degli affitti in Italia continua ad essere estremamente variegato. Secondo il rapporto che è stato realizzato da "Solo Affitti" in collaborazione con Nomisma, in alcune città i prezzi sono in considerevole ribasso mentre in altre, tra le quali Roma, la crisi non ha fermato ma ha al massimo rallentato la crescita dei canoni. «Per la fine dell'anno — dice Silvia Spronelli, presidente di "Solo Affitti" — ne prevediamo una sostanziale stabilità dei canoni con un numero di locazioni in crescita, soprattutto, nelle zone centrali e semicentrali delle città».

Tra le città con i prezzi degli affitti in calo, il ribasso record è sicuramente quello di Cagliari. Il capoluogo sardo ha infatti visto i costi di locazione scendere nei primi sei mesi del 2010 ben del 10,7% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. Sensibile il calo registrato anche a Genova (— 8,3%), così come a Napoli (— 7,6%). Tra i capoluoghi di regione esaminati i canoni sono diminuiti in misura superiore al 5% anche a Bari (— 6,6%) e Bologna (—

6%). In ribasso, ma con numeri davvero minimi rispetto all'anno precedente, Milano (— 1,1%), Venezia (— 1,2%) e Firenze (— 1,4%). Gli aumenti maggiori, un po' a sorpresa, si sono invece riscontrati ad Ancona, dal momento che gli affitti nel capoluogo marchigiano sono cresciuti del 5,2%. Costi più cari rispetto ai primi sei mesi del 2009 anche a Trento (4,1%) e a Roma (3,6%). Incrementi con piccole variazioni a Palermo e Torino (+ 1%).

I prezzi continuano invece ad essere più cari a Roma e anche a Milano, che pure ha messo a segno un piccolo ribasso. La capitale batte comunque il capoluogo lombardo. Media-

mente un affitto a Roma costa infatti dai 30 agli 80 euro in più che a Milano con canoni mensili di locazione che in tutte e due le più importanti città italiane continuano ad aggirarsi su una media di mille euro. Secondo i dati del rapporto, il canone mensile medio per un'abitazione arredata a Roma è di 987 euro contro i 957 di Milano. Le altre grandi città seguono, ma molto distanziate con prezzi inferiori del 30% e oltre: dopo Roma e Milano c'è infatti Firenze, con una media di 700 euro al mese, seguita da Venezia con 686 euro e Napoli con 616 euro.

I capoluoghi di regione meno cari sono invece Catanzaro, dove si spendono solamente 435 euro mese per un'abitazione arredata, Campobasso (458 euro) e Perugia

(482 euro). Sui costi di locazione incide soprattutto la presenza del garage, che spinge verso l'alto i canoni mediamente tra il 9 e il 10%. Per quanto riguarda invece i tempi medi per affittare un'abitazione le città più rapide ed efficienti sono sicuramente Genova e Torino dove il tutto si conclude mediamente in 1,4 mesi. I tempi più lunghi vengono rilevati invece a Catanzaro (3,8 mesi), Milano (3,3 mesi), Napoli (3,3) e Palermo

(3,3).

Per quanto riguarda le motivazioni dell'affitto la causa principale arriva, ovviamente, dalla impossibilità di acquistare una casa, seguita dal lavoro che porta molte persone a cambiare città (quasi il 30%, con punte che arrivano oltre il 60% a Campobasso e a Napoli), mentre sono quasi il 20% quelli che affittano per causa di studio (con punte molto più alte, anche del 40%, in città a vocazione universitaria). I contratti stipulati seguono prevalentemente la formula dei quattro anni, rinnovabile per altri quattro, che costi-

tuisce il 44% del totale. Sono più di un quarto del totale i contratti transitori (26,8%) così come quelli a canone concordato (25,3%). A Bologna e



Firenze vanno invece alla grande i contratti a canone concordato, con quote rispettivamente del 77 e 56%, a causa probabilmente di una convenienza oggettiva degli accordi territoriali rispetto al mercato libero.

Gli appartamenti più richiesti in Italia per gli affitti continuano a essere i bilocali (quasi il 40% del totale), con una chiara preferenza per quelli situati in centro città. Quasi un terzo delle scelte (28%) cade sui trilocali mentre i monolocali seguono con il 20%, anch'essi con una chiara preferenza per la centralità della posizione. Per i quadrilocali (richiesti in circa il 12% dei casi), vanno di moda quelli che si trovano in zone di pregio, coinvolgendo in questo caso la parte di popolazione più abbiente, ma anche nelle periferie, dove, al contrario, si possono ottenere maggiori superfici con una spesa più contenuta. A Firenze e Bologna vengono chieste abitazioni mediamente più grandi, mentre a Genova e Trieste quelle di minori dimensioni.

Per quanto riguarda le caratteristiche socio-demografiche degli affittuari italiani, la quota più rilevante (22%) è rappresentata da giovani coppie senza figli (soprattutto a Roma, Bari, Potenza, Campobasso con percentuali anche superiori al 30%), seguita da single (20%), famiglie con figli (16,5%), extracomunitari (14,8%, con numeri ancora maggiori a Milano, Venezia e Firenze) ed infine i lavoratori temporanei (10,4%), con quote di assoluto rilievo a Campobasso (30%) e a Cagliari (22,5%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE VARIAZIONI



ROMA: +3,6%
Roma rimane la città più cara d'Italia per gli affitti: nei primi mesi del 2010 le quotazioni sono ancora salite: + 3,6 per cento



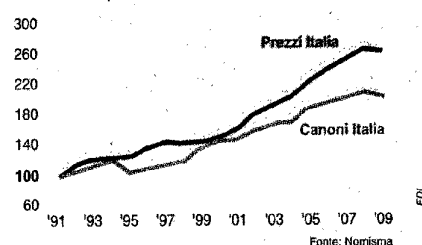
MILANO: - 1,1%
Milano è, dopo Roma, la città dove affittare casa costa di più nonostante un recente leggero calo delle quotazioni: -1,1 per cento



CAGLIARI: - 10,7%
In numerose città italiane i canoni d'affitto sono calati nel 2010 ma Cagliari batte tutti i record, con un meno 10,7 per cento

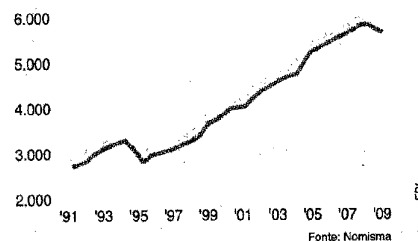
Il mercato immobiliare dell'affitto

Evoluzione dei prezzi e dei canoni in Italia; indice 1991=100



Evoluzione del canone annuo di locazione

Abitazione usata di 70 mq, in euro



Il livello medio del canone mensile

Abitazione di 80 mq in comune capoluogo in Italia, in euro

