



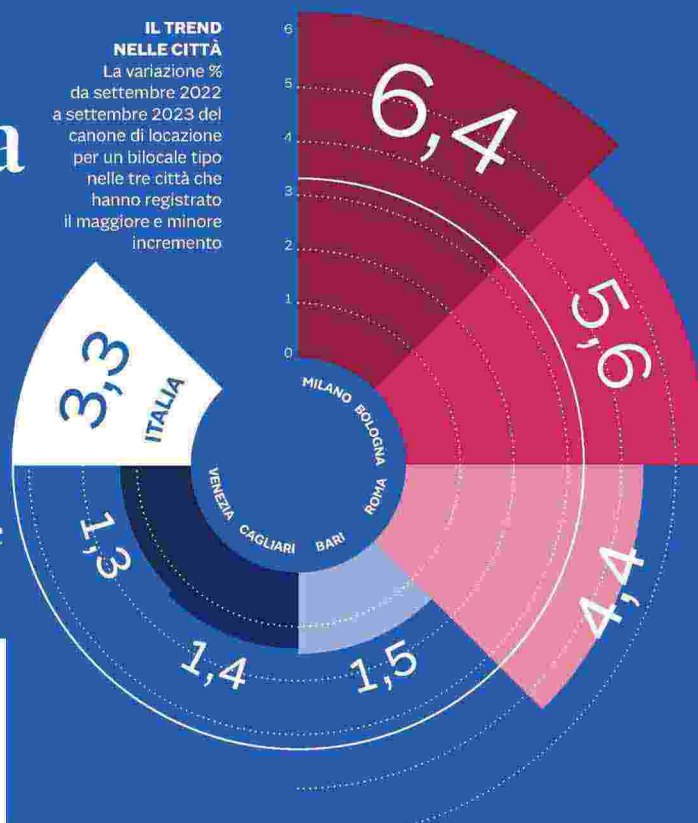
Casa

Rincari, poca offerta e tassi: per gli affitti un autunno caldo

Meno acquisti per i costi dei mutui. Alta richiesta di locazioni, disponibilità di alloggi ridotta. Ma il rialzo dei prezzi potrebbe frenare

Paola Dezza e Laura Cavestri — a pagina 2

IL TREND NELLE CITTÀ
La variazione % da settembre 2022 a settembre 2023 del canone di locazione per un bilocale tipo nelle tre città che hanno registrato il maggiore e minore incremento



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



045688



Affitti, prezzi sempre alti ma la corsa può frenare

Mercato immobiliare. Tassi elevati, domanda in aumento e offerta scarsa per via delle locazioni brevi metteranno in crisi il settore anche nel 2024

Paola Dezza

Camere per studenti, locazioni per famiglie, affitti brevi. Un mondo sotto pressione. Per le polemiche alimentate dall'aumento dei canoni, dalla mancanza di offerta, ma anche per le strette che il governo sta instaurando sulle locazioni a breve termine.

Sono polemiche che hanno interessato alcune delle maggiori città italiane, dove il mercato immobiliare vive una fase contraddittoria di aumenti dei prezzi al metro quadro e di calo delle compravendite, scosse dagli elevati tassi di interesse – tanto che l'ultima rilevazione dell'agenzia delle Entrate registra un calo del 16% delle transazioni residenziali nel secondo trimestre 2023 su un anno prima – che non consentono di accedere con facilità al mutuo, e di affitti sempre più cari per la mancanza di abitazioni in locazione, mentre molti appartamenti restano vuoti per scelta dei proprietari che si tutelano così dalla eventuale morosità.

«Il mercato degli affitti nella prima parte del 2023 ha registrato un aumento dei canoni a livello nazionale del 3,4% per i monolocali, del 3% per i bilocali e del 3,2% per i trilocali, inferiore a quanto registrato nel semestre precedente – dice Fabiana Megliola, responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa –. La crescita, iniziata nel 2015, è proseguita in tutti questi anni se si esclude il 2020, anno in cui ci fu un

calo dei valori a causa dell'aumento di offerta e riduzione della domanda scaturita dalla pandemia». Su questo segmento, negli ultimi anni, ha inciso il diffondersi degli affitti brevi che ha sottratto immobili al mercato residenziale, soprattutto in città ad alta attrattività turistica dove si sono riversati flussi di visitatori mai registrati finora. «Una parte marginale dell'offerta inoltre non è disponibile sul mercato perché, liberatasi durante il Covid (e destinata al segmento turistico), è stata affittata con contratti a canone libero o concordato – prosegue –. Il ritorno di studenti e lavoratori in presenza e l'aumento della domanda da parte di chi non riesce ad accedere al credito hanno creato tensione al rialzo sui canoni di locazione». Le previsioni di Tecnocasa per il 2024 puntano su un incremento dei valori compreso tra il 3 e il 5 per cento. «Una crescita importante dei canoni potrebbe non essere più sostenibile per i potenziali inquilini, andando a incrementare il rischio di morosità degli stessi in un'ottica di lungo termine. Quest'ultimo è uno dei timori dei proprietari che spesso, pur di non correrlo, scelgono di lasciare l'immobile libero», conclude Megliola.

Secondo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, l'anno prossimo si registrerà un ulteriore calo dell'offerta, ancora una volta per la concorrenza degli affitti brevi.

«I canoni resteranno stabili o si muoveranno in lieve calo, dato che seguono il reddito delle famiglie che

non è cresciuto – sottolinea Breglia –. Sono da considerare le preoccupazioni dei proprietari che preferiscono spesso evitare di affittare con contratti a lungo termine, perché da anni non sono tutelati in Italia. Affittare a breve significa avere più garanzie».

Il mercato deve tenere insieme quindi una serie di esigenze diverse, e mediare tra le necessità espresse dai diversi attori di questo segmento. Secondo Megliola è importante che il sistema faccia una riflessione e tenga conto delle necessità di chi cerca casa (per periodi brevi e non) e di chi le immette sul mercato, delle esigenze espresse dal turismo, che comunque contribuisce all'economia del Paese. «Per questo ben vengano tutti quegli interventi, pubblici e privati, che prevedono una rimodulazione dell'offerta abitativa includendo interventi per studentati, housing sociale, recuperi di aree dismesse da convertire in abitazioni da destinare alla locazione tenendo conto di diverse disponibilità di spesa ed esigenze espresse dai potenziali inquilini. Occorre inoltre garantire una maggiore tutela per i proprietari», conclude Megliola.

Mese su mese intanto i canoni aumentano. Anche tra le polemiche (alcune volte sterili) degli studenti che rivendicano la possibilità di stare vicino alle università a prezzi contenuti (ma con la camera singola).

I dati di Scenari Immobiliari, che analizzano la variazione anno su anno dei canoni di locazione in 20 città,



rilevano aumenti in media dell'1,9% per i monocalci, del 3,3% per i bilocali e del 2,9% dei trilocali (si veda l'infografica). Focalizzandosi sul mese appena trascorso, secondo gli ultimi dati del portale immobiliare Idealista in agosto gli affitti sono saliti dell'1,4% (+11,9% in un anno). Con punte a Roma (+2,3%) e Milano (+1,8%), ma anche a Napoli (+1,6%). Resta Milano la città con i canoni più cari d'Italia (22,4 euro/mq), dove per un bilocale di 50 metri quadrati si pagano al mese 400-500 euro in media, cifra che sale più ci

si avvicina al centro. La tendenza provinciale dei canoni vede una prevalenza di aree con prezzi in aumento - sono 57 su 106 le Province monitorate. Incrementi superiori alla media nazionale dell'1,4%, vengono rilevati in 33 province, con valori che vanno dal 9,9% di Bolzano, a scendere sino all'1,5% di Avellino e Biella.

Intanto nella nuova proposta di legge per arginare i soggiorni brevi il minimum stay di due giorni porta a inasprire le sanzioni per chi affitta un solo giorno, mentre scende da quattro a due

il limite di appartamenti, dello stesso proprietario, in locazione breve (da 1 a 30 notti) tassabili con cedolare secca. La paura è che si arrivi a uno spopolamento del centro, come è accaduto a Barcellona e in altre città europee per fare spazio ai turisti. Si arriverà a una stretta poderosa come quella newyorkese, dove è consentito da poco più di una settimana l'affitto breve solo di appartamenti dove gli host, cioè i proprietari o gli affittuari, risiedono in prima persona e sono effettivamente presenti?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Necessario rimodulare l'offerta abitativa con studentati, housing sociale e recuperi di aree dismesse

Locazioni Previsioni

I canoni nel 2024: +3/5%
Sono le previsioni di rialzo di Tecnocasa per l'anno prossimo in termini di canoni di locazione medi in Italia.

Compravendite Da aprile a giugno

Crollo nel secondo trimestre
Secondo l'agenzia delle Entrate le vendite di case sono scese nel secondo trimestre 2023 del 16 per cento.

I tassi L'ultimo aumento

Il rialzo al 4,5%
È la decisione della Bce che ha portato sul finire della scorsa settimana i tassi al 4,5%, ma non si esclude una pausa negli aumenti.

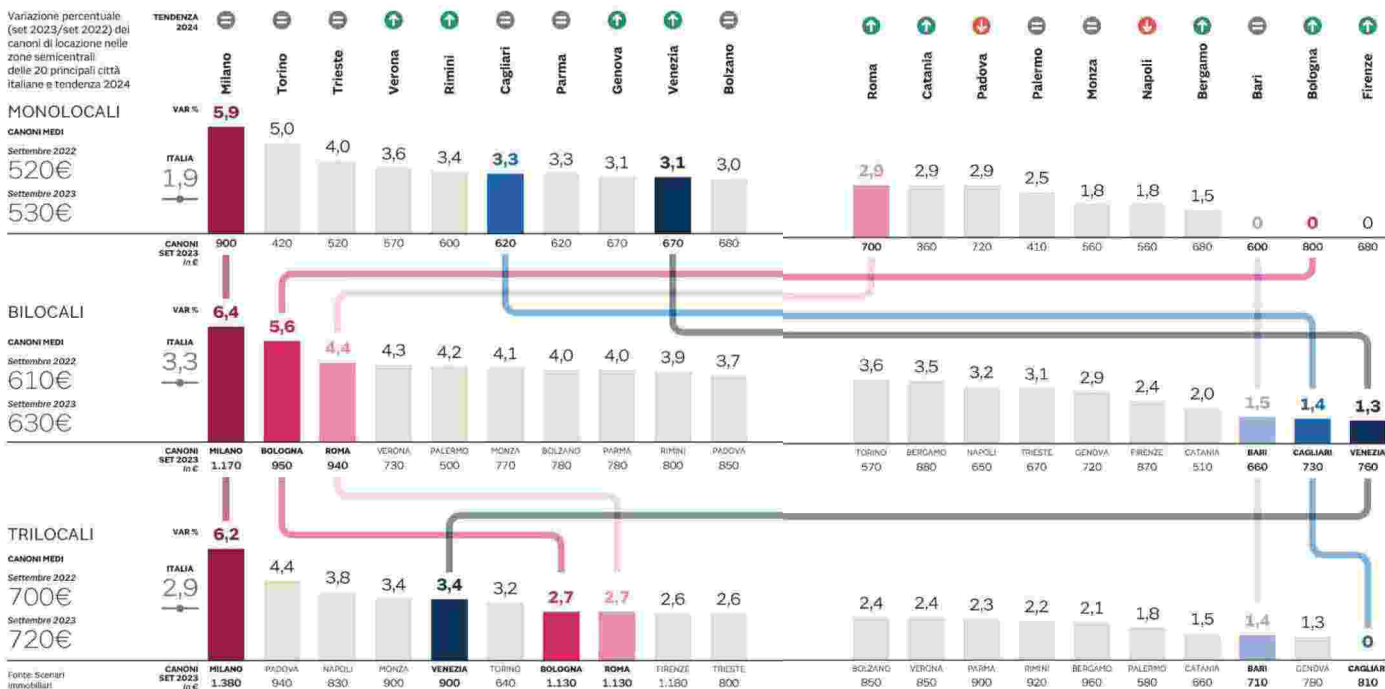


Affittata un'abitazione su dieci

Venti milioni di prime case
In Italia ci sono oltre 32,7 milioni di abitazioni (categoria catastale A, tranne A/10) di proprietà di persone fisiche. Lo rivelano i dati del volume «Gli Immobili in Italia 2023», a cura del Mef e delle

Entrate, aggiornati però all'anno di utilizzo 2020. Circa l'11% di questo patrimonio è destinato all'affitto: 3,6 milioni le unità locate. Gran parte delle case dei privati è costituita naturalmente dalle abitazioni principali (19,8

milioni). Mentre sono 5,7 milioni le case a disposizione (tra cui le unità destinate ad affitto breve) e 775mila quelle concesse in uso gratuito. Restano oltre 2,7 milioni di immobili con utilizzi diversi o non riscontrati in dichiarazione.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

045688