

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

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 studenti, housing sociale, recupero 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, rivelano 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 di 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 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 ponderosa come quella newyorkese, dove è consentito da poco più di una settimana l'affitto breve solo di appartamenti dovogli host, cioè i proprietari o gli affittuari, risiedono in prima persona e sono effettivamente presenti?

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

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 monocalci, del 3% per i bilocali e del 3,2% per i trilocali, inferiore quanto registrato nel semestre precedente - dice Fabiana Megliola, responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa -. La crescita, iniziata nel 2015, è proseguita in tutti questi anni sessi sedici del 2020, anno in cui ci fu un calo del valore 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 attrattiva 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 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

Variazione percentuale (set 2023/set 2022) dei canoni di locazione nelle zone semicentrali delle 20 principali città italiane e tendenza 2024

MONOCALCI

CANONI MEDI
Settembre 2022 520€
Settembre 2023 530€

CANONI SET 2023 in €

BILOCALI

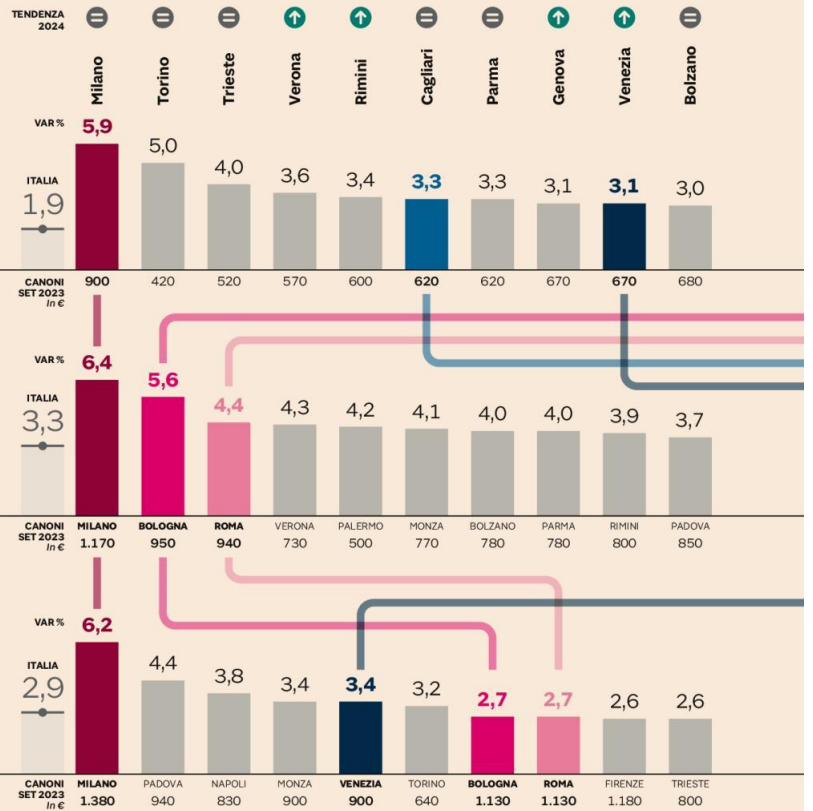
CANONI MEDI
Settembre 2022 610€
Settembre 2023 630€

CANONI SET 2023 in €

TRILocali

CANONI MEDI
Settembre 2022 700€
Settembre 2023 720€

Fonte: Scenari Immobiliari



«Vietare i contratti corti non serve. Sarebbe meglio incentivare al 4+4»



L'intervista
Giorgio Spaziani Testa

Presidente di Confedilizia

Laura Cavestri

«Vietare l'affitto breve non serve. Se si vuole riequilibrare il rapporto tra offerta di locazione turistica e tradizionale "4+4" bisogna incentivare fiscalmente la seconda e offrire ai proprietari garanzie e tutele vere contro i morosi e i contenziosi. Altrimenti, a crescere saranno solo due fenomeni: lo sfitto e il nero». Per il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è il combinato disposto di troppi nodi venuti al pettine.

Come si rendono gli affitti accessibili?

Se in Italia, per quasi due anni, per il Covid, si sono bloccati tutti gli sfratti, senza distinguere tra chi era in difficoltà temporanea e chi non pagava da prima, non sorprende che i proprietari, se ce ne sono le condizioni, virono verso l'affitto breve. Inquilini di passaggio, incasso sicuro, rientro in possesso dell'appartamento in breve tempo. In più se l'inflazione aumenta, come la precarietà, e i redditi sono al palo, cresce chi non

«Servono 600mila case e va rifinanziato il fondo morosità incolpevole»



L'intervista
Stefano Chiappelli

Segretario generale del Sunia

«Sono oltre trent'anni che si è pensato di risolvere il problema abitativo agevolando l'acquisto di una casa. Oggi bisogna fare l'opposto. Aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale per le fasce più fragili della società e, contemporaneamente, un housing sociale per venire incontro a quella fascia grigia, troppo "ricca" per la casa popolare, ma incapace di sostenere i canoni di mercato. E per fare entrambi, serve un'unica regia pubblica e nazionale». Ne è convinto Stefano Chiappelli, segretario generale del Sunia, sindacato degli inquilini, per cui il disagio abitativo è frutto, da anni, della mancanza di una politica per la casa.

Come si affronta il disagio abitativo?

In Europa siamo uno degli ultimi Paesi per offerta di abitazioni pubbliche in affitto, appena il 4% sul totale. Serve un nuovo piano casa. Stimiamo che servano almeno 600mila unità, che riteniamo possano venire dal recupero delle periferie e delle aree dismesse, grazie anche a un

intelligente impiego dei fondi del Pnrr e dei Pinqua, proprio per il risanamento delle periferie.

Quale responsabilità hanno gli affitti brevi nel sottrarre offerta alla locazione tradizionale?

Certo hanno una parte di responsabilità e bene fa il disegno di legge proposto dal ministro Santanchè a obbligare ogni unità ad avere un codice identificativo (Cin) e a porre il limite di due appartamenti locati per proprietario (oltre, scatterebbe l'attività d'impresa, Ndr). Ma non risolve il problema. Va anche detto che molti proprietari optano per questa formula per evitare morosità e contenziosi. Con la povertà e le disuguaglianze che crescono, può un Paese come il nostro non rifinanziare il fondo per l'affitto e la morosità incolpevole? Il governo Draghi vi aveva messo 300 milioni. Stimiamo che, quest'anno, servano 900 milioni. Per ora, nel fondo, non c'è nulla.

Il canone concordato è ancora poco diffuso. Come lo si agevola?

Applicandolo a tutti i Comuni, non solo quelli cosiddetti a "tensione abitativa". Crediamo in questo strumento e ci auguriamo che la delega fiscale, nella rivisitazione della tassazione separata, non tocchi la cedolare secca agevolata al 10% che va proprio nella misura di incentivarne la pratica. Si deve lavorare per allargare l'applicazione del canone concordato. Mentre diciamo no alla cedolare su tutte le tipologie di affitto.

-L. Ca.