

RENDIMENTI Flessione tra il 5 e il 15% dei canoni da locazione, specie per i monocalci e bilocali dislocati nelle grandi città. **Ma** aumenta la domanda grazie alla maggiore onerosità dei mutui. In controtendenza Torino e Bologna, dove i prezzi **non** mostrano rallentamenti

Affitti giù, ma non è crisi

di Teresa Campo

Finalmente un po' di sollievo per gli inquilini: dopo la grande corsa agli affitti ora stanno scendendo. E di parecchio. Fino a un massimo del 15% a Milano, del 7,5% a Roma e del 6,7% a Napoli, come segnalano i dati rilevati dall'ufficio studi Gabetti nel primo trimestre 2008. Certo la flessione non è uniforme in tutte le zone e per tutte le tipologie di appartamenti (i più penalizzati sono stati i monocalci seguiti dai bilocali), ma è comunque un segnale. Eppure secondo gli addetti ai lavori non si tratta di un segnale negativo per il mercato, anzi. **Crisi** dei mutui e innalzamento dell'Euribor nei primi mesi del 2008 hanno addirittura provocato un aumento d'interesse verso l'affitto rispetto all'acquisto. «La flessione non è dovuta quindi a una minore domanda quanto a richieste più moderate da parte dei proprietari», spiega **Giorgio Lazzaro**, direttore retail e Santandrea di Gabetti Agency. «Prima infatti alla luce di prezzi di compravendita in costante crescita e del fatto che i

contratti durano parecchi anni, i proprietari erano meno disposti a cedere. Ora hanno preso atto della crisi.

Per la stessa ragione i più penalizzati sono i piccoli appartamenti, specie a Milano e Roma, di fatto le tipologie che nell'ultimo decennio hanno subito incrementi da capogiro, al punto da diventare spesso insostenibili rispetto agli stipendi medi. Mono e bilocali sono infine quelli con maggiore turnover di inquilini, e quindi anche quelli che si adeguano più velocemente alle nuove condizioni di mercato. **C'è** poi l'aspetto del rischio: il crollo delle borse ha portato a rivalutare gli immobili anche come fonte di rendimento a basso rischio. «Proprio per questo oggi si dà più peso a solvibilità e credenziali del conduttore rispetto al passato, anche a scapito di un canone più alto», continua Lazzaro. Il risultato è che nelle grandi città la diminuzione media si è assestata al 7,2% per i monocalci, al 5,5% per i bilocali, al 3,5% per i trilocali e all'1,9% per i quadrilocali.

In controtendenza solo Bologna e Torino che hanno registrato rispettivamente incrementi dei

canoni dell'ordine del 2,9% e del 5,9%. Il capoluogo torinese in realtà partiva da livelli molto bassi dei canoni, e anche dei prezzi, i più bassi tra le grandi città. Le Olimpiadi, la ripresa della Fiat e più in generale dell'economia dell'area hanno contribuito a far lievitare i canoni, «che potrebbero salire ancora di più se l'alta velocità funzionasse davvero», spiega Lazzaro, «consentendo di coprire i 140 chilometri che la separano da Milano in mezz'ora o poco più». Bologna invece continua a godere del felice status di città universitaria, meno soggetta agli sbalzi d'umore del mercato perché il canone degli appartamenti di solito si ripartisce su più studenti.

Stabili invece per ora i rendimenti, senza contare però quelli derivanti da rivalutazione, che oscillano tra il 2,5% e il 5% lordo (peraltro in genere dimezzato da fisco e costi di manutenzione), più vicino al limite inferiore per gli appartamenti sopra i tre locali e a quello superiore per i più piccoli. La città con i rendimenti più alti è comunque Napoli, che si avvicina al 5% per tutte le categorie, mentre Torino si vedono i più bassi. (riproduzione riservata)

Affitti giù, ma non è crisi

Città	Tipo diimmobile	Rendimento (%)
Milano	Monocalci	7,2%
	Bilocali	5,5%
	Trilocali	3,5%
Roma	Monocalci	7,5%
	Bilocali	6,7%
	Trilocali	5,5%
Napoli	Monocalci	6,7%
	Bilocali	5,5%
	Trilocali	3,5%
Torino	Monocalci	5,9%
	Bilocali	2,9%
	Trilocali	1,9%
Bologna	Monocalci	5,9%
	Bilocali	2,9%
	Trilocali	1,9%

IL TUTTOCITTÀ DEGLI AFFITTI

Canoni espressi in euro al mese

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

ROMA

	Monolocali	Bilocali	Trilocali	Quadrilocali
✦ Aurelia	650	800	1.000	1.200
✦ Balduina	800	1.100	1.500	2.000
✦ Camilluccia	900	1.200	1.500	2.000
✦ Centro Storico	1.100	1.300	4.000	6.500
✦ Cinecittà	650	900	1.100	1.250
✦ Colosseo	900	1.200	1.600	2.000
✦ Esquilino	850	1.250	1.900	2.500
✦ Eur Centro	900	1.200	1.500	1.800
✦ Flaminio	900	1.100	1.400	1.700
✦ Fleming	1.000	1.300	1.700	2.400
✦ Monteverde	900	1.100	1.450	1.750
✦ Parioli	1.050	1.500	1.800	2.250
✦ Prati	1.000	1.400	1.700	2.300
✦ S. Giovanni	800	1.100	1.300	1.400
✦ Trastevere	800	900	1.100	1.200

MILANO

	Monolocali	Bilocali	Trilocali	Quadrilocali
✦ Abruzzi	650	875	1.025	1.300
✦ Bicocca	500	700	950	1.250
✦ Bocconi	800	1.200	1.500	2.000
✦ Bovisa	Nd	800	950	1.100
✦ Buenos Aires	750	1.000	1.200	1.400
✦ Cenisio	650	850	1.100	1.300
✦ Duomo	1.200	1.500	1.800	2.000
✦ Indipendenza	700	1.100	1.400	1.650
✦ Lorenteggio	500	700	1.000	1.350
✦ Marghera	700	1.200	1.600	2.000
✦ Monza	500	650	800	950
✦ Navigli	900	1.300	1.600	1.900
✦ Porta Romana	700	1.150	1.700	2.000
✦ Procaccini	600	800	950	1.100
✦ XXII Marzo	600	950	1.250	1.500

TORINO

	Monolocali	Bilocali	Trilocali	Quadrilocali
✦ Barletta	300	400	500	550
✦ Borgata Lesna	300	400	450	500
✦ Centro	400	500	600	800
✦ Centro Europa	Nd	400	450	500
✦ Cit Turin	400	500	600	650
✦ Crimea	500	600	650	700
✦ Crocetta	400	500	600	650
✦ Della Rocca	500	550	600	1.000
✦ Derna	275	350	400	500
✦ Giulio Cesare	250	350	400	500
✦ Lingotto	350	450	550	600
✦ Lucento	350	450	500	550
✦ Nizza	350	450	500	600
✦ Parella	350	450	500	600
✦ Santa Rita	350	450	500	600

FIRENZE

	Monolocali	Bilocali	Trilocali	Quadrilocali
✦ Cavour	800	900	1.000	1.100
✦ Comunale	650	750	900	1.100
✦ D'azeglio	650	800	950	1.300
✦ Duomo	800	900	1.000	1.150
✦ Indipendenza	650	750	900	1.100
✦ Lungarno	700	800	900	1.000
✦ Oltrarno	650	750	850	900
✦ Pitti	650	800	900	1.000
✦ Poggio Imperiale	700	800	900	1.200
✦ Pontevecchio	700	850	950	1.300
✦ S. Ambrogio	650	700	800	950
✦ S. Frediano	700	800	900	1.000
✦ Santa Maria Novella	700	800	900	1.000
✦ Santo Spirito	700	800	900	1.000
✦ Signoria	775	875	975	1.175

BOLOGNA

	Monolocali	Bilocali	Trilocali	Quadrilocali
✦ Bolognina	550	650	700	800
✦ Costa	600	650	750	900
✦ Fiera	500	650	750	900
✦ Massarenti	600	700	800	950
✦ Mazzini	650	700	750	900
✦ Murri - Colli	650	750	850	950
✦ Ospedale Maggiore	500	600	700	800
✦ S. Donato	550	650	750	850
✦ S. Felice	600	700	800	900
✦ S. Mamolo	650	750	900	1.100
✦ S. Stefano	650	750	900	1.100
✦ S. Vitale	650	750	850	1.000
✦ Saffi	550	650	700	750
✦ Stazione	600	700	750	850
✦ Università	600	700	800	900

NAPOLI

	Monolocali	Bilocali	Trilocali	Quadrilocali
✦ Arenella	450	650	850	950
✦ Capodimonte	550	800	1.000	1.150
✦ Cavour	400	600	750	1.000
✦ Centro Direzionale	600	800	1.100	1.300
✦ Centro Storico	400	600	800	1.300
✦ Chiaia	500	800	1.500	1.800
✦ Colli Aminei	700	850	1.000	1.200
✦ Corso V. Emanuele	700	900	1.100	1.300
✦ Duomo	550	750	950	1.150
✦ Foria	450	600	700	800
✦ Materdei	550	700	900	1.100
✦ Posillipo	500	900	1.300	1.700
✦ Sanità	400	600	800	1.100
✦ Vomero	450	700	950	1.100
✦ Zona Ospedaliera	500	750	850	1.000