

Mercato immobiliare Negli ultimi sette anni aumento del 120%

Casa, sempre più contratti di affitto per singole stanze

» Mercato degli affitti di case sempre più sotto pressione. Lo dimostra anche l'ultimo dato contenuto in una ricerca del Sole 24 Ore che per Parma mostra un aumento di oltre il 120% negli ultimi sette anni per quel che riguarda i contratti di affitto per singole stanze o per porzioni di case.

» **Molinari** 9

I dati Osservatorio del mercato immobiliare

Affitti, è boom di nuovi contratti per singole stanze

Crescita di oltre il 120 per cento in sette anni

» Sono sempre di più i parmigiani che preferiscono affittare singole stanze anziché interi appartamenti.

Almeno da quanto emerge dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) pubblicati dal Sole 24 Ore. Mentre il numero dei nuovi contratti siglati ogni anno nei capoluoghi per interi appartamenti è stabile (circa 450mila a livello nazionale), le locazioni parziali - ossia delle singole stanze - sono cresciute del 71,8 per cento (a livello nazionale) e del 120,5 per cento (a Parma) tra il 2018 e il 2025.

Le ragioni di questo «boom» sono molteplici. Da un lato i contratti divisi per singole stanze garantiscono un'entrata maggiore rispetto a quelli per una famiglia che occupa un intero appartamento (oltre a godere di agevolazioni fiscali se si af-

fitta a studenti) e dall'altro c'è anche una ragione tecnica: fino a poco tempo fa si optava per un unico contratto anche per più stanze occupate. Ora invece si tende a prevedere un contratto per ogni porzione di casa.

Antonella Maestri, vice presidente di Confedilizia, è chiara: «Per prima cosa - spiega - bisogna tener conto che l'arco temporale preso in esame è ampio e si è caratterizzato per una serie di cambiamenti epocali, basti pensare all'emergenza covid e alla guerra in Ucraina».

Inevitabile quindi che, in anni caratterizzati da profondi cambiamenti, si sia evoluto anche il mercato delle locazioni. «Una percentuale così alta di crescita dei nuovi contratti - osserva Antonella Maestri - si lega a più fattori. Il primo è che, in passato, si tendeva a regi-

strare un solo contratto per appartamento, senza parcellizzare. Oggi invece, per molteplici motivi, si tende a prevedere un contratto per ogni stanza, soprattutto quando si affitta a studenti o, per esempio, a più professionisti dello stesso ambito (come gli ospedalieri). La gestione è più complessa, ma bisogna tenere conto che soprattutto tra studenti possono esserci problemi di compatibilità, oltre che un forte turnover». «Affittare a più persone consente, di norma,

di avere una entrata maggiore - prosegue; quanto ai prezzi, dipendono molto dalle condizioni delle stanze e dai servizi offerti. Se prima infatti ci si accontentava di uno standard di comfort più basso, oggi sono più ricercati immobili nuovi o riqualificati con arredi moderni e con il condizionatore. Mantenere un alloggio al passo con le richieste porta i proprietari ad investire e a chiedere determinate cifre per l'affitto».

Yuri Ferrari, segretario generale del Sunia, ribadisce



che «prevedere contratti per ogni stanza rende più agevole il ricambio dello studente che lascia l'immobile in affitto». «Parma - aggiunge - è in evidente crescita sul lato universitario, dato che una percentuale importante degli iscritti sono fuori sede. I contratti per studenti inoltre, sono convenienti dal punto di vista fiscale perchè sono a canone concordato e i proprietari godono di uno sconto sull'Imu. Anche a livello di entrate, dividendo per stanze si ottiene un ricavo maggiore». Ferrari segnala quindi «un grande ritorno ai contratti liberi a causa della crescita dei canoni e un aumento dei contratti transitori (ossia quelli da 31 giorni a 18 mesi ndr), a volte usati impropriamente».

A scegliere stanze singole sono soprattutto giovani, come Pietro. «Avevo bisogno in tempi rapidi di un appoggio per dormire a Parma - spiega -. Inoltre tornando spesso nella mia città d'origine, ho preferito iniziare con un qualcosa di meno impegnativo (sia economicamente sia a livello logistico), visto che ci trascorro poco tempo. La mia esperienza è positiva, anche con il proprietario, che è stato subito trasparente su tutti i dettagli burocratici. Per quanto riguarda la spesa, pago cinquecento euro al mese, abbastanza alto per una stanza, ma ormai i prezzi sono più o meno questi, essendo inoltre Parma una città universitaria e quindi con tanta domanda».

Luca Molinari
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nuovi contratti per stanze in affitto



35%

I contratti per singole stanze sul totale delle nuove locazioni a livello nazionale.

NUOVI CONTRATTI				
	2018	2025	VAR. % 2025-2018	
Parma	1.677	3.697		+120,5
Bologna	5.033	9.241		+83,6
Ferrara	1.256	2.376		+89,2
Forlì	1.543	2.432		+57,6
Modena	2.491	3.832		+53,8
Piacenza	397	937		+136,0
Ravenna	418	1.122		+168,4
Reggio E.	1.007	1.856		+84,3
Rimini	1.205	1.323		+9,8
Milano	15.949	28.913		+37,0
Roma	27.575	37.780		+81,3

FONTE: Sole 24 Ore del Lunedì su dati Omi, agenzia delle Entrate

WITHUB



Mercato in crescita
Il mercato degli affitti delle singole stanze è in forte crescita.