

Affitti, in 4 città su 10 il canone concordato è salito più del mercato

Dario Aquaro

Cristiano Dell'Oste

7 Settembre 2026

[Previous](#)

[Next](#)

1

2

1 di 2

In quattro città su dieci, tra il 2018 e il 2025, i canoni dei nuovi affitti concordati sono saliti più di quelli delle locazioni libere “4+4”.

Il trend, a prima vista sorprendente, emerge analizzando i dati dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (Omi) delle Entrate, riferiti ai nuovi contratti registrati ogni anno. Si è portati a pensare che i canoni liberi – nelle fasi di mercato crescente – salgano sempre più di quelli calmierati, come in effetti è successo in 59 capoluoghi su 103. Ma negli altri 44 il rinnovo delle intese locali (o il pieno utilizzo dei margini offerti da quelle esistenti) ha ribaltato la dinamica.

A Milano, ad esempio, il canone medio dei “4+4” registrati l'anno scorso è del 38% più alto di quello del 2018 (da 854 a 1.178 euro), mentre per i nuovi contratti concordati l'incremento è del 78,4% (da 592 a 1.056 euro). In altre città, invece, ad amplificare il divario è la relativa stabilità dei canoni di mercato, come a Venezia (+2,6% i canoni liberi, +25,9% i calmierati).

Chi ci guadagna di più

L'importo medio rilevato dall'Omi per le due formule contrattuali si riferisce ad abitazioni diverse per dimensioni, caratteristiche e ubicazione. Sarebbe sbagliato, perciò, affermare che in un capoluogo su due – come ad esempio a Grosseto o Rovigo – gli affitti concordati sono più cari di quelli liberi. Ciò che si può osservare, se mai, è la tendenza più o meno crescente.

Per un confronto sullo stesso alloggio, si può fare riferimento alle elaborazioni del Sunia per Il Sole 24 Ore su un appartamento tipo di 80 metri quadrati in zona semicentrale in 11 grandi città (si veda la scheda). Per il locatore, scegliere un affitto concordato significa sempre accettare un'entrata mensile più bassa: ad esempio, 1.080 euro anziché 1.250 a Roma, oppure 500-600 euro anziché 800-850 a Bari. Le intese locali legano spesso il canone massimo a molte variabili, dalla microzona alla fascia dell'immobile: così, a Firenze, per un canone di mercato che va da 1.100 a 1.500 euro al mese, quello calmierato spazia da 708 a 933 tenendo conto della posizione e dell'eventuale arredamento.

Per l'inquilino il risparmio è nell'ordine di alcune centinaia di euro al mese. Il locatore, invece, ha il vantaggio di un contratto leggermente più breve ("3+2" anziché "4+4") e di una fiscalità ridotta:

sui redditi, cedolare al 10% anziché al 21% (per chi resta in tassazione ordinaria l'abbattimento dell'imponibile è invece del 30%);

sul possesso, Imu scontata del 25% oltre alle eventuali aliquote di favore decise dal Comune.

I rendimenti reali

Tra il 2018 e il 2025 i canoni calmierati dei nuovi contratti sono cresciuti in tutti i 103 capoluoghi, con un aumento medio del 24,6% (ponderato in base ai volumi). I canoni liberi sono stati più brillanti (+27,9%), ma in nove capoluoghi hanno il segno meno, con i minimi di Bolzano (-19%) e Gorizia (-13%), due città dove peraltro dev'esserci stato uno spostamento tra le formule, visto che i canoni concordati crescono a doppia cifra.

Per entrambi i tipi di contratto, l'incremento dei canoni è superiore di 5-7 punti all'inflazione accumulata in sette anni (Istat Foi). Si potrebbe osservare che in alcuni casi i canoni concordati hanno fallito la loro funzione di calmieri, portando i costi per gli inquilini a crescere più del caro vita. D'altra parte, si sa che, nelle città dove sono troppo bassi, gli affitti vincolati semplicemente non vengono usati.

Attenzione, però, a dire che i locatori hanno sempre avuto buoni rendimenti: se guardiamo dietro il dato medio, vediamo che i nuovi canoni liberi battono l'inflazione 2025-18 solo in 62 capoluoghi e quelli concordati in 49. Inoltre, se vogliamo ragionare sui rendimenti, non va dimenticato che qui parliamo solo dei nuovi contratti: su tutti i rapporti già in corso, i locatori che hanno scelto la cedolare secca – la maggioranza – non hanno potuto adeguare l'importo mensile.

Il sorpasso

Nel 2025, nei capoluoghi monitorati dall'Omi, sono stati registrati 141mila nuovi affitti “4+4” (35mila in meno rispetto al 2018). I nuovi contratti concordati, invece, sono stati 145mila (10mila in più). Il sorpasso tra le due formule ha portato le locazioni a canone calmierato dal 43,6 al 50,8% del totale degli affitti lunghi. Va detto, però, che il totale è più basso di sette anni prima, perché una parte di coloro che hanno lasciato il “4+4” è passata agli affitti transitori e per studenti (si veda il Sole 24 Ore del 1° giugno).

Il peso dei contratti vincolati tra il 2018 e il 2025 è cresciuto in 71 capoluoghi. Addirittura, in dieci città l'anno scorso il canone concordato è stato scelto per circa l'80% dei nuovi contratti “lunghi”. È successo ad esempio a Chieti e Imperia. Tra i centri maggiori spiccano Genova (77%) e Roma (71,6%, con un balzo di oltre 17 punti).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Leggi anche
I numeri