



SoloAffitti, in Italia 8 milioni di case sfitte, proprietari frenati da morosità e tempi incerti rientro

Descrizione

(Adnkronos) In Italia l'emergenza abitativa non nasce da una carenza di immobili, ma da un'offerta che fatica ad attivarsi. A quanto emerge dall'analisi della rete SoloAffitti, presentata a RentVolution, l'iniziativa istituzionale dedicata all'evoluzione del mercato delle locazioni, nella Sala Koch di Palazzo Madama. All'incontro hanno partecipato, il promotore dell'iniziativa, il senatore Massimo Garavaglia e il senatore Andrea De Priamo insieme a Silvia Spronelli (SoloAffitti), Giorgio Spaziani Testa (Confedilizia), Francesco La Commare (Fiaip) e Gian Battista Baccarini (Confassociazioni Real Estate) con Pasquale Ciacciarelli, Assessore alle Politiche abitative della Regione Lazio.

Nel corso dell'evento, SoloAffitti ha presentato i nuovi dati sul mercato e una serie di proposte di intervento nell'ambito del disegno di legge sugli affitti promosso dal senatore Garavaglia, con l'obiettivo di rimettere in circolo gli immobili oggi inutilizzati. L'analisi evidenzia un mercato in cui, a fronte di circa 4,3 milioni di abitazioni locate, gli immobili effettivamente sfitti sono circa 8 milioni, mentre gli affitti brevi si fermano tra le 500mila e le 600mila unità, secondo le elaborazioni di SoloAffitti. Il dato restituisce un paradosso evidente: il patrimonio abitativo esiste, ma una parte consistente resta fuori dal mercato, con un rapporto di circa 1 abitazione locata su 3.

A frenare l'offerta c'è innanzitutto un problema di fiducia. Secondo il Rapporto, l'86% dei proprietari indica il mancato pagamento del canone tra le principali preoccupazioni e il 62% teme il ricorso a una procedura di sfratto. Due elementi strettamente legati: da un lato l'inadempimento, dall'altro la difficoltà a rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi. Anche quando i dati ufficiali parlano di circa 40 mila provvedimenti annui (40.158 nel 2024), il fenomeno reale è più ampio. Molte situazioni si chiudono prima della sentenza, ma producono comunque perdite economiche. Come evidenzia anche il Ddl Buonguerrieri, il numero degli sfratti rappresenta quindi solo la punta dell'iceberg di un problema più diffuso, fatto di ritardi nei pagamenti, accordi parziali e rilascio degli immobili senza saldo del dovuto. Nel tempo si è consolidata una vera e propria memoria lunga dello sfratto: oltre 1,1 milioni di provvedimenti dal 2004 e una stima che arriva a circa 2 milioni dal 1978. Un fenomeno diffuso che ha contribuito a radicare una percezione di rischio elevata e duratura, incidendo direttamente sulle scelte dei proprietari. In questo contesto che una parte crescente dello

stock immobiliare resta fuori dal mercato: non per mancanza di domanda, ma per un equilibrio che, oggi, non garantisce sufficiente sicurezza a chi affitta.

È proprio a partire da questo quadro che si inseriscono le proposte avanzate da SoloAffitti nell'ambito del disegno di legge sugli affitti promosso dal senatore Massimo Garavaglia, con l'obiettivo di intervenire sulle principali criticità del mercato. Secondo SoloAffitti, il ddl rappresenta un passo nella direzione giusta perché introduce elementi di maggiore flessibilità, ma la sua efficacia dipenderà dalla capacità di incidere sul nodo centrale: la fiducia dei proprietari. Da un lato, la revisione delle durate contrattuali con formule più brevi e flessibili può contribuire ad avvicinare la normativa alla realtà delle locazioni, oggi caratterizzate da una permanenza media di poco superiore ai due anni. Dall'altro, il rafforzamento dei riferimenti ai valori di mercato può migliorare la trasparenza dei canoni, ma non è sufficiente da solo a riequilibrare il sistema.

Il punto decisivo resta quello delle tutele. Senza strumenti efficaci di garanzia della rendita e senza una riduzione dei tempi e delle incertezze legate alle procedure di sfratto, difficilmente sarà possibile riportare sul mercato una quota significativa degli immobili oggi inutilizzati. È su questo equilibrio tra flessibilità e sicurezza che si gioca la reale capacità della riforma di incidere sull'emergenza abitativa. Il clima di incertezza spinge i proprietari a comportamenti difensivi. La selezione dell'inquilino è ormai generalizzata: la verifica della capacità reddituale è diventata quasi obbligatoria, spesso anticipata dagli stessi inquilini. Sul fronte delle garanzie, l'80% si affida al solo deposito cauzionale, che copre 2-3 mensilità ed è spesso inadeguato rispetto ai rischi. Quando emergono criticità, le soluzioni restano parziali: accordi, rilascio con perdite o tempi lunghi in sede giudiziale.

In questo contesto cresce la scelta di non affittare: molti proprietari preferiscono lasciare l'immobile vuoto o destinarlo ad altro uso. Non è una logica di rendimento, ma di riduzione del rischio. La composizione della proprietà immobiliare italiana è un elemento decisivo per comprendere il fenomeno. La maggioranza dei locatori è costituita da piccoli proprietari, spesso titolari di uno o due immobili. Solo il 29% ha un approccio pienamente economico all'investimento, mentre il 36% ha acquisito gli immobili per eredità e il 28% mantiene un legame affettivo con la casa. Questo dato cambia la lettura del mercato: la scelta di affittare o meno dipende soprattutto dal livello di sicurezza percepito, più che dal rendimento. Non sorprende quindi che molti proprietari preferiscano rinunciare alla locazione.

Nel dibattito pubblico, gli affitti brevi vengono spesso indicati come una delle principali cause della tensione abitativa. L'analisi dei dati suggerisce però una lettura più articolata. Il numero di immobili destinati alla locazione turistica resta nettamente inferiore rispetto a quelli residenziali e non rappresenta sempre un'alternativa diretta. In molti casi, infatti, il proprietario che sceglie il breve non avrebbe comunque optato per la locazione tradizionale, ma avrebbe mantenuto l'immobile in disponibilità o lo avrebbe destinato ad altre finalità. Anche nei contesti di grandi eventi come il Giubileo a Roma o le Olimpiadi a Milano si osserva un aumento dell'offerta turistica (+15% a Roma nel 2025, circa +10% a Milano in occasione delle Olimpiadi), ma senza un impatto strutturale sugli equilibri complessivi del mercato. In un sistema caratterizzato da un'offerta rigidamente limitata, anche variazioni numericamente contenute possono incidere sui prezzi, ma non sono

sufficienti a spiegare da sole l'emergenza abitativa. Il nodo resta quindi interno al mercato residenziale e alla sua capacità di attivare l'offerta esistente.

Cambia la natura della domanda: secondo i dati della rete SoloAffitti, 3 inquilini su 4 scelgono l'affitto consapevolmente, mentre il 27% avrebbe preferito acquistare. Non è più una soluzione transitoria, ma una risposta a stili di vita più mobili. La flessibilità è il principale fattore attrattivo. La durata effettiva delle locazioni è di circa 28 mesi, ben al di sotto delle durate contrattuali formali. A incidere è anche il contesto economico: oltre la metà degli inquilini ha aumentato il budget per l'affitto di oltre il 10%. Eppure, la domanda non si riduce e, in presenza di un'offerta limitata, tende a prolungare la permanenza negli immobili, riducendo ulteriormente la disponibilità.

La domanda di locazione si articola su esigenze diverse: il 43,6% degli inquilini prende casa in affitto come abitazione principale, il 32,6% per motivi di lavoro, il 18,7% per motivi di studio e il restante 4,75% per altre ragioni. Sul piano della composizione, il 25% degli inquilini è single, il 38,5% è rappresentato da coppie senza figli, il 24,6% da coppie con figli, mentre l'11,8% riguarda situazioni di condivisione tra persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare. Si registra inoltre un progressivo aumento dell'età media degli inquilini, passata dai 35 anni del 2024 ai 37 del 2025. In calo la quota degli under 25 (dal 21,7% al 17,1%) e, seppur lievemente, quella tra i 25 e i 35 anni (dal 34,3% al 33,9%). Crescono invece gli inquilini tra i 35 e i 50 anni (dal 29,6% al 33,1%) e quelli sopra i 50 anni (dal 14,4% al 15,8%), a conferma di una domanda sempre più adulta e strutturata.

Il risultato è un mercato con un'offerta rigida a fronte di una domanda molto dinamica. I tempi di locazione si sono più che dimezzati rispetto agli anni precedenti (attestandosi oggi intorno a 1,8 mesi medi), segnalando una forte pressione della domanda. Sul fronte dei canoni, il quadro è più articolato di una semplice crescita generalizzata. Nel 2025 la media nelle città si attesta intorno ai 698 euro mensili (+4% rispetto al 2024), ma il dato medio nasconde andamenti molto differenziati tra i territori. Accanto a città in cui i canoni continuano a salire in modo significativo come Genova e Trieste (+11%), Ancona e Palermo (+7%), Bari (+5%) emergono segnali di assestamento e, in alcuni casi, di correzione (con valori medi come Milano 1.152 euro, Bologna 879, Napoli 906 e Torino 583).

Il caso più evidente è quello di Milano, dove si registra una flessione del 10%: un dato che non segnala tanto un'inversione strutturale, quanto una fase di riequilibrio dopo anni di crescita sostenuta e di forte pressione della domanda. Roma, invece, si mantiene su livelli elevati ma più stabili, con circa 1.019 euro medi mensili (+2%). Le variazioni dipendono anche dalle caratteristiche degli immobili: la presenza di un garage comporta una maggiorazione media dell'11% (circa +80 euro), un posto auto del 7% (circa +50 euro), mentre un immobile non arredato registra una riduzione del 9% (circa -66 euro) e uno parzialmente arredato del 5% (circa -34 euro). Nel complesso, è più che una crescita lineare dei canoni, si osserva oggi un mercato ancora sotto tensione ma in fase di progressivo riassetto, con dinamiche locali sempre più marcate.

??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Aprile 17, 2026

Autore

redazione

default watermark