

Gestione Affitti

# Affitti più cari, sale il peso sui redditi dei dipendenti: fino al 46% nei capoluoghi

di Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste e Michela Finizio

17 Giugno 2024

L'affitto zavorra gli stipendi. Tra il 2018 e il 2023 il peso medio del canone sui redditi da lavoro dipendente nei capoluoghi di provincia è passato dal 31,6% al 35,2 per cento. Superando il 40% in sei città, da Firenze (46,5%) a Bologna (40,2%). Il dato si riferisce ai nuovi contratti a canone libero registrati ogni anno presso le Entrate. A crescere sono anche i canoni del canale concordato, il cui peso sul reddito è salito dal 27,5 al 29% negli ultimi cinque anni, con 15 capoluoghi oltre il 30 per cento.

Sono cifre che danno la misura delle difficoltà lamentate da inquilini e imprese. «Non si può pensare che un affitto superi il 25-30% dello stipendio che prendono i giovani», ha dichiarato nei giorni scorsi il presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, rilanciando la proposta di un «piano casa» anticipata al Festival dell'economia di Trento. Un piano per mettere a disposizione dei lavoratori abitazioni a costo sostenibile.

### Inflazione e cedolare secca

L'incrocio dei dati Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) con le statistiche fiscali delle Finanze mostra che dal 2018 la pressione dei canoni liberi sulle buste paga dei residenti è salita in media del 3,6 per cento. Con picchi a Vicenza (+8,5%), Bologna e Milano (entrambe al 6,3%). Nel capoluogo lombardo, dove l'incidenza media si attesta al 37,4%, per i nuovi contratti gli inquilini devono far fronte ai prezzi più alti: 1.122 euro al mese, 267 in più rispetto al 2018. Seguono i 967 euro di Firenze e i 947 di Roma.

È interessante vedere come i canoni portati a conoscenza del Fisco si sono mossi rispetto all'inflazione. Nel 2018 la mensilità media nei capoluoghi era 615 euro; l'anno scorso è stata di 731 euro. Se l'incremento fosse stato identico all'inflazione rilevata dall'Istat a livello nazionale, quest'ultimo importo si sarebbe fermato a 715 euro. Insomma, le nuove locazioni sono rincarate più dell'indice generale dei prezzi (che pure incorpora l'effetto del caro-energia).

Complici anche la corsa agli affitti brevi e la ripresa della domanda da parte degli studenti universitari nel periodo post Covid.

Da questa tornata di rincari sono usciti indenni gli inquilini con locatori che hanno scelto la cedolare secca, perché l'applicazione della flat tax sospende la possibilità di aggiornare il canone all'inflazione. Secondo gli ultimi dati disponibili, i contribuenti che hanno optato per la cedolare sono 2,79 milioni, a fronte di 3,65 milioni di case locate da persone fisiche. Insomma, la tassa piatta – spesso accusata di essere troppo costosa per le casse pubbliche – sembra aver offerto a molti conduttori una inaspettata protezione dopo anni di inflazione vicina allo zero.

Di contro, i rincari gravano soprattutto su chi si trova a firmare un nuovo contratto: famiglie in cerca di una casa più grande o lavoratori che si trasferiscono. E qui le detrazioni per gli inquilini a basso reddito offrono un aiuto ma non determinante. Nelle ultime dichiarazioni dei redditi sono state usate da oltre 1,2 milioni di lavoratori dipendenti, con un reddito fino a 31mila euro circa. Il beneficio medio si ferma però a 171 euro annui.

La stagione degli aumenti non ha comunque colpito in modo uniforme tutti i 97 capoluoghi esaminati. Anzi in 13 centri l'importo medio dei nuovi canoni registrati è diminuito: dal record di Pescara (-126 euro al mese) fino al «caso Venezia» (-72 euro). I numeri possono avere differenti spiegazioni, anche legate a fenomeni locali, come un calo dei residenti o un raffreddamento generale della domanda, ancorato ai movimenti di lavoratori e studenti. Di certo segnalano la necessità di calibrare le politiche sulle diverse esigenze territoriali.

### I redditi sul territorio

A sbilanciare il rapporto canone-reddito può essere anche l'andamento delle buste paga. I redditi da lavoro dipendente dichiarati nel 2023 (anno d'imposta 2022) sono aumentati del 6,5% in valore nominale rispetto al 2018.

Questo incremento, che pure non ha assorbito l'inflazione, ha attutito il rincaro dei canoni nei Comuni dove il reddito è cresciuto di più. Bisogna però tener conto che parliamo di redditi «dichiarati» al Fisco; e che il dato medio non distingue tra stipendi del settore pubblico o privato, né tra rapporti stabili o discontinui. È nota, ad esempio, la difficoltà dei dipendenti pubblici (insegnanti, infermieri, eccetera) a sostenere i canoni in grandi città come Milano.

Senza contare che ci sono realtà, quali Perugia e Terni, dove i redditi dei lavoratori sono addirittura in calo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA