

## Affitti in Italia 2025: prezzi in crescita e bonus disponibili per inquilini e proprietari

Il fatto

Affitti in Italia 2025: prezzi in crescita e bonus disponibili per inquilini e proprietari

Il mercato delle locazioni registra aumenti record, con Milano e Roma tra le città più care. Ecco tutte le agevolazioni fiscali e i fondi disponibili per studenti, giovani e famiglie.

redazione@torinocronaca.it

16 Settembre 2025 - 15:50

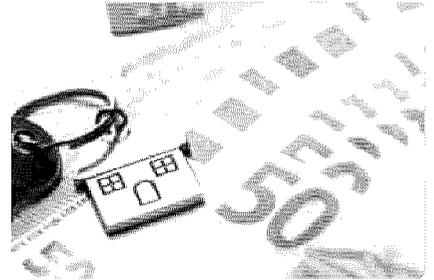
Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi), il mercato delle locazioni italiane nel secondo trimestre del 2025 ha registrato un nuovo aumento dei canoni. Tra aprile e giugno, il canone medio annuo per una casa ha segnato un incremento del 5,3% rispetto all'anno precedente, con un volume complessivo di circa 1,9 miliardi di euro. Crescita dei contratti e tendenze principali Oltre all'aumento dei prezzi, è cresciuto anche il numero di abitazioni locate, con quasi 238mila unità affittate, +1,5% rispetto allo stesso periodo del 2024. A sostenere il mercato sono soprattutto i contratti transitori inferiori a 3 anni (+8%), i contratti a canone concordato e quelli agevolati per studenti, che compensano il calo delle locazioni a lungo termine, soprattutto nei grandi centri urbani. Focus sulle città principali Roma si conferma tra le città più dinamiche: i contratti transitori sono aumentati del 16% rispetto al 2024, mentre i canoni medi per appartamenti inferiori a 3 anni e stanze per studenti sono cresciuti di quasi un terzo. Milano registra un incremento del 95% negli affitti a canone concordato, seguiti dalle formule agevolate per studenti universitari. Differenze territoriali Il Nord-Ovest resta la zona più costosa: un monolocale in media costa 732 euro, un bilocale 952 euro, e un trilocale supera 1.252 euro. Al Centro, i trilocali arrivano a circa 1.053 euro, mentre Sud e Isole restano più accessibili, con trilocali circa 700 euro più economici rispetto al Nord. Secondo Idealista, ad agosto 2025 il canone medio nazionale ha raggiunto 14,9 euro al metro quadro, in crescita di 5 punti rispetto al 2024. Tra le regioni con maggior rialzo ci sono Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta, mentre tra i capoluoghi Firenze guida gli aumenti (+1,7%), seguita da Torino e Bologna. Milano resta la città più cara con 23 euro/mq. Prospettive per il 2026 Secondo le stime di Immobiliare.it Insights, l'aumento dei prezzi continuerà almeno fino a metà 2026, con il canone medio nazionale previsto a 15,5 euro/mq. Le città con maggiori incrementi attesi sono Palermo, Torino e Firenze, con la capitale toscana che potrebbe arrivare a 22,8 euro/mq. Le ragioni dell'aumento I prezzi degli affitti dipendono da diversi fattori, tra cui posizione, servizi e disponibilità. La crescita è principalmente legata a una scarsità di offerta in presenza di domanda crescente. Ad aprile 2025, circa 4 milioni di italiani cercavano una abitazione in affitto, con forte pressione nelle città turistiche e universitarie. Giovani e mercato della proprietà Un fenomeno importante riguarda le nuove generazioni: secondo Ipsos Housing Monitor, il 65% degli under 35 desidera una casa di proprietà ma ritiene di non potersela permettere. Contratti precari e salari bassi spingono molti a preferire affitti o soluzioni miste come il cohousing. Quanto pesa l'affitto sul reddito Secondo la CNA, l'affitto può assorbire fino al 43,7% dello stipendio netto di un operaio. Nelle grandi città come Milano, Roma, Firenze e Bologna, dove la domanda è alta, i canoni possono arrivare a coprire fino al 65% della busta paga. Nonostante ciò, secondo l'ISTAT, le case sfitte in Italia sono quasi 10 milioni, molte non agibili o destinate a seconde case. Secondo Gian Battista Baccarini (FIAIP), circa 6 milioni potrebbero entrare nel mercato delle locazioni. Bonus e agevolazioni disponibili Chi stipula un contratto di affitto può beneficiare di agevolazioni fiscali, tra cui detrazioni o crediti d'imposta, rivolti a: Inquilini con contratto a canone libero o concordato Giovani tra 20 e 31 anni Studenti universitari fuori sede Dipendenti trasferiti per motivi di lavoro È previsto anche il fondo morosità, rifinanziato con 30 milioni di euro per il biennio 2025-26, destinato a nuclei in difficoltà economica. Agevolazioni per i proprietari I proprietari che effettuano lavori di riqualificazione energetica sugli immobili da destinare all'affitto possono usufruire della detrazione del 50% dell'Ecobonus, recuperabile in 10 anni.

Play

Resume

Stop

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi), il mercato delle locazioni italiane nel secondo trimestre del 2025 ha registrato un nuovo aumento dei canoni. Tra aprile e giugno, il canone medio



annuo per una casa ha segnato un incremento del 5,3% rispetto all'anno precedente, con un volume complessivo di circa 1,9 miliardi di euro .

Powered by

Crescita dei contratti e tendenze principali

Oltre all'aumento dei prezzi, è cresciuto anche il numero di abitazioni locatate , con quasi 238mila unità affittate, +1,5% rispetto allo stesso periodo del 2024. A sostenere il mercato sono soprattutto i contratti transitori inferiori a 3 anni (+8%), i contratti a canone concordato e quelli agevolati per studenti , che compensano il calo delle locazioni a lungo termine, soprattutto nei grandi centri urbani.

Focus sulle città principali

Roma si conferma tra le città più dinamiche: i contratti transitori sono aumentati del 16% rispetto al 2024, mentre i canoni medi per appartamenti inferiori a 3 anni e stanze per studenti sono cresciuti di quasi un terzo. Milano registra un incremento del 95% negli affitti a canone concordato, seguiti dalle formule agevolate per studenti universitari.

Differenze territoriali

Il Nord-Ovest resta la zona più costosa: un monolocale in media costa 732 euro , un bilocale 952 euro , e un trilocale supera 1.252 euro . Al Centro , i trilocali arrivano a circa 1.053 euro , mentre Sud e Isole restano più accessibili, con trilocali circa 700 euro più economici rispetto al Nord.

Secondo Idealista , ad agosto 2025 il canone medio nazionale ha raggiunto 14,9 euro al metro quadro , in crescita di 5 punti rispetto al 2024. Tra le regioni con maggior rialzo ci sono Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta , mentre tra i capoluoghi Firenze guida gli aumenti (+1,7%), seguita da Torino e Bologna . Milano resta la città più cara con 23 euro/mq .

Prospettive per il 2026

Secondo le stime di Immobiliare.it Insights , l'aumento dei prezzi continuerà almeno fino a metà 2026, con il canone medio nazionale previsto a 15,5 euro/mq . Le città con maggiori incrementi attesi sono Palermo, Torino e Firenze , con la capitale toscana che potrebbe arrivare a 22,8 euro/mq .

Le ragioni dell'aumento

I prezzi degli affitti dipendono da diversi fattori, tra cui posizione , servizi e disponibilità. La crescita è principalmente legata a una scarsità di offerta in presenza di domanda crescente . Ad aprile 2025, circa 4 milioni di italiani cercavano una abitazione in affitto , con forte pressione nelle città turistiche e universitarie.

Giovani e mercato della proprietà

Un fenomeno importante riguarda le nuove generazioni: secondo Ipsos Housing Monitor , il 65% degli under 35 desidera una casa di proprietà ma ritiene di non potersela permettere. Contratti precari e salari bassi spingono molti a preferire affitti o soluzioni miste come il cohousing .

Quanto pesa l'affitto sul reddito

Secondo la CNA , l'affitto può assorbire fino al 43,7% dello stipendio netto di un operaio. Nelle grandi città come Milano, Roma, Firenze e Bologna , dove la domanda è alta, i canoni possono arrivare a coprire fino al 65% della busta paga . Nonostante ciò, secondo l'ISTAT , le case sfitte in Italia sono quasi 10 milioni , molte non agibili o destinate a seconde case . Secondo Gian Battista Baccharini (FIAIP) , circa 6 milioni potrebbero entrare nel mercato delle locazioni.

Bonus e agevolazioni disponibili

Chi stipula un contratto di affitto può beneficiare di agevolazioni fiscali , tra cui detrazioni o crediti d'imposta , rivolti a:

Inquilini con contratto a canone libero o concordato

Giovani tra 20 e 31 anni

Studenti universitari fuori sede

Dipendenti trasferiti per motivi di lavoro

È previsto anche il fondo morosità , rifinanziato con 30 milioni di euro per il biennio 2025-26, destinato a nuclei in difficoltà economica.

Agevolazioni per i proprietari

I proprietari che effettuano lavori di riqualificazione energetica sugli immobili da destinare all'affitto possono usufruire della detrazione del 50% dell'Ecobonus , recuperabile in 10 anni.

Tag

Resta aggiornato, iscriviti alla nostra newsletter

Email