

Analisi di Immobiliare.it

Sconto periferia: quanto si risparmia comprando o affittando casa nella periferia delle grandi città rispetto al centro?

A Milano comprare nella cerchia esterna della città costa quasi il 50% in meno rispetto ai quartieri più centrali, mentre se si affitta lo sconto si dimezza (-23%)

Milano, novembre 2023 – Nelle grandi città italiane spostarsi a vivere nelle zone più periferiche solitamente presenta dei vantaggi a livello economico: ma a quanto ammonta la percentuale di “sconto”? E dove la forbice è più ampia a seconda che si decida di acquistare o stare in affitto? [Immobiliare.it Insights](#), la proptech company del gruppo di **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in analisi di mercato e data intelligence, ha messo a confronto **i costi di acquisto e di locazione nel centro urbano e nella periferia di alcune delle principali città italiane***.

Dove lo “sconto periferia” è più alto per l’acquisto che per la locazione

Acquistare un appartamento a **Milano** nella cerchia più interna della città costa di media 7.336 euro/mq mentre oltre la linea della circolare 90/91 la cifra si abbassa a 3.833 euro/mq, una differenza pari quindi al **-48%**. Se si vanno a vedere le cifre della locazione lo “sconto periferia” praticamente si dimezza, passando al **-23%**. Infatti, se per la zona più centrale ci vogliono, di media, poco meno di 25 euro/mq per affittare una soluzione abitativa, fuori ne servono comunque 19,2.

Situazione simile nella **Capitale**: se acquistare casa nella prima periferia romana mediamente costa il **47% in meno** rispetto al centro dell’Urbe (5.346 euro/mq vs. 2.851 euro/mq), quando si guarda all’affitto lo sconto si assesta sul **-32%** (19,7 euro/mq vs. 13,4 euro/mq).

*«Molto spesso, il canone d’affitto non è proporzionale al valore dell’immobile locato – commenta **Antonio Intini, Chief Business Officer di Immobiliare.it** – Nella maggioranza dei casi, infatti, la cifra richiesta dal locatore viene determinata maggiormente dalle caratteristiche intrinseche dell’abitazione, come dimensioni, numero di locali, piano, più che da quelle estrinseche come il prestigio dell’edificio o l’appetibilità stessa della zona. Questo spiega perché sia molto più conveniente, a parità di altre caratteristiche, mettere a rendita un immobile situato in periferia rispetto a uno nel centro città».*

Dove invece è simile per l’acquisto e per l’affitto

A **Bologna** lo scarto percentuale tra acquistare una casa nel centro città rispetto alla prima periferia si riduce notevolmente se confrontato con quello di Milano e Roma: **-29%** (4.228 euro/mq vs. 3.020 euro/mq). Cambia di poco invece lo “sconto periferia” se la casa la si vuole affittare: **-26%** (21 euro/mq vs. 15,5 euro/mq).

La stessa cosa accade a **Firenze**: una casa nei quartieri esterni alla prima fascia costa, di media, il **25% in meno** rispetto a una situata nel cuore della città (4.931 euro/mq vs. 3.711 euro/mq). Se si parla di locazione la differenza percentuale tra centro e periferia passa al **-23%** (21,9 euro/mq vs. 16,8 euro/mq).

Dove poi è più alto per la locazione che per l’acquisto

In controtendenza la città di **Napoli**: qui lo “sconto periferia” per l’acquisto di un’abitazione di ferma al **-21%** (3.245 euro/mq vs. 2.574 euro/mq), mentre la forbice si allarga se la casa la si cerca in

affitto. Nei quartieri più centrali del capoluogo partenopeo si spendono in media 14,9 euro/mq mentre nella periferia alle porte del centro la cifra si abbassa a 10,7 euro al metro quadro: il **28% in meno**.

Il caso di Bari

La città di Bari si presenta come un caso a sé stante rispetto alle altre analizzate. Qui, infatti, per la vendita si parla di un **surplus periferia**: acquistare casa in uno dei quartieri fuori dalla prima cerchia cittadina costa l'**8% in più** rispetto al centro storico (1.945 euro/mq vs. 2.107 euro/mq). Per quanto riguarda invece la locazione i prezzi nei quartieri più decentrati **si abbassano dell'11%** rispetto a quelli afferenti al centro città (12,1 euro/mq vs. 10,8 euro/mq).

*«Osserviamo che nelle città più grandi e dinamiche i prezzi al metro quadro dei quartieri centrali raggiungono punte davvero elevate, che spingono i giovani lavoratori verso la più sostenibile periferia. Nei centri urbani di dimensioni più contenute, pensiamo a Bologna o Firenze, il divario si riduce, ma resta difficile il percorso di acquisto della propria casa – evidenzia **Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** – È ora importante, se non necessario, attivare sostegni all'acquisto per la fascia giovane della popolazione, in modo da aiutare la costruzione del legame tra la città e i suoi nuovi residenti».*

***Milano** (Quartieri del centro: Porta Venezia – Indipendenza, Porta Romana – Cadore – Montenero, Arco della Pace – Arena – Pagano, Centro, Navigli, Garibaldi – Moscova – Porta Nuova, Fiera – Sempione – City Life – Portello, Quadronno – Palestro – Guastalla, Porta Genova – Ticinese, Centrale – Repubblica, Solari – Washington, Cenisio – Sarpi – Isola. Quartieri della prima periferia: Bicocca – Niguarda, Bande Nere – Inganni, Udine – Lambrate, Cimiano – Crescenzago – Adriano, Affori – Bovisa, Precotto – Turro, Corvetto – Rogoredo, Famagosta – Barona, Forlanini, Ripamonti – Vigentino, Viale Certosa – Cascina Merlata, San Siro – Trenno, Ponte Lambro – Santa Giulia, Bisceglie – Baggio – Olmi, Abbiategrasso – Chiesa Rossa); **Roma** (Quartieri del centro: Parioli – Flaminio, Salario – Trieste, Bologna – Policlinico, Termini – Repubblica, Re di Roma – San Giovanni, Centro Storico, Aventino – San Saba – Caracalla, Prati – Flaminio, Testaccio – Trastevere. Quartieri della prima periferia: Cinecittà, Anagnina, Alessandrino, Centocelle, Talenti – Monte Sacro, Magliana, Aurelio – Boccea, Cassia); **Bologna** (Quartieri del centro: Centro. Quartieri della prima periferia: San Vitale, Toscana – Savena, Barca – Santa Viola, Borgo Panigale); **Firenze** (Quartieri del centro: Centro, Oltrarno, Michelangelo, Campo di Marte – Libertà. Quartieri della prima periferia: Leopoldo, L'Isolotto, Bolognese – Le Cure); **Napoli** (Quartieri del centro: Vomero, Chiaia – Mergellina, Centro, Materdei – Museo. Quartieri della prima periferia: Sanità, Fuorigrotta – Bagnoli, Rione Alto – Camaldoli); **Bari** (Quartieri del centro: Borgo Antico – Murat, Marconi – Libertà. Quartieri della prima periferia: Fesca – San Girolamo, Poggiofranco – Santa Caterina, Picone – Carassi).

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini

392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it