

Arredato o sfitto: cosa conviene a chi cerca casa in affitto

Casa arredata o sfitta in affitto: differenze di costi, flessibilità, tempi e qualità dei mobili. Guida per capire quale soluzione fa per te.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa si intende per casa arredata e casa sfitta in affitto?
2. Quali sono i vantaggi di una casa arredata?
3. Quali sono gli svantaggi di una casa arredata?
4. Quali sono i vantaggi di una casa sfitta?
5. Quali sono gli svantaggi di una casa sfitta?
6. Come scegliere tra arredato e sfitto?
7. Come verificare la qualità dell'arredamento?

Casa arredata o sfitta: la scelta incide su canone, trasloco e personalizzazione. L'arredata include mobili ed elettrodomestici ma costa di più al mese; la sfitta è più economica ma richiede un investimento iniziale per arrearla.

Cosa si intende per casa arredata e casa sfitta in affitto?

Una casa arredata include mobili e spesso anche elettrodomestici: cucina attrezzata, letti, armadi, divano, tavolo, sedie. Una casa sfitta è completamente vuota, a parte eventualmente la cucina. La definizione di "arredato" non è

standardizzata: verifica durante la visita cosa è incluso e fallo inserire nel contratto.

CONFRONTO

Arredato o sfitto: il confronto

ARREDATO

SFITTO

Costo iniziale

Zero, pronto dal primo giorno

3.000-8.000 € per arredare l'essenziale

Canone mensile

In genere +10-20% rispetto a sfitto

Canone base, senza sovrapprezzo

Personalizzazione

Bassa, mobili scelti dal proprietario

Alta, scegli tu ogni dettaglio

Trasloco

Bagaglio minimo, massima flessibilità

Devi arredare e poi svuotare tutto

Homeflow

Quali sono i vantaggi di una casa arredata?

Il vantaggio principale è l'assenza di costi iniziali per l'arredamento. Arredare un bilocale da zero costa in media tra 3.000 e 8.000 euro per l'essenziale (cucina, letto, armadio, divano, tavolo, sedie, elettrodomestici). Una casa arredata elimina questa spesa ed è pronta per essere abitata dal primo giorno.

La flessibilità è un altro fattore importante. Se hai un contratto a tempo determinato o non sei sicuro di rimanere a lungo in città, la casa arredata ti permette di trasferirti con un bagaglio minimo. Per studenti e giovani lavoratori nei primi anni di carriera, è la soluzione più pratica.

Quali sono gli svantaggi di una casa arredata?

La qualità dei mobili è il punto debole. L'arredamento presente è scelto dal proprietario, non da te. Puoi trovarti con un letto scomodo, un divano consumato, mobili datati o elettrodomestici di bassa qualità. In caso di danni o

usura, la responsabilità è tua anche se i mobili erano già in condizioni non ottimali all'ingresso.

Il canone di affitto per una casa arredata è in genere più alto del 10-20% rispetto alla stessa casa sfitta. Questo maggior costo si accumula nel tempo: su un affitto di 800 euro al mese, il sovrapprezzo è di 80-160 euro, che in tre anni diventano 2.880-5.760 euro, avvicinandosi o superando il costo di arredare da zero.

IN NUMERI



Il sovrapprezzo dell'arredato nel tempo (esempio su 800€/mese)

80-160€

Sovrapprezzo mensile

Su un canone base di 800 euro al mese

2.880-5.760€

Sovrapprezzo in 3 anni

Si avvicina o supera il costo di arredare da zero

Quali sono i vantaggi di una casa sfitta?

La casa sfitta ti permette di arredare secondo i tuoi gusti e le tue esigenze. Scegli tu i mobili, la disposizione, i colori. Per chi resta in una città per più anni, è la soluzione che trasforma la casa in un vero spazio personale, senza dover convivere con mobili scelti da altri.

Il canone è inferiore. Una casa sfitta costa meno perché il proprietario non ha investito nell'arredamento. Inoltre, non rischi di dover pagare per danni a mobili altrui. Le tue cose sono tue: se le tratti bene, mantengono il loro valore.

Quali sono gli svantaggi di una casa sfitta?

I costi iniziali sono elevati. Arredare un appartamento richiede un investimento che non tutti possono sostenere, soprattutto dopo aver già pagato caparra, prime mensilità e spese di agenzia. A questi si aggiunge il costo del trasloco dei mobili, se ne hai già. Per una panoramica completa su costi e procedure, consulta la [guida su come affittare casa da privato](#).

La gestione del cambio casa è più complessa. Quando lasci l'appartamento, devi svuotarlo completamente. Se ti trasferisci in un'altra città o torni dai tuoi genitori, devi trovare dove mettere i mobili, venderli o smaltirli. Questo costo nascosto va considerato nel confronto.

Come scegliere tra arredato e affitto?

La regola pratica è legata alla durata prevista. Se pensi di restare meno di due anni, la casa arredata è più conveniente: il sovrapprezzo sul canone è inferiore al costo di arredare da zero e al costo di smaltimento alla partenza. Se pensi di restare più di tre anni, la casa affittata ti permette di risparmiare sul canone e di avere mobili di tua scelta.

Considera anche se hai mobili già tuoi. Se hai già un arredamento da un precedente affitto o dalla casa dei tuoi genitori, la casa affittata ti evita il doppio costo di pagare il sovrapprezzo arredato e di dover mettere i tuoi mobili in un deposito.

CHECKLIST



Come scegliere tra arredato e affitto

1

Resti meno di due anni

La casa arredata è più conveniente: il sovrapprezzo è inferiore ai costi di arredare e smaltire

2

Resti più di tre anni

La casa affittata ti permette di risparmiare sul canone e avere mobili di tua scelta

3

Hai già mobili tuoi

La casa affittata evita il doppio costo di sovrapprezzo e deposito

Come verificare la qualità dell'arredamento?

Se opti per una casa arredata, l'inventario è il documento più importante. Deve elencare ogni mobile e elettrodomestico presente, con indicazione dello stato di conservazione. Durante la visita, verifica che tutto funzioni: apri i cassetti,

accendi i fornelli, prova la doccia, controlla che le prese elettriche siano sufficienti. Un arredamento di scarsa qualità può rendere la vita quotidiana più frustrante del previsto e richiedere riparazioni o sostituzioni che il proprietario non sempre affronta con tempestività.

Per la casa sfitta, misura gli spazi prima di firmare il contratto. Prendi le dimensioni delle stanze e verifica che i tuoi mobili entrino. Se non hai mobili tuoi e scegli la casa sfitta, considera che l'acquisto dell'arredamento di base può richiedere un investimento iniziale tra 3.000 e 8.000 euro, a seconda della qualità e della quantità di pezzi necessari. Controlla la disposizione delle prese elettriche e degli attacchi per la lavatrice e il piano cottura. Sapere in anticipo cosa serve ti evita di ritrovarti senza punti luce nelle zone giuste o con mobili che non entrano.

I prezzi sono indicativi e variano in base a città, zona e condizioni dell'immobile. Durante la visita, chiedi sempre l'inventario dettagliato dei mobili inclusi per valutare la qualità reale dell'arredamento.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco →](#)