

Centro o periferia: come scegliere la zona giusta per l'affitto

Scegliere tra centro e periferia per l'affitto: differenze di costi, tempi di trasporto, servizi e qualità della vita. Guida pratica alla scelta.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Quali sono i vantaggi di vivere in centro?
2. Quali sono gli svantaggi del centro?
3. Quali sono i vantaggi della periferia?
4. Quali sono gli svantaggi della periferia?
5. Come scegliere la zona giusta?
6. Come valutare i tempi di trasporto nella scelta?

Centro o periferia: la scelta incide su canone, tempi di spostamento e stile di vita. Il centro ha tutto a portata di mano ma costa di più; la periferia è più economica ma richiede di organizzarsi con i trasporti.

Quali sono i vantaggi di vivere in centro?

Vivere in centro significa avere tutto a portata di mano. I trasporti pubblici sono più frequenti, i servizi sono raggiungibili a piedi e la vita culturale è più ricca. Per chi lavora in centro, il commuting si riduce drasticamente. Il valore dell'immobile tende a mantenersi stabile, con tempi di riaffitto più brevi.

Quali sono gli svantaggi del centro?

Il costo è il limite principale. A Milano, un bilocale in zona Centrale o Brera può costare tra 1.200 e 1.800 euro al mese (vedi quanto costa vivere a Milano), mentre lo stesso metraggio in zona semi-periferica si trova tra 700 e 1.000 euro. A Brescia la differenza è meno marcata: un bilocale in centro costa 600-900 euro contro i 450-700 della periferia.

PREZZI		Homeflow
Bilocale: prezzi centro vs periferia		
Milano centro (Centrale/Brera)	1.200-1.800€/mese	
Milano periferia	700-1.000€/mese	
Brescia centro	600-900€/mese	
Brescia periferia	450-700€/mese	

Il rumore è un fattore da considerare. Le zone centrali sono più trafficate, con locali, ristoranti e passaggio pedonale fino a tardi. Gli appartamenti ai piani bassi su strada possono essere rumorosi, soprattutto nei weekend. La disponibilità di parcheggio è spesso limitata e a pagamento.

Quali sono i vantaggi della periferia?

Il costo per metro quadro è significativamente più basso. Con lo stesso budget, in periferia si trova un appartamento più grande, spesso con spazi esterni come balcone, terrazzo o giardino. I condomini più recenti hanno classi energetiche migliori e costi di gestione inferiori.

Il silenzio e la tranquillità sono il vantaggio principale. Le zone residenziali di periferia sono più silenziose, con meno traffico e più aree verdi. Per chi lavora da

remoto o ha bambini, la qualità della vita in periferia è spesso superiore. Il parcheggio è generalmente più facile e gratuito.

Quali sono gli svantaggi della periferia?

I tempi di spostamento sono il vero costo nascosto. Un tragitto in metro o autobus dalla periferia al centro può richiedere 30-50 minuti a tratta, contro i 10-15 minuti del centro. Se si usa l'auto, si aggiungono i costi di carburante, parcheggio e usura del veicolo. A Milano, l'area C e le zone a traffico limitato possono rendere scomodo l'accesso al centro in auto.

I servizi di prossimità sono meno concentrati. In periferia può essere necessario spostarsi per trovare un supermercato fornito, una farmacia aperta o un centro sportivo. La vita sociale e culturale è meno densa, con meno locali, ristoranti e spazi di aggregazione rispetto al centro. Alcune periferie soffrono di una copertura limitata dei servizi di delivery e sharing mobility, un aspetto da valutare se si è abituati alla comodità del centro.

CONFRONTO

</

Come scegliere la zona giusta?

Il metodo più semplice è calcolare il costo totale mensile: affitto + trasporti + tempo. Se il risparmio sull'affitto è inferiore al costo extra di trasporti e tempo

perso, conviene il centro. Regola pratica: a Milano, risparmiare 200 euro al mese di affitto per aggiungere 40 minuti al giorno di commuting significa “pagare” quei 200 euro con circa 14 ore al mese di tempo perso. A Brescia e Bergamo, dove le distanze sono più contenute, la differenza è meno marcata ma va comunque considerata nella scelta finale.

La scelta dipende anche dallo stile di vita. Se esci spesso la sera, lavori in centro e non hai auto, il centro è la scelta più efficiente. Se lavori da remoto, hai una famiglia o preferisci gli spazi ampi, la periferia offre più valore per lo stesso budget. Chi pratica sport all’aperto o ha un cane, ad esempio, trova nella periferia un accesso più immediato a parchi e aree verdi rispetto al centro storico, dove gli spazi aperti sono più limitati e affollati. Le zone intermedie, come i quartieri ben collegati della prima periferia, sono spesso il miglior compromesso.

Come valutare i tempi di trasporto nella scelta?

Il tempo di commuting è una variabile che molti sottovalutano. Un tragitto casa-lavoro di 40 minuti a tratta significa 80 minuti al giorno, circa 6-7 ore a settimana, 25-30 ore al mese. In un anno, sono 300-360 ore di tempo perso nei trasporti. Se valuti il tuo tempo anche solo 10 euro all’ora, sono 3.000-3.600 euro annui di costo implicito.

IN NUMERI



Il costo del tempo perso nei trasporti (40 minuti a tratta)

80 min

Al giorno
Andata e ritorno

25-30 ore

Al mese

300-360 ore

All'anno

3.000-3.600€

Costo implicito annuo
Valutando il tempo 10€ all'ora

Prima di decidere, testa il percorso nei giorni feriali negli orari in cui lo useresti davvero. Un conto è leggere che un quartiere è “ben collegato”, un altro è sperimentare la metro affollata alle 8:30 o l'autobus che passa ogni 20 minuti la sera. I tempi indicati da Google Maps non sempre corrispondono alla realtà degli orari di punta. Se possibile, prova anche il percorso in bici o in monopattino elettrico: in alcune città italiane, le distanze centro-periferia sono percorribili in 15-25 minuti con mezzi leggeri, una valida alternativa ai trasporti pubblici.

I prezzi sono indicativi e variano in base a condizioni dell'immobile, piano e periodo dell'anno. Prima di decidere, visita almeno 3-4 appartamenti in zone diverse per confrontare la percezione diretta.

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



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →