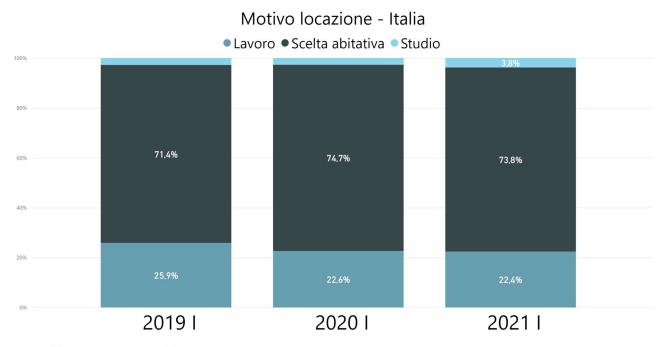


## ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA LOCAZIONI - ITALIA Isem2021 Chi affitta preferisce il bilocale (39,7%) Aumenta il ricorso al contratto transitorio

Secondo l'indagine condotta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, nel primo semestre del 2021 i canoni di locazione sono rimasti invariati sui monolocali, mentre hanno evidenziato dei lievi aumenti sui bilocali e sui trilocali, rispettivamente dello 0,4% e dello 0,3%. Dopo un 2020 caratterizzato da canoni in calo in seguito all'emergenza sanitaria, allo smart working ed alla didattica a distanza, il 2021 ripropone un andamento positivo in linea con quanto accaduto negli anni pre-covid a partire dal 2015.

L'analisi dei contratti di locazione stipulati attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa, nella prima parte dell'anno si registrano un 73,8% di affitti conclusi per scelta abitativa, un 22,4% di contratti stipulati da lavoratori trasfertisti ed un 3,8% di affitti legati agli studenti universitari. Rispetto al 2019 si evidenzia un calo della percentuale di contratti stipulati a lavoratori trasfertisti, ribasso che era già iniziato nel 2020 e che si conferma anche nel 2021. Segnali positivi invece arrivano dagli studenti universitari che, seppur storicamente più attivi nella seconda parte dell'anno, in questo primo semestre del 2021 raggiungono quota 3,8%, percentuale mai raggiunta nel 2020 e nel 2019.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Tra le metropoli, la città in cui è più alta la percentuale di chi affitta per motivi di lavoro è Milano (40,0%), a seguire Roma (22,5%). Milano primeggiava in questa classifica anche negli anni precedenti, ma a partire dal 2020 ha segnato comunque un ribasso di contratti stipulati con lavoratori trasfertisti, nel 2019 infatti si superava quota 51% sul totale. Anche a Roma si registra una contrazione, seppur meno consistente, delle percentuali di affitti a lavoratori trasfertisti, si passa infatti dal 24,7% del 2019 all'attuale 22,5%. È evidente come lo smart working stia incidendo su questo segmento di mercato, soprattutto in città come Milano dove la componente legata al lavoro è sempre stata predominante.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I dati sui contratti stipulati nella prima parte del 2021 vedono una contrazione dei contratti a canone libero (passati in due anni da 55,1% al 45,6%) ed un aumento del concordato (da 29,5% a 32,2%) e del contratto transitorio che aumenta da 15,4% a 22,2%. Questo risultato, molto interessante, evidenzia una delle conseguenze della pandemia e cioè l'aumento del ricorso a contratti più brevi: tutti coloro che avevano acquistato una casa da destinare all'affitto turistico e che hanno deciso di collocarla sul settore residenziale, hanno optato per la formula del contratto transitorio per non vincolare l'immobile per troppo tempo e riaverlo a disposizione per ritornare agilmente allo short-rent appena i flussi turistici torneranno ai livelli standard. Interessante anche i dati sul contratto a canone concordato che potrebbe rivelarsi una buona soluzione per inquilini timorosi degli effetti del lockdown e proprietari che ottengono un vantaggio fiscale e una maggiore possibilità di "sostenibilità" del contratto grazie ai canoni calmierati.



Tipo contratto - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

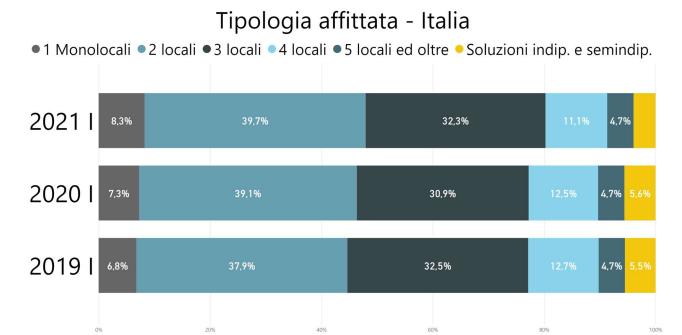
L'analisi delle grandi città mostra come a Milano ci sia una netta prevalenza del contratto a canone libero (71,7%), mentre a Roma è il contratto a canone concordato ad essere più utilizzato (71,0%). In tutte le metropoli considerate, così come abbiamo riscontrato a livello nazionale, in questo primo semestre del 2021 aumentano le percentuali di stipule di contratti a canone concordato e a carattere transitorio.

Tipo contratto - I semestre 2021 Canone concordato
 Canone libero
 Transitorio Milano 71,7% Napoli 52.5% 31.1% Palermo 50.4% 36.1% Roma 12,7% 71,0% **Torino** 51,7% 27,5% 20,8%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

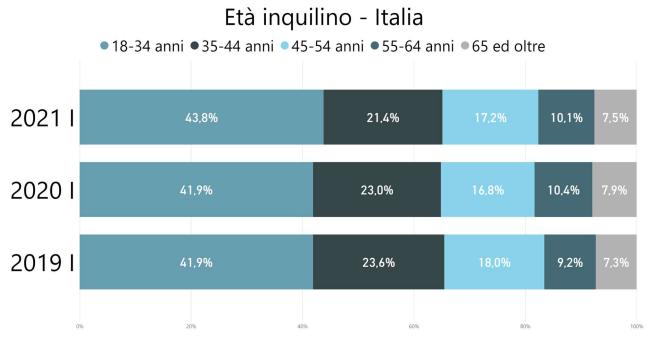


In Italia la tipologia più affitta è il bilocale con il 39,7% delle scelte, seguita dal trilocale con il 32,3%. Anche nel 2020 e nel 2019 bilocali e trilocali sono state le tipologie più affittate a livello nazionale.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Infine, la maggior parte degli inquilini ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, in questa prima parte dell'anno si arriva al 43,8% sul totale degli affitti stipulati.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa