

## MERCATO DELLE LOCAZIONI IN ITALIA

### Dopo un 2020 in negativo, si riprendono i valori degli affitti Gli studenti si affacciano di nuovo sul mercato

Uno dei segmenti di mercato su cui si è avvertito maggiormente l'impatto del Covid è quello delle locazioni residenziali. Il ricorso alla didattica a distanza e allo smart working ha tenuto nei loro luoghi di origine molti studenti e lavoratori fuori sede, determinando così un'offerta maggiore e una minore domanda. Ad alimentare l'offerta ci sono anche numerosi immobili che, affittati negli anni scorsi tramite short rent, sono adesso immessi sul canale residenziale al fine di recuperare parte delle spese.

Queste le considerazioni dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa che ha preso in esame il comparto delle locazioni residenziali.

“Dopo un 2020 che ha chiuso con un importante calo dei canoni residenziali, - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - nel primo semestre del 2021 si iniziano a vedere i primi segnali di inversione di tendenza: **stabili i canoni dei monocalci, +0,4% il rialzo dei canoni dei bilocali e +0,3% quello dei trilocali**. Si riscontrano comunque valori in diminuzione in città come Milano, Bologna, Roma e Firenze, le metropoli che più di tutte le altre hanno sofferto il ridimensionamento dei flussi turistici, degli studenti e dei lavoratori fuori sede. Nei capoluoghi di provincia, al contrario, i valori degli affitti hanno invece continuato a crescere”.

#### Variazione percentuale canoni di locazione Isem21 rispetto al Isem20

Città	Monocale	Bilocale	Trilocale
Bari	1,7	3,6	2,8
Bologna	-0,3	-1,8	-0,8
Firenze	-1,7	-0,2	-0,3
Genova	0,5	1,3	-0,2
Milano	-1,7	-0,9	-0,8
Napoli	0,5	-0,4	-0,4
Palermo	0,0	0,1	0,9
Roma	-0,3	-0,1	0,0
Torino	0,3	1,1	0,7
Verona	0,7	1,5	0,9

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### Canoni medi mensili I semestre 2021

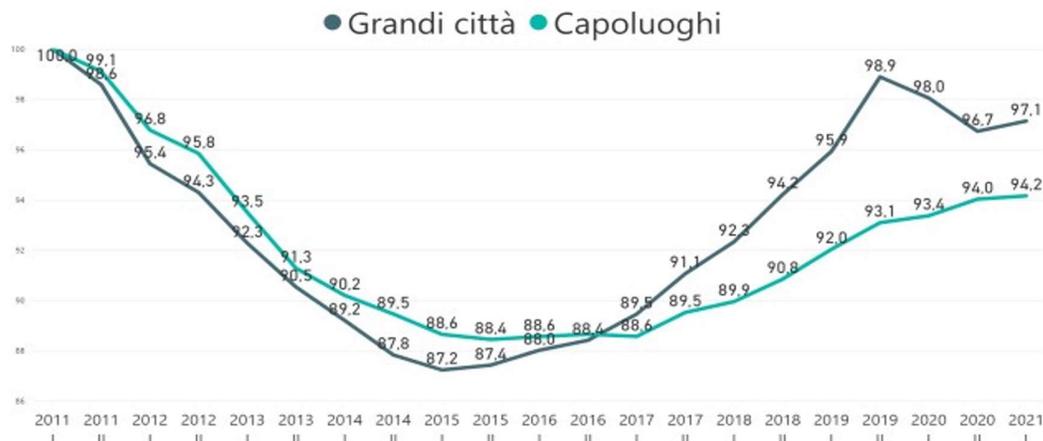
Città	Monocalci	Bilocale	Trilocale
Bari	330	475	570
Bologna	520	610	755
Firenze	500	620	715
Genova	300	360	440
Milano	640	880	1200
Napoli	430	590	750
Palermo	280	380	480
Roma	560	720	890
Torino	290	390	500
Verona	400	520	630

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Si conferma la maggiore facilità di affitto per le soluzioni di “qualità”, ben arredate, posizionate in zone servite e luminose. Sempre elevata l’attenzione ai costi condominiali.

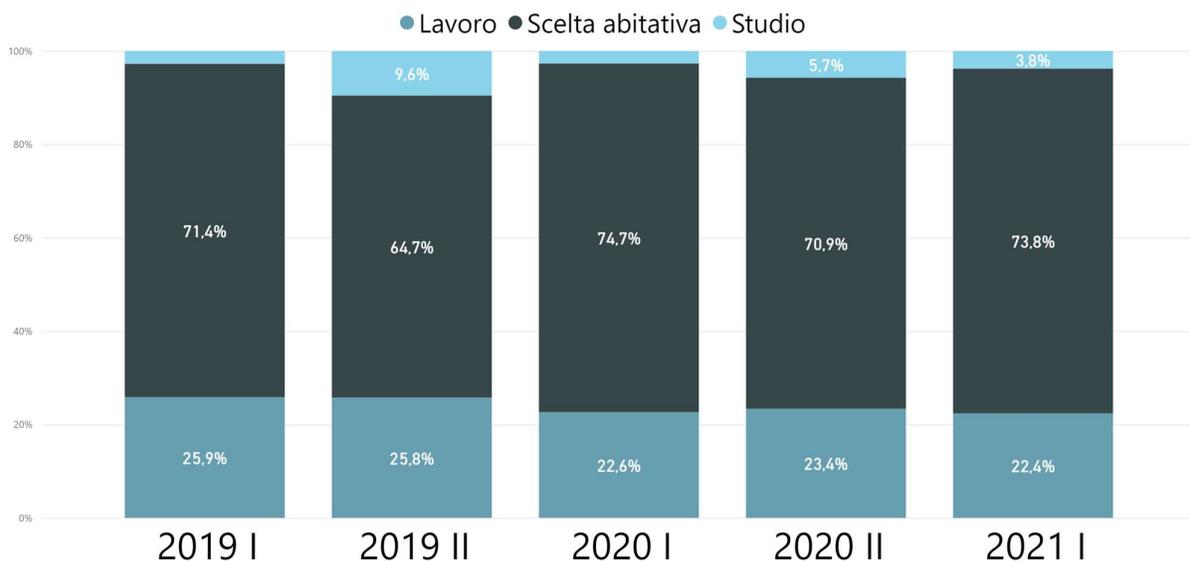
### Andamento dei canoni di locazione - Bilocali



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel primo semestre del 2021 il 73,8% degli inquilini ha compiuto una scelta abitativa, optando volutamente per la locazione o non potendo acquistare. C’è una lieve diminuzione rispetto allo stesso periodo dell’anno scorso, quando la percentuale era del 74,7%. Diminuiscono anche i lavoratori fuori sede che passano da 22,6% a 22,4%. Nel periodo pre-Covid la percentuale si attestava a 25,9%. **Aumenta invece, nella prima parte del 2021, la percentuale di chi affitta per studio, il 3,8% dei contratti stipulati.**

### Motivo locazione - Italia



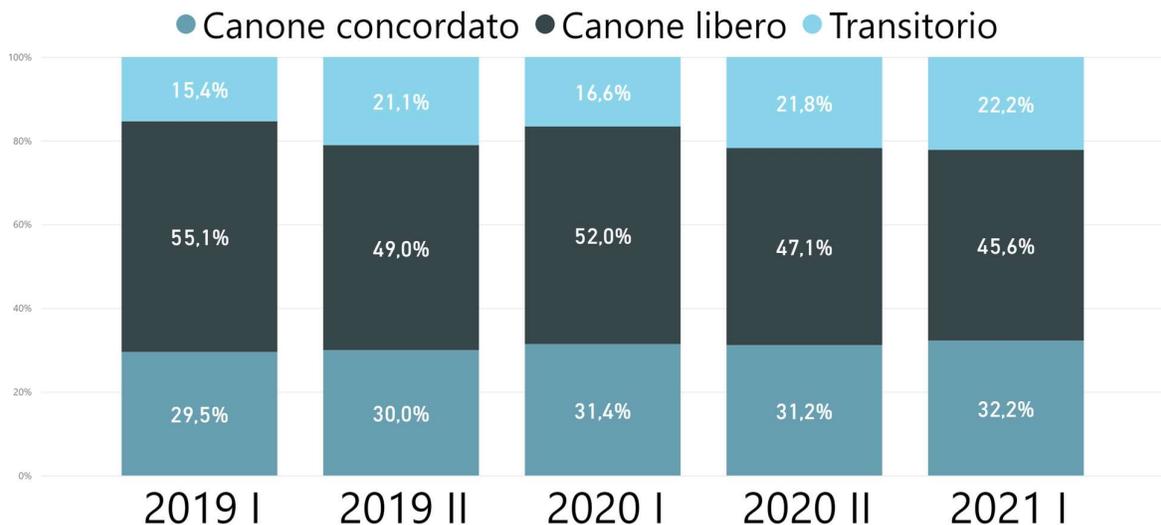
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La pandemia ha accentuato la domanda di chi cerca casa in affitto tra chi ha lavori precari o a termine e in chi stava valutando l'acquisto immobiliare ma si è fermato per timori legati alle incertezze del mondo del lavoro. Il ribasso dei prezzi immobiliari e i mutui più vantaggiosi stanno spingendo verso l'acquisto della casa ma, nonostante questo, la domanda di locazione è sempre elevata, in particolare tra le fasce di età più giovane. **Il 43,8% di chi ha preso casa in affitto ha un'età compresa tra 18 e 34 anni.**

I dati sui contratti stipulati nella prima parte del 2021 segnalano una **contrazione di quelli a canone libero (passato in un anno da 52,0 a 45,6%) ed un aumento del concordato (da 31,4% a 32,2%) e del contratto transitorio che passa da 16,6% a 22,2%**. Questo dato, molto interessante, evidenzia l'aumento del ricorso al canone transitorio: i proprietari di una casa da destinare all'affitto turistico hanno deciso di collocarlo sul settore residenziale con la formula del contratto transitorio per non vincolare l'immobile per troppo tempo e riaverlo a disposizione per ritornare agilmente allo short rent in caso di un'inversione di trend dei flussi turistici.

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 canone da parte dell'inquilino stesso grazie ai canoni calmierati.

## Tipo contratto - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa