

SPECIALE LOCAZIONI MILANO

Sotto la Madonnina rallenta la diminuzione dei canoni

Nel primo semestre del 2021, secondo l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, i canoni di locazione di Milano hanno registrato un ribasso: **-1,7%** per i monolocali, **-0,9%** per i bilocali e **-0,8%** per i trilocali.

Andamento dei canoni di locazione - Bilocali



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tra le macroaree che hanno registrato un ribasso importante dei valori ci sono **Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi** (-2,9% per i monolocali, -2,0% per i bilocali e -2,3% per i trilocali), seguita da **Vercelli-Lorenteggio** (-2,4% per i monolocali, -2,0% per i bilocali e -2,3% per i trilocali). Nella prima macroarea si fa ancora sentire l'effetto della carenza di turisti e per cui molti immobili che erano utilizzati come BB sono stati immessi sul mercato degli affitti di lungo periodo calmierandone i valori. Nella seconda il calo dei canoni interessa soprattutto la zona a ridosso dei Navigli, nonostante la domanda sia in aumento, con lavoratori fuori sede e anche studenti che, in parte, stanno rientrando. La mancanza di studenti e le incertezze sul loro rientro nei primi sei mesi del 2021 si sono fatti sentire anche su due macroaree in cui sono presenti importanti poli universitari: **Bovisa-Sempione** (-1,9%, -0,5%, -2,1%) e **Città Studi-Indipendenza** (-3,4% per i monolocali, -0,6% per i bilocali, -0,5% per i trilocali). Bene la macroarea di **Lodi-Corsica** (+1,9%, +2,0%, +3,1%), dove l'aumento dei canoni di locazione interessa soprattutto i quartieri più periferici dove c'è elevata domanda per difficoltà di accesso al credito e all'acquisto e dove l'offerta inizia a scarseggiare.

Variazione percentuale dei canoni di locazione per macroarea (I sem 2021 su II sem 2020)

Macroarea	Monocali	Bilocali	Trilocali
Centro	-2,0%	-1,5%	+0,6%
Vercelli – Lorenteggio	-2,4%	-2,0%	-2,3%
Fiera – San Siro	-2,1%	-2,3%	5,0%
Bovisa - Sempione	-1,9%	-0,5%	-2,1%
Stazione Centrale – Gioia – Fulvio Testi	-2,9%	-2,0%	-2,3%
Città Studi – Indipendenza	-3,4%	-0,6%	-0,5%
Lodi – Corsica	1,9%	2,0%	3,1%
Navigli - Famagosta	1,4%	-0,6%	-1,5%

A Milano si è fatta sentire la riduzione dei lavoratori fuori sede che ha portato ad un ridimensionamento della percentuale di chi cerca per questo motivo e che ora è pari al 40% contro il 51,4% dello stesso periodo del 2019. Il taglio più apprezzato dai locatari è il bilocale (57,5%), seguito dal monolocale (23,6%). Si stipulano quasi esclusivamente contratti a canone libero (71,7%).

I canoni medi sono di 640 € al mese per un monolocale, 880 € al mese per un bilocale e 1200 € al mese per un trilocale.

BILOCALI: variazione percentuale dei canoni di locazione

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I sem 2021
+0,4	-1,6	-2,6	-2,7	-0,2	+1,4	+4,3	+5,7	+6,9	+12,3	-9,1	-0,9

TRILOCALI: variazione percentuale dei canoni di locazione

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I sem 2021
-0,2	-2,1	-3,4	-2,2	-0,1	+1,5	+4,2	+5,3	+6,2	+13,4	-8,7	-0,8