

MERCATO DELLE LOCAZIONI IN ITALIA

Aumento generalizzato dei canoni e ripresa della domanda

Gli studenti tornano a cercare casa in affitto

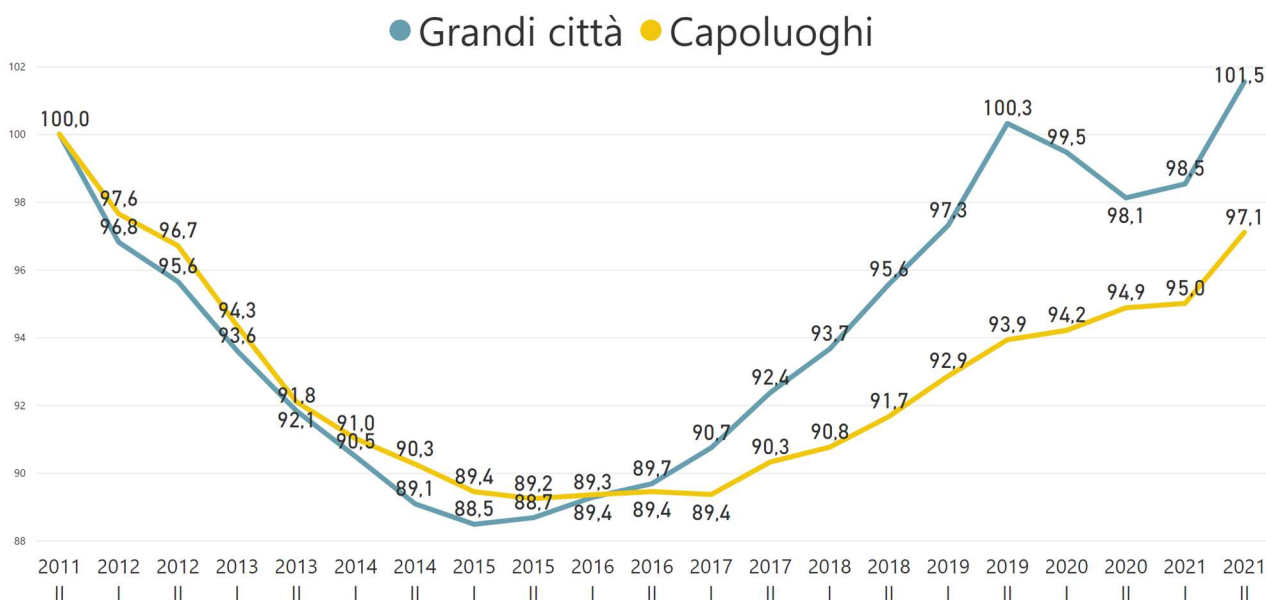
Secondo le analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2021 i canoni di locazione residenziale hanno registrato un **aumento dei canoni di locazione: monocalci (+3,4%), bilocali (+3,1%) e trilocali (+2,5%)**.

Dopo un 2020 che ha visto una contrazione dei valori dovuta a una minore domanda e a una maggiore offerta determinate dal Covid, il 2021 segna l'inversione di tendenza. Gli **studenti universitari** iniziano a rientrare in presenza così come i **lavoratori fuori sede**. Anche i **flussi turistici** crescono, facendo riprendere in parte l'attività di short-rent. A queste componenti si aggiungono coloro che cercano casa in affitto perché non riescono ad accedere al mercato dell'acquisto.

Tra le grandi città Milano mette a segno uno dei recuperi più significativi (+5,6% per i monocalci, +4,9% per i bilocali, +4,2% per i trilocali). Canoni ancora in aumento per i capoluoghi di provincia (+2,9% per i monocalci, +2,2% per i bilocali e +2,6% per i trilocali), realtà in cui non si è avuta la flessione nel 2020 dal momento che i fenomeni di cui sopra sono stati meno presenti.

I tempi di locazione sono di 46 giorni nelle grandi città e 43 giorni nei capoluoghi di provincia. Le metropoli dove si affitta più velocemente sono Bari e Firenze.

Andamento dei canoni di locazione (Bilocali)



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Variazione percentuale canoni di locazione II sem21 rispetto al I sem 21

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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Canoni medi mensili - II semestre 2021

Città	Monocali	Bilocale	Trilocale
Bari	350	490	590
Bologna	550	660	810
Firenze	530	650	750
Genova	310	380	460
Milano	680	920	1250
Napoli	420	590	740
Palermo	290	390	480
Roma	560	730	900
Torino	300	400	510
Verona	410	540	650

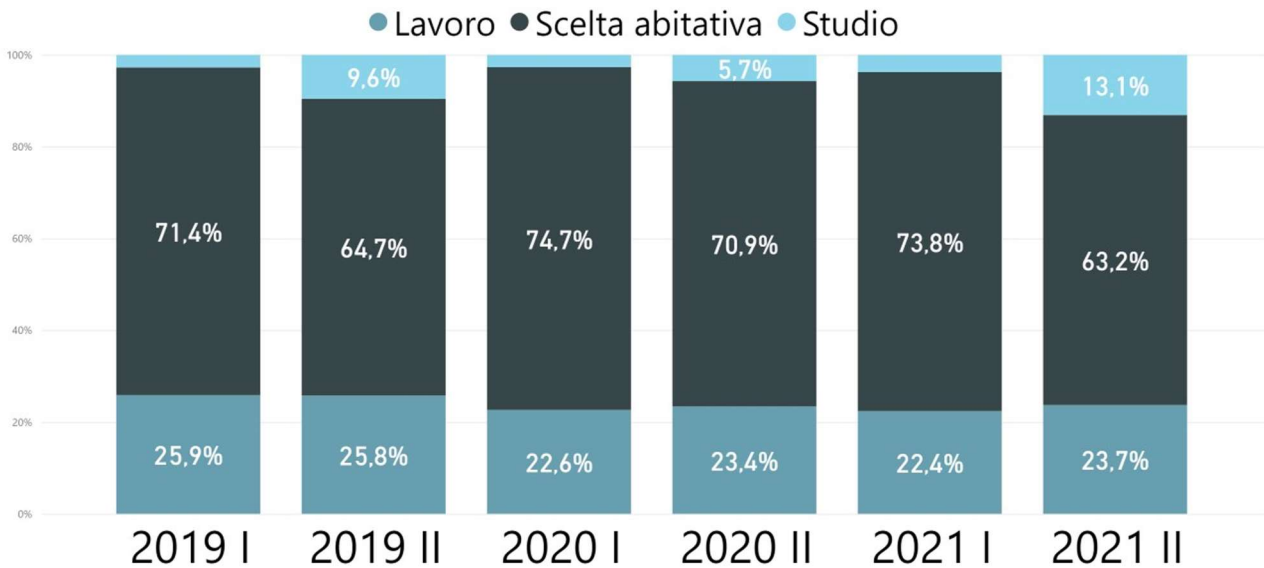
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi socio-demografica delle locazioni evidenzia che, nella seconda parte del 2021, è aumentata la percentuale di chi cerca per motivi di studio (al 13,1% dal 5,7% della seconda parte del 2020), la tipologia più affittata è il bilocale con il 38,6% ma è in aumento la percentuale di monocali passati da 8,4% a 9,5%.

Il contratto a canone libero è stato scelto nel 44,5% dei casi ma è in crescita quello a canone transitorio, passato da 21,8% a 27,1%. La motivazione di tale salto si deve ricercare nella ripresa delle locazioni per studenti e lavoratori fuori sede. Questo tipo di contratto è stato scelto anche da chi ha dirottato la casa vacanza sul segmento residenziale a causa delle minori presenze turistiche.

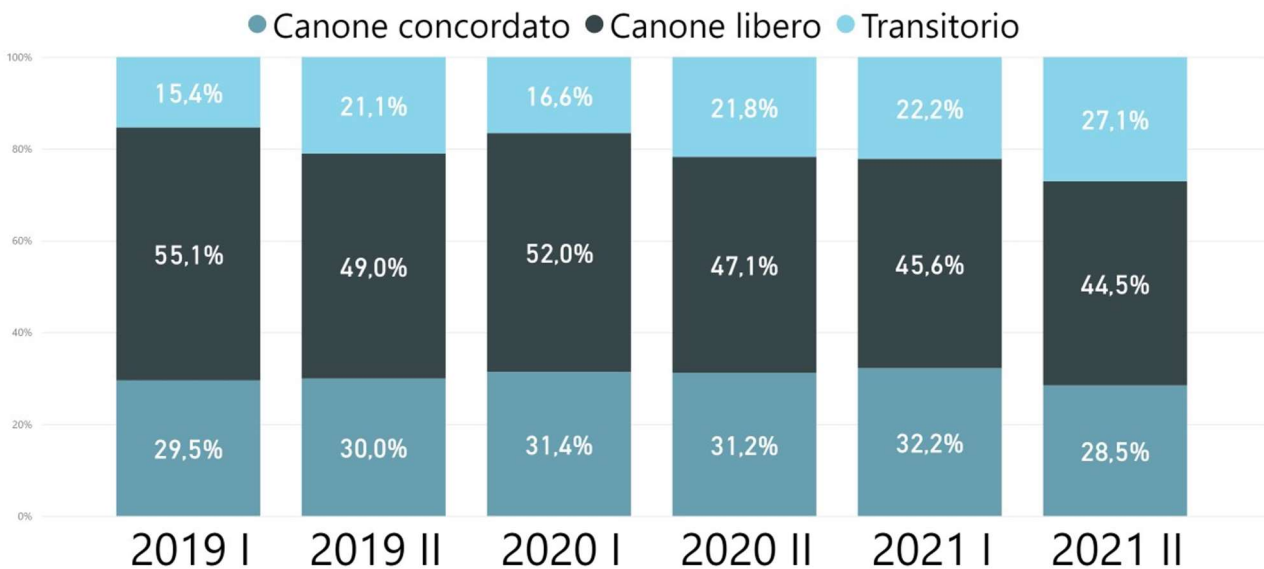
Si conferma la maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", ben arredate, posizionate in zone servite e luminose. Sempre elevata l'attenzione ai costi condominiali anche alla luce dell'inflazione crescente.

Motivo locazione - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tipo contratto di locazione - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa