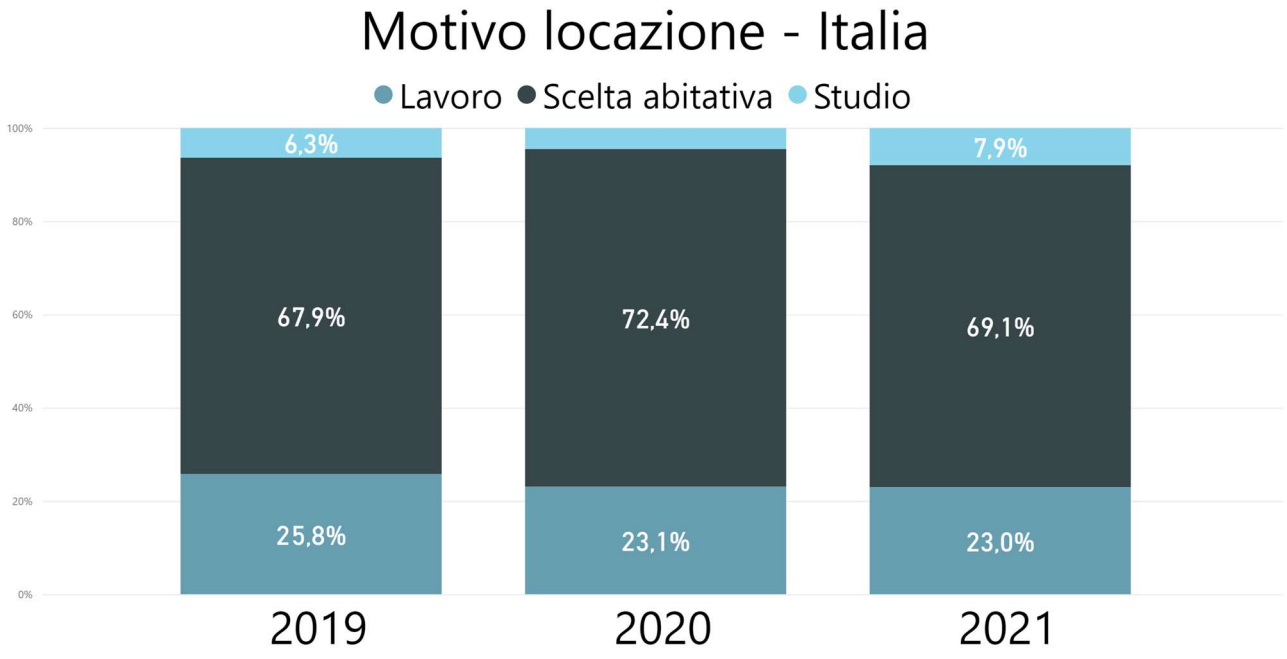
# ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA LOCAZIONI - ITALIA 2021
## In aumento la percentuale di affitti a studenti universitari
## Il contratto a canone transitorio prende sempre più piede

Secondo l'indagine condotta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, nel 2021 i canoni di locazione sono cresciuti del 3,4% sui monolocali, del 3,5% sui bilocali e del 2,8% sui trilocali. Dopo un 2020 caratterizzato da valori 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 nel 2021, evidenzia un 69,1% di affitti conclusi per scelta abitativa, un 23,0% di contratti stipulati da lavoratori trasfertisti e un 7,9% di affitti legati agli studenti universitari.** Rispetto al 2020 si evidenzia un ***aumento della percentuale di contratti stipulati a studenti universitari*** che, dopo le difficoltà legate alla pandemia, sono tornati ad affittare con percentuali superiori anche a quelle che si registravano nel 2019 (7,9% nel 2021, 4,5% nel 2020 e 6,3% nel 2019). Dinamica differente per quanto riguarda i lavoratori trasfertisti, in questo caso infatti non si è ancora tornati ai valori che si registravano pre-pandemia (25,8%), ma si rimane a livelli più bassi, già registrati a partire dal 2020 (intorno al 23,0%). Questo significa che lo smart-working ha determinato un cambiamento persistente sul mercato delle locazioni, abbassando la quota di persone che cerca abitazioni in affitto per motivi di lavoro, anche dopo la fine delle restrizioni legate al Covid. Saranno i prossimi semestri a dirci se questo cambiamento è strutturale e permanente oppure se si tornerà ai valori del passato.

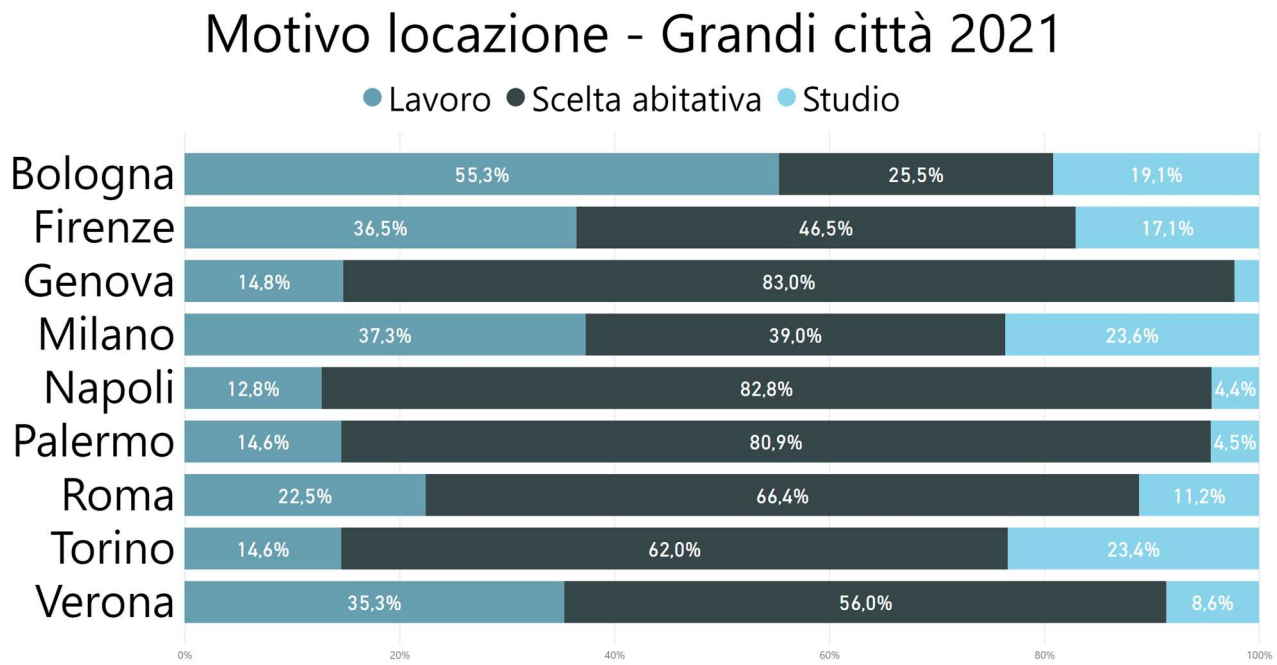



*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

**Tra le metropoli, le città in cui è più alta la percentuale di chi affitta per motivi di lavoro sono Bologna (55,3%), Milano (37,3%), Firenze (36,5%) e Verona (35,3%).** Per quanto riguarda ***l'affitto***

***Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa***

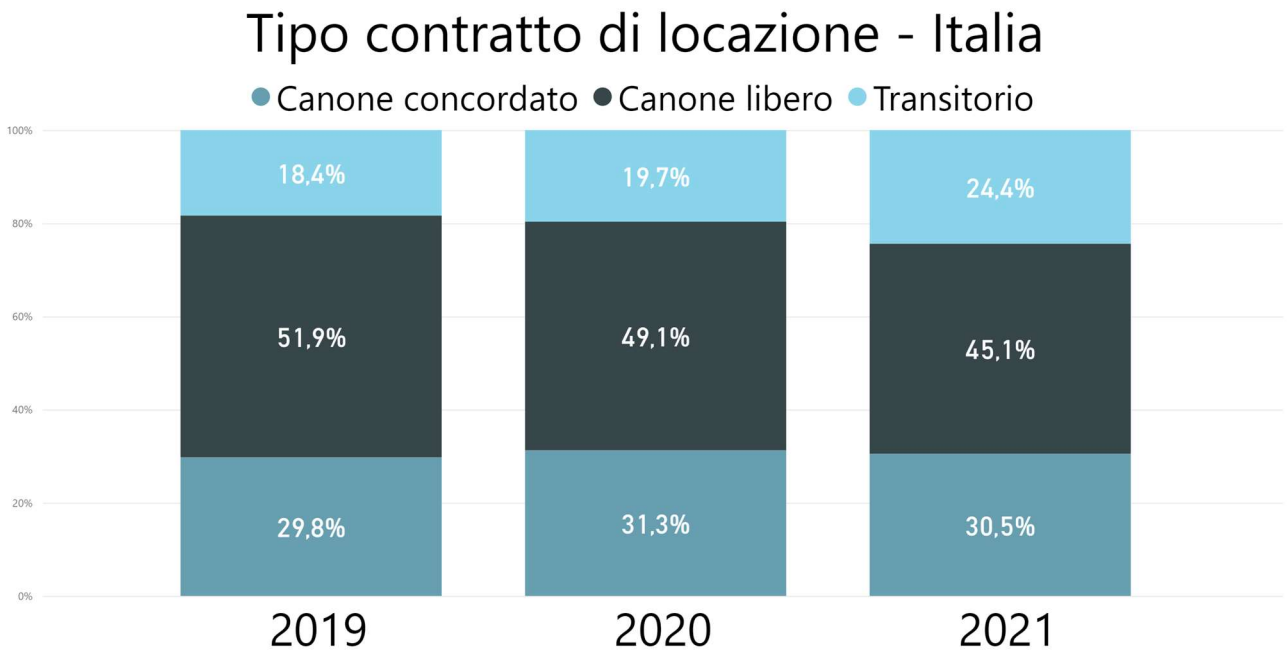
***a studenti universitari le città più attive sono Milano (23,6%), Torino (23,4%), Bologna (19,1%) e Firenze (17,1%)***. A Milano le dinamiche degli affitti sono speculari a quelle già viste a livello nazionale: rispetto al 2020 si registra un ritorno degli studenti universitari, con percentuali anche superiori a quelle registrate nel 2019, mentre per quanto riguarda i lavoratori trasfertisti la quota si è abbassata a partire dal 2020 e anche nel 2021 si evidenziano valori inferiori a quelli che si registravano pre-pandemia (si passa dal 43,2% del 2019 al 37,3% del 2021). Stesso discorso vale per Roma, anche nella Capitale c'è stato un ritorno degli studenti, mentre la quota di lavoratori trasfertisti rimane al di sotto delle percentuali che si registravano prima della pandemia (si passa dal 24,6% del 2019 al 22,5% del 2021).




*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

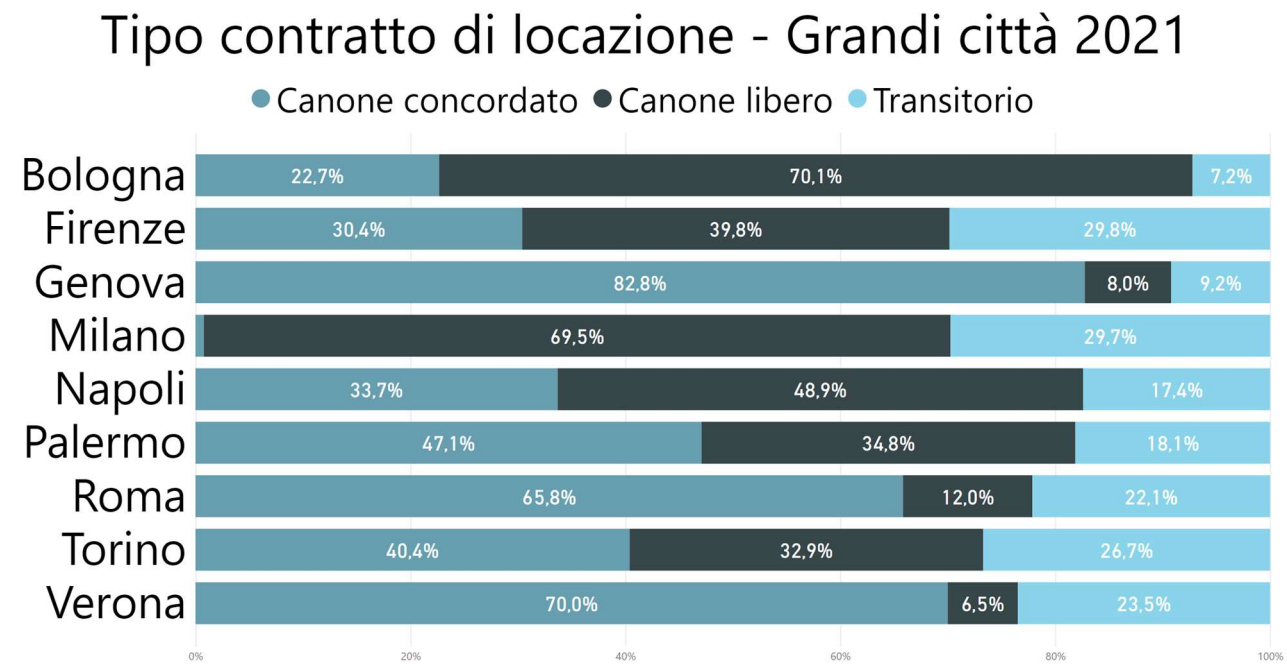
**I dati sui contratti stipulati nel 2021 vedono una contrazione dei contratti a canone libero (passati dal 51,9% del 2019 al 45,1% del 2021) ed un aumento della percentuale di contratti a carattere transitorio (da 18,4% a 24,4%).** Questo risultato evidenzia una delle conseguenze della pandemia e cioè 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. Rimane invece costante la percentuale di stipule di contratti a canone concordato che si attesta intorno al 30% del totale.

***Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa***




*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

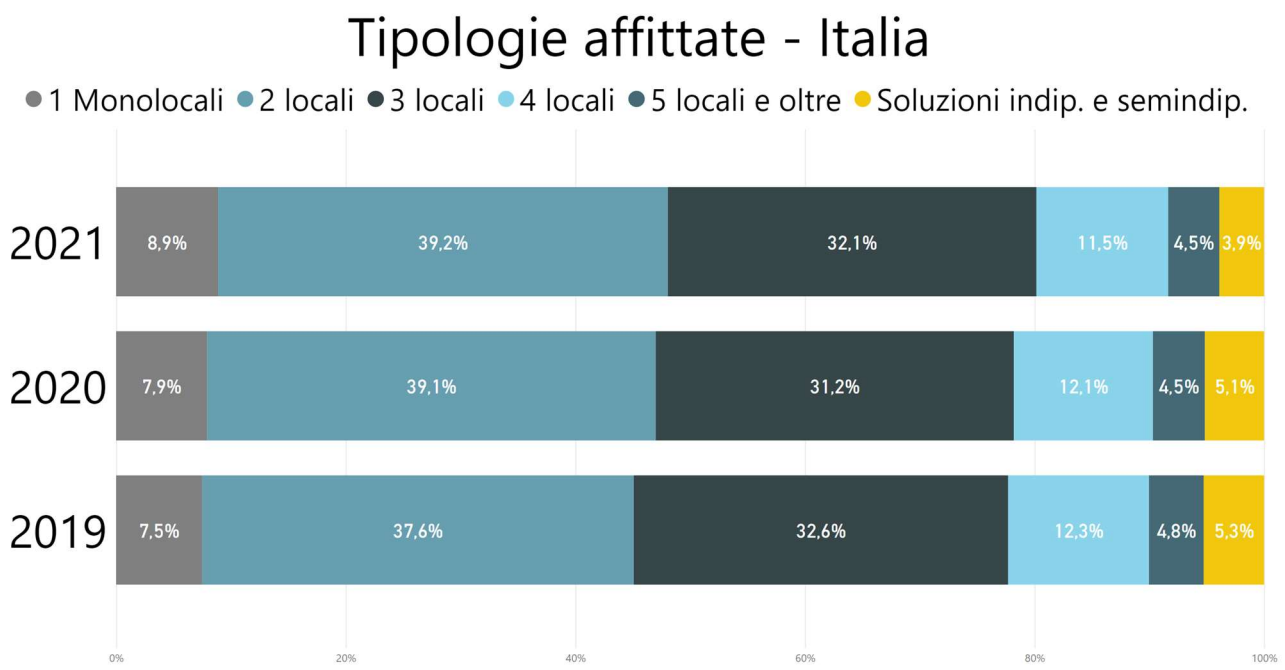
**L'analisi delle grandi città mostra come a Milano ci sia una netta prevalenza del contratto a canone libero (69,5%), mentre a Roma è il contratto a canone concordato ad essere più utilizzato (65,8%).** Alti tassi di contratti a canone concordato anche a Verona e a Genova, in quest'ultima si arriva all'82,8%. Le città con le percentuali più alte di contratti a carattere transitorio sono Firenze (29,8%), Milano (29,7%) e Torino (26,7%).




*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

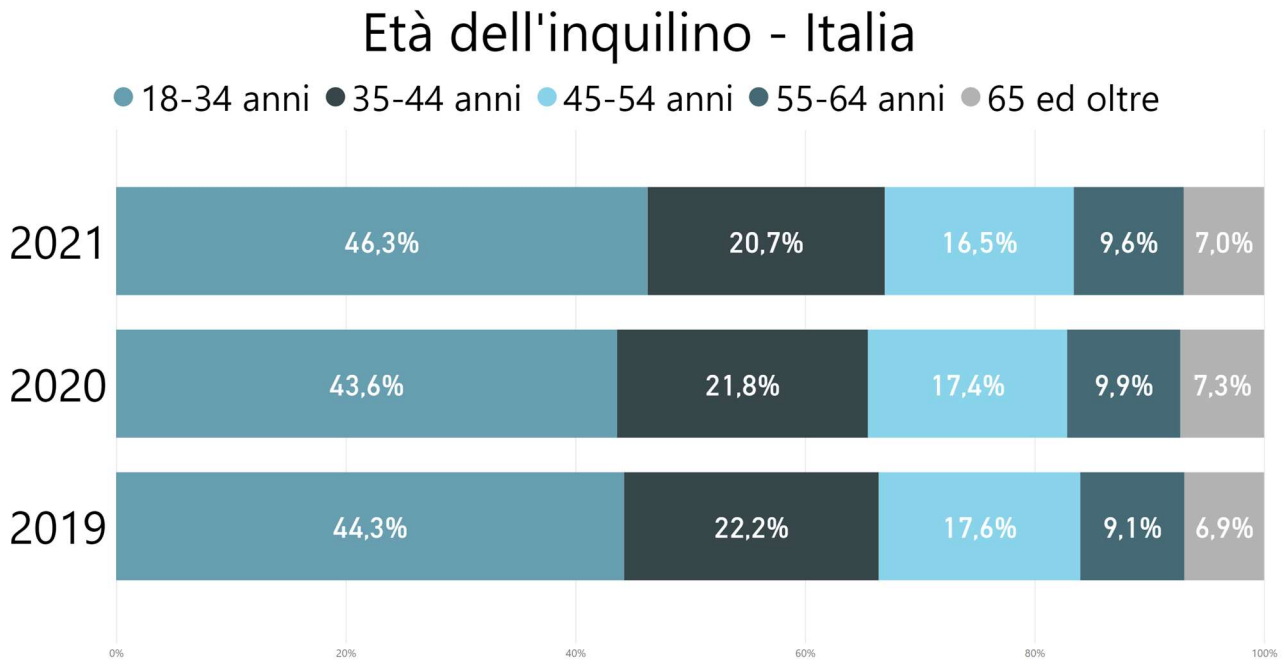
***Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa***

**In Italia la tipologia più affitta è il bilocale con il 39,2% delle scelte**, seguita dal trilocale con il 32,1%. 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**, nel 2021 si arriva al 46,3% sul totale degli affitti stipulati.




*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

***Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa***