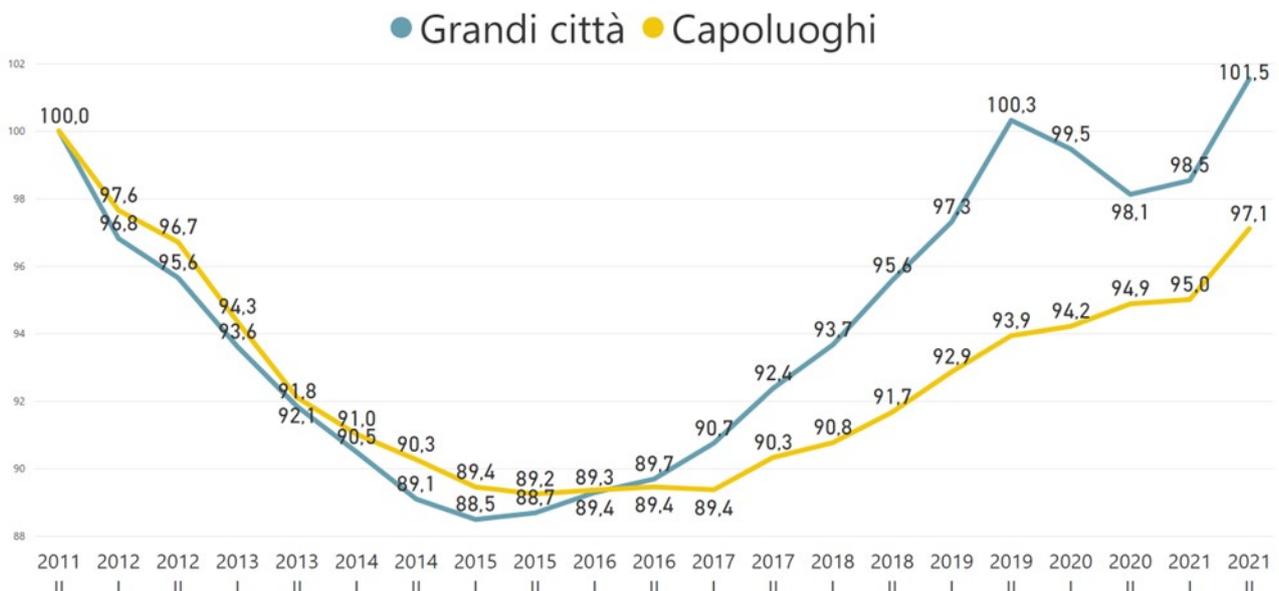


TREND LOCAZIONI RESIDENZIALI

Dopo il ribasso del 2020, riprende la crescita dei canoni

Dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, il mercato delle locazioni dal 2011 ad oggi ha messo in luce trend importanti in seguito al verificarsi della stretta creditizia, iniziata nel 2008, e al delinearsi di nuove tendenze sociali (primo fra tutti il fenomeno degli short rent) che hanno impattato su questo segmento del mercato immobiliare. Dopo un periodo di ribasso dei valori dal 2016 i canoni iniziano a risalire in seguito ad una domanda più selettiva che premia gli immobili di qualità e alla contrazione dell'offerta con l'avvento sul mercato degli affitti turistici che sottraggono immobili alla locazione residenziale. La crescita dei canoni si arresta nel 2020 con l'arrivo della pandemia, ma riprende nel 2021 con il progressivo ritorno alla normalità.

Andamento dei canoni di locazione (Bilocali)



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel 2011 in alcune grandi città l'aumento della domanda si fa sentire sui valori, stabilizzandoli. I **proprietari delle abitazioni diventano selettivi** nella scelta dell'inquilino, temono eventuali morosità. Questa tendenza continuerà anche nel 2012.

Nel 2013 i **canoni di locazione si abbassano ulteriormente** diminuendo del 4,0%. Le motivazioni si racchiudono in un aumento dell'offerta, nella diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e nella volontà dei proprietari di andare incontro agli inquilini "affidabili" ribassando i canoni. Aumenta la rigidità ad affittare l'immobile da parte dei proprietari che vogliono sempre più garanzie.

Nel 2014 i **canoni di locazione sono ancora in discesa a causa della diminuita disponibilità di spesa dei potenziali inquilini e dall'aumentata offerta** sul mercato di immobili in affitto. Il secondo semestre vede un lieve rialzo dei canoni di locazione in alcune aree delle grandi città. La maggioranza di coloro che cerca casa in affitto lo fa per trovare l'abitazione principale, insieme a chi si trasferisce per lavoro e per motivi di studio. Il contratto più praticato è quello a canone

libero, ma aumenta l'appel del contratto a canone concordato grazie anche alla cedolare secca agevolata. In alcune città come Verona e Bologna prevale sulle altre tipologie contrattuali.

Nel **2015** i canoni di locazione nelle grandi città hanno segnato una diminuzione dello 0,8% per i monolocali, dello 0,5% per i bilocali ed un aumento dello 0,3% per i trilocali. Non si riscontrano importanti cambiamenti rispetto all'anno precedente se non un lieve aumento dei canoni di locazione nel secondo semestre del 2015. Importante invece sottolineare anche per questo anno un **incremento del ricorso al canone concordato** (20,3% dei contratti stipulati attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa).

Nel **2016** i canoni di locazione delle grandi città sono **in aumento**: +0,8% per i monolocali, +1,2% per i bilocali e +1,2% per i trilocali. Su tutte le tipologie, per la prima volta, si vede un segnale positivo, attribuibile prevalentemente ad una diminuzione dell'offerta immobiliare e ad una migliore qualità della stessa. Quello che è cambiato sensibilmente col tempo è l'utilizzo del canone concordato che, a livello nazionale, si è attestato intorno al 27,2%, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini (in un anno è passato dal 20,3 % del secondo semestre del 2015 al 27,2% dello stesso periodo del 2016).

Nel **2017** i canoni di locazione delle grandi città sono **in aumento**: +3,6% per i monolocali, +3,0 per i bilocali e +2,7% per i trilocali. Tra le motivazioni la riduzione dell'offerta sul mercato (soprattutto in quelle realtà dove sta crescendo il fenomeno degli affitti turistici) e la migliore qualità della stessa. Abbastanza invariata, nell'anno, la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 56,8% cerca la casa principale, il 37,2% lo fa per motivi legati al lavoro e il 6,0% per motivi legati allo studio. In lieve aumento la componente lavorativa e in ribasso la percentuale di chi ricerca la casa in affitto per scelta abitativa. Una conseguenza di quanto detto è la crescita del contratto a canone transitorio che passa da 13,7% del 2016 a 16,9% nel 2017. Anche il canone concordato è in aumento portandosi a 27,3%.

Nel **2018** i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: **+3,4% per monolocali e bilocali e +2,8% per i trilocali. Su tutte le tipologie si registra un segnale positivo.** Tra le città con l'aumento dei canoni più elevato ci sono Bologna (+14,4%, +10,8%, +11,3%) e Milano (+6,9, +6,8%, +6,1%). Il fenomeno degli affitti turistici continua a far sentire i suoi effetti contribuendo alla riduzione dell'offerta di immobili destinati alla locazione residenziale. Si conferma il successo del canone concordato.

Nel **2019** i canoni di locazione continuano a salire. Nelle grandi città sono in aumento del +5,3% per i monolocali, +1,8% per i bilocali e per i trilocali. **Per la prima volta, si segnalano canoni in rialzo su tutte e tre le tipologie analizzate.** Milano e Bologna mettono a segno l'aumento dei canoni più importante rispettivamente con (+5,6%, +4,6% e +6,7%) e (+6,1%, +4,2% e +5,3%): tra le motivazioni c'è la riduzione dell'offerta sul mercato dovuta, in parte, alla crescita del fenomeno degli affitti turistici. Contribuisce, infine, al rialzo dei valori l'aumento di chi cerca casa in affitto perché non vuole o non riesce ad acquistare. Continua a funzionare il contratto a canone concordato.

Nel 2020 il mercato delle locazioni, a causa della pandemia, inverte la rotta di crescita che aveva intrapreso negli anni scorsi. Lo smart working e la didattica a distanza hanno ridotto la domanda di immobili in affitto da parte di lavoratori fuori sede e studenti e, allo stesso tempo, la forte

contrazione dei flussi turistici ha determinato una maggiore offerta. Questo ha comportato una riduzione dei canoni di locazione avvertita soprattutto nelle grandi città, in particolare in quelle che registravano importanti presenze turistiche. Si segnala una riduzione dell'1,6% per i monolocali e del 2,2% per bilocali e trilocali. Il contratto a canone concordato continua a riscuotere successo ma si segnala un maggiore ricorso al transitorio: chi aveva immobili a destinazione turistica li immette sul segmento residenziale con contratti brevi in attesa della risoluzione della pandemia.

Dopo un 2020 con canoni in ribasso a causa dei fenomeni messi in atto dalla pandemia, il **2021** registra un'inversione di trend e vede i **canoni di locazione in ripresa**. Il **rientro progressivo degli studenti e dei lavoratori fuori sede**, nonché la **ripresa dei flussi turistici** che hanno determinato il ritorno a una minore offerta di immobili sul mercato hanno portato al rialzo dei valori: +3,4% per i monolocali, +3,5% per i bilocali e +2,8% per i trilocali. Si conferma l'aumento della percentuale di contratti transitori stipulati, pur restando il contratto a canone libero quello maggiormente utilizzato.

Trend canoni locazione BILOCALI - variazioni percentuali dei canoni

CITTA'	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BARI	0,3	-0,2	-4,8	-5,6	-4,7	-3,7	-2,8	4,0	4,3	4,1	5,6	6,6
BOLOGNA	-5	-1,1	-7,6	-0,6	-0,1	-0,3	2,5	9,6	10,8	12,3	-7,3	2,7
FIRENZE	-1,4	-2,9	-3	-2,3	-1,1	2,6	3,8	3,5	1,6	1,9	-5,5	3,4
GENOVA	3,8	-0,9	-2,5	-6,5	-8,7	-2,3	-2,2	0,7	0,3	2,6	-1,7	2,8
MILANO	0,4	-1,6	-2,6	-2,7	-0,2	1,4	4,3	5,8	6,8	12,3	-9,1	4,0
NAPOLI	2,4	-1,5	-6,4	-5,2	-6,3	0,4	1,9	3,7	3,5	3,7	1,6	2,0
PALERMO	0,1	-0,9	-5,8	-3,5	-2,9	-1,1	0,0	0,2	0,5	2,3	-1,2	2,8
ROMA	-0,2	-2,9	-6,3	-5,5	-2	-0,9	-0,5	0,5	0,5	1,6	-2,2	1,3
TORINO	-0,6	-0,2	-1,4	-5,6	-3	-1,8	0,9	0,3	2,0	0,7	-1,0	4,6
VERONA	1,5	-2,5	-3,5	-2,8	-1,1	1,1	3,4	1,8	4,0	8,3	-0,7	4,6

Trend canoni locazione TRILOCALI - variazioni percentuali dei canoni

CITTA'	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BARI	-1,8	-0,3	-8,3	-5	-5,1	0	-1,7	3,3	3,4	5,0	1,3	6,6
BOLOGNA	-4,4	-0,8	-7,6	-1,3	-0,9	2,4	4,2	7,4	11,3	14,6	-5,3	2,3
FIRENZE	-1,4	-2,8	-3	-3	-2,7	1,8	2,9	3,9	2,1	1,6	-4,7	3,0
GENOVA	4	-0,5	-6	-5,7	-7,5	-1,0	-2,8	0,0	-4,1	-1,2	-1,0	1,6
MILANO	-0,2	-2,1	-3,4	-2,2	-0,1	1,5	4,2	5,4	6,1	13,4	-8,7	3,4
NAPOLI	0,4	-3,1	-3,4	-3,7	-5,6	1,3	1,4	2,3	2,6	2,6	1,0	1,3
PALERMO	0,5	-2,7	-5,1	-3,3	-3,7	-0,1	-0,7	0,8	-0,7	2,7	-0,6	1,4
ROMA	-0,1	-3,7	-6,6	-5,7	-3,1	-1,6	-0,4	1,1	0,2	1,1	-2,6	1,6
TORINO	0,2	-0,2	-3,1	-4,4	-4,6	-1,6	1,1	0,6	1,4	2,6	-1,3	2,9
VERONA	1,3	-4	-3,3	-1,6	-0,7	0,6	3,5	1,8	5,4	8,3	-0,4	3,7