

MILANO - ROMA - NAPOLI: LOCAZIONI A CONFRONTO

Le nuove tendenze registrate dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha confrontato alcuni indici legati al mondo degli affitti di Milano, Roma e Napoli.

Le tre principali città italiane stanno sperimentando da diversi anni un mercato locativo in forte crescita. Il primo semestre del 2024 a livello nazionale ha evidenziato i primi segnali di un rallentamento, dopo un 2023 in cui si era registrato uno degli aumenti dei canoni più elevati degli ultimi 20 anni. La domanda di abitazioni in affitto è sempre elevata, l'offerta è ridotta a causa degli affitti brevi e di timori dei proprietari ma qualcosa inizia a cambiare.

I primi sei mesi del 2024 hanno visto una crescita più contenuta dei canoni di locazione a **Milano** dove gli affitti hanno raggiunto livelli tali da renderla la città più costosa d'Italia. **Nel capoluogo lombardo il 2024 ha visto un ritorno sul segmento residenziale** di chi ha provato a sperimentare gli short rent ma ha dovuto fare i conti con aree saturate e difficoltà di gestione dell'attività. A questo si è aggiunto un **maggior appeal dei contratti a canone concordato** i cui valori sono stati rivisti al rialzo dal Comune.

Il 2024 ha messo in evidenza una notevole **carenza di immobili in affitto a Roma dove, in arrivo del Giubileo, molti proprietari hanno optato per gli affitti brevi.**

Trend simile anche a **Napoli: l'elevato afflusso di turisti degli ultimi anni ha letteralmente cambiato il volto degli affitti in città.**

Il **bilocale è la tipologia più affittata** nelle grandi città 41,6%, in modo particolare a Milano arriva al 54,8%. A Roma è al 44,1% e a Napoli arriva al 34%.

Nel capoluogo lombardo prevale il contratto a canone libero (54,8%); a Napoli e a Roma vince il contratto a canone concordato, rispettivamente con 47,8% e 65%.

L'affitto per scelta abitativa prevale a Napoli (76,1%) e Roma (66,7%) mentre a Milano vince la motivazione lavoro (48,2%).

LOCAZIONI IMMOBILIARI	GRANDI CITTA'	MILANO	ROMA	NAPOLI
Variazione canoni I sem 24 su II sem23	Monocalci: +3,9% Bilocali: +4,0% Trilocali: +3,0%	Monocalci: +2,1% Bilocali: +2,4% Trilocali: + 1,1%	Monocalci: +4,3% Bilocali: +4,1% Trilocali: +4,9%	Monocalci: +2,7% Bilocali: +3,6% Trilocali: + 3,3%
Contratto più utilizzato	Canone concordato: 42,4%	Canone Libero: 54,8%	Canone concordato: 65%	Canone concordato: 47,8%
Tempi di locazione	30 gg	39 gg	32 gg	32 gg
Motivo prevalente locazione	Scelta abitativa: 66%	Lavoro: 48,2%	Scelta abitativa: 66,7%	Scelta abitativa: 76,1%
Tipologia più locata	Bilocale: 41,6%	Bilocale: 54,8%	Bilocale: 44,1%	Bilocale: 34,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa