

TECNOCASA. IL MERCATO DELLE LOCAZIONI IN ITALIA

Rallenta la corsa degli affitti. Domanda alta da parte di studenti

Secondo le analisi dell’Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i canoni di locazione nella prima parte del 2025 hanno messo in evidenza un aumento del 3,1% per i monolocali, del 2,9% per i bilocali e del 3,2% per i trilocali. Si evidenzia, rispetto al semestre precedente, un rallentamento della crescita dei canoni di locazione, crescita che è stata molto sostenuta negli ultimi anni.

A Milano, per la prima volta dopo il Covid, i canoni di locazione non sono aumentati molto probabilmente perché hanno raggiunto livelli difficilmente sostenibili. La domanda di immobili in affitto resta comunque elevata e l’offerta non sta al passo di chi sta cercando casa. Questi ultimi non hanno accesso al credito, non desiderano acquistare oppure si spostano per motivi di lavoro e studio. **In particolare, gli studenti universitari, di cui tanti stranieri, hanno dato una spinta alla domanda** in questa prima parte dell’anno. L’offerta di immobili in affitto si riduce perché i proprietari temono di incontrare eventuali problemi di morosità da parte dell’inquilino. Nonostante il ridimensionamento del fenomeno degli short rent soprattutto nelle grandi città, nelle località con elevati flussi turistici la pratica è ancora molto diffusa e di conseguenza, il numero di immobili in affitto sul mercato si riduce.

Tra le grandi città **Genova e Torino hanno messo a segno l’aumento dei canoni più significativo**. Milano registra un lieve calo dei valori. Anche nei capoluoghi di provincia i canoni di locazione sono aumentati: +2,2% per i monolocali, +2,5% per i bilocali e per i trilocali. Anche in questo caso si evidenzia una crescita più contenuta rispetto al semestre precedente.

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI CANONI DI LOCAZIONE - I semestre 2025

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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

CANONI MEDI MENSILI DI LOCAZIONE - I semestre 2025

Città	Monocale	Bilocale	Trilocale
Bari	470	630	765
Bologna	684	824	997
Firenze	676	849	1026
Genova	384	496	598
Milano	834	1151	1567
Napoli	521	717	889
Palermo	378	483	590
Roma	698	913	1160
Torino	400	523	680
Verona	511	682	828

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Andamento dei canoni di locazione (Bilocali)

● Grandi città ● Capoluoghi di provincia

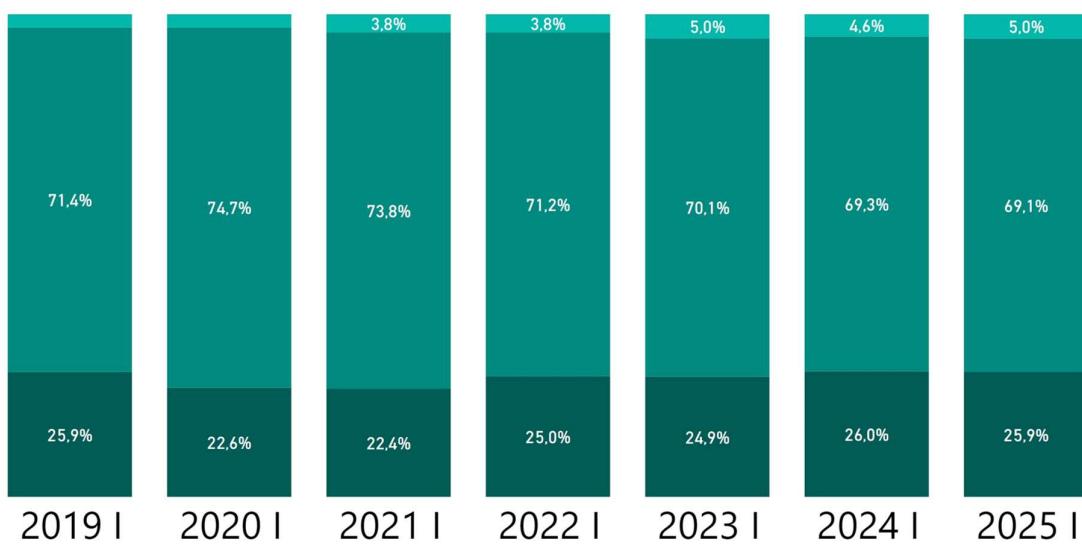


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La percentuale di chi cerca casa in affitto per scelta abitativa è pari al 69,1% sostanzialmente invariato rispetto a un anno fa quando era pari al 69,3%, il 25,9% cerca per motivi di lavoro e il 5,0% per motivi di studio, quest'ultimo in aumento rispetto a un anno fa. Continuano a crescere i contratti a canone transitorio che passano da 26,2% a 28,7%. In lieve calo le altre tipologie di contratto di locazione.

Motivo della locazione - Italia

● Lavoro ● Scelta abitativa ● Studio



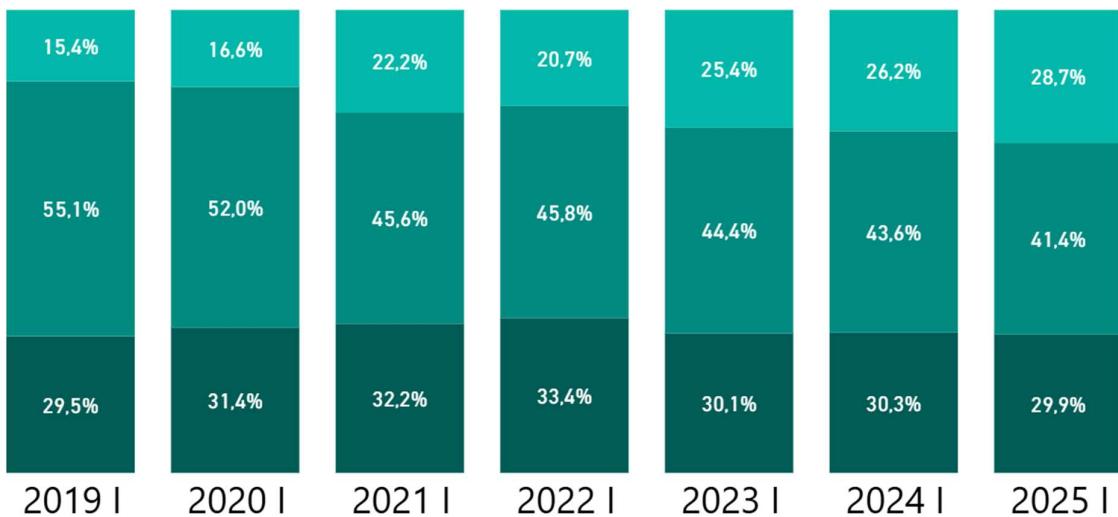
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Dati riferiti al primo semestre di ogni anno

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Contratti stipulati - Italia

● Canone concordato ● Canone libero ● Transitorio



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa