

SPECIALE LOCAZIONI Grandi città

A Milano mercato dinamico grazie a lavoratori e studenti fuori sede

Nella seconda parte del 2015, rispetto al primo semestre dello stesso anno, i canoni di locazione di Milano hanno registrato un andamento leggermente positivo : +0,6% per i monolocali, +0,9% i bilocali e +1,4% i trilocali.

Bene il trend dei canoni in diverse aree della città, in particolare dove c'è una buona domanda di immobili da parte degli studenti fuori sede (Bocconi, Iulm e led tra gli atenei e le scuole presenti) ma anche di lavoratori non residenti. Infatti il 56,1% delle richieste arriva da persone che si trovano in città per lavoro, a seguire con il 22,6% chi fa una scelta abitativa, mentre il 21,3% sono rappresentati da studenti. Tra le aree in cui sta aumentando la richiesta quella di Fabio Filzi e limitrofe, anche in seguito all'insediamento degli uffici di importanti multinazionali e di banche nella zona non distante da Porta Nuova. Soffre maggiormente l'ara di Navigli – Famagosta soprattutto nelle parti più periferiche. Bene la zona di Barona – Santa Rita.

L'analisi dei contratti d'affitto stipulati attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete evidenzia che il taglio più apprezzato dai potenziali locatari è il bilocale, con oltre la metà delle richieste (54,8%), seguito dal monocale con il 22,1 %. Si stipulano quasi esclusivamente contratti a canone libero (86,9%), mentre sono marginali i contratti a canone concordato. Il 76,2% degli inquilini è single mentre il 23,8% è sposato.

I canoni medi sono di 520 € al mese per un monocale, 700 € al mese per un bilocale e 925 € al mese per un trilocale. Sono necessari mediamente 61 giorni per locare l'immobile.

BILOCALI: variazione percentuale annua canoni di locazione

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
-1,5	0,4	-1,6	-2,6	-2,7	-0,2	1,4

TRILOCALI: variazione percentuale annua canoni di locazione

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
-2,1	-0,2	-2,1	-3,4	-2,2	-0,1	1,5

Variazione dei canoni di locazione per macroarea (II sem 2015 su I sem 2015)

Macroarea	Monolocali	Bilocali	Trilocali
Centro	1,3	3,1	3,1
Vercelli - Lorenteggio	1,0	1,3	-1,1
Fiera – San Siro	0	0	0
Bovisa - Sempione	1,8	1,4	1,1
Stazione Centrale – Gioia – Fulvio Testi	2,7	2,0	4,1
Città Studi - Indipendenza	2,2	0,7	1,3
Lodi - Corsica	-2,9	0	0
Navigli - Famagosta	-7,1	-3,1	+1,5