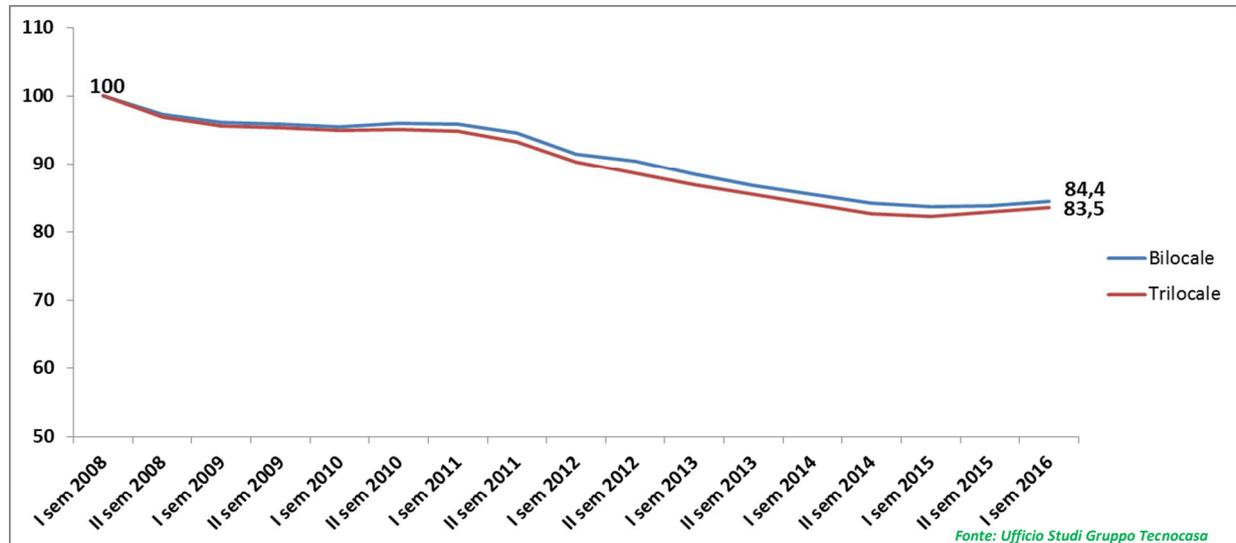


ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE RESIDENZIALE I sem 2008 – I sem 2016



Variatione percentuale dei canoni di locazione di bilocali e trilocali nelle grandi città

Il 2008 è l'anno in cui i canoni di locazione hanno registrato un **ribasso generalizzato**; si tratta dell'anno in cui la stretta creditizia inizia a rallentare il mercato delle transazioni immobiliari, determinando un aumento di domanda di immobili in affitto.

Nonostante questo i canoni diminuiscono, perché c'è ancora tanta offerta sul mercato e perché i proprietari sono propensi a ribassarli. Si intravede un altro cambiamento: i potenziali inquilini sono sempre più attenti alla qualità dell'immobile da affittare, prediligendo quelli in buono stato e quelli ben arredati. Questo grazie anche all'abbondante offerta immobiliare presente sul mercato.

Il 2009 è l'anno della conferma delle tendenze finora descritte.

Nel 2010 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 2011 e nel 2012.

Nel 2013 i **canoni di locazione si abbassano ulteriormente** e si segnala una diminuzione dei valori del 2,1%.

Le motivazioni si racchiudono in un aumento dell'offerta immobiliare, nella diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e nella volontà dei proprietari di andare incontro agli inquilini "affidabili" ribassando i canoni di locazione. Aumenta la rigidità da parte dei proprietari ad affittare l'immobile e desiderano 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'appeal del contratto a canone concordato grazie anche alla cedolare secca agevolata. In alcune città come Verona e Bologna prevale sulle altre tipologie immobiliari. *Le tipologie più affittate sono il bilocale e il trilocale.*

Nel **2015** i canoni di locazione nelle grandi città hanno segnato una diminuzione del -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 primo semestre del **2016** i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +0,7% per i monolocali e i bilocali e +0,8% 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 si è attestato intorno al 22,9%, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini (in un anno è passato dal 18% del primo semestre del 2015 al 22,9% dello stesso periodo del 2016).

Variazione percentuale dei canoni di locazione dei BILOCALI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
BARI	2,8	2,2	-0,2	0,3	-0,2	-4,8	-5,6	-4,7	-3,7	-1,4
BOLOGNA	-5,5	-4,8	-4	-5	-1,1	-7,6	-0,6	-0,1	-0,3	0,7
FIRENZE	1,8	-5,4	-3,1	-1,4	-2,9	-3	-2,3	-1,1	2,6	3,4
GENOVA	-0,7	-2,3	0,2	3,8	-0,9	-2,5	-6,5	-8,7	-2,3	0,6
MILANO	-2,1	-3,2	-1,5	0,4	-1,6	-2,6	-2,7	-0,2	1,4	1,3
NAPOLI	-1,6	-3,1	-5,4	2,4	-1,5	-6,4	-5,2	-6,3	0,4	1,5
PALERMO	+3,9	-1,6	1,9	0,1	-0,9	-5,8	-3,5	-2,9	-1,1	-0,3
ROMA	-0,8	-3,2	-0,8	-0,2	-2,9	-6,3	-5,5	-2	-0,9	-0,4
TORINO	1,7	-2,1	-2,3	-0,6	-0,2	-1,4	-5,6	-3	-1,8	1,0
VERONA	0,6	-2,8	-0,7	1,5	-2,5	-3,5	-2,8	-1,1	1,1	0,4

Variazione percentuale dei canoni di locazione dei TRILOCALI

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
BARI	3,7	-0,9	-2,5	-1,8	-0,3	-8,3	-5	-5,1	0	0,0
BOLOGNA	-4,5	-4,9	-4	-4,4	-0,8	-7,6	-1,3	-0,9	2,4	2,5
FIRENZE	-0,3	-5,8	-2	-1,4	-2,8	-3	-3	-2,7	1,8	2,7
GENOVA	-3,4	-3,4	0	4	-0,5	-6	-5,7	-7,5	-1,0	-0,7
MILANO	-2,5	-1,8	-2,1	-0,2	-2,1	-3,4	-2,2	-0,1	1,5	1,7
NAPOLI	-1,4	-3,3	-2,5	0,4	-3,1	-3,4	-3,7	-5,6	1,3	0,6
PALERMO	2,4	-1,7	1,8	0,5	-2,7	-5,1	-3,3	-3,7	-0,1	-0,5
ROMA	-1,4	-4,2	-1,6	-0,1	-3,7	-6,6	-5,7	-3,1	-1,6	-0,3
TORINO	0,5	-3,1	-2,6	0,2	-0,2	-3,1	-4,4	-4,6	-1,6	0,9
VERONA	-0,9	-2,3	-0,8	1,3	-4	-3,3	-1,6	-0,7	0,6	0,8