

## IN RIPRESA IL MERCATO DEGLI AFFITTI

### Monolocali e bilocali tornano con segno positivo

*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. Anche in questo semestre tra coloro che alimentano la domanda di immobili in affitto si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito e gli immigrati; a questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede.*

#### Variazione percentuale dei canoni di locazione (Isem16 rispetto al Isem15)

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

#### ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA

L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che **il 38,6% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni**, il 30,9% ha un'età compresa tra 35 e 44 anni; il 61,3% è rappresentato da single.

Relativamente alle motivazioni, si evince che **il 61,1% di chi cerca in affitto lo fa per trovare l'abitazione principale**, seguono coloro che si trasferiscono per lavoro (35%) ed, infine, ci sono coloro che si trasferiscono per motivi di studio e che cercano casa vicino alla sede della facoltà frequentata (3,9%). Rispetto all'anno precedente si nota una diminuzione della percentuale di quest'ultima motivazione. La spiegazione potrebbe essere la minor mobilità dovuta al fatto che gli studenti scelgano università più vicine al luogo di residenza.

#### DOMANDA E CONTRATTO PIU' UTILIZZATO

La domanda di abitazioni in affitto si concentra in particolare sui **bilocali (40,5%)**, a seguire il trilocale (35,6%).

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% al 22,9%).

A Milano spetta il primato della città con la più alta percentuale di persone che cercano casa in affitto per motivi di lavoro (63,5%) e con la più alta percentuale di single (79,5%). Verona è invece la città dove si registra la più alta percentuale di contratti stipulati con il canone concordato.

## TENDENZE

I potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le **soluzioni di "qualità"**, dove per qualità si intende non solo lo stato dell'immobile ma anche la qualità dell'arredamento, la presenza di ambienti luminosi e di servizi in zona. Cresce l'interesse per gli immobili arredati o parzialmente arredati. La presenza del riscaldamento autonomo è apprezzata perché consente una riduzione dei costi condominiali. I proprietari stanno recependo questa esigenza e la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento.

### Canoni medi (€ al mese) - I SEMESTRE 2016

| Città   | Monolocale | Bilocale | Trilocale |
|---------|------------|----------|-----------|
| Bari    | 290        | 380      | 500       |
| Bologna | 400        | 470      | 570       |
| Firenze | 490        | 620      | 710       |
| Genova  | 270        | 350      | 430       |
| Milano  | 530        | 720      | 950       |
| Napoli  | 350        | 510      | 650       |
| Palermo | 260        | 360      | 460       |
| Roma    | 550        | 720      | 880       |
| Torino  | 250        | 350      | 450       |
| Verona  | 330        | 450      | 510       |