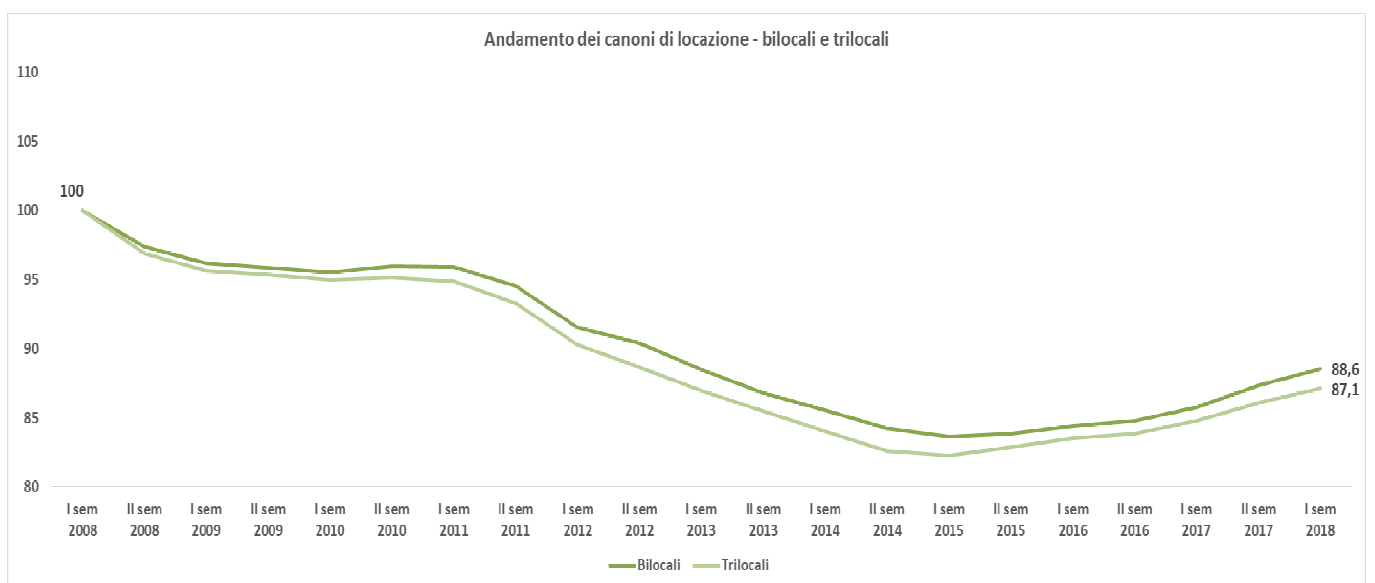


TREND LOCAZIONI RESIDENZIALI

Il mercato delle locazioni, dal 2008 ad oggi, ha messo in luce trend importanti in seguito al verificarsi della stretta creditizia, iniziata nel 2008, e al delinearsi di nuove tendenze sociali (primo fra tutti il fenomeno degli short rent) che hanno impattato su questo segmento del mercato immobiliare. Il 2008 segna l'inizio della crisi immobiliare e la difficoltà di accesso al mutuo sposta la domanda sulla locazione senza tensioni sui canoni vista l'abbondante offerta esistente. Si va avanti così per otto anni fino al 2016 quando i canoni iniziano a risalire in seguito ad una domanda più selettiva che premia gli immobili di qualità e alla contrazione dell'offerta con l'avvento sul mercato degli affitti turistici che sottraggono offerta alla locazione residenziale.

Questa tendenza si conferma anche oggi.



Variazione percentuale dei canoni di locazione di bilocali e trilocali nelle grandi città - Fonte Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel 2008 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.

Nel 2009 si confermano le 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** diminuendo del 4,0%. Le motivazioni si racchiudono in un aumento dell'offerta, nella diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e nella volontà dei proprietari di andare incontro agli inquilini "affidabili" ribassando i canoni. Aumenta la rigidità ad affittare l'immobile da parte dei proprietari che vogliono 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 contrattuali.

Nel **2015** i canoni di locazione nelle grandi città hanno segnato una diminuzione dello 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 **2016** i canoni di locazione delle grandi città sono **in aumento**: +0,8% per i monolocali, +1,2% per i bilocali e +1,2% 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, a livello nazionale, si è attestato intorno al 27,2%, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini (in un anno è passato dal 20,3 % del secondo semestre del 2015 al 27,2% dello stesso periodo del 2016).

Nel **2017** i canoni di locazione delle grandi città sono **in aumento**: +3,6% per i monolocali, +3,0 per i bilocali e +2,7% per i trilocali. Tra le motivazioni la riduzione dell'offerta sul mercato (soprattutto in quelle realtà dove sta crescendo il fenomeno degli affitti turistici) e la migliore qualità della stessa. Abbastanza invariata, nell'anno, la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 56,8% cerca la casa principale, il 37,2% lo fa per motivi legati al lavoro e il 6,0% per motivi legati allo studio. In lieve aumento la componente lavorativa e in ribasso la percentuale di chi ricerca la casa in affitto per scelta abitativa. Una conseguenza di quanto detto è la crescita del contratto a canone transitorio che passa da 13,7% del 2016 a 16,9% nel 2017. Anche il canone concordato è in aumento portandosi a 27,3%.

Nel **primo semestre del 2018** i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: **+1,1% per i monolocali, +1,4% per i bilocali e +1,2% per i trilocali. Su tutte le tipologie si vede un segnale positivo.** Tra le città che hanno registrato l'aumento dei canoni più elevato ci sono Bologna (+5,5%, +2,6% e +4,1%) e Milano (+2,7%, +2,5% e +2,6%). Il fenomeno degli affitti turistici continua a far sentire i suoi effetti in alcune realtà come Bologna e Firenze contribuendo alla riduzione dell'offerta di immobili destinati alla locazione residenziale. Abbastanza invariata la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 61,4% sceglie la locazione perché non può o non vuole comprare, il 36,1% lo fa per motivi legati al lavoro e il 2,5% per motivi legati allo studio. Si segnala l'ulteriore crescita del contratto a canone concordato che è ora al 29,1%, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini. Nel 2014 era al 13,9%. L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che **il 41,4% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni**, il 39,7% è rappresentato da single. Le tipologie più affittate sono i bilocali (36,7%), a seguire il trilocale (33,1%).

Variazione % dei canoni di locazione dei BILOCALI

CITTA'	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I semestre 2018
BARI	2,8	2,2	-0,2	0,3	-0,2	-4,8	-5,6	-4,7	-3,7	-2,8	4,0	1,0
BOLOGNA	-5,5	-4,8	-4	-5	-1,1	-7,6	-0,6	-0,1	-0,3	2,5	9,6	2,6
FIRENZE	1,8	-5,4	-3,1	-1,4	-2,9	-3	-2,3	-1,1	2,6	3,8	3,5	0,5
GENOVA	-0,7	-2,3	0,2	3,8	-0,9	-2,5	-6,5	-8,7	-2,3	-2,2	0,7	3,5
MILANO	-2,1	-3,2	-1,5	0,4	-1,6	-2,6	-2,7	-0,2	1,4	4,3	5,8	2,5
NAPOLI	-1,6	-3,1	-5,4	2,4	-1,5	-6,4	-5,2	-6,3	0,4	1,9	3,7	1,9
PALERMO	3,9	-1,6	1,9	0,1	-0,9	-5,8	-3,5	-2,9	-1,1	0,0	0,2	0,1
ROMA	-0,8	-3,2	-0,8	-0,2	-2,9	-6,3	-5,5	-2	-0,9	-0,5	0,5	0,2
TORINO	1,7	-2,1	-2,3	-0,6	-0,2	-1,4	-5,6	-3	-1,8	0,9	0,3	0,3
VERONA	0,6	-2,8	-0,7	1,5	-2,5	-3,5	-2,8	-1,1	1,1	3,4	1,8	1,3

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Variazione % dei canoni di locazione dei TRILOCALI

CITTA'	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I semestre 2018
BARI	3,7	-0,9	-2,5	-1,8	-0,3	-8,3	-5	-5,1	0	-1,7	3,3	2,0
BOLOGNA	-4,5	-4,9	-4	-4,4	-0,8	-7,6	-1,3	-0,9	2,4	4,2	7,4	4,1
FIRENZE	-0,3	-5,8	-2	-1,4	-2,8	-3	-3	-2,7	1,8	2,9	3,9	0,5
GENOVA	-3,4	-3,4	0	4	-0,5	-6	-5,7	-7,5	-1,0	-2,8	0,0	0,9
MILANO	-2,5	-1,8	-2,1	-0,2	-2,1	-3,4	-2,2	-0,1	1,5	4,2	5,4	2,6
NAPOLI	-1,4	-3,3	-2,5	0,4	-3,1	-3,4	-3,7	-5,6	1,3	1,4	2,3	0,7
PALERMO	2,4	-1,7	1,8	0,5	-2,7	-5,1	-3,3	-3,7	-0,1	-0,7	0,8	-1,1
ROMA	-1,4	-4,2	-1,6	-0,1	-3,7	-6,6	-5,7	-3,1	-1,6	-0,4	1,1	0,2
TORINO	0,5	-3,1	-2,6	0,2	-0,2	-3,1	-4,4	-4,6	-1,6	1,1	0,6	0,3
VERONA	-0,9	-2,3	-0,8	1,3	-4	-3,3	-1,6	-0,7	0,6	3,5	1,8	1,8

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa