

## RIPARTE IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

### Canoni in rialzo

#### Migliora la qualità dell'offerta abitativa

Nel secondo semestre del 2018 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: **+2,3% per i monolocali, +2,0% per i bilocali e +1,6% per i trilocali. Su tutte le tipologie si vede un segnale positivo.** Unica realtà con canoni di locazione in diminuzione risulta Genova. Tra le città che hanno registrato l'aumento dei canoni più elevato ci sono Bologna (+8,9%, +8,2% e +7,2%) e Milano (+4,2%, +4,3% e +3,5%). 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. Infatti, i potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", ben arredate, posizionate in zone servite e luminose. Sempre alta l'attenzione ai costi condominiali. I proprietari stanno recependo questa esigenza e **la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento.**

Abbastanza invariata, nell'anno, la distribuzione della motivazione della ricerca della casa in affitto: il 57% sceglie la locazione perché non può o non vuole comprare, il 33,6% lo fa per motivi legati al lavoro e il 9,4% per motivi legati allo studio. Firenze e Verona hanno le percentuali più alte di contratti per motivo di lavoro rispettivamente con 44,2% e 47,2%. Seguono Milano con 42,8% e Roma con 42,3%. Torino primeggia tra chi cerca per motivi di studio (31,0%), tallonata da Milano (28,4%).

Anche in questo semestre tra coloro che hanno alimentato 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; a questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede. Il ribasso dei prezzi immobiliari e i mutui più vantaggiosi stanno spingendo verso l'acquisto della casa, coloro che ne hanno la possibilità. Continua a funzionare il contratto a canone concordato che è ora al 27,8%, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini. La percentuale più elevata di contratti a canone concordato si registra a Genova (85,1%), seguita da Verona (71,1%). Interessante il 50,5% di Roma. Al capoluogo lombardo spetta la percentuale più elevata di contratti stipulati con canone libero (79,1%).

L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che **il 45% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni**, il 41,3% è rappresentato da single. Tra le grandi città spetta a Milano il primato sui single (59,9%). Firenze ha la percentuale più elevata di contratti stipulati da persone di età tra 18 e 34 anni (69,4%)

Le tipologie più affittate sono i bilocali (40,7%), a seguire il trilocale (34,7%).

#### Variazione percentuale canoni di locazione II sem18 rispetto al I sem18

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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

*Canoni medi mensili*

<b>Città</b>	<b>Monolocali</b>	<b>Bilocale</b>	<b>Trilocale</b>
<b>Bari</b>	290	410	510
<b>Bologna</b>	510	600	730
<b>Firenze</b>	530	630	750
<b>Genova</b>	260	350	430
<b>Milano</b>	600	800	1040
<b>Napoli</b>	370	550	710
<b>Palermo</b>	270	370	470
<b>Roma</b>	580	750	920
<b>Torino</b>	270	380	490
<b>Verona</b>	360	480	570

*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*