

IL MERCATO DELLE LOCAZIONI RESIDENZIALI

CRESCONO I CANONI DI MONO, BILO E TRILOCALI IN TUTTE LE GRANDI CITTA'

Nel primo semestre del 2019 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +2,3% per i monolocali, +1,8% per bilocali e trilocali. Per la prima volta, in tutte le grandi città, si segnalano canoni in rialzo su tutte e tre le tipologie analizzate. **Le realtà con l'aumento più importante sono Bologna (+5,6%, +4,6% e +6,7%) e Milano (+6,1%, +4,2% e +5,3%).** Tra le motivazioni la riduzione dell'offerta sul mercato dovuta sia alla crescita del fenomeno degli affitti turistici e sia alla volontà di diversi proprietari di vendere l'immobile approfittando della ripresa del mercato. Infine, a determinare il rialzo dei valori, contribuisce anche il fatto che 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. I proprietari stanno recependo queste istanze e la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento. Sempre alta l'attenzione ai costi condominiali.

In forte aumento, rispetto ad un anno fa, la percentuale di chi opta per la locazione come scelta abitativa perché non vuole o non riesce ad acquistare: si passa da 61,4% a 71,4%. Si contrae la percentuale di chi sceglie la locazione per motivi di lavoro (da 36,1% a 25,9%), mentre sono in lieve aumento coloro che la praticano per motivi di studio (da 2,5% a 2,8%). Milano ha la percentuale più alta di contratti stipulati da lavoratori fuori sede (51,4%), Torino primeggia tra chi cerca per motivi di studio (10,3%).

Anche in questo semestre si segnalano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani e 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, tuttavia la domanda di locazione è sempre elevata, in particolare tra le fasce di età più giovani. **Continua a funzionare il contratto a canone concordato, ora al 29,5%**, trovando sempre più consensi tra proprietari ed inquilini. La percentuale più elevata si registra a Genova (82,3%), seguita da Verona (74,7%). Interessante il 63,1% registrato a Roma dove questa tipologia contrattuale è in ascesa. Al capoluogo lombardo spetta la percentuale più elevata di chi ricorre al canone libero (84,1%).

L'analisi demografica di coloro che cercano casa in affitto ha evidenziato che il 41,9% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 40% è rappresentato da single. Tra le grandi città spetta a Milano il primato sui single (54,5%). Le tipologie più affittate sono i bilocali (40,9%), a seguire il trilocale (35%).

*Variazione percentuale canoni di locazione
I sem19 rispetto al II sem18*

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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Canoni medi mensili

Città	Monolocali	Bilocale	Trilocale
Bari	300	425	530
Bologna	550	650	800
Firenze	530	650	770
Genova	275	350	450
Milano	625	825	1050
Napoli	400	550	720
Palermo	275	370	470
Roma	580	750	920
Torino	275	380	500
Verona	380	500	575

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa