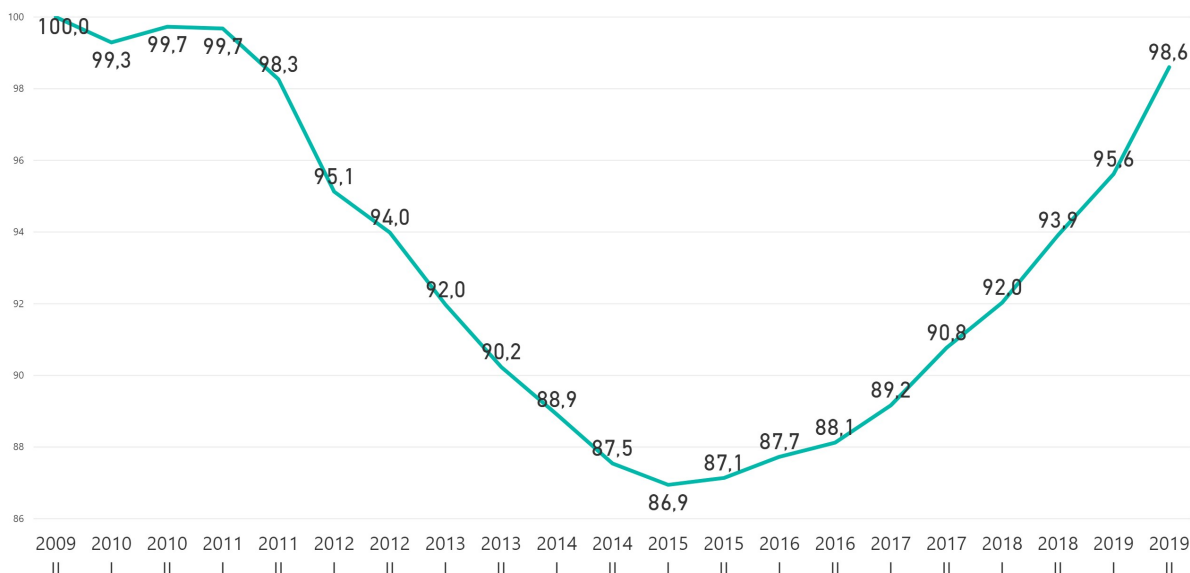


IL MERCATO DELLE LOCAZIONI RESIDENZIALI CONTINUANO A CRESCERE I CANONI IN TUTTE LE GRANDI CITTA'

Scenario Pre covid

Andamento dei canoni



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel secondo semestre del 2019, rispetto al primo semestre, i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +2,9% per i monocalci, +3,1% per bilocali e trilocali.

Le realtà con l'aumento più importante sono Bologna (+5,4%, +7,4% e +7,4%) e Milano (+8,5%, +7,8% e +7,7%). Tra le motivazioni la riduzione dell'offerta sul mercato dovuta sia alla crescita del fenomeno degli affitti turistici 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.

Dal 2009 ad oggi i canoni di locazione si sono quasi riportati ai livelli pre-crisi, recuperando quanto avevano perso durante quest'ultima. Il mercato della casa, ed in questo caso quello degli affitti, mette in luce dei risultati che rispecchiano i cambiamenti in atto nella società: sempre più persone (soprattutto giovani) scelgono volutamente la locazione per essere più liberi di cambiare e in molti casi perché non possono accedere al credito. Infatti, è elevata la percentuale di chi opta per la locazione come scelta abitativa (64,7%).

Continua l'ascesa del contratto a canone concordato che rappresenta il 30%. La percentuale più elevata si registra a Genova (79,4%). Interessante il 61,4% rilevato a Roma, dove questa tipologia contrattuale è in aumento. Al capoluogo lombardo, invece, spetta la percentuale più alta di chi ricorre al canone libero (77,3%).

I tempi di locazione sono di 45 giorni. Milano, Firenze e Verona sono le città in cui per affittare un immobile occorrono 10 giorni in meno rispetto alla media. A Bari i tempi più lunghi, 64 giorni.

Previsioni Post Covid

Sul mercato delle locazioni l'attuale pandemia potrebbe provocare diversi effetti. Uno è il calmieramento dei canoni di locazione, soprattutto se la crisi economica dovesse intaccare in modo importante i redditi delle persone che chiederebbero una revisione al ribasso. Inoltre, essendo stato colpito in particolare il segmento turistico, chi aveva comprato per mettere a reddito con affitti brevi potrebbe decidere di immettere questi immobili sul segmento residenziale, con il conseguente aumento di offerta, in particolare in quelle città e in quelle aree in cui il mercato delle locazioni turistiche era saturo. Altra tendenza che si potrebbe verificare è un aumento di domanda di abitazioni luminose e con spazi esterni, caratteristiche che la pandemia ha fatto apprezzare maggiormente.

Canoni medi mensili

Città	Monolocali	Bilocale	Trilocale
Bari	325	440	550
Bologna	560	670	825
Firenze	525	670	760
Genova	280	360	430
Milano	680	910	1180
Napoli	400	570	725
Palermo	280	375	475
Roma	575	750	910
Torino	280	380	500
Verona	400	520	610

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Variazione percentuale canoni di locazione

Il sem19 rispetto al I sem19

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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa