

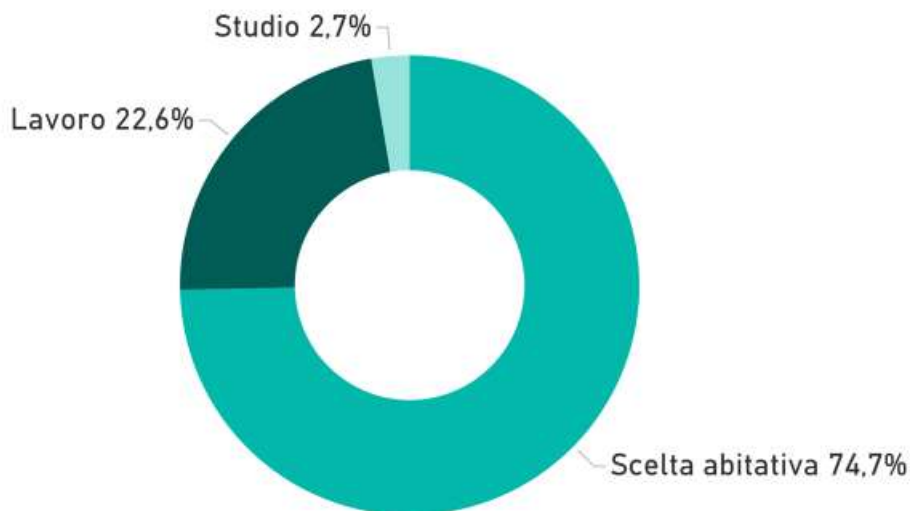
## AFFITTI ITALIA I semestre 2020

### Contrazione del contratto a canone libero, in aumento il concordato e il transitorio

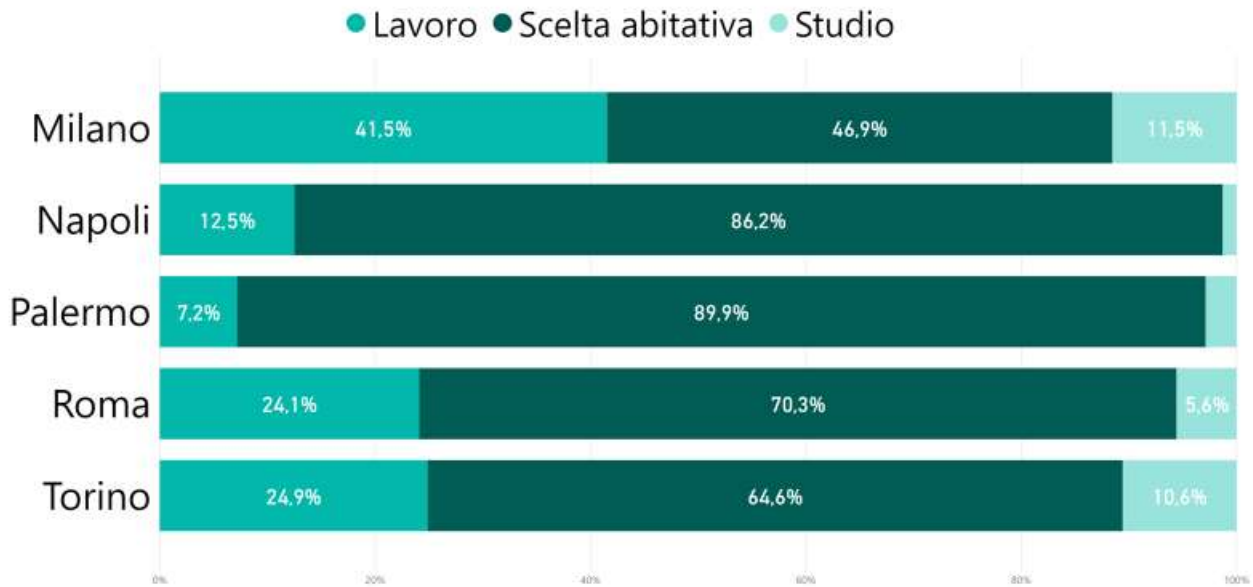
Nel primo semestre del 2020 i canoni di locazione sono in diminuzione dello 0,2% sui monolocali e dello 0,9% per i bilocali e i trilocali. L'effetto della pandemia si è fatto sentire su questo segmento di mercato che dal 2015 non conosceva crisi. Il boom delle locazioni turistiche, infatti, aveva determinato in questi anni una contrazione dell'offerta residenziale e, di conseguenza, i canoni hanno continuato progressivamente a crescere, fino al 2020 quando il Covid ha messo in stand by il turismo, mandato in smart working i lavoratori e costretto le università alla didattica a distanza. Tutto questo ha fatto contrarre la domanda di immobili in affitto aumentando l'offerta.

Nel primo semestre del 2020 il 74,7% ha cercato casa come scelta abitativa, con un lieve aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, quando la percentuale era del 71,4%. In questa categoria rientrano coloro che non riescono ad acquistare o volutamente scelgono l'affitto. Come ci aspettavamo c'è una contrazione della domanda di chi cerca per motivi di lavoro che passa da 25,9% a 22,6%. I lavoratori la cui azienda ha optato per lo smart working hanno deciso di non rinnovare il contratto di affitto in attesa di nuove disposizioni. Abbastanza invariata la percentuale degli studenti, molto probabilmente perché l'analisi è riferita alla prima parte dell'anno mentre questo target si muove in genere a settembre. Verosimilmente gli effetti della contrazione su questa categoria di inquilini si vedrà nel secondo semestre del 2020.

### Motivo locazione - Italia I semestre 2020



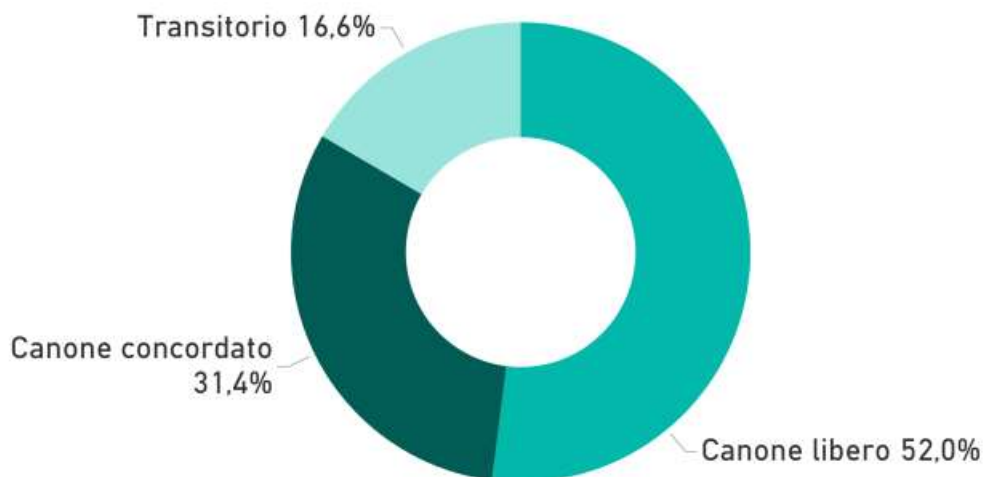
## Motivo locazione - Grandi città I semestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La città in cui è più alta la percentuale di chi cerca per motivi di lavoro è Milano anche se rispetto ad un anno fa si registra un calo che sfiora il 10%. La motivazione è proprio il massiccio ricorso allo smart working nel capoluogo lombardo che ha comportato anche una contrazione dei single che affittano. Questi, rispetto ad un anno fa, passano da 54,5% a 53,8%.

## Tipologia contratto - Italia I semestre 2020



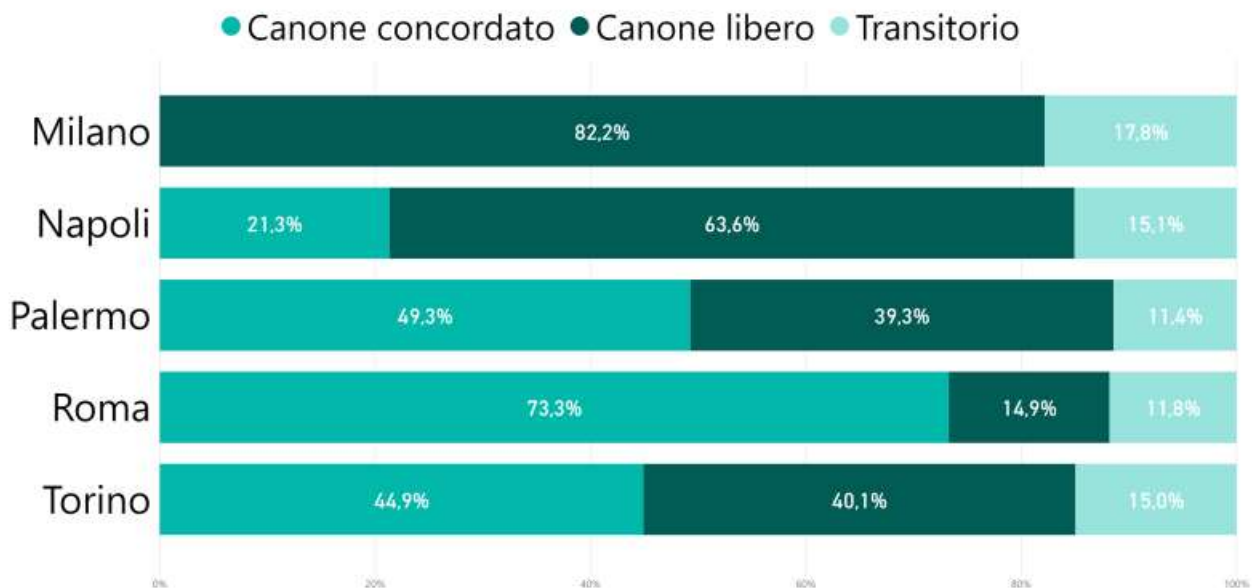
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I dati sui contratti stipulati nella prima parte del 2020 registrano una contrazione di quelli a canone libero (in un anno da 55,1% a 52,0%) ed un aumento del concordato (da 29,5% a 31,4%) e del contratto transitorio che passa da 15,4% a 16,6%. Questo dato, molto interessante, evidenzia una delle conseguenze della pandemia

e cioè l'aumento del ricorso al canone transitorio: tutti coloro che avevano acquistato una casa da destinare all'affitto turistico e che hanno deciso di collocarlo sul settore residenziale hanno optato per la formula del contratto transitorio per non vincolare l'immobile per troppo tempo e riaverlo a disposizione per ritornare agilmente allo short rent in caso di un'inversione di trend dei flussi turistici.

Interessante anche i dati sul contratto a canone concordato che potrebbe rivelarsi una buona soluzione per inquilini timorosi degli effetti del lockdown e proprietari che ottengono un vantaggio fiscale e una maggiore possibilità di "sostenibilità" del contratto stesso grazie ai canoni calmierati.

## Tipologia contratto - Grandi città I semestre 2020

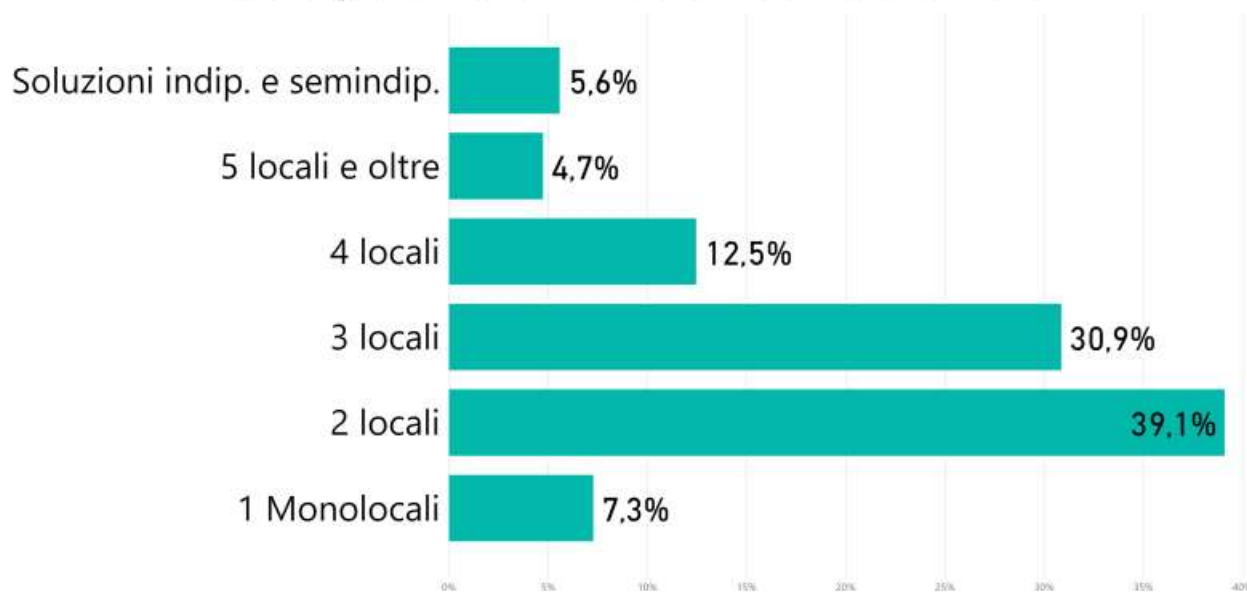


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi delle grandi città vede a Milano una netta prevalenza del contratto a canone libero. A Napoli è interessante sottolineare l'incremento del contratto transitorio che è quasi raddoppiato passando da 8,1% a 15,1%. Napoli è una città che negli ultimi anni ha registrato un consistente numero di compravendite immobiliari per motivi turistici che adesso si affittano con la modalità transitoria. A Roma c'è un balzo del contratto a canone concordato che aumenta di un 10% rispetto ad un anno fa.

La tipologia più affitta è il bilocale con il 39,1%, seguita dal trilocale con il 30,9%.

## Tipologia affittata - Italia I semestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa