

EFFETTO COVID SUGLI AFFITTI IN ITALIA

Come sono cambiati abitudini e mercato

Uno dei segmenti di mercato in cui si è avvertito maggiormente l'impatto del Covid è quello delle locazioni residenziali. Il ricorso alla didattica a distanza e allo smart working ha fatto sì che molti studenti e lavoratori fuori sede lasciassero le loro abitazioni in affitto determinando un'offerta maggiore e una minore domanda. A questi immobili si sono aggiunti quelli destinati alla locazione turistica i cui proprietari, per recuperare parte delle spese, hanno deciso di immettere sul mercato delle locazioni residenziali. Ne ha beneficiato chi è alla ricerca di una casa in affitto per vivere o per migliorare quella in cui si vive: l'aumento di offerta consente di avere più possibilità di scelta e di cercare l'immobile desiderato. Anche sul versante delle locazioni si registra la tendenza a cercare soluzioni più grandi e con spazi esterni.

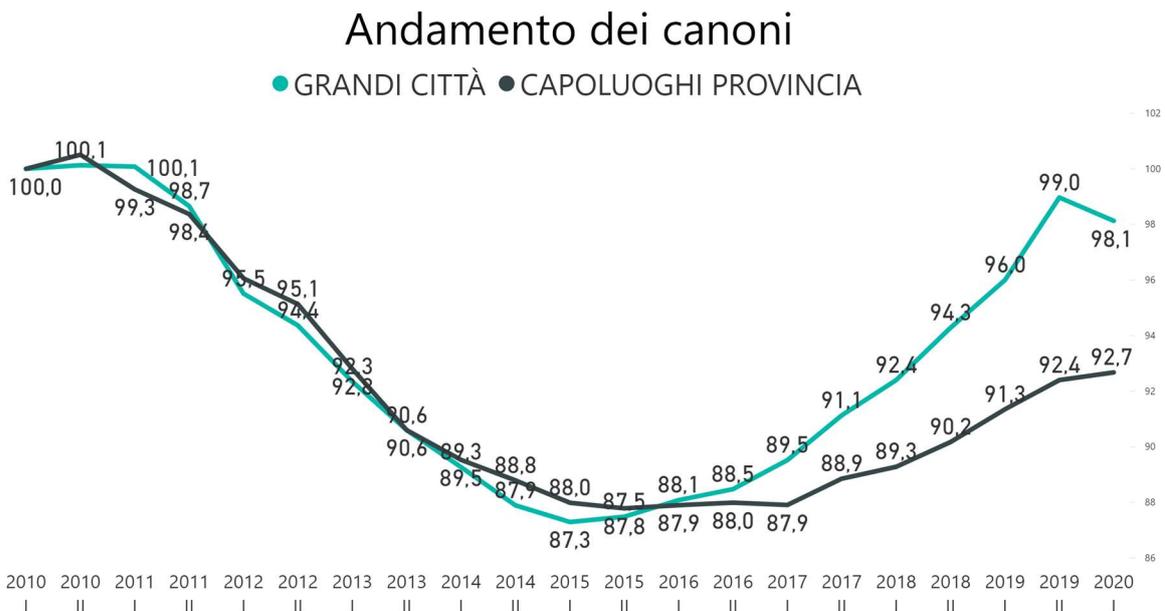
Grandi città: canoni in diminuzione a causa dell'aumentata offerta, smartworking e DAD

Il calo dei canoni di locazione si è avvertito soprattutto nelle grandi città: -0,2% per i monocalci, -0,9% per i bilocali e i trilocali. I ribassi più importanti si sono avuti a Milano, Bologna e Roma, le metropoli che più di tutte le altre hanno sofferto per il calo dei flussi turistici, degli studenti e dei lavoratori fuori sede.

Si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", ben arredate, posizionate in zone servite e luminose ed i proprietari stanno recependo queste istanze addivenendo ad un'offerta abitativa in miglioramento. Sempre alta l'attenzione alle spese condominiali.

Capoluoghi di provincia: tengono i valori

Nei capoluoghi di provincia, al contrario, si segnala un incremento dei canoni di locazione di bilocali (+0,3%) e di trilocali (+0,7%). In queste realtà la domanda è sostenuta e l'offerta, talvolta, non sufficiente.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Variazione percentuale canoni di locazione I semestre 2020 rispetto al II semestre 2019

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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Canoni medi mensili in Euro - I semestre 2020

Città	Monocali	Bilocale	Trilocale
Bari	330	450	550
Bologna	540	640	800
Firenze	530	640	740
Genova	280	350	430
Milano	680	930	1240
Napoli	400	560	730
Palermo	290	390	480
Roma	560	730	900
Torino	280	390	510
Verona	400	520	630

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Aumenta l'affitto come scelta abitativa

Nel primo semestre del 2020 il 74,7% ha preso casa in affitto 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 percentuale di contatti stipulati da lavoratori che passa da 25,9% a 22,6%. Tanti 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. 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 ultimi si sono aggiunti coloro il cui lavoro, causa pandemia, è diventato più instabile e chi in generale ha incertezze sulla tenuta del proprio lavoro.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La città in cui è più alta la percentuale di chi affitta 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.

Contratti: avanzano concordato e transitorio

I dati sui contratti stipulati nella prima parte del 2020 segnalano 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 questa tipologia di contratto al fine di non vincolare l'immobile per troppo tempo e per ritornare agilmente allo short rent in caso di un'inversione di trend dei flussi turistici. Il contratto a canone concordato, visti i canoni calmierati, potrebbe rivelarsi una buona soluzione per inquilini timorosi degli effetti del lockdown. I proprietari ne apprezzano sempre i vantaggi fiscali.