

MERCATO DELLE LOCAZIONI IN ITALIA - II semestre 2020

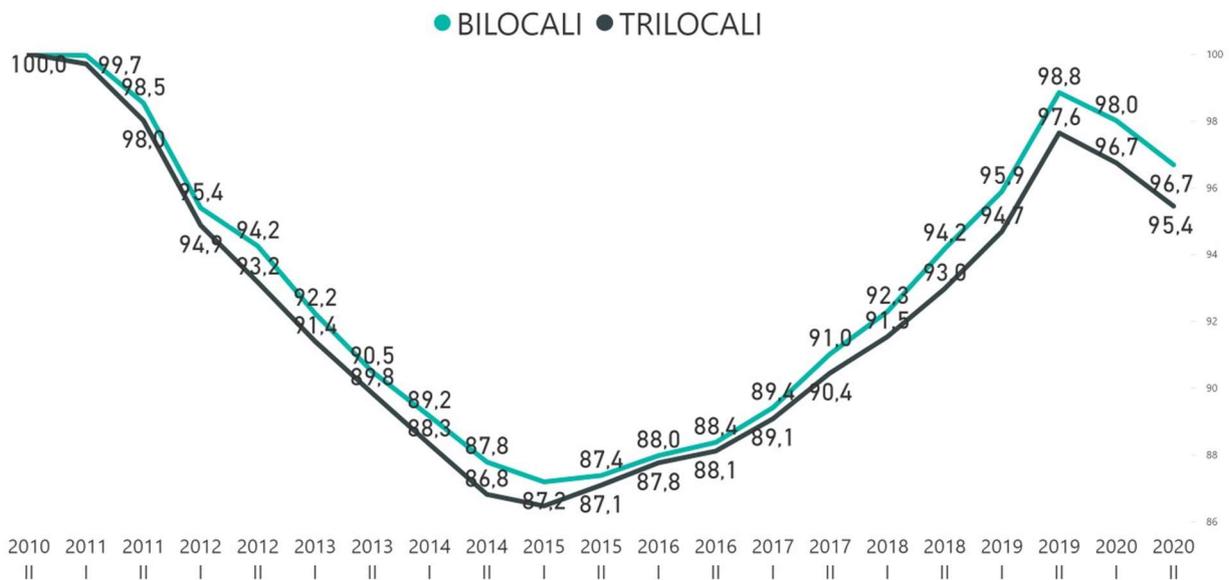
**Il Covid continua a produrre risultati negativi sugli affitti
Contrazione di contratti stipulati per motivo di studio e lavoro
Avanzano i contratti transitori e a canone concordato**

Il Covid continua a far sentire i suoi effetti soprattutto sul mercato delle locazioni. Anche nella seconda parte dell'anno il ricorso alla didattica a distanza e allo smart working ha richiamato nelle località di origine tanti studenti e lavoratori fuori sede determinando una minore domanda e, allo stesso tempo, il mancato ritorno dei turisti ha rafforzato l'aumento di offerta.

*L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha registrato un'ulteriore contrazione dei canoni di locazione: **-1,4% per monolocali e bilocali e -1,3% per i trilocali nelle Grandi Città**; infatti, è proprio in queste realtà che si è avuto il ribasso più importante.*

Spicca Milano dove i canoni di locazione hanno perso più che altrove: -6,2% i monolocali, -6,8% i bilocali e -6,5% i trilocali.

Andamento dei canoni di locazione

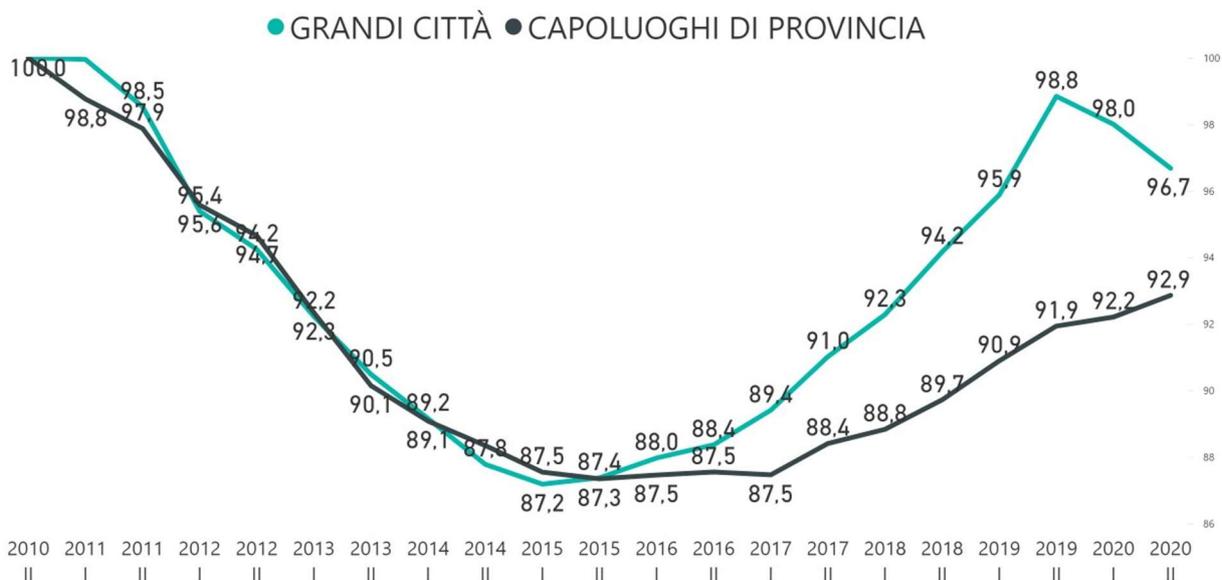


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nei capoluoghi di provincia il fenomeno si è avvertito meno e i valori degli affitti sono in leggero aumento per i monolocali e i bilocali, rispettivamente +0,1% e +0,7%; in queste aree la domanda è sostenuta e l'offerta, talvolta, non sufficiente.

E' confermata la **contrazione di contratti stipulati per motivo di studio e lavoro** mentre sono in aumento coloro che hanno scelto volutamente o per necessità l'affitto. La maggiore offerta ha portato numerosi inquilini a migliorare l'immobile in cui vivono. Cresce la percentuale dei contratti a canone concordato e transitorio.

Andamento dei canoni di locazione - Bilocali



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Canoni medi mensili in Euro - II semestre 2020

Città	Monocali	Bilocale	Trilocale
Bari	330	460	560
Bologna	520	620	760
Firenze	510	620	720
Genova	280	350	430
Milano	640	870	1170
Napoli	410	580	740
Palermo	290	380	490
Roma	560	720	890
Torino	280	380	500
Verona	400	520	610

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Aumenta l'affitto come scelta abitativa

Nel secondo semestre del 2020 il 70,9% ha preso casa in affitto come scelta abitativa, con un lieve aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, quando la percentuale era del 64,7%. In questa categoria rientrano coloro che non riescono ad acquistare o preferiscono scegliere l'affitto. Come era nelle aspettative, si nota una contrazione della percentuale di contatti stipulati da lavoratori che passa da 25,8% a 23,4% e di contratti stipulati da studenti, dal 9,6% al 5,7% attuale.

Contratti: avanzano concordato e transitorio

I dati sui contratti stipulati nella seconda parte del 2020 segnalano una contrazione di quelli a canone libero (in un anno da 49% a 47,1%) ed un aumento del concordato (da 30% a 31,2%) e del contratto transitorio che passa da 21,1% a 21,8%. 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.