

Affitti, evidente l'effetto Covid: la domanda di appartamenti è in costante calo e l'offerta tocca il record a Milano del +68,7% in sei mesi

I proprietari non abbassano i canoni in attesa di capire come evolverà la situazione del Paese

Milano, settembre 2020 – Se è vero che per il mattone gli effetti di improvvise crisi, come quella causata dal Covid, non sono immediati come in altri settori, per quanto riguarda il comparto delle locazioni le conseguenze della pandemia si sono iniziate a intravedere fin da subito. E lo dimostrano i dati relativi all'ultimo semestre (marzo – settembre 2020) registrati dall'Osservatorio di **Immobiliare.it** (www.immobiliare.it) e **Mioaffitto.it** (www.mioaffitto.it). Da una parte si riscontra un'offerta di appartamenti in locazione in aumento ovunque, con il record di Milano che **in sei mesi l'ha vista gonfiarsi del 68,7%**; dall'altra la domanda è in calo ovunque e tiene solamente nel capoluogo lombardo.

Guardando proprio a **Milano**, se negli ultimi studi la **richiesta di appartamenti in affitto** aveva superato quella di immobili in vendita e continuava a crescere a ritmi molto sostenuti, in sei mesi la situazione si è fermata e si rileva un irrisorio **+0,5%**. Nonostante ciò, e nonostante un'offerta in costante aumento, non si è ancora assistito a un **calo dei prezzi** che questo quadro poteva far presagire. La variazione semestrale si è infatti fermata a +1%, sintomo di un atteggiamento di prudenza e attesa da parte dei proprietari, ancora non convinti a procedere col ribasso dei canoni e speranzosi in una veloce ripresa dell'economia. Ciò comporta che a Milano gli affitti restino esosi: per un bilocale da 65 metri quadri si spendono in media **1.267 euro al mese**.

La situazione è la medesima nelle **grandi città***, seppur con variazioni diverse. Anche qui **l'offerta risulta in aumento** (+14,2% in sei mesi) e i prezzi sono praticamente fermi rispetto a marzo 2020. Nei grandi centri affittare un bilocale costa mediamente **839 euro al mese**. Rispetto al caso isolato di Milano, però, nelle principali città italiane è più evidente la crisi della **domanda, scesa in sei mesi del 13,2%**.

Nelle **città più piccole****, invece, se domanda e offerta seguono gli stessi trend dei grandi centri, cambia la situazione dei prezzi. Sebbene una **variazione semestrale del 4,8%** in positivo non comporti un evidente rialzo dei canoni di locazione, già fermi a cifre ben distanti da quelle dei grandi centri (**478 euro al mese per un bilocale**), la ripresa partita poco prima della pandemia non sembra essersi arrestata, almeno per il momento. Bisognerà attendere qualche mese per capire l'evoluzione di una situazione che, in ogni caso, vede una **domanda scendere del 12,3%** e **l'offerta aumentare dell'11,4%**.

In **provincia e nei piccoli centri** la domanda, nel post Covid, ha subito l'oscillazione negativa più evidente con un **calo del 13,5%** rispetto allo scorso marzo. Qui **l'offerta** non ha evidenziato

particolari variazioni e in sei mesi è rimasta praticamente **ferma** (+0,5%). Risulta invece più chiara la coda lunga della **lievissima ripresa dei prezzi** iniziata nel periodo precedente alla pandemia: la variazione semestrale è stata pari al 6,8% ma le cifre rimangono ben lontane da quelle delle città e per un bilocale da 65 metri quadri bastano **419 euro al mese**.

*«Nel caso delle locazioni si può dire che il Covid ne abbia sconvolto subito gli equilibri, provocando immediati scossoni – dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Se per i prezzi è ancora troppo presto e si conferma il clima di attesa da parte dei locatori, domanda e offerta manifestano chiaramente il contraccolpo della crisi. Da un lato ci sono i proprietari di immobili turistici, spesso di qualità migliore rispetto alla media, che hanno messo sul mercato a medio termine le loro abitazioni, gonfiando l’offerta. Dall’altra la situazione precaria del lavoro, lo spopolamento dei grandi centri e l’incertezza economica hanno portato a un netto calo dei volumi della domanda».*

Di seguito la tabella con gli indicatori di mercato per il settore delle locazioni residenziali nei quattro gruppi oggetto dell’analisi:

	Canone medio mensile per un bilocale da 65 metri quadrati	Variazione prezzo settembre vs. marzo 2020	Variazione domanda settembre vs. marzo 2020	Variazione offerta settembre vs. marzo 2020
Milano	€ 1.267	1,0%	0,5%	68,7%
Grandi capoluoghi	€ 839	0%	-13,2%	14,2%
Piccoli capoluoghi	€ 478	4,8%	-12,3%	11,4%
Piccoli centri e provincia	€ 419	6,8%	-13,5%	0,5%

Fonte dati: Ufficio Studi Immobiliare.it

*Nel gruppo rientrano Roma, Firenze, Venezia, Bologna, Napoli, Genova, Torino, Bari e Palermo

**L’Aquila, Potenza, Catanzaro, Trieste, Ancona, Campobasso, Cagliari, Trento, Perugia, Aosta

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Giulia Rabbone, Giusy Palmiero

392.1176397

ufficiostampa@immobiliare.it