

*Fuorisede e locazioni, torna la domanda di stanze ma aumenta ancora l'offerta*

## **Posti letto nelle città universitarie: effetto Covid sui prezzi, in discesa dopo anni di rialzi (-2,5% in un anno). Calo record del 9% a Milano**

**Per una singola quest'anno si spendono in media 336 euro al mese**

**Milano, agosto 2021** – Dopo anni di costanti rincari che avevano portato i costi delle stanze a cifre record, a causa dell'effetto Covid per la prima volta nel 2021 la tendenza si è invertita: secondo un'analisi sulle principali città universitarie di **Immobiliare Insights, business unit di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it) specializzata in studi di mercato**, infatti rispetto all'anno scorso i prezzi sono scesi in media del 2,5%. Guardando alle singole città **a segnare il calo maggiore è Milano**, la più cara in assoluto, dove negli ultimi dodici mesi **le locazioni di posti letto sono scese del 9%** (470 euro per una singola).

Se queste sono le buone notizie per studenti e lavoratori fuorisede che stanno ripensando al rientro in città, dopo mesi di smart working e didattica a distanza, esiste un **altro lato della medaglia, quello dei proprietari**. In passato la domanda per questo mercato non riusciva quasi mai a trovare risposta nell'offerta. Secondo l'analisi oggi la situazione è inversa: le **richieste**, seppur **cresciute quasi del doppio (96,3%)** rispetto al funesto 2020, non bastano a coprire **l'offerta, che infatti continua ad aumentare anche rispetto al boom dello scorso anno (+60,6%)**.

### **Quanto deve spendere un fuorisede?**

**Sul gradino più alto del podio rimane salda la città di Milano**, nonostante i prezzi delle singole siano scesi sotto quota 500 euro (470 euro) e quelli dei posti letto in doppia sotto quota 300 (285 euro). Segue **Roma**, dove chi cerca una stanza deve spendere di media 417 euro e 246 euro per un posto in doppia. A **Bologna e Firenze** per affittare una singola sono necessari poco meno di 400 euro (395 e 385 euro, rispettivamente). Sotto questa soglia si trovano poi **Venezia** – dove per una singola si chiedono in media 353 euro – **Padova** (336 euro), **Torino** (324 euro), **Siena** (321 euro), **Napoli** (320 euro) e **Pisa** (307 euro).

### **Prezzi in calo quasi ovunque**

Anche evidenziando una forte ripresa nella domanda di questa tipologia di locazioni, **i prezzi delle stanze, con alcune eccezioni, rimangono fortemente competitivi a livello nazionale se confrontati con quelli del 2020**. Le variazioni più consistenti si registrano a **Pavia e Milano**, con oscillazioni negative che superano il 9%, e **Napoli**, -8,2%. Calo consistente anche per **Bologna**, che sfiora il -6%, e **Torino** (-5%). In controtendenza **Catania, Padova e Bari** dove i prezzi hanno subito invece una variazione positiva (5,7%, 5,3% e 3,7%, rispettivamente). Sostanzialmente stabili, invece, i costi delle stanze a **Palermo**, ma anche qui la differenza rispetto al 2019 è evidente: -10,2%.

## Cresce di oltre sette volte in un anno la domanda a Napoli

**Napoli è la città record per quanto riguarda la ricerca di stanze:** +629% su base annuale. Seguono **Torino** (166%), **Firenze** (152,2%) e **Catania** (123,7%). Rispetto al 2020 sono cresciute di oltre il 30% le ricerche effettuate a **Milano e Palermo** e di più del 20% quelle su **Bologna e Roma**. **Padova** è la città che registra l'incremento minore (11,1%) rispetto allo scorso anno, tuttavia, se confrontata con il periodo pre-pandemico (2019), la crescita anche qui è realmente significativa: +367,1%.

## Continua ad aumentare l'offerta di posti letto

**Tutti i principali poli universitari, con la sola eccezione di Palermo, mostrano una disponibilità di stanze in forte aumento rispetto al 2020.** In pole position **Padova**, che sfiora il +150%, e **Pavia**, che si attesta al +135%. Sopra il 70% **Catania, Pisa e Siena**. Appena sotto questa soglia si trova **Torino** (66%). Seguono – comunque con un aumento dell'offerta superiore al 30% - **Milano** (42,5%), **Firenze** (38,2%), **Bari** (35,1%) e **Roma** (32,2%). L'unica città in cui la percentuale è negativa è **Palermo** (-23,5% in un anno).

## Il commento di Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it

*“La pandemia ha avuto effetti profondamente diversi tra l'acquisto dell'immobile e la sua locazione – commenta **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Sul comparto delle compravendite si è registrato un nuovo interesse verso l'abitazione, tornata ad essere considerata come un bene rifugio, e questo ha sostenuto il numero delle transazioni e la stabilità dei prezzi. Il mercato delle locazioni, invece, ha subito immediatamente un pesante impatto soprattutto nelle grandi città, svuotatesi in poche settimane di studenti e lavoratori.*

*I proprietari che avevano investito in immobili nell'ottica di avere un reddito integrativo si sono trovati ad avere appartamenti vuoti per più di un anno. Questo ha portato all'aumento dell'offerta e al ribasso dei prezzi. Va detto che però, dall'altro lato, stiamo assistendo a un calmieramento dei canoni di locazione che erano diventati quasi inaccessibili in alcune città, dove i fuorisede si contendevano la scarsa offerta di stanze.*

*I segni di ripresa della domanda evidenziati nell'analisi – conclude **Giordano** – fanno ora pensare ad un ritorno alla normalità per ciò che riguarda la presenza di studenti e lavoratori nelle nostre città, rimane da capire cosa accadrà ai prezzi nei prossimi mesi.”*

Di seguito i prezzi medi richiesti nelle 14 città analizzate per l'affitto mensile di una stanza singola e di un posto letto in doppia, con le relative variazioni rispetto al 2020. I prezzi comprendono generalmente le spese condominiali, non le utenze.

Città	Prezzo medio richiesto stanza singola	Variazione prezzo singola vs. 2020	Prezzo medio richiesto stanza doppia	Variazione prezzo doppia vs. 2020
Bari	279 €	3,7%	196 €	-1,2%
Bologna	395 €	-5,8%	240 €	-11,3%
Catania	245 €	5,7%	-	-
Firenze	385 €	-2,8%	229 €	-12,2%
Milano	470 €	-9,1%	285 €	-9,0%
Napoli	320 €	-8,2%	222 €	-8,5%
Padova	336 €	5,3%	205 €	-14,7%
Palermo	271 €	0,2%	-	-
Pavia	288 €	-9,7%	211 €	-
Pisa	307 €	0,1%	203 €	-14,3%
Roma	417 €	-4,1%	246 €	-9,7%
Siena	321 €	-2,8%	-	-
Torino	324 €	-4,9%	203 €	-11,1%
Venezia	353 €	-2,3%	234 €	-14,4%
<b>ITALIA</b>	<b>336 €</b>	<b>-2,50%</b>	<b>225 €</b>	<b>-10,60%</b>

Fonte: Immobiliare Insights

Di seguito la variazione dell'offerta e della domanda di stanze rispetto al 2020:

Città	Variazione dell'offerta di stanze rispetto al 2020
Bari	35,1%
Bologna	112,4%
Catania	78,8%
Firenze	38,2%
Milano	42,5%
Napoli	0,6%
Padova	147,9%
Palermo	-23,5%
Pavia	135,3%
Pisa	77,4%
Roma	32,2%
Siena	76,9%
Torino	66,1%
Venezia	28%
<b>ITALIA</b>	<b>60,60%</b>

Fonte: Immobiliare Insights

Città	Variazione della domanda di stanze rispetto al 2020
Bari	-31,8%
Bologna	27,6%
Catania	123,7%
Firenze	152,2%
Milano	35,6%
Napoli	629%
Padova	11,1%
Palermo	30,8%
Pavia	nd
Pisa	-8%
Roma	20,3%
Siena	-1,1%
Torino	166%
Venezia	nd
<b>ITALIA</b>	<b>96,30%</b>

**Per ulteriori informazioni:**

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Giusy Palmiero

392.1176397; ufficiostampa@immobiliare.it