

Comunicato stampa

Osservatorio semestrale di Immobiliare.it sulle locazioni residenziali

Affitti: si torna al pre-pandemia. L'offerta (-23,5%) non copre la domanda di case (+28,3%). Stabili i canoni (+0,4%)

Nei grandi capoluoghi aumentano i costi delle locazioni, +3% nel semestre

Milano, marzo 2022 – Nelle locazioni i trend sono quelli del pre-pandemia: il mercato infatti torna sui livelli precedenti alla crisi innescata dal Covid-19, con **la domanda che da settembre 2021 a febbraio 2022 è cresciuta di quasi il 30%** rispetto al semestre precedente e **lo stock che invece è diminuito del 23,5%**, segno che molte abitazioni sono state locate con successo in questo periodo.

Si tratta della principale evidenza emersa dall'**Osservatorio Affitti** a cura di **Immobiliare.it Insights**, business unit di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it) specializzata in studi di mercato. I prezzi rimangono tendenzialmente stabili (+0,4%) con il canone di locazione medio per un trilocale in Italia pari a **777 euro** al mese.

La domanda riparte

Andando ad analizzare le diverse aree del Paese si nota come **la crescita della domanda sia una costante** che differisce solo per l'intensità: al **Centro** e nel **Sud** Italia l'aumento percentuale rispetto al semestre precedente è più significativo, +42,2% e +33,7% rispettivamente, mentre al **Nord** la variazione si aggira attorno al 20% (+21,6% al Nord-Est e +20,3% al Nord-Ovest). Bene anche le **Isole**, sebbene in maniera più contenuta (+14,3%).

I volumi di richiesta aumentano anche se si va a guardare il settore delle locazioni residenziali nei **grandi* e piccoli** capoluoghi di regione**, con una crescita percentuale più significativa nei secondi (+45,4%).

Lo stock di appartamenti in affitto torna in negativo

Se con la pandemia le città si erano svuotate di studenti e lavoratori fuori sede, come anche di turisti, portando ad un aumento esponenziale di abitazioni offerte in locazione, ora la tendenza si è decisamente invertita tornando ai livelli precedenti alla crisi. **Sia i grandi che i piccoli capoluoghi di regione mostrano un calo dell'offerta attorno al 30%** e in generale la disponibilità di appartamenti in affitto nella penisola è decisamente di segno negativo (-23,5%).

La contrazione dello stock rispetto al semestre precedente è particolarmente evidente al **Centro** e al **Sud**, -32,1 e -26,6% rispettivamente, mentre al **Nord** le percentuali si aggirano attorno al -18%. Nelle Isole il decremento è "solo" del 12,3%, complice il fatto che l'analisi non coinvolge la stagione più prettamente turistica, quella in cui escono dal mercato gli appartamenti destinati ai vacanzieri.

*«Le previsioni che avevamo avanzato nel nostro ultimo Osservatorio semestrale sono state pienamente rispettate – dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Siamo infatti tornati alle logiche che dominavano il mercato degli affitti prima dello scoppio della pandemia, dove l'offerta – specialmente nelle grandi città, meta di studenti fuorisede e giovani lavoratori – non riusciva a coprire la domanda di appartamenti in locazione. Nonostante la*

situazione a livello nazionale mostri una sostanziale stabilità dei prezzi, l'analisi ha comunque mostrato un evidente aumento nei canoni di locazioni nei capoluoghi, segno che si tornerà rapidamente ai valori richiesti prima del lockdown».

I canoni rimangono stabili

Nei grandi come nei piccoli centri i canoni tornano a crescere, per la gioia dei proprietari, un po' meno di chi cerca una casa in locazione: rispetto al semestre precedente a quello settembre-febbraio 2022, infatti, i piccoli capoluoghi registrano un incremento pari all'**1,6%** mentre quelli di grandi dimensioni addirittura del **3%**.

A livello nazionale la situazione è di sostanziale stabilità con il **Nord-Ovest** che guadagna il 2,4% e il **Centro** l'1,2%, mentre si presentano in leggero ribasso **Nord-Est e Isole** (-0,2% e -0,8%, rispettivamente).

Ma nel cosiddetto "Paese reale" attualmente quanto bisogna mettere a budget per affittare un trilocale? Nelle **aree settentrionali l'affitto medio è compreso tra i 740 e i 780 euro al mese**, in linea con la media nazionale, mentre si supera abbondantemente la soglia degli **800 euro** (844) al **Centro**. **Più contenuti i prezzi al Sud e nelle Isole** che si aggirano attorno ai 600 euro mensili. Si conferma ampia la forbice della richiesta nei grandi capoluoghi rispetto ai piccoli: affittare una casa nei primi costa, in media, circa il **60% in più rispetto ai secondi**.

Da evidenziare infine il **caso di Bologna, la cui domanda è aumentata di ben l'80%** a fronte di uno **stock di appartamenti in diminuzione di quasi il 50%** rispetto al semestre marzo-agosto 2021. Anche i **prezzi sono aumentanti in maniera notevole**, dell'8% circa, tanto che affittare un trilocale in città costa, di media, 971 euro, meno solo che a Milano e Roma (1.231 € e 1.068€ rispettivamente).

Di seguito le tabelle con gli indicatori di mercato per il settore delle locazioni residenziali nei gruppi oggetto dell'analisi rilevati nel periodo settembre 2021-febbraio 2022:

	Prezzo medio trilocale	Variazione prezzo vs. semestre precedente	Variazione domanda vs. semestre precedente	Variazione offerta vs. semestre precedente
Nord-Est	744 €	-0,2%	21,6%	-18,9%
Nord-Ovest	780 €	2,4%	20,3%	-18%
Centro	844 €	1,2%	42,2%	-32,1%
Sud	637 €	0,7%	33,7%	-26,6%
Isole	581 €	-0,8%	14,3%	-12,3%
Italia	777 €	0,4%	28,3%	-23,5%

	Prezzo medio trilocale	Variazione prezzo vs. semestre precedente	Variazione domanda vs. semestre precedente	Variazione offerta vs. semestre precedente
Grandi Capoluoghi	925€	3%	37,6%	-29,2%
Piccoli Capoluoghi	569€	1,6%	45,4%	-30,4%

Fonte dati: Immobiliare Insights

*Nel gruppo rientrano Milano, 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, Giusy Palmiero, Camilla Tomadini

392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it