

Osservatorio di Immobiliare.it sulle locazioni residenziali

## Affitti: i canoni crescono ancora. +10,1% in un anno

*Nella battaglia dei prezzi, Firenze supera Milano mentre al sud Bari insidia Napoli.  
Trend positivo anche per domanda (+3,6%) e offerta (+10,5%)*

**Milano, aprile 2024** – Prosegue la crescita dei prezzi degli affitti in Italia, saliti, a fine febbraio 2024, del **10,1%** su base annua e del **3,1%** su base semestrale. Il canone richiesto da chi desidera locare un immobile nel Bel Paese è arrivato così a superare un prezzo medio al metro quadro di **13 euro**.

A dirlo, sono i dati dell'**Osservatorio Affitti** a cura di **Immobiliare.it Insights**, la proptech company del gruppo di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in analisi di mercato e data intelligence, che **ha esaminato l'andamento di prezzo, domanda e offerta del mercato immobiliare degli affitti** rispetto ai 6 e ai 12 mesi precedenti.

### La spinta di Firenze, Bari e dei grandi capoluoghi

Non è però **Milano** a detenere il primato nell'aumento dei canoni di locazione. **A occupare il gradino più alto del podio è infatti Firenze** (22,2 euro/mq), che ha fatto registrare un incremento del valore degli affitti del **21,7%** rispetto a febbraio 2023, sorpassando così il capoluogo lombardo (23,1 euro/mq), dove si è riscontrata una crescita decisamente inferiore rispetto alla città del David (**+8,1%** rispetto a febbraio 2023).

Spostandoci al Sud, **molto interessante è il caso di Bari**, che tra i grandi capoluoghi del Meridione è quello che è salito di più nei canoni, facendo meglio di Napoli. Il capoluogo pugliese ha guadagnato il **18%** circa nei 12 mesi, con i prezzi medi al metro quadro che arrivano a **11,7 euro/mq** mentre il più grande centro campano ha conosciuto un aumento del **13%** circa nell'anno, spingendo il prezzo medio delle locazioni a **14,2 euro/mq**.

Allargando poi l'indagine a tutti i **grandi capoluoghi italiani\***, si nota come siano proprio queste aree ad aver performato meglio, a livello di aumento dei canoni, rispetto sia ai **piccoli capoluoghi\*\*** che ai **piccoli centri**. Su base annua, i primi hanno registrato un **+14,3%**, raggiungendo un prezzo medio di **17,7 euro/mq**, mentre i secondi e i terzi si sono fermati rispettivamente a **9,1 e 10,1 euro/mq**. I piccoli centri sono anche gli unici ad aver registrato un calo, pur minimo, dei prezzi, nel semestre che va da settembre 2023 a febbraio 2024 (**-0,3%**).

### L'offerta cresce più della domanda nei 12 mesi, ma frena la corsa nell'ultimo semestre

Oltre al prezzo, l'osservatorio mostra una **crescita anche di domanda e offerta di case in affitto nei 12 mesi analizzati**, ma a due velocità diverse. Lo stock disponibile sul mercato è aumentato infatti del **10,5%**, a fronte di un **+3,6%** per la domanda. Tuttavia, questa tendenza ha subito un ribaltamento nell'ultimo semestre, con la richiesta salita del **9,5%** e l'offerta di poco meno del **4%**.

Guardando ai capoluoghi, si osservano trend differenti, su base annua, tra grandi e piccoli: nei primi, sono salite sia domanda (**+5,7%**) che, soprattutto, offerta (**+20%** circa), mentre nei secondi è crollata l'offerta (**-22,7%**), a fronte di una richiesta rimasta pressoché stabile (**+0,7%**). Incremento per entrambi i valori per i piccoli centri, con un **+6% circa** per l'offerta e un **+3%** per la domanda.

Tra le singole città, spiccano gli incrementi nell'offerta di **Milano, +83% circa** su base annua, e di **Bologna**, poco sotto il **77%**, a fronte di una domanda calata in entrambi i casi, del **23,7%** nel capoluogo meneghino e del **14,5%** in quello emiliano. Troviamo invece una richiesta di case in affitto di gran lunga superiore alla media nazionale a **Roma, +53,5%** sull'anno precedente, e **Napoli, +52%** circa rispetto a febbraio 2023.

*“I dati dell'osservatorio non devono sorprendere, perché evidenziano una volta di più quanto il mercato delle locazioni in Italia sia in costante crescita – afferma **Antonio Intini, Chief Business Development Officer di Immobiliare.it** - In un contesto di difficile congiuntura economica come quello che stiamo vivendo, con prezzi di vendita che non mostrano segni di arresto e tassi ancora alti seppur in calo, comprare casa diventa una scelta meno accessibile. Ne deriva così una marcata predilezione per gli affitti, che comportano meno vincoli e più flessibilità rispetto a un acquisto. Tuttavia, un aumento dell'interesse, e quindi della domanda, traina i prezzi delle locazioni al rialzo, ma ha anche un effetto sulla crescita dell'offerta, spingendo di fatto chi ha un immobile di proprietà che non utilizza a metterlo a rendita, proponendolo nel mercato della locazione”.*

\*Grandi capoluoghi: Bari, Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia

\*\*Piccoli capoluoghi: Ancona, Aosta, Cagliari, Campobasso, Catanzaro, L'Aquila, Perugia, Potenza, Trento, Trieste

**Per ulteriori informazioni:**

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Martegani

392.1176397; 320.6429259

[ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it) .