



## **IN ITALIA CANONI DI LOCAZIONE A DUE VELOCITA': CRESCONO AL NORD, DIMINUISCONO AL SUD**

**Secondo l'osservatorio annuale di Solo Affitti, franchising immobiliare leader in Italia nella locazione con 300 agenzie, i canoni calano in 7 capoluoghi di regione e crescono in altri 12. In crescita il fenomeno della condivisione.**

Nel primo semestre di quest'anno i canoni di locazione in Italia hanno subito un lieve calo (-0,4%) frutto, però, di un andamento a due velocità: sono cresciuti al Nord e sono diminuiti al Sud. L'Osservatorio annuale sulle locazioni di Solo Affitti, il franchising immobiliare leader in Italia nella locazione con 300 agenzie, prevede un ulteriore abbassamento dei canoni a fine anno e nei mesi successivi. I ribassi maggiori sono stati rilevati nei capoluoghi di regione del Sud e del Centro, come Cagliari (-4,4%), Palermo (-4,3%), Napoli (-3,8%), Roma (-2,4%) e Bari (-2%). Gli incrementi più consistenti si sono registrati, invece, soprattutto a Torino (+3,4%) e Milano (+1,8%), con le eccezioni di Venezia (-2,2%) e Trento (-1,9%). Il record dell'incremento lo detiene Campobasso dove tra giugno 2010 e giugno 2011 i canoni sono aumentati del 5,8%.

### **Le dinamiche dei canoni a livello nazionale...**

Esaminando nel dettaglio le elaborazioni di Solo Affitti emerge che la riduzione dei canoni ha riguardato soprattutto i quadrilocali (-2,2%), con situazioni che oscillano dal +2,8% di Aosta al -8,8% di Palermo. Sostanzialmente invariati gli affitti dei trilocali (-0,7%) e dei bilocali (+0,7%), mentre in deciso aumento sono risultati i canoni dei monolocali (+2,2%) con aumenti a doppia cifra per Torino (+11,6%) e Perugia (+10,9%). Ad Aosta (-6,3%) e Cagliari (-4,9%), invece, sono diminuiti più che altrove.

Analizzando i prezzi medi di locazione, notiamo che nelle città capoluogo del nostro Paese si attesta, nel primo semestre del 2011, intorno ai 574 euro mensili, con una differenza di 51 euro in più se l'appartamento è ammobiliato (625 euro) e 57 in più se si vuole il garage (631 euro).

Per un monocale si spendono mediamente 433 euro al mese (486 se corredato da box auto), mentre il prezzo sale a 514 euro (571 con garage) per un bilocale. Occorrono mediamente 621 euro per alloggiare in un trilocale, che in presenza di un box diventano 679 euro. La spesa sale di 100 euro per i quadrilocali: 729 euro, che diventano 787 con il garage.

### **...e nelle singole città: Milano batte Roma ma non per mono e bilocali**

Milano (974 euro) e Roma (963 euro) si confermano le città con i canoni medi più elevati, seguite da Firenze (704 euro), Venezia (671 euro) e Napoli (593 euro). Le città dove costa meno alloggiare in affitto sono Catanzaro (406 euro), Campobasso (433 euro), Perugia (448 euro), Potenza (454 euro) e Torino (478 euro), che rimane la città settentrionale più economica. Si spendono più di 500 a Bari e Cagliari (516 euro ciascuna), Palermo (528 euro), Genova (536 euro), Bologna (545 euro).

Roma supera Milano per i prezzi mensili dei monolocali (702 euro vs 618 euro) e dei bilocali (871 euro vs 778 euro), mentre la tendenza si inverte per trilocali (1.101 euro a Milano vs 1.042 euro a Roma) e quadrilocali (1.401 euro vs 1.234 euro).

Osservando gli altri capoluoghi il costo medio mensile dei monolocali è più elevato a Venezia (557 euro) e Firenze (554 euro) ma più basso a Catanzaro (324 euro) e Perugia (336 euro). Per i bilocali Firenze (650 euro) precede Venezia (613 euro), mentre le città più a buon mercato sono Catanzaro (359 euro) e Campobasso (365 euro). Firenze batte Venezia per il canone medio mensile dei trilocali (752 contro 729 euro) mentre supera Napoli per i quadrilocali (860 contro 811 euro). I trilocali e quadrilocali più economici sono stati rilevati a Catanzaro (433 euro e 509).

### **Quanto tempo dura la ricerca della casa?**

Rispetto al 2010 si registra un tempo medio praticamente invariato per la ricerca dell'appartamento, pari a 2,3 mesi. In periferia si trova casa in meno di 2 mesi, mentre in centro il conduttore vaglia il mercato più attentamente prima di chiudere la transazione, prolungando i tempi a 2 mesi e mezzo. Ancora più lunghi risultano i tempi per trovare casa nelle zone di pregio (3 mesi).

*“La ritrovata stabilità nel settore delle locazioni a uso abitativo – sostiene **Silvia Spronelli**, presidente di Solo Affitti - trova conferma anche nel più importante indicatore della liquidità di mercato: il tempo medio necessario a chiudere una trattativa di locazione che è rimasto invariato”.*

### **Perché si va in affitto...e per quanto tempo?**

L'Osservatorio Solo Affitti evidenzia come quasi la metà dei locatari (47%) in Italia abbia scelto la casa in affitto come abitazione “principale”, mentre quasi un terzo (30%) è costituito da lavoratori in trasferta per brevi periodi. Gli studenti fuori sede rappresentano il 19%, mentre è minima la quota di turisti (2%).

*“L'affitto – aggiunge Spronelli - rappresenta sempre più nel nostro Paese un fenomeno legato non solo a ragioni di spostamento fuori sede temporaneo (quanto per lavoro tanto per studio), ma anche un modo di vivere stabile scelto dalle famiglie che non possono permettersi di acquistare la propria abitazione”. Una scelta più frequente nel Centro (63%) ma molto meno nelle Isole, dove il dato cala al 30%.*

La permanenza media dello stesso conduttore nell'appartamento è di poco inferiore ai 2 anni (22 mesi), con una punta massima di 3 anni a Bari. Le città dove gli inquilini si rivelano più “insofferenti” sono Genova, Cagliari, Palermo e Aosta: qui i locatari abbandonano l'immobile dopo appena un anno. Mediamente al Sud (26 mesi) l'affitto è più lungo, assai più breve nelle Isole (12 mesi).

### **Chi va in affitto?**

In Italia le giovani coppie senza figli rappresentano il 37% dei locatari, mentre quelle con figli sono il 27% del totale. Il target familiare, fanno notare da Solo Affitti, è aumentato dell'8% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso e ancora di più rispetto a tre anni fa, quando costituiva solo il 15% della domanda. Un chiaro segnale di come la locazione rappresenti un'alternativa concreta all'acquisto della prima casa. Numerosi anche i single in affitto, che costituiscono il 27% del totale.

In crescita anche il fenomeno della condivisione. Per risparmiare più persone non appartenenti a uno stesso nucleo familiare scelgono di vivere insieme. Se a livello nazionale sono il 10% circa, in città come Milano, Firenze e ancor più Bologna le cifre sono anche più alte. *“È un nuovo approccio – afferma il Presidente di Solo Affitti - al mondo della casa, che riflette il dinamismo e il bisogno di mobilità delle nuove generazioni, avvicinando il mondo della locazione italiano, storicamente più “ingessato”, ai modelli anglosassoni, caratterizzati da maggiore mobilità negli stili di vita”.*

### **Le tipologie contrattuali**

Domanda e offerta di locazioni trovano il proprio incontro grazie ad un mix di formule contrattuali ormai stabile: in circa metà delle transazioni (48%) si ricorre al contratto libero 4+4, al canone concordato nel 20% dei casi. Un peso significativo è, come sempre, assunto dalle locazioni transitorie che raggiungono il 27% del totale. Sono marginali, infine, i contratti completamente liberi (3%) e il comodato d'uso (2%).