

undefined



Sulla laguna. Secondo il portale Idealista.it, l'offerta di case in affitto a Venezia è aumentata di oltre il 300% rispetto al periodo pre-pandemia

**Locazioni.** Calo medio dei canoni del 7,5%, ma nei grandi centri dati molto più negativi a causa del crollo dello short rent e della minore presenza di studenti e lavoratori

## Esplode l'offerta di case: gli affitti tornano al 2016

**Evelina Marchesini**

La pandemia continua a far sentire i propri effetti sul mercato immobiliare, con varie declinazioni. Uno di questi è il raffreddamento del mercato delle locazioni che, soprattutto nelle città, vede scendere i valori dei canoni. La riduzione media del 2020 è calcolata in un 7,5%, secondo i dati di SoloAffitti, ma nei grandi centri la discesa è più marcata, con Milano che fa segnare una riduzione del 16 per cento.

I canoni scendono perché l'offerta di case in affitto cresce e supera ampiamente la domanda. A misurare il polso delle residenze in locazione è un recentissimo studio di Idealista che, monitorando il proprio database, ci dice che da marzo a fine novembre il numero di case in affitto è cresciuto del 31,2% a livello nazionale, ma con punte decisamente allarmanti. Come in Lombardia a ottobre, con un aumento dell'offerta del 79,4% (in Veneto con il +62,1%, in Emilia Romagna +55,2%).

Il canone medio scende, secondo l'indagine di SoloAffitti, a 570 euro mensili per abitazioni arredate, con un'Italia però a macchia di leopardo. La città più cara per affittare casa è Milano, con un canone medio di

1.035 euro al mese, mentre Roma costa in media 794 euro (-10%), Bologna 702 euro (-11%), Torino 497 euro (-8%) e Firenze 690 euro (-10%). Stabili o in leggera crescita i canoni in pochissime città: Cagliari (-1%), Potenza (invariati), Catanzaro e Campobasso (+1%).

A influire sull'andamento dei canoni il fatto che con la pandemia è praticamente sparito il mercato degli affitti turistici a breve termine, così come quello degli studenti universitari fuori sede. «Il calo dei canoni è generalizzato per tutti i tagli immobiliari - dicono da SoloAffitti - con punte negative dell'8% per i trilocali, che soffrono di una minore richiesta, e meno marcati per i quadrilocali e gli immobili più spaziosi (-7,2%), che invece risultano in crescita nelle preferenze degli inquilini. Il calo dei canoni di affitto è maggiore nelle zone più centrali, meno in quelle periferiche».

Il dato più evidente, tuttavia, è la riduzione dei canoni diversa a seconda della dimensione urbana: molto pronunciato nelle grandi città (-9,5%), dove l'offerta è cresciuta maggiormente e la riduzione della domanda di studenti e lavoratori trasferiti si è fatta sentire di più, molto meno pronunciato nelle città di medio-piccole dimensioni (-3,8%). Il canone medio italiano passa dai 616

euro del 2019 ai 570 del 2020. Un ritorno ai valori del 2016.

L'Italia, si sa, è fatta di tante realtà, talvolta anche profondamente diverse. A livello di capoluoghi, secondo l'analisi di Idealista.it, in quattro casi su cinque la crisi pandemica ha provocato un incremento di prodotto disponibile. L'aumento maggiore spetta a Venezia dove le case che un utente trova sono il 309% in più rispetto a prima della pandemia, che ha prodotto lo stravolgimento di un mercato costituito prevalentemente di affitti brevi. L'offerta di case sfite è triplicata a Trento (202,2%), mentre è più che raddoppiata in altre 11 città, comprese in una forchetta che va dal 196,1% di Ferrara al 104,1% di Siena, passando per gli incrementi anomali di Firenze (181,1%), Milano (174,5%) e Bologna (138,7%). Tutti i grandi centri comunque vedono un aumento esponenziale dell'offerta, fra questi si segnalano anche Verona (88,8%), Roma (64,9%) e Napoli (58,4%).

«La spiegazione di questo significativo aumento dello stock può essere principalmente attribuita al blocco causato dal confinamento, quando per tre mesi quasi nessuna operazione di locazione è stata chiusa e le case in offerta si sono accumulate - spiega Vincenzo de Tommaso, responsabile dell'Ufficio studi

### Il trend nei capoluoghi

Media abitazioni arredate. €/mese

	EURO/MESE	Var %
<b>Aosta</b>	468	-6
<b>Milano</b>	1035	-16
<b>Trento</b>	687	-7
<b>Trieste</b>	542	-4
<b>Venezia-Mestre</b>	665	-12
<b>Bologna</b>	702	-11
<b>Torino</b>	497	-8
<b>Genova</b>	475	-9
<b>Ancona</b>	513	+1
<b>Perugia</b>	362	-10
<b>Firenze</b>	690	-10
<b>Roma</b>	794	-10
<b>Campobasso</b>	521	-4
<b>Napoli</b>	575	-9
<b>Potenza</b>	426	0
<b>Catanzaro</b>	373	+1
<b>Bari</b>	516	-6
<b>Cagliari</b>	573	-1
<b>Palermo</b>	512	-2

Nota: L'Aquila non disponibile. Fonte: Solo Affitti

del portale immobiliare idealista -. Tale processo di si è avvertito in modo più clamoroso nei mercati più dinamici, in cui la rotazione delle case era molto più alta, e a questi fattori vanno aggiunti gli effetti della chiusura del turismo e del mercato degli studenti universitari».

Cresce, però, la domanda di affitto residenziale "classica" (54% del totale della richiesta abitativa, in aumento del 7,8% rispetto allo scorso anno), che beneficia anche di canoni di locazione in calo, trovando opportunità interessanti sul mercato. Così si spiega, secondo SoloAffitti, lo spostamento della domanda sulle famiglie che fa da contraltare al ridimensionamento della fetta di inquilini che cercano casa da soli (20,7%, in calo di 3,1 punti rispetto al 2019).

Risulta in calo anche il fenomeno della condivisione dell'appartamento, che rappresenta l'11,6% della domanda di locazione e che perde 2,4 punti percentuali rispetto allo scorso anno. Studenti e lavoratori preferiscono soluzioni piccole ma autonome, come i bilocali, in crescita complessivamente del +3,2%, piuttosto che immobili più spaziosi da condividere, come accadeva in passato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA