



**In crescita.** A Milano entro il 2030 saranno realizzati oltre 14mila alloggi

# Milano, mutui e prezzi spingono all'affitto: 70mq fino a 1.800 euro al mese

## Immobiliare

L'analisi sulle locazioni elaborata da Scenari Immobiliari e Abitare Co

**Laura Cavestri**

MILANO

Impennata dei prezzi – da sempre sopra la media nazionale – e dei mutui rendono, a Milano, sempre più difficile acquistare casa, spingendo la domanda verso la locazione e trascinando al rialzo i canoni di affitto.

È quanto emerge dal Rapporto "La casa in locazione in Italia e in Europa - Focus Milano e Lombardia", presentato ieri a Milano da Sce-

nari Immobiliari e Abitare Co.

### La fotografia

Nel 2022 si stimano 73.800 nuovi contratti di locazione: +7% sul 2021 e +25% sul 2019. A Milano il canone medio più elevato si registra per i contratti ordinari di lungo periodo (quasi mille euro al mese per un appartamento di circa 67 mq), mentre quello più basso interessa i contratti agevolati concordati (poco più di 750 euro al mese per un appartamento di 75 mq), in crescita – rispettivamente – del 2,5% e dell'1,1% sul 2021 e del 7,3% e 15,3% sul 2019.



**Nel 2022 crescita del 7% di nuovi contratti, con rendimenti tra 3,5 e 5,5%. Previsioni 2023 in crescita del 4,5%**

Rispetto al 2015, se i contratti stabili sono rimasti stabili, quelli agevolati concordati sono cresciuti del 15 per cento. Un appartamento per studenti di quasi 74 mq sfiora i mille euro (950 euro al mese), mentre le camere singole hanno superato ormai i 700 mensili. L'appartamento medio affittato è di poco più di 67 mq con un canone medio mensile di circa mille euro, che per un monolocale e un trilocale di qualità può arrivare a superare rispettivamente le 1.300 e le 1.800 euro al mese. A dicembre erano 2.800 gli appartamenti in affitto sul mercato. A gennaio 3.100, con un tempo medio di circa 35 giorni per perfezionare il contratto di locazione e uno "sconticino" sul canone non oltre il 7% mentre i rendimenti medi variano tra il 3,7% del *built-to-rent* e il 5% in locazione tradizionale. E in Italia le previsioni al 2028 vedono una domanda potenziale dei giovani di 750mila case in locazione.

### Crescita e debolezze

«Il mercato della locazione residenziale a Milano è in crescita – commenta Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari – e ha fatto registrare, nel 2022, un incremento dei contratti di affitto del 7% in un anno, anche se i canoni sono cresciuti del 3,5 per cento. E non dovrebbe stupire considerando che la città è tornata a superare gli 1,4 milioni di abitanti, di cui circa 280mila stranieri. Si stima che entro il 2030 verranno realizzati oltre 14mila alloggi di cui circa 5mila destinati alla locazione, e di questi circa 2mila in edilizia residenziale sociale. Un incremento importante ma non sufficiente».

In riferimento invece al *built-to-rent* (stabili costruiti o ristrutturati per essere dati in affitto da grandi investitori), «anche in Italia – ha detto Giuseppe Crupi, ceo di Abitare Co – sono stati avviati i primi investimenti a Milano e Roma, Firenze e Bologna. Ma a tutt'oggi questo asset fatica a imporsi».