

IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Nel primo semestre del 2008 il mercato delle locazioni segnala, a livello nazionale, una diminuzione dei canoni di locazione dello 0.1% per i bilocali e dello 0.4% per i trilocali.

Analizzando l'andamento dei canoni nelle grandi città rileviamo una diminuzione complessiva dei valori dello 0.8% per i bilocali e dell'1.0% per i trilocali. Tutte le realtà metropolitane hanno segnalato una **contrazione dei valori, ad eccezione di Bari** dove c'è stato un incremento dei canoni dei bilocali dell'1.5% e dei trilocali dello 0.5%.

Il ribasso più sensibile si è registrato a Firenze, dove la variazione dei canoni per i bilocali è stata -3.1% e quella dei trilocali -2.3%. A Milano la diminuzione è stata rispettivamente dello 0.5% e dello 0.3%.

In questi primi sei mesi dell'anno si è riscontrato un **aumento della domanda di appartamenti in affitto determinato dalla maggiore difficoltà di accesso al mercato del credito** e di conseguenza al mercato dell'acquisto della casa. Infatti si è registrato un aumento della domanda da parte di single, giovani coppie e stranieri. A questi si devono aggiungere gli studenti universitari, componente importante del mercato delle locazioni.

Tuttavia non si è avuto un rialzo dei canoni di locazione in quanto l'offerta presente sul mercato, aumentata negli ultimi anni a seguito della corsa al mattone per investimento, ha assorbito la maggiore domanda senza creare tensione sui valori.

L'interesse dei proprietari degli immobili a garantirsi una certa continuità nel rapporto di locazione ha comportato una revisione verso il basso dei canoni praticati agli inquilini. Questo per non essere costretti a riaffittare l'abitazione con conseguenti oneri gestionali e per non incorrere nel rischio di avere un immobile sfitto con inevitabili costi di mantenimento.

Continua a registrarsi una maggiore attenzione, da parte dei potenziali locatari, alla qualità dell'immobile che, in questo caso è legata non solo allo stato dell'appartamento ma anche ad altre variabili tra cui la qualità dell'arredamento (se già arredato), la luminosità, la tranquillità e la presenza di servizi in zona. Sono sempre più richiesti gli immobili con riscaldamento autonomo, quelli che abbiano almeno la cucina arredata e la presenza di collegamenti internet ad alta velocità (soprattutto per gli studenti).

Variazione percentuale dei canoni di locazione – I semestre 2008 – Grandi città

Città	Bilocale	Trilocale
Bari	1,5	0,5
Bologna	-0,6	-1,2
Firenze	-3,1	-2,3
Genova	-1,1	-1,9
Milano	-0,5	-0,3
Napoli	-1,7	-2,3
Palermo	0	-0,3
Roma	-0,6	-0,9
Torino	-0,5	-1,0
Verona	-1,8	-0,7

A **Milano** si registra un calo dei valori delle locazioni sui bilocali e sui trilocali (-0.5% e -0.3%).

Tra le zone che hanno segnalato un lieve rialzo c'è Brera dove si è registrata una buona domanda di appartamenti in affitto soprattutto da parte di studenti universitari (con una prevalenza di donne, provenienti anche dall'estero), professionisti e società che affittano l'appartamento per i propri dirigenti. In crescita i canoni anche nella zona di Amoretti-Vialba dove le difficoltà di acquisto

hanno dirottato molte richieste verso il mercato delle locazioni soprattutto da parte di coppie, spesso straniere e di single. Lieve aumento dei canoni anche nella zona Lorenteggio-San Gimignano dove la presenza di alcune importanti aziende crea una richiesta dinamica. In salita anche i canoni di locazione nei quartieri di Città Studi, Porpora, Ripa di Porta Ticinese e Porta Romana, grazie alla domanda proveniente da studenti universitari (Politecnico, Bocconi e IULM).

Tra i quartieri che hanno segnalato la diminuzione dei valori più sensibile segnaliamo Baggio-Quinto Romano, Certosa-Gallarate e Stazione Centrale. La motivazione prevalente è la minore disponibilità economica da parte dei potenziali inquilini ma anche il fatto che, alcuni proprietari, non riuscendo a vendere l'immobile al prezzo desiderato decidono di affittarlo aumentando così l'offerta di abitazioni sul mercato.

A **Roma** i canoni di locazione dei bilocali sono diminuiti dello 0.6% e quelli dei trilocali dello 0.8%. In centro si registra una contrazione dei valori nella zona di Piramide e dell'Esquilino. Nella prima il calo dei canoni è dovuto al fatto che a cercare casa sono soprattutto stranieri che non hanno una capacità di spesa elevata, mentre nel quartiere Esquilino non si registra un'elevata domanda di immobili in affitto, soprattutto sui tagli medi. Tra i quartieri con segnali di diminuzione ci sono Monteverde Nuovo-Villa Pamphili in seguito alla minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, spesso famiglie che non riescono ad acquistare casa, Trigoria-Castel di Leva- Laurentino dove comunque la richiesta è sempre dinamica grazie anche alla presenza del Campus Biomedico di Trigoria e Aurelia i cui canoni avevano ormai raggiunto livelli elevati.

In rialzo i canoni di locazione a Bufalotta dove, in seguito all'apertura di un centro commerciale, sono aumentate le ricerche di immobili in affitto da parte dei lavoratori fuori sede che lavorano presso la struttura commerciale. Canoni in crescita anche a Boccea-Montespaccato per le richieste di studenti e di lavoratori presso il Policlinico "Gemelli" e altre aziende della zona, a Colli Aniene-Verderocca dove si è registrata una maggiore domanda da parte di famiglie e studenti universitari, e a Torre Maura dove sono aumentate le richieste per le maggiori difficoltà nell'acquisto aggiungendosi a quelle provenienti dagli studenti e dai trasferisti.

A **Napoli** si registra un calo dei canoni di locazione dell'1.7% e del 2.3% rispettivamente sui bilocali e sui trilocali. Tra i quartieri che hanno registrato i ribassi più sensibili segnaliamo Poggioreale, dove i locatari hanno mostrato una maggiore prudenza nel prendere in affitto l'immobile e i tempi per la conclusione delle trattative si sono allungate con la conseguenza che i canoni si sono ribassati. Dinamiche simili hanno interessato anche il quartiere di Medaglie d'Oro. Anche da Chaiano arrivano segnali di ribasso in seguito alla decisione dell'apertura della discarica che ha creato meno interesse per la zona, soprattutto da parte delle persone non residenti.

Infatti sono numerosi gli immobili sfitti sul mercato. Anche nel prestigioso quartiere di Manzoni-Caravaggio si è registrata una diminuzione dei canoni che ormai a livelli elevati spingono i potenziali locatari ad acquistare in zone limitrofe. C'è comunque una buona richiesta da parte di famiglie e lavoratori fuori sede. In ribasso i canoni anche a Fuorigrotta per la ridotta disponibilità di spesa, soprattutto tra coloro che cercano immobili nelle zone più popolari. Una dinamica positiva invece interessa i quartieri di Pianura-Campanile-San Donato e Monteoliveto dove si registra un aumento della domanda di appartamenti in locazione: nel primo caso c'è stato un aumento del numero delle richieste, in particolare da parte di giovani coppie impossibilitate a comprare e, nel secondo caso invece c'è una domanda sostenuta da parte di studenti universitari numerosi per la presenza delle facoltà di giurisprudenza ed architettura.