



## ANALISI DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Nel secondo semestre del 2008 il mercato delle locazioni segnala, a livello nazionale, una contrazione dei canoni di -1.3% sui bilocali e di -0.7% sui trilocali.

Nelle grandi città la flessione è stata più marcata con -1.9% per i bilocali e di -2.1% per i trilocali.

In tutte le realtà metropolitane si sono registrate contrazioni dei valori, ad eccezione di Bari dove, solo sui bilocali si è registrato un aumento dello 0.7%.

Bologna è stata la città dove i canoni di locazione sono scesi maggiormente con -4.2% per i bilocali e -3.7% per i trilocali.

I canoni medi di locazione più elevati si riconfermano quelli di Roma, dove per un bilocale si spendono in media 850 € al mese e per un trilocale 1050 € al mese, a seguire Milano rispettivamente con 750 € e 1000 € al mese.

Nella seconda parte dell'anno si è confermato l'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; ad alimentare questa fetta di mercato sono stati soprattutto i single, le giovani coppie e gli stranieri.

Allo stesso tempo però si è registrata una maggiore propensione all'acquisto da parte di coloro che pur avendo la possibilità di comprare erano in una situazione di "attesa" intimoriti dal rialzo dei tassi d'interesse; la discesa di questi ultimi, insieme al ribasso dei prezzi degli immobili ha fatto propendere per l'acquisto. Resta poi sempre importante la fetta di mercato rappresentata dagli studenti universitari.

Con questo scenario si conferma, come ormai avviene da alcuni semestri, la contrazione dei canoni di locazione. Infatti 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. Questi ultimi infatti tendono a

ridurre il budget da destinare all'affitto e i proprietari agiscono di conseguenza soprattutto 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. Si apprezzano 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).

A Milano si registra un calo dei valori delle locazioni sui bilocali e sui trilocali (-2.7% e -1.5%).

La macroarea che ha segnalato il calo più sensibile è stata quella di Bovisa-Sempione che ha messo a segno una diminuzione del 6.4% per i bilocali e del 3.9% per i trilocali; in particolare il ribasso ha riguardato il quartiere della Bovisa, dove nonostante una buona richiesta da parte di studenti universitari, i canoni sono stati rivisti verso il basso dai proprietari.

Anche il quartiere di Farini-Isola ha segnalato una riduzione dei canoni dovuto più che altro ad una minore domanda di immobili in affitto: nella seconda parte dell'anno c'è stata una ripresa della fiducia nel mattone e le persone indecise tra acquistare o andare in affitto hanno optato per la prima ipotesi.