

IL BALZO DI ALLOGGI E CAMERE NEI GRANDI CENTRI

Corsa agli affitti e turismo scaldano i canoni nelle città

Michela Finizio

Canoni in rialzo del 4,3% negli ultimi otto mesi. Il costo medio degli affitti è in aumento un po' in tutto il Paese, ma soprattutto nelle grandi città. L'ufficio studi di Immobiliare.it registra così un ulteriore scatto in avanti del mercato delle locazioni abitative, in linea con gli ultimi quattro anni chiusi sempre con il segno positivo, in ripresa dopo gli anni della crisi.

Le ragioni del rialzo

A spingere il mercato è ancora una volta la domanda che vede nella locazione un'alternativa all'acquisto, per motivi economici. Cresce, però, anche chi preferisce l'affitto come scelta di vita consapevole, in particolare legata a un mondo del lavoro più fluido in cui le persone si spostano maggiormente.

In questo contesto, poi, i rincari sembrano lievitare particolarmente nel segmento ristretto delle stanze condivise: per affittare una camera singola nelle grandi città si registra un canone mensile in aumento del 13,2% rispetto a gennaio. Immobiliare.it ricorda che il dato per i fuori sede trova piena giustificazione nell'altissima stagione legata al rientro e all'inizio delle lezioni. Ma sulle locazioni nei grandi centri universitari e metropolitani ci sono anche altri driver che spingono la ripresa e incidono sui prezzi.

Anche Solo Affitti, il network di 300 agenzie specializzate che nel 2018 ha registrato un incremento generalizzato del 3% sui canoni, conferma la recente impennata per

gli studenti. E ricorda che in molte grandi città il mercato ha cambiato volto negli ultimi anni: la domanda arriva soprattutto dalle giovani coppie (oltre il 40% del mercato) e dai lavoratori in trasferta; in città come Milano e Bologna basta meno di un mese per affittare una casa; lo spostamento di parte dell'offerta di abitazioni sul mercato dell'affitto breve, infine, sta determinando una riduzione della disponibilità di immobili destinati alla locazione residenziale, spingendo verso l'alto i canoni.

L'effetto Airbnb sui canoni

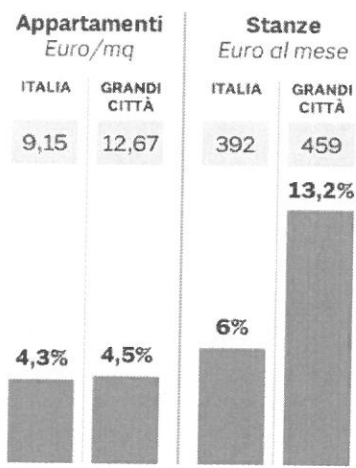
È quest'ultimo aspetto, in particolare in alcuni centri urbani o località turistiche, che sta creando delle vere e proprie distorsioni sui canoni. «È destinata a scoppiare la bolla degli affitti brevi a scopo turistico», ha affermato più volte l'amministratore delegato di Nomisma, Luca Donati. A Bologna, dove si fatica a trovare appartamenti per contratti di lunga durata, ma anche in altri centri urbani. Il successo del "modello Airbnb", in funzione di un atteso tasso di saturazione elevato, conquista i proprietari e coinvolge sempre più immobili.

Un altro esempio è Venezia, dove acquirenti internazionali e piccoli investitori italiani hanno comprato case in Laguna per metterle in affitto (e magari abitarci solo qualche settimana all'anno) nel segmento dinamico e redditizio delle locazioni brevi. Così come nelle zone turistiche dove, come registra l'Osservatorio Fimaa-Nomisma diffuso a luglio, si registra un incremento medio dei canoni pari all'1,3% su base annua.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il trend

Canoni ad agosto e variazione percentuale su gennaio



Fonte: Immobiliare.it