

Scenari Immobiliari e Abitare Co. presentano  
il Rapporto “La casa in locazione in Italia e in Europa - Focus Milano e Lombardia”  
nel corso del FORUM LOCAZIONE - Tra mercato e società

**L'AUMENTO DI PREZZI E MUTUI SPINGE IL MERCATO DELLA LOCAZIONE A MILANO: +7% DI NUOVI CONTRATTI NEL 2022 CON RENDIMENTI TRA 3,5 E 5,5% E PREVISIONI DI CRESCITA PER IL 2023 DEL 4,5%**

In città 82.000 case in offerta sul mercato e 74.000 contratti di locazione nel 2022, con appartamenti locati mediamente di 67 mq e canone fino a 1.850 €/mese

In Italia una domanda potenziale dei giovani di 750mila case in locazione al 2028

A Milano l'aumento dei prezzi delle abitazioni insieme all'incremento del costo dei mutui, registrati nel 2022, hanno reso più difficoltoso l'acquisto di un'abitazione, spingendo la domanda verso la locazione e trascinando al rialzo i canoni di affitto. Nel 2022 si stimano 73.800 nuovi contratti di locazione, il sette per cento in più sul 2021 e il 25 per cento sul 2019. Le abitazioni con nuovi contratti di locazione rappresentano poco più del 21 per cento delle quasi 345.000 potenzialmente disponibili, per un monte canone annuale complessivo di più di 845 milioni di euro e una superficie di circa cinque milioni di mq. La superficie media delle unità abitative locate è pari a poco più di 67 mq con un canone medio mensile di circa 1.000 euro, che per un monolocale e un trilocale di qualità può arrivare a superare rispettivamente le 1.300 e le 1.800 €/mese. L'offerta di case in affitto nel mese di dicembre 2022 è stata di circa 2.800 appartamenti, cresciuti a 3.100 a gennaio 2023, con un tempo medio di circa trentacinque giorni per perfezionare il contratto di locazione e uno sconto sul canone non superiore al sette per cento mentre i rendimenti medi variano tra il 3,7 per cento del built-to-rent e il 5 per cento in locazione tradizionale. E in Italia le previsioni al 2028 vedono una domanda potenziale dei giovani di 750mila case in locazione. È quanto emerge dal Rapporto “La casa in locazione in Italia e in Europa - Focus Milano e Lombardia” presentato oggi a Milano da Scenari Immobiliari e Abitare Co. nel corso del “FORUM LOCAZIONE - Tra mercato e società”.

*“Il mercato della locazione residenziale a Milano è in crescita - commenta Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - e ha fatto registrare nel corso del 2022 un incremento dei contratti di affitto del sette per cento in un. La domanda di affitto è in aumento, i canoni negli ultimi diciotto mesi hanno subito un'evidente accelerazione, più 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 280 mila stranieri, a cui si aggiunge una parte in continuo cambiamento. A questa costante evoluzione demografica contribuiscono gli oltre 185 mila “domiciliati”, cittadini continuativi non residenti che agli stessi vanno a sommarsi e che portano in ogni momento istanze diverse e nuove. In relazione alle possibilità di sviluppo di una nuova offerta abitativa e di valorizzazione del patrimonio esistente, si stima che entro il 2030 verranno realizzati oltre quattordicimila alloggi di cui circa cinquemila destinati alla locazione,*

*di questi circa duemila riconducibili al vasto insieme dell'edilizia residenziale sociale nelle sue molteplici sfaccettature economiche e sociali. Un incremento importante ma non sufficiente, che lascia spazio agli operatori, al mercato e agli investitori nella programmazione e realizzazione di operazioni che potranno soddisfare l'attuale e la nuova domanda".*

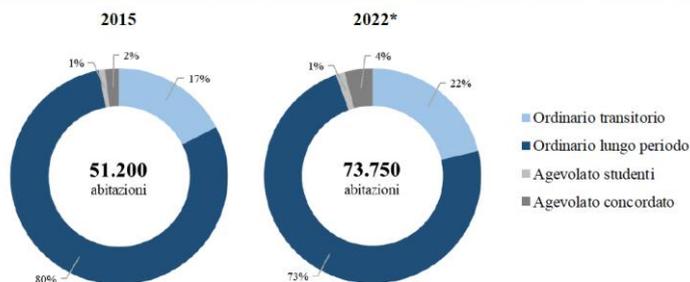
*"Recentemente - ha detto **Giuseppe Crupi, CEO di Abitare CO.** - anche nel nostro Paese, sono stati avviati i primi investimenti sul comparto degli affitti residenziali con un particolare interesse, oltre a Milano e Roma, su Firenze e Bologna. Soprattutto il mercato milanese, in termini di domanda, è pronto a ricevere un nuovo prodotto immobiliare dedicato all'affitto di cui si parla da tempo ma che a tutt'oggi, tranne pochissimi casi di grande successo, fatica ad imporsi. Da qualche anno in Abitare Co. abbiamo avviato una attività dedicata al segmento degli affitti residenziali - continua Crupi - monitorando l'evoluzione del mercato e studiando modelli abitativi contemporanei in linea con la nuova domanda che andrà ad aumentare nei prossimi anni, grazie ad una più ampia diversificazione degli utenti delle nostre città (turisti, studenti, young professionals, manager stranieri e lavoratori short-term). Il processo di collaborazione che instauriamo coi nostri committenti si sviluppa in un flusso di lavoro che comincia dall'attività di advisory, passando dallo studio dei tagli delle abitazioni, alle strategie di marketing e di agency. Un esempio recente è l'incarico ricevuto per la commercializzazione del primo fondo di residenza in affitto (PRS) in Italia. Con i nostri committenti abbiamo studiato il riposizionamento degli asset secondo concept maggiormente coerenti con l'attuale domanda di mercato, attraverso soluzioni che valorizzino la qualità del living, facendo leva sulla sostenibilità ambientale in termini di energy rating e razionalizzazione dei costi. Oggi a Milano - conclude Crupi - abbiamo in essere incarichi di advisory e brokerage per 16 edifici di proprietà di fondi di investimento, tutti posizionati all'interno della prima cerchia, per un totale di 600 abitazioni, circa 50mila metri quadrati di superficie e un valore annuo dei canoni di oltre 18 milioni di euro".*

A Milano il **canone medio** più elevato si registra per i contratti ordinari di lungo periodo (quasi 1.000 €/mese per un appartamento di circa 67 mq), mentre quello più basso interessa i contratti agevolati concordati (poco più di 750 €/mese per un appartamento di 75 mq), in crescita rispettivamente del 2,5 per cento e dell'1,1 per cento sul 2021 e del 7,3 per cento e 15,3 per cento rispetto al 2019. Rispetto a quanto registrato nel 2015 i canoni relativi alle diverse tipologie di contratto hanno mostrato livelli di dinamicità eterogenei, all'elevata stabilità dei regimi ordinari transitori (più di 850 €/mese per un appartamento di 65 mq nel 2022 e -0,6% rispetto al 2015) si contrappone una crescita del 15% rispetto a sette anni fa per i contratti agevolati concordati.

I contratti ordinari di lungo periodo e quelli agevolati per studenti mostrano, infine, livelli simili di dinamicità con incrementi mediamente prossimi al sette per cento che, nel corso degli ultimi sette anni, hanno portato i costi per la locazione degli studenti fuori sede a superare i 950 €/mese per un appartamento di quasi 74 mq, anche se le camere singole in locazione hanno superato ormai le 700 €/mese.

Nuovi contratti di locazione, tipologie e andamenti (2015 = 100)  
2015 – 2023°

Tipologia contrattuale	Abitazioni locate (n°)								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023°
Ordinario transitorio	8.950	9.700	11.450	12.050	13.150	12.300	16.700	15.700	16.450
Ordinario lungo periodo	40.700	38.750	42.200	42.900	42.400	36.050	48.550	54.000	56.400
Agevolato studenti	450	500	700	750	800	750	1.050	950	1.000
Agevolato concordato	1.100	2.150	2.350	3.050	2.700	2.050	2.700	3.100	3.250
<b>Totale</b>	<b>51.200</b>	<b>51.100</b>	<b>56.700</b>	<b>58.750</b>	<b>59.050</b>	<b>51.150</b>	<b>69.000</b>	<b>73.750</b>	<b>77.100</b>



La costante crescita dei canoni medi registrata sull'intero territorio comunale è il "riflesso immobiliare" di una realtà urbana, sociale ed economica complessa in cui alla locazione tradizionale si sono affiancate, nel tempo e con modalità fortemente concorrenti, la locazione temporanea e la locazione turistica rispettivamente trainate da domande derivanti da studenti e giovani professionisti, la prima, e da flussi di visitatori in costante crescita, la seconda. Si stima che nel corso del 2022 a Milano siano stati stipulati quasi **14.000 contratti di locazione di breve periodo**, il 3,7 per cento in più rispetto al 2021 e il 33 per cento in più rispetto al 2019: erano circa 7.500 nel 2015, con canoni di locazione in aumento del 6,4 per cento rispetto al 2021 e dell'8,7 per cento rispetto al 2019.

Negli ultimi tre anni l'**offerta di case in affitto** sul territorio milanese ha vissuto periodi altalenanti, caratterizzati da una crescita cospicua, oltre il cinquanta per cento, tra il quarto trimestre del 2020 e il primo del 2021, una forte diminuzione nella seconda parte del 2021, per poi tornare a crescere nei mesi successivi. Il 2022 è stato contrassegnato da evidente dinamicità e, nell'ultimo mese dell'anno, sul mercato locale sono presenti in modo palese circa **2.800 appartamenti**, a cui va aggiunto il dieci per cento che entra sul mercato per vie informali, cresciuti a 3.100 a gennaio 2023. Il numero di immobili locati anche per il 2023 è previsto in crescita, nonostante l'incremento evidente dei canoni.

Offerta unità immobiliari residenziali a Milano, per qualità dichiarata, e canone medio richiesto, gennaio 2023

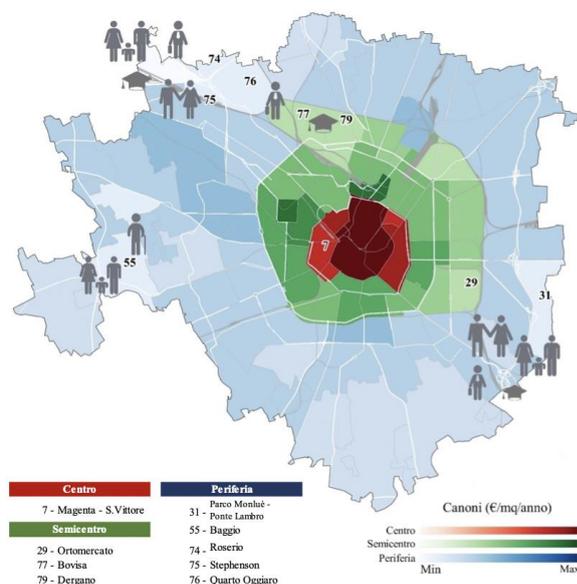


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Con riferimento alle **tempistiche**, a Milano occorrono circa **35 giorni** per perfezionare il contratto di locazione di una abitazione, rispetto alla media delle grandi città di 45 giorni, mentre lo **sconto** praticato sul canone richiesto non supera il **sette per cento**, con evidenza puntuale e molto eterogenea sul territorio.

I canoni medi, per le diverse tipologie di locazione e prodotto immobiliare analizzato variano, infatti, tra 1.000 €/mese per i contratti tradizionali e i 1.500 €/mese per il BtR di prossima realizzazione, con **rendimenti lordi** medi variabili tra il **3,7** per cento del built-to-rent e il **5 per cento** degli appartamenti usati in locazione tradizionale.

Spostando lo sguardo al futuro, si stima che nel **2030 l’offerta** di case in locazione di nuova generazione a Milano, se le operazioni di trasformazione verranno attuate, sarà di **cinquemila unità immobiliari**, un passo avanti rispetto alla situazione attuale ma ancora non sufficienti a soddisfare le diverse tipologie di domanda. Roserio, Stephenson, Quarto Oggiaro / Vialba / Musocco, Bovisa, Dergano, Ortomercato, Monluè / Ponte Lambro e Baggio / Quartiere degli Olmi / Quartiere Valsesia sono alcuni degli ambiti urbani che, da oggi al 2030, vedranno aumentare la loro attrattività nei confronti della futura domanda di locazione milanese.



## I giovani e l’affitto in Italia

Da Rapporto di Scenari Immobiliari e Abitare Co. emerge come nel mercato immobiliare residenziale il ruolo dei giovani sia andato a crescere negli ultimi anni sia sul fronte degli acquisti di case che delle locazioni. Le previsioni al 2028 vedono una domanda potenziale dei giovani di oltre un milione di case in acquisto e settecentocinquantamila per la locazione.

Il periodo di limitazioni agli spostamenti dovuto alla crisi pandemica ha reso i giovani maggiormente consapevoli delle qualità che dovrà avere la loro casa del futuro. Nelle aree urbane, in particolare, è ritenuta fondamentale la presenza di un balcone, un terrazzo o uno spazio all’aperto privato, una connessione a internet efficiente e stabile, essenziale soprattutto dal momento che il confine tra spazio residenziale e spazio di lavoro è divenuto labile e flessibile.

Se si parla di studenti fuori sede, la distribuzione si concentra prevalentemente a Milano, Roma, Torino e Bologna, che insieme ne ospitano poco più di 200mila ogni anno. Il capoluogo lombardo ne attrae la quota maggiore (ottantamila). Nel Mezzogiorno è

Napoli a richiamare il numero più alto di fuori sede (il 17 per cento degli iscritti totali agli atenei della città). L'offerta strutturata di studentati e collegi potrà contare per il prossimo decennio su una domanda annua di oltre trecentosessanta mila studenti. Anche il numero degli studenti internazionali sta crescendo in modo significativo (più 7 per cento all'anno), soprattutto a Padova (più 17 per cento) e Roma (più 8 per cento). L'offerta di posti letto è ancora molto bassa e pertanto la maggioranza si rivolge al mercato libero per trovare un'adeguata sistemazione. La conseguenza di questa mancanza d'offerta strutturata è che i canoni di locazione sono fra i più alti d'Europa.

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

**press office**

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

**SEC Relazioni Pubbliche** - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - [daniele.pinoso@secnewgate.it](mailto:daniele.pinoso@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521