

Presentato il Rapporto “La casa in locazione in Italia e in Europa” di Scenari Immobiliari e Abitare Co. nel corso del FORUM LOCAZIONE 2026

CASA IN LOCAZIONE: DA EMERGENZA A INDUSTRIA, L'EUROPA SI AVVIA A DIVENTARE SEMPRE PIÙ UN CONTINENTE DI INQUILINI

In Italia record di 1,33 milioni di nuovi contratti di locazione e canone medio mensile di 655 euro con un monte canoni nazionale di 50 miliardi di euro l'anno, più 6,5 per la locazione breve

Milano triplica le stipule a studenti in due anni, Bologna e Genova trainano la ripresa dei grandi centri

L'Europa si trasforma e la locazione ne diventa il nuovo pilastro strutturale. In uno scenario in cui l'abitare non è più solo una scelta ma un'infrastruttura di competitività urbana, il settore **living** si conferma la classe di investimento più resiliente del continente, raggiungendo nel 2025 un volume di investimenti di **55 miliardi di euro (+18,5%)**. È quanto emerge dal Report “La casa in locazione in Italia e in Europa”, presentato oggi da **Scenari Immobiliari e Abitare Co.** durante il **FORUM LOCAZIONE 2026** tenutosi a Milano. L'analisi evidenzia come, nonostante stock edilizi obsoleti e una crisi abitativa che richiederebbe 2,2 milioni di nuove case l'anno, il mercato della locazione sia l'unico in grado di garantire performance economiche e occupazionali robuste.

“L'Europa si avvia a diventare sempre più un continente di inquilini”, ha dichiarato in apertura del convegno Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. “Nel campione di venti città analizzato nel nostro report emerge un quadro che conferma che laddove la locazione è strutturale, segmentata e in parte sostenuta da politiche pubbliche, le performance economiche e occupazionali risultano più robuste e la capacità di assorbire nuovi flussi di popolazione più elevata. Il mercato della locazione si configura così come una delle infrastrutture che condiziona direttamente competitività, coesione e sostenibilità delle città europee. In Italia quasi otto milioni di famiglie inquilini pagano annualmente 50 miliardi di euro di canoni di locazione. Vanno aggiunti altri 6,5 miliardi di euro per le locazioni brevi”

Il 2025 è stato l'anno del consolidamento degli investimenti residenziali per il **Regno Unito**, che ha raddoppiato i volumi del 2024 superando i **28 miliardi di euro**, e per la **Germania (9,7 miliardi)**. A spingere la crescita è stato soprattutto l'incremento del **70% negli investimenti in Student Housing (PBSA)** e del **10% nel multifamily** delle grandi aree metropolitane. Nonostante la riduzione dei tassi d'interesse abbia favorito l'accesso al credito, l'Unione Europea sconta ancora un deficit di 650mila unità annue rispetto alla domanda reale, per un volume di investimento aggiuntivo di 150 miliardi di euro l'anno. L'Italia segue il trend positivo con un dinamismo senza precedenti: nel 2025 gli investimenti diretti nel living hanno sfiorato il **miliardo di euro**, segnando un **+40%** rispetto ai 675 milioni del 2024. Le proiezioni per il 2026 sono ancora più ambiziose, con volumi stimati a **1,25 miliardi di euro**. Tuttavia, il report ammonisce: nonostante la crescita, l'Italia resta all'**ultima posizione tra le cinque principali economie europee (EU5)**. Il mercato italiano sta attirando capitali transfrontalieri e private equity interessati a strategie di “platform deal” e asset conformi ai criteri **ESG**, visti come l'unica risposta sostenibile a una domanda di affitto in costante aumento.

Investimenti nel living e relativa variazione percentuale,
(2025/2024 - 2026°/2025)

Paesi	2025	2026°	Variazione 2025/2024	Variazione 2026°/2025
	mld €	mld €	%	%
Francia	4.7	3.9	56.7%	-17.9%
Germania	9.7	8.6	4.3%	-11.3%
Italia	0.95	0.8	35.7%	-13.2%
Regno Unito	28.6	20.6	105.8%	-28.0%
Spagna	4.9	3.8	58.1%	-23.5%
Ue27	55	43	18.7%	-5.6%

° Previsione

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

L'approccio che Scenari Immobiliari e Abitare Co hanno proposto fin dalla prima edizione del Rapporto annuale sulla Casa in locazione in Italia e in Europa, si è fin da subito posizionato su di un livello differente rispetto a quello proposto da altri studi di mercato. Fortemente connotato da una lettura critica della congiuntura e della struttura del mercato, non indifferente alle "tensioni" esistenti tra politica e enti amministrativi, città e territori, valore collettivo e interesse privato è pronto ad evolvere in un **Osservatorio Immobiliare sulla Locazione** che vedrà coinvolto un comitato scientifico composto da atenei, centri ricerca, esperti del settore, associazioni di categoria, Sgr, ... al fine di contribuire al miglioramento del livello di trasparenza del mercato, allo sviluppo e all'attuazione di politiche sociali, fiscali e di regolamentazione del settore, alla riduzione dei livelli di incertezza per investitori e operatori nonché al monitoraggio delle problematiche abitative.

"Nel Report di quest'anno - ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - abbiamo analizzato la locazione come un segmento industriale a tutti gli effetti, con l'obiettivo di superare la narrazione puramente emergenziale legata al caro affitti o alla crisi studentesca. È necessario distinguere chiaramente tra i segmenti che possono funzionare come un vero mercato, con rischi e rendimenti compatibili per il capitale privato, e quegli ambiti che devono essere riconosciuti come welfare abitativo sotto la responsabilità delle istituzioni. Il nostro report mette in luce la catena del valore della filiera: da un lato la pressione sugli inquilini per canoni e scarsità di alternative, dall'altro le incertezze regolatorie e la volatilità che frenano gli investitori. Solo dando evidenza a come si distribuiscono costi e ritorni potremo sviluppare un'offerta realmente sostenibile".

"Il mercato della locazione in Italia sta vivendo una fase di profonda trasformazione, caratterizzata da un aumento dei canoni più rapido dei prezzi di vendita, dalla crescita della domanda temporanea e dalla presenza di milioni di abitazioni non utilizzate. In questo contesto, è indispensabile sviluppare una politica della locazione moderna, basata su dati certi, capitale istituzionale e un quadro urbanistico e fiscale semplificato", ha dichiarato Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co. "Con l'Osservatorio sulla Locazione che oggi proponiamo insieme a Scenari Immobiliari unitamente alle proposte presentate, intendiamo offrire strumenti concreti per rendere il mercato più accessibile ed efficiente: dalla creazione di un sistema nazionale di monitoraggio dei canoni alla promozione del Build-to-Rent, dagli incentivi per riportare sul mercato gli immobili sfitti, alla definizione di nuovi contratti e modelli abitativi più flessibili, in linea con i bisogni di studenti, lavoratori e famiglie. Se vogliamo un mercato della locazione più equo, trasparente e sostenibile - afferma Crupi - serve un nuovo patto tra pubblico e privato. Una visione che favorisca gli investimenti, acceleri i processi e consenta di ampliare l'offerta abitativa di qualità per tutte le classi sociali. Abitare Co. è pronta a dare il proprio contributo per costruire un sistema più solido, moderno e capace di rispondere davvero ai cambiamenti in atto".

Focus Italia: dinamismo record e mutamento strutturale della domanda

In Italia, il 2025 ha segnato il pieno superamento della fase ciclica più complessa, con un mercato della locazione che ha mostrato livelli di vitalità straordinari: sono stati oltre **1,33 milioni i nuovi contratti stipulati (+4,4% rispetto al 2024)**, per un volume complessivo di canoni annuali superiore agli **11,4 miliardi di euro**.

Tuttavia, il Report evidenzia come questa crescita sia alimentata principalmente dalle crescenti difficoltà delle famiglie nell'accesso all'acquisto, rendendo l'affitto per molti l'unica opzione possibile. Questa pressione, unita a una strutturale carenza di offerta qualitativa e

quantitativa, ha spinto i **canoni medi nazionali a crescere del 5,15%**, con punte eterogenee: se il mercato ordinario di bassa qualità ha ceduto l'1,5%, i mercati convenzionati legati ai nuovi Patti territoriali hanno registrato rincari fino al **15%**.

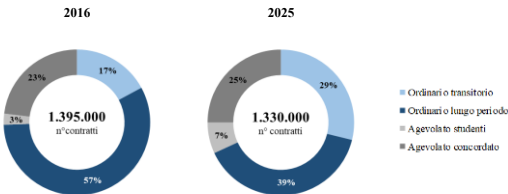
Il mercato sta vivendo una profonda trasformazione nelle tipologie contrattuali. Il contratto ordinario di lungo periodo sta perdendo centralità, coprendo oggi meno del **30% delle nuove stipule** (un crollo di 30 punti percentuali rispetto al 2015). Al contrario, si registra un'esplosione dei **contratti agevolati per studenti**, che ormai rappresentano il 7% del totale. In particolare, spiccano i casi di **Milano (+108%)** e **Bologna (+51%)**, dove il ricorso ai contratti concordati ha subito un'accelerazione senza precedenti.

La domanda prosegue il suo processo di concentrazione nei grandi poli urbani, spingendo i valori verso nuovi record: **Milano** si conferma la città più onerosa, raggiungendo i **200 €/mq/anno (+10%)**. **Roma** si attesta stabilmente sopra i **155 €/mq/anno**, **Bologna** e **Napoli** registrano crescite speculari del **+16%**, con canoni rispettivamente di 140 €/mq e 120 €/mq mentre **Genova** mette a segno il balzo più significativo, superando per la prima volta i 115 €/mq con un incremento decennale prossimo al **30%** trainato, negli ultimi anni, dalla nuova offerta residenziale disponibile in ambiti semicentrali.

A livello regionale, dal 2016 ad oggi, la **Lombardia** guida la crescita grazie all'attrattività dell'area metropolitana milanese. Seguono la **Valle d'Aosta**, tornata a correre per la domanda di seconde case e locazioni turistiche, e il **Friuli-Venezia Giulia**, trainato da un tessuto produttivo fiorente e dal ruolo di snodo logistico internazionale. Le previsioni per il **2026** indicano un consolidamento dei volumi (crescita stimata inferiore all'1%) e un ulteriore **rincaro dei canoni superiore al 4%**, che porterà il valore medio nazionale oltre i 95 €/mq/anno. Una situazione che, in assenza di politiche pubbliche mirate, rischia di rendere sempre più stringente l'emergenza abitativa per le fasce di popolazione più fragili.

Tavola 1
Nuovi contratti di locazione per anno, tipologia e andamenti (2016 – 2026*)
(base 2016=100)

Tipologia contrattuale	Abitazioni locate (n°)										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Ordinario transitorio	234.800	245.800	258.200	250.700	225.700	248.600	241.100	252.800	265.200	384.600	394.900
Ordinario lungo periodo	799.700	783.300	793.500	772.900	674.600	696.700	656.400	615.300	521.100	522.700	507.600
Agevolato studenti	34.300	45.400	50.700	57.100	50.100	64.500	63.100	66.900	83.800	91.500	96.400
Agevolato concordato	327.500	339.900	349.600	360.600	343.700	368.600	349.000	348.200	305.200	332.900	347.800
Totale	1.394.300	1.414.400	1.452.000	1.441.300	1.294.100	1.368.400	1.289.800	1.283.200	1.275.200	1.333.100	1.346.700



Focus Grandi Città: tra flessibilità contrattuale e pressione della domanda

L'analisi dei principali centri urbani italiani conferma una tendenza comune: la richiesta di flessibilità e la pressione esercitata dalla domanda di studenti fuori sede e giovani lavoratori si scontrano con la cronica scarsità di offerta di qualità a canoni sostenibili. In questo contesto, le singole realtà cittadine mostrano peculiarità marcate.

Milano si conferma il mercato più dinamico e reattivo a livello nazionale. Con oltre **84.500 nuove stipule nel 2025 (+13,8%)**, il capoluogo lombardo segna un record assoluto: rispetto al 2023, il numero di nuovi contratti per studenti e a canone concordato è quasi raddoppiato (**+96%**). Questa spinta, alimentata dalla massiccia presenza di domiciliati e universitari, ha orientato i locatori verso forme di locazione agevolate, segmento in cui la città detiene il primato di crescita, nonostante il costante aumento dei prezzi sul libero mercato.

A **Bologna**, il mercato è tornato a correre raggiungendo i **19.500 nuovi contratti**, con un incremento annuo superiore al **23%**. La doppia vocazione della città, turistica e universitaria, ha però innescato una criticità strutturale: l'aumento dei canoni non è stato accompagnato da un'espansione dell'offerta disponibile, rendendo difficile l'accesso al centro per gli studenti e spingendo le famiglie residenti verso i quartieri periferici.

Genova mostra segnali di una trasformazione profonda, legata agli interventi di rigenerazione e infrastrutturazione del territorio. Con oltre **16.700 nuovi contratti (+9%)**, il capoluogo ligure continua a mostrare un’inversione della gerarchia tradizionale dei valori: i canoni più elevati si registrano nelle zone semicentrali, superando il centro storico. Qui, l’offerta per i contratti di lungo periodo resta limitata dalla forte incidenza delle locazioni brevi turistiche e dall’obsolescenza dello stock edilizio nel nucleo antico della città.

Anche per **Roma, Napoli e Torino**, pur con dinamiche eterogenee, il report evidenzia come la stabilizzazione dei tassi d’interesse non abbia allentato la morsa sulla locazione. La domanda resta fortemente concentrata nei nuclei urbani, consolidando una crescita dei valori che premia la vicinanza ai servizi e ai poli universitari, confermando la casa in affitto come l’infrastruttura centrale per la tenuta sociale ed economica dei grandi centri.

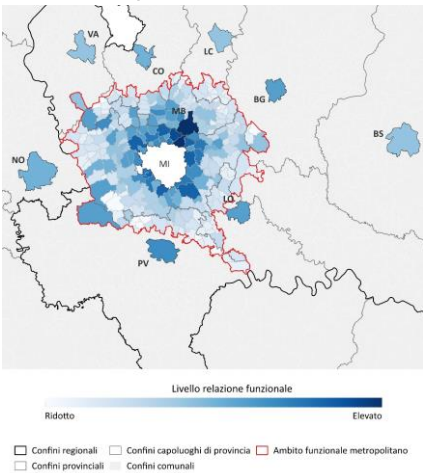
Comune	Tipologia contratto locazione	Abitazioni locate (n°)	Superficie media (mq)	Canone medio (€/mq/anno)
Bologna	Ordinario transitorio	3.100	69,5	170
	Ordinario di lungo periodo	10.700	69,7	155
	Agevolato per studenti	785	90,3	110
	Agevolato a canone concordato	4.900	82,7	100
	Totale	19.485	73,8	140
Genova	Ordinario transitorio	3.050	85,7	155
	Ordinario di lungo periodo	2.750	83,5	100
	Agevolato per studenti	2.075	80,2	125
	Agevolato a canone concordato	8.850	80,9	100
	Totale	16.725	82,1	113
Milano	Ordinario transitorio	31.150	67,3	200
	Ordinario di lungo periodo	38.000	68,3	210
	Agevolato per studenti	3.610	66,8	190
	Agevolato a canone concordato	11.750	71,5	165
	Totale	84.510	68,3	199
Napoli	Ordinario transitorio	2.300	76,6	145
	Ordinario di lungo periodo	6.750	74,2	115
	Agevolato per studenti	1.090	82,4	130
	Agevolato a canone concordato	8.300	83,3	115
	Totale	18.440	79,1	120
Roma	Ordinario transitorio	10.750	80,8	180
	Ordinario di lungo periodo	14.800	79,8	165
	Agevolato per studenti	11.745	81,0	165
	Agevolato a canone concordato	37.800	83,2	145
	Totale	75.095	81,9	157

Fonte: Scenari Immobiliari

Da ormai un decennio, le maggiori realtà metropolitane della Penisola stanno attraversando processi di trasformazione sociale, economica, immobiliare e funzionale dell’infrastruttura abitativa in locazione. I fattori che hanno trainato, e stanno tutt’ora trainando, l’evoluzione del comparto sono riconducibili ai crescenti livelli di eterogeneità della domanda abitativa e delle sue esigenze, in termini quantitativi e qualitativi.

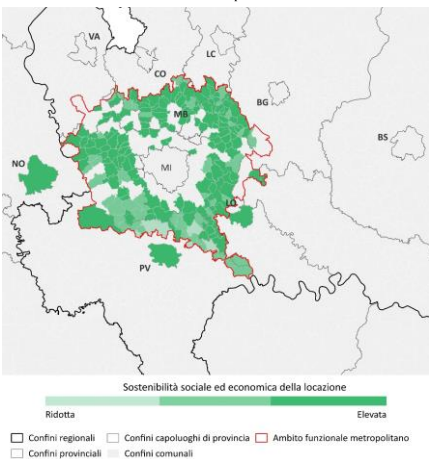
All’interno del Report è stata sviluppata una iniziale e sintetica (ma non per questo meno esaustiva) prospettiva di analisi utile a delineare un processo teorico innovativo e a definire i limiti dei principali addensamenti metropolitani funzionali della penisola al fine di offrire una chiave di lettura immobiliare per mercati residenziali formatisi sotto la spinta di dinamiche guidate esclusivamente dalle esigenze della domanda.

Livello di relazione funzionale tra territorio e città di Milano
Perimetro della nuova Città metropolitana funzionale



Fonte: Scenari Immobiliari

Livello di sostenibilità della locazione nella città metropolitana funzionale



Fonte: Scenari Immobiliari

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

Ufficio stampa SEC Newgate Italia
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it