

Scenari Immobiliari e Abitare Co. presentano il Rapporto “La casa in locazione in Italia e in Europa” nel corso del FORUM LOCAZIONE 2025

“LA ROMANIA CERCA CASA IN AFFITTO” VENTI MILIONI DI EUROPEI (DI CUI 4 ITALIANI) SONO ALLA RICERCA DI UNA LOCAZIONE

**LA DOMANDA SPINGE IN SU I CANONI MENSILI, CRESCIUTI OLTRE IL DIECI PER
CENTO DAL 2014**

**In Italia più di 8 milioni di case in affitto con quasi 1,3 milioni di nuovi contratti
stipulati nel 2024 e canoni mensili aumentati del 4,7 per cento**

Una domanda di case in locazione grande come la Romania (venti milioni di persone) è alla ricerca attiva di un affitto in Europa. Lo trova con difficoltà (perché si costruisce poco e l'offerta preferisce la locazione breve). Gli italiani rappresentano un quinto della domanda continentale con quasi quattro milioni di persone che cercano case in affitto. Negli ultimi dieci anni la quota di cittadini europei in locazione è passata dal 29,3 per cento (2014) al 31 per cento (2024), con un incremento di 1,7 punti percentuali.

“Nonostante gli europei preferiscano l'acquisto della casa - ha dichiarato in apertura del convegno Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - nelle grandi città la domanda di alloggi in affitto è elevata a causa della migrazione interna, delle modalità di vita, delle caratteristiche sociali e dei prezzi delle case in vendita. I giovani scelgono la casa in locazione perché sono tendenzialmente più “nomadi”. Nel nostro Paese manca drammaticamente l'offerta di tipo industriale realizzata da grandi operatori e sostenuta dagli investitori. E' urgente invertire questa tendenza, soprattutto ora che ci sono le condizioni per creare un nuovo grande mercato della offerta locativa, che vada incontro a tutte le tipologie di domanda”.

Tra il 2015 e il 2024 i canoni degli affitti residenziali in Europa sono aumentati mediamente del 10,2 per cento circa e hanno superato i 240 €/mq/anno. Il canone medio per un appartamento nelle principali capitali europee, nell'ultimo trimestre del 2024, ha raggiunto i 1.600 euro mensili con un aumento medio del 3,2 per cento rispetto all'ultimo trimestre del 2023. I monolocali hanno invece raggiunto un canone medio di 1.200 euro mensili con una crescita del 2,2 per cento. Il costo mensile di una stanza singola per studenti è aumentato del 3,3 per cento, superando i 700 euro al mese. Nel nostro Paese sono circa 7,7 milioni le case impiegate per la locazione da residenti e utilizzatori continuativi (domiciliati, studenti fuori sede, giovani lavoratori e professionisti, ecc.), a cui si aggiungono circa 770 mila unità residenziali a servizio della locazione breve, quasi il 24 per cento dello stock abitativo complessivo (circa al 21,5 per cento se consideriamo esclusivamente le locazioni tradizionali). Gli 1,31 milioni di nuovi contratti di locazione nel 2024 hanno generato un volume aggiuntivo di canoni di oltre 9 miliardi di euro annui, interessando una superficie residenziale che supera i 110 milioni di metri quadrati. È quanto emerge dal Rapporto “La casa in locazione in Italia e in Europa” che è stato presentato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. durante il FORUM LOCAZIONE 2025 tenutosi oggi a Milano.

“In Europa - commenta Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - circa tre cittadini su dieci optano per la locazione, scegliendo l'affitto rispetto all'acquisto. Analizzando il mercato locativo nel nostro Rapporto, abbiamo rilevato che nel 2024 il 69 per cento della popolazione europea possiede la casa in cui vive, in diminuzione dello 0,2 per cento

rispetto al 2023 e del 2,3 per cento sul 2014. Al contempo, l'andamento degli ultimi dieci anni della quota della popolazione che ha scelto la locazione è in crescita del 5,6 per cento sul lungo periodo e dello 0,5 per cento negli scorsi dodici mesi. Se guardiamo all'utilizzo dei beni in locazione in Europa, troviamo la Germania in vetta alla classifica, con oltre il 52,7 per cento di famiglie in affitto, seguita da Austria e Danimarca, entrambe con valori superiori al 40 per cento. L'Italia si posiziona al di sotto della media europea, con un valore del 24,6 per cento. Nel confronto internazionale, il nostro Paese si conferma legato a un modello abitativo che preferisce la proprietà della casa, storicamente considerata un bene rifugio e una forma di stabilità economica e familiare”.

“Il mercato delle case in affitto in Italia si conferma un settore in continua evoluzione. I grandi centri urbani analizzati si contraddistinguono per specifiche peculiarità che consentono loro di emergere rispetto alle altre realtà nazionali, nonostante alcune tematiche comuni quali la crescente richiesta di alloggi in affitto a medio e breve termine, la pressione della domanda da parte di studenti fuori sede, e la scarsità di proposta di locazione di qualità a canoni sostenibili - ha dichiarato **Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co.** -. A Milano, il capoluogo lombardo, con circa 76 mila nuove unità residenziali locate nel 2024, si presenta più dinamico rispetto a molte altre realtà a livello nazionale, come dimostrano da un lato la crescita del numero di contratti stipulati nell'ultimo anno (+4 per cento) e dall'altro l'incremento del valore del canone medio, seppure variabile nelle diverse zone urbane. Il dato più evidente dell'importanza di questo mercato per la realtà meneghina è la variazione del numero di contratti nuovi stipulati nel 2024 rispetto al 2015. Non solo Milano vede un incremento del 19 per cento ma è anche l'unica, fra le cinque città analizzate, a esprimere una variazione positiva. Oggi oltre alla domanda tradizionale, che guarda al mercato dell'usato, c'è una domanda che punta ad un prodotto che si propone come un modello alternativo sia all'acquisto che alla locazione tradizionale, molto attento alla zona urbana in cui si inserisce. È una domanda - conclude il CEO di Abitare Co. - composta da singoli e famiglie che hanno una disponibilità di spesa medio alta rispetto alla media dei canoni pagati dal mercato in generale.”

Confrontando l'andamento dei prezzi di vendita e dei canoni di affitto medi negli ultimi dieci anni, emergono notevoli differenze. In Italia, infatti, mentre i prezzi di vendita registrano un aumento che sfiora il tredici per cento rispetto al 2015, i canoni di locazione sono aumentati dell'**8,4 per cento**. Un forte squilibrio è registrato anche dalla Germania, dove la variazione dei prezzi di vendita ha sfiorato il 47 per cento. Negli ultimi dieci anni i canoni tedeschi sono cresciuti del 15,5 per cento.

Variazione a dieci anni dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione nel Regno Unito e nei principali Paesi dell'Unione europea, %
(2025*/2015)

Paesi	Prezzi	Affitti
Francia	27,6	7,2
Germania	46,8	15,5
Italia	12,9	8,4
Regno Unito	43,2	9,2
Spagna	63,1	10,9
Media	38,7	10,2

* Stima
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Eurostat

Analizzando le più importanti città europee, **Amsterdam** conferma, per un appartamento, un canone di affitto medio di **2.070 euro mensili**, in calo dell'1,4 per cento rispetto al 2023. Il prezzo mensile di una stanza singola per studenti è invece nuovamente aumentato del 5,6 per cento andando a sfiorare i mille euro (**950 euro**). **Berlino** ha registrato un calo del canone medio degli appartamenti che oggi è a **1.570 euro mensili** e, rispetto ad altre capitali, rimane il più conveniente. **Milano** raggiunge un canone medio di **2.090 euro mensili** per un appartamento, seguita da **Parigi** con **1.900 euro**.

Spostando l'attenzione sul versante degli **investimenti**, il comparto living ha registrato una crescita significativa in Europa, con un incremento del **27,8 per cento** nel 2024 rispetto all'anno precedente e una previsione di ulteriore capacità di espansione dell'**8,5 per cento** nel 2025. In questo scenario il **quadro italiano** appare meno dinamico rispetto ai principali paesi europei, con un volume complessivo degli **investimenti** nel settore living che nel 2024 si è attestato su **700 milioni di euro**, in sostanziale stabilità rispetto al 2023. Tuttavia, le previsioni per il 2025 indicano una possibile inversione di tendenza, con un incremento del **43 per cento** e un valore stimato di investimenti pari a **un miliardo di euro**.

Investimenti nel living e relativa variazione percentuale,
(2024/2023 - 2025°/2024)

Paesi	2024	2025°	Variazione	Variazione
	mld €	mld €	2024/2023	2025°/2024
			%	%
Francia	3,0	3,8	-9,1%	26,7%
Germania	9,3	10,6	24,0%	14,0%
Italia	0,7	1,0	0,0%	42,9%
Regno Unito	13,9	15,8	10,3%	13,7%
Spagna	3,1	4,8	19,2%	54,8%
Ue27	46	49,9	27,8%	8,5%

° Previsione

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Il mercato locativo in Italia

Nel nostro Paese quasi il **24 per cento** dello **stock abitativo complessivo** (circa al 21,5 per cento se consideriamo esclusivamente le locazioni tradizionali) è costituito da case impiegate per la locazione. In una panoramica nazionale, le case in locazione hanno una dimensione media di poco inferiore agli **85 metri quadrati** e un canone mensile di poco superiore ai **580 euro**.

Nel corso del 2024 il mercato locativo residenziale ha proseguito una traiettoria di crescita nei canoni medi, con dinamiche particolarmente marcate nelle aree metropolitane e nei principali centri universitari. A livello nazionale, nel 2024, i canoni di affitto hanno registrato un incremento medio del **4,7 per cento** su base annua, con variazioni sensibilmente superiori in città come **Milano e Roma**, dove gli aumenti hanno superato il **cinque per cento**.

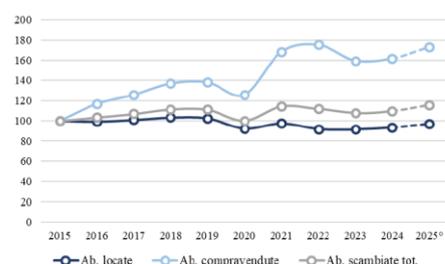
Le previsioni per l'anno in corso indicano un leggero incremento dei canoni di locazione che, a livello medio nazionale, comporterà un incremento di oltre il **quattro per cento**, portando il valore medio di riferimento a superare gli **85 €/mq/anno**.

Un mercato della locazione alimentato soprattutto dalle difficoltà riscontrate dalle famiglie a finalizzare l'acquisto di una casa, e da una **domanda** che continua nel suo processo di concentrazione in corrispondenza dei grandi centri urbani della Penisola stimata da Scenari Immobiliari in **3,95 milioni di famiglie, studenti e neolaureati, domiciliati**.

Componenti	n° (mln)
Famiglie residenti	1,35
Studenti fuori sede e neolaureati	0,95
Domiciliati (giovani coppie, giovani professionisti, lavoratori non residenti, ...)	1,65
Totale	3,95
<i>di cui, con criticità di accesso al mercato della locazione</i>	<i>1,70</i>

Il livello di canone medio annuo più elevato si riscontra a **Milano**, dove raggiunge i **180 €/mq/**. Seguono **Roma**, con un canone annuo di **160 €/mq**, **Bologna**, dove è di circa **120 euro**, **Napoli**, di poco inferiore ai **105 euro** e **Genova**, dove il canone medio si attesta intorno ai **90 euro**.

Andamento del numero di abitazioni locate e compravendute
(base 2015=100)



(*) Previsione
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Sul fronte della **tipologia contrattuale**, nel 2024 il concordato rappresenta poco più di un quarto dei complessivi, con l'ordinario di lungo periodo che copre circa la metà delle nuove stipule, in calo rispetto a dieci anni fa. I contratti agevolati per studenti, a seguito della continua crescita del numero di iscritti fuori sede nelle principali università della Penisola, proseguono il loro andamento positivo.

Nuovi contratti di locazione per anno, tipologia e andamenti (base 2015=100)
(2015 – 2025°)

Tipologia contrattuale	Abitazioni locate (n°)										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025°
Ordinario transitorio	248.000	238.800	248.800	258.200	250.700	225.700	248.600	241.100	252.800	266.300	289.900
Ordinario lungo periodo	842.400	799.700	783.300	793.500	772.900	674.600	686.700	636.400	615.300	612.800	609.000
Agevolato studenti	30.700	34.300	45.400	50.700	57.100	50.100	64.500	63.100	66.900	71.300	79.200
Agevolato concordato	283.000	321.500	339.900	349.600	360.600	343.700	368.600	349.000	348.200	359.000	385.800
Totale	1.404.100	1.394.300	1.417.400	1.452.000	1.441.300	1.294.100	1.368.400	1.289.400	1.283.200	1.309.400	1.363.900

Gli affitti nelle grandi città italiane

Anche quest'anno il Rapporto realizzato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. ha analizzato il mercato della locazione residenziale nei grandi centri urbani come **Bologna, Genova, Milano, Napoli, Roma** dove persistono peculiarità con ricadute sulla creazione di una domanda esigente, attrazione degli operatori della filiera immobiliare specializzati e investitori, partecipazione degli attori locali.

Dal 2015 il volume del comparto nelle città analizzate è cresciuto di poco più del dieci per cento mentre i canoni sono cresciuti di oltre il cinque per cento.

Il mercato a **Bologna** è sceso nel 2024 ad un volume di circa **20 mila** nuovi contratti, con un decremento in dodici mesi del 6,5 per cento. A **Genova** ha raggiunto un volume di oltre **17 mila** nuovi contratti, con un incremento in dodici mesi di quasi l'otto per cento. **Milano**, con circa **76 mila** nuovi contratti nel 2024, si presenta più dinamica rispetto a molte altre realtà a livello nazionale, come dimostrano da un lato la crescita del 4 per cento del numero di contratti e dall'altro l'incremento del valore del canone medio. Il mercato a Napoli ha registrato un incremento del tre per cento, con un volume di **19 mila** nuovi contratti. Il mercato nella Capitale ha raggiunto nel 2024 un volume di poco inferiore alle **ottantamila** nuove stipule, con un forte decremento sul 2023 di circa l'otto per cento.

Il mercato dell'ultimo anno realizzato da **Roma e Milano** costituisce il **12 per cento del totale nazionale**, con un peso equivalente.

I canoni di locazione medi nelle diverse zone delle città

Città	Zona	Usato			Nuovo		
		Canone I sem 25	Var % 2024/23	Var % 2024/15	Canone I sem 25	Var % 2024/23	Var % 2024/15
Bologna	centro	155	5,4%	13,2%	185	5,7%	10,3%
Bologna	semicentro	135	5,3%	11,3%	160	6,7%	9,6%
Bologna	periferia	105	7,0%	14,4%	120	0,5%	12,0%
Genova	centro	110	5,0%	-0,2%	140	7,7%	0,3%
Genova	semicentro	160	9,5%	21,3%	185	5,7%	17,7%
Genova	periferia	80	4,4%	-3,1%	95	0,5%	-3,0%
Milano	centro	310	3,3%	27,0%	360	2,9%	23,1%
Milano	semicentro	185	5,7%	35,5%	225	4,7%	28,4%
Milano	periferia	125	8,7%	15,5%	150	7,1%	13,1%
Napoli	centro	240	1,1%	10,6%	265	1,9%	9,2%
Napoli	semicentro	125	2,8%	21,0%	145	3,6%	18,1%
Napoli	periferia	90	0,0%	6,7%	105	0,5%	5,5%
Roma	centro	315	2,5%	13,3%	355	1,4%	11,6%
Roma	semicentro	235	4,5%	8,5%	265	1,9%	7,5%
Roma	periferia	130	5,6%	3,7%	150	3,4%	3,2%

Fonte: Scenari Immobiliari

I quartieri vincenti, canoni prodotto residenziale in locazione, nuovo usato

Città	Zona	Microzona	Canone I sem 25 Nuovo	Canone I sem 25 Usato
Bologna	Centro	Galvani	230	205
Genova	Centro	S. Francesco Albaro	225	205
Milano	Centro	San Babila-Senato	600	560
Napoli	Centro	Chiaia - Piedigrotta	350	325
Roma	Centro	Piazza Del Popolo	610	565

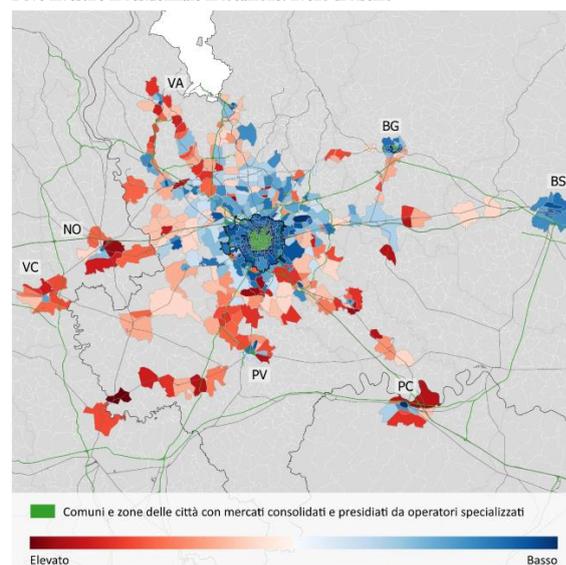
Città	Zona	Microzona	Canone I sem 25 Nuovo	Canone I sem 25 Usato
Bologna	Semicentro	Colli	255	240
Genova	Semicentro	Nervi - Sant'Ilario	230	210
Milano	Semicentro	Porta Nuova	380	350
Napoli	Semicentro	Via Medina - Porto	205	190
Roma	Semicentro	Parioli	425	395

Città	Zona	Microzona	Canone I sem 25 Nuovo	Canone I sem 25 Usato
Bologna	Periferia	Repubblica - Fiera	155	135
Genova	Periferia	Borghetti	120	100
Milano	Periferia	Portello	210	190
Napoli	Periferia	Fuorigrotta - R.ne Cavalleggeri	215	195
Roma	Periferia	Vigna Clara	320	305

Fonte: Scenari Immobiliari

All'interno del report trovano spazio analisi di natura fiscale e territoriale, sociale, economica e immobiliare finalizzate a proporre possibili strategie, a livello nazionale, per lo sviluppo del comparto residenziale della locazione gestita in forma imprenditoriale, attualmente in grado di generare un valore di mercato di quasi **460 milioni di euro** e a supportare gli operatori immobiliari offrendo una mappa di riferimento utile per individuare, nelle città analizzate, le zone dei capoluoghi e i comuni limitrofi che, per caratteristiche intrinseche e capacità di spesa della domanda residente, esprimono le maggiori possibilità e potenzialità di crescita per il futuro.

Dove investire in residenziale in locazione: livello di rischio



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