**Osservatorio annuale di Immobiliare.it sul mercato delle stanze**

**Fuori sede: non si ferma l’aumento dei prezzi e il mercato attrae sempre più offerta (+34% di alloggi in un anno)**

***Record dei rincari a Bari con un aumento del 29%, seguita da Palermo e Brescia con il +18%. Milano e Roma fermano la corsa, ma solo per le singole***

**Milano, agosto 2023 –** Con il nuovo anno accademico alle porte, ricomincia la corsa alle stanze da parte degli studenti fuori sede… e non solo. Lavoratori e universitari quest’anno si troveranno ad affrontare una situazione ancora caratterizzata da **rincari dei prezzi**, anche se non in tutte le città. Dall’altra parte avranno a disposizione **un’offerta del mercato più cospicua**, visto l’aumentare diffuso degli alloggi di questa tipologia (+34% per le singole).

Infatti, l’ultimo rapporto di **Immobiliare.it Insights**, società del gruppo di [**Immobiliare.it**](https://www.immobiliare.it/), il portale immobiliare leader in Italia,specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare, evidenzia **un aumento dell’offerta molto importante soprattutto nei centri satellite**, come Brescia (+75%), Latina (+68%), Bergamo (+49%), che ora si propongono come alternativa ai poli di maggiore dimensione, grazie anche alla presenza di collegamenti rapidi con la grande città e un’offerta didattica spesso similare.

*«L’attenzione degli ultimi mesi verso la tematica del caro affitto che ha coinvolto in maniera trasversale i principali poli universitari italiani, ha sortito l’effetto di risvegliare l’interesse dei piccoli proprietari verso un mercato, quello delle stanze, appunto, percepito come più redditizio, sicuro e reattivo rispetto a quello tradizionale –* afferma**Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** *– Nel lungo periodo vedremo anche i risultati degli investimenti previsti dal PNRR oppure nuove iniziative private di sviluppo per gli studentati, ma nel breve è la piccola proprietà ad aver compreso l’opportunità di proporre i suoi immobili in un’ottica di condivisione, raccogliendone i vantaggi. Questa crescita degli alloggi disponibili porterà a un miglior equilibrio tra domanda e offerta che, finalmente, darà un freno alla risalita dei canoni di locazione».*

**La domanda, comunque, continua a crescere,** influenzata dalla coda lunga dei rientri post-Covid: la richiesta per le singole è infatti salita del 27% rispetto al 2022.

**I principali focus**

1. **Milano e Roma**

**Milano** aveva tutti gli occhi puntati addosso, dopo aver fatto partire la protesta delle tende poco prima dell’estate: **la città, per la prima volta negli ultimi anni, frena sui rincari**. Rimanendo comunque la più cara, con un costo medio delle singole di **626 euro al mese**, segna “appena” il **+1% rispetto all’anno scorso** riconducibile all’aumento dell’offerta (+36%), pur conservando ancora un incremento nella domanda (+15%).

Passando alla Capitale, **Roma** **vede una crescita importante nella domanda** (ben +55% verso l’anno passato) collegata alla difficile mobilità verso la città e al completamento del rientro in prossimità del luogo di studio dopo la pandemia. Questo porta a una minor crescita dell’offerta, subito assorbita dal mercato. La buona notizia per i fuori sede e le loro famiglie è che **il canone ferma la sua corsa**, rimanendo a 463 euro al mese per la singola.

1. **Le storiche città universitarie**

Le tre città con forte storia universitaria **Bologna, Padova e Venezia** registrano in comune l’aumento dell’offerta (+33%, +30% e +47% rispettivamente), ma hanno comportamenti diversi sulla domanda che ne determina andamenti diversi sui canoni.

**Bologna**, con i suoi 482 euro al mese per la stanza, ancora in crescita (+8% verso un anno fa), mostra una diminuzione dell’interesse (-14%) con una domanda che continua a spostarsi nel primo hinterland. **Padova** registra invece ricerche in forte aumento (+87%) grazie anche alla riduzione di prezzo (-12%) legata all’ingresso di una nuova offerta. **Venezia** è comunque atipica per la sovrapposizione della domanda turistica di breve periodo: vede una crescita di prezzo del 10% pur registrando un minor incremento dell’interesse rispetto ad altre città (+25%).

1. **Dove l’offerta anticipa la domanda**

Interessante, infine considerare le città che stanno scoprendo l’offerta di soluzioni in condivisione: **Brescia, Latina, Trieste, Modena, Messina e Catania** registrano crescite nel numero di alloggi disponibili superiore al 50% rispetto a un anno fa. I piccoli proprietari stanno valutando con interesse queste formule di locazione e qui l’offerta sta anticipando la domanda, con una ragionevole attesa a settembre di prezzi calmierati dalla competizione di mercato.

*«Non possiamo però esimerci da una riflessione –* continua **Giordano** *– Nel momento in cui i proprietari decidono di entrare nel mercato delle stanze o dell’affitto turistico di breve termine, ne risulta una diminuzione degli immobili proposti in quello dell’affitto tradizionale di lungo periodo (i contratti 4+4 o 3+2 del canone concordato). In Italia lo sviluppo immobiliare è fermo da anni e questo aumenta la probabilità di trovarsi ad affrontare, nel medio periodo, un nuovo caro affitti legato alla scarsità di offerta destinata ai giovani lavoratori o nuove coppie che cercano la loro casa in queste città».*

**I prezzi delle singole**

Come abbiamo visto, per quanto riguarda le singole, **Milano** resiste sul gradino più alto del podio, a 626 euro. **Bologna supera per la prima volta** **Roma**: per potersi permettere una stanza tutta per sé nella prima bisogna mettere a budget 482 euro, 463 euro nella Capitale.

In quarta posizione c’è invece **Firenze** con i suoi 435 euro. Quasi appaiate **Modena** e **Bergamo**, 412 euro e 411 euro rispettivamente. Superano, appena, la soglia dei 400 euro anche **Padova** e **Verona** (404 euro e 401 euro, rispettivamente). Poco al di sotto di questa cifra, chiudono la top10 **Venezia** (396 euro) e **Brescia** (385 euro).

**I costi delle doppie**

Diversa la situazione se si vanno ad esaminare i prezzi del posto letto in doppia: se il **capoluogo lombardo** conserva la prima posizione a 348 euro, al secondo posto si trova invece **Roma** con 272 euro.

Terza posizione per **Napoli**, fuori dalle prime 10 per quanto riguarda le singole, a 258 euro. Seguono **Firenze** (255 euro) e **Bologna** (249 euro). Sesta **Padova** a 231 euro, seguita da **Modena** dove un posto letto costa 226 euro di media. Tra i 220 e i 210 euro, infine, le città di **Torino**, **Verona** e **Pavia**, che supera di poco la città di Venezia, fuori quindi dalla top10.

**Dove sono saliti di più i prezzi**

Alcune città registrano oscillazioni importanti dei prezzi delle stanze anche in questo 2023. È il caso di **Bari che rispetto al 2022 guadagna ben il 29%**. Prezzi in aumento, del 18%, anche a **Brescia** e **Palermo**. **Parma** e **Pescara** vedono un incremento del canone della singola del **16% in un anno**.

Sono invece principalmente le sedi universitarie più note a mostrare un rallentamento della corsa dei prezzi, quando non una diminuzione: è il caso di **Padova,** dove i prezzi in un anno sono scesi del 12%, ma anche **Firenze** e **Trento**, al -4% e -2% rispettivamente.

La città di **Siena** si attesta al -1%, mentre **Roma** non mostra variazioni rispetto allo scorso anno. La stessa **Milano**, la più veloce di sempre nella corsa ai rincari, nel 2023 ha visto crescere i prezzi “solo” dell’1%; **Bologna** dell’8%.

Di seguito le tabelle con i dati elaborati da Immobiliare.it Insights:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Città** | **Prezzo medio stanza singola** | **Variazione prezzo su 12M** |  | **Prezzo medio posto letto in doppia** | **Variazione prezzo su 12M** |  | **Variazione offerta singole su 12M** | **Variazione domanda singole su 12M** |
| **Milano** | 626 € | 1% |  | 348 € | 8% |  | 36% | 15% |
| **Bologna** | 482 € | 8% |  | 249 € | 15% |  | 33% | -9% |
| **Roma** | 463 € | 0% |  | 272 € | 10% |  | 7% | 55% |
| **Firenze** | 435 € | -4% |  | 255 € | 8% |  | 8% | 6% |
| **Modena** | 412 € | 12% |  | 226 € | -8% |  | 52% | 37% |
| **Bergamo** | 411 € | 13% |  | - |  |  | 49% | 35% |
| **Padova** | 404 € | -12% |  | 231 € | 30% |  | 30% | 58% |
| **Verona** | 401 € | 8% |  | 217 € | 9% |  | 46% | 56% |
| **Venezia** | 396 € | 10% |  | 206 € | -12% |  | 47% | 25% |
| **Brescia** | 385 € | 18% |  | - |  |  | 75% | 34% |
| **Torino** | 373 € | 3% |  | 219 € | 14% |  | 35% | 32% |
| **Napoli** | 363 € | 8% |  | 258 € | 1% |  | 43% | -8% |
| **Parma** | 357 € | 16% |  | 190 € | 6% |  | 40% | 13% |
| **Bari** | 356 € | 29% |  | - |  |  | 34% | -5% |
| **Trento** | 343 € | -2% |  | 196 € | -1% |  | 3% | 78% |
| **Siena** | 330 € | -1% |  | - |  |  | 33% | -11% |
| **Genova** | 322 € | 10% |  | 188 € | 2% |  | 39% | 19% |
| **Pavia** | 319 € | 8% |  | 210 € | 17% |  | 36% | 53% |
| **Ferrara** | 317 € | 12% |  | 192 € | 0% |  | 32% | -9% |
| **Pisa** | 315 € | 3% |  | 199 € | 0% |  | 16% | 2% |
| **Latina** | 306 € | 6% |  | - |  |  | 68% | 58% |
| **Trieste** | 301 € | 14% |  | 187 € | 16% |  | 53% | 19% |
| **Udine** | 294 € | 9% |  | 167 € | 1% |  | 48% | 33% |
| **Palermo** | 272 € | 18% |  | 173 € | -15% |  | 31% | 8% |
| **Messina** | 261 € | 14% |  | - |  |  | 51% | 44% |
| **Pescara** | 254 € | 16% |  | - |  |  | 35% | 3% |
| **Perugia** | 254 € | 10% |  | 131 € | 9% |  | 36% | -7% |
| **Catania** | 238 € | 3% |  | - |  |  | 50% | 43% |
| **ITALIA** | **437 €** | **0%** |  | **253 €** | **8%** |  | **34%** | **27%** |

**Per ulteriori informazioni:**

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Costa Zaccarelli  
392.1176397

[ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)