



Analisi SoloAffitti: a Milano calo mercato affitti fino a 15%, tempi locazione raddoppiano

Descrizione

Mercato degli affitti milanese in calo del 15%, con tempi di locazione raddoppiati. E' quanto emerge dall'analisi realizzata dalla rete milanese di SoloAffitti. Dopo anni di aumenti record e appartamenti assegnati in pochi giorni, oggi i canoni iniziano a scendere, i tempi di locazione si allungano e gli inquilini non sono piú disposti ad accettare qualsiasi prezzo, viene evidenziato. Il segnale di calo ha iniziato a manifestarsi nelle periferie nei primi mesi del 2025 per poi estendersi progressivamente anche alle aree piú centrali della città nel secondo semestre. Una normalizzazione che arriva dopo anni di crescita eccezionale dei canoni e che sta modificando profondamente le dinamiche della locazione residenziale milanese.

Il rallentamento coincide inoltre con una crescente distanza tra i prezzi raggiunti negli ultimi anni e la reale capacità di spesa di lavoratori, giovani coppie e studenti. I numeri mostrano un raffreddamento evidente rispetto ai picchi raggiunti nel 2024. Per i bilocali in prima cerchia i canoni medi, che avevano toccato quota 1.700-1.800 euro piú spese, si attestano oggi tra i 1.500 e i 1.600 euro, con una riduzione attorno al 10%. In seconda cerchia il calo arriva invece a circa il 15%, con valori scesi da 1.400 a circa 1.200 euro piú spese.

Andamento simile anche per i trilocali: nelle zone piú centrali si passa da circa 3.000 euro ai massimi a 2.500 euro piú spese, mentre nelle aree semicentrali i valori medi scendono da 2.500 a circa 2.200 euro. Secondo la rilevazione, il settore non si è fermato, ma è profondamente cambiato il comportamento degli inquilini. Il numero medio di richieste qualificate per immobile è passato da circa 30 a 12, mentre i tempi medi di locazione sono aumentati da 3,5 a 7,7 settimane.

La domanda viene spiegato da SoloAffitti continua a esistere, soprattutto per gli immobili ritenuti correttamente posizionati, ma gli inquilini oggi tendono sempre piú spesso ad aspettare un ribasso oppure a orientarsi verso soluzioni alternative, invece di accettare immediatamente qualsiasi prezzo come avveniva fino a pochi mesi fa. Uno degli elementi che emerge con maggiore forza dall'analisi riguarda la difficoltà di parte dei proprietari ad accettare il nuovo scenario. Molti locatori

continuano infatti a prendere come riferimento gli annunci pubblicati online, spesso relativi proprio agli immobili che faticano a trovare un inquilino perché proposti a valori non più coerenti con la domanda reale.

Secondo la rete SoloAffitti, in numerosi casi i proprietari iniziano con richieste elevate nel tentativo di replicare i canoni record dello scorso anno, salvo poi ridurre progressivamente le pretese dopo settimane senza risultati concreti. Anche il canone concordato, grazie ai vantaggi fiscali, si sta rivelando in molti casi uno strumento efficace per favorire un adeguamento dei valori richiesti.

A incidere sul nuovo scenario è anche l'aumento dell'offerta disponibile sul comparto residenziale. Secondo gli operatori della rete, si osservano inoltre primi segnali di rientro verso la locazione tradizionale di alcuni immobili precedentemente destinati agli affitti brevi. Un fenomeno che convive con una crescita degli annunci sulle piattaforme dedicate agli short rent, legata sia alla maggiore professionalizzazione degli operatori del settore sia alla forte componente stagionale connessa ai grandi eventi cittadini, dal Salone del Mobile al Fuorisalone.

Milano resta uno dei mercati immobiliari più dinamici e costosi del Paese, ma oggi stiamo entrando in una fase diversa rispetto agli ultimi anni, osserva Silvia Spronelli, ceo di SoloAffitti. Non siamo di fronte a un crollo del mercato, bensì a una normalizzazione dopo una lunga fase di crescita straordinaria dei canoni, accelerata nel post-Covid e sostenuta da una domanda molto aggressiva. Oggi gli stipendi non riescono a tenere il passo dei prezzi raggiunti e gli inquilini sono diventati inevitabilmente più selettivi.

Il punto centrale prosegue Spronelli è che la domanda continua a esserci, ma è molto più razionale. Gli immobili con canoni coerenti continuano ad affittarsi rapidamente, mentre quelli fuori mercato restano online a lungo. Per i proprietari diventa quindi fondamentale comprendere che lo scenario è cambiato: insistere sui valori record del 2024 rischia di tradursi in settimane di sfritto e in una perdita economica complessiva.

??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Maggio 20, 2026

Autore

redazione