



Requadro In-Formazione - Ciclo di webinar

## Le 4 C dei data center

Capitali, cantieri, connessioni e conformità

3 novembre 2026 14.30-16.30 Online in diretta

Offerta speciale 10 anni di Requadro

**145 €** invece di 185 €

ISCRIVITI AL WEBINAR →



INDICE ▾

BLOG ▾

AGENDA

SPECIALI

ABBONAMENTI



Highlight

# Affitti universitari, il mercato rallenta ma resta selettivo

Di: [Laura Pelucchi](#)

Data: 21 Ottobre 2026



Share post:

f Facebook

X Twitter

p Pinterest

WhatsApp

in LinkedIn

E-mail

Copy URL

L'analisi di Maiora Solutions, diffusa il 21 settembre 2026 e dedicata al mercato degli affitti

universitari di Milano, Roma e Napoli, registrando in questi mesi esperienze rispetto al 2025, ma ancora caratterizzato da livelli di canone elevati e da forti differenze territoriali. Il monitoraggio, realizzato attraverso EPONA su circa 2.900 annunci rilevati in quattro momenti tra il 23 giugno e il 31 agosto 2026, evidenzia soprattutto una contrazione dei valori di bilocali e trilocali, mentre i monolocali mostrano dinamiche più eterogenee

Il dato più significativo è quindi la progressiva stabilizzazione del mercato dopo una fase di forte crescita, senza tuttavia un vero riequilibrio tra domanda e offerta. La pressione resta elevata nei principali poli universitari e nelle aree meglio collegate, mentre la riduzione dei canoni medi sembra riflettere soprattutto una maggiore selettività della domanda e una più marcata differenziazione tra zone e tipologie immobiliari.

## Milano resta il mercato più caro

A Milano il canone medio di un monolocale raggiunge 1.031 euro mensili, in aumento del 3% rispetto al 2025, mentre bilocali e trilocali registrano una riduzione del 6%, attestandosi rispettivamente a 1.435 e 2.139 euro. Roma presenta un quadro più stabile, con 1.096 euro per un monolocale (-2%), 1.429 euro per un bilocale (+0,3%) e 1.858 euro per un trilocale (-2%). Napoli mostra invece la flessione più evidente: 654 euro per i monolocali (-4%), trilocali (-7%).

La lettura per quartieri conferma tuttavia che il dato m

A Milano il Centro supera i 34 euro al metro quadro, seguito da Garibaldi-Moscova-Porta Nuova e Quadrone-Palestro-Guastalla, entrambe oltre i 30 euro. A Roma il Centro storico si attesta a 28,8 euro al metro quadro, mentre a Napoli Chiaia-Posillipo raggiunge 18,3 euro. La distanza tra centro, semicentro e periferia resta quindi ampia e continua a incidere sulla redditività degli investimenti e sulle strategie di posizionamento degli immobili.

## Il vero tema è la qualità della domanda

Il rallentamento dei canoni non sembra tradursi in un indebolimento strutturale della domanda, ma piuttosto in una sua maggiore selettività. Per gli operatori del real estate questo significa che la capacità di valorizzare il bene dipende sempre più da elementi diversi dal semplice posizionamento geografico: qualità dell'immobile, stato manutentivo, efficienza energetica, servizi, arredo, accessibilità e vicinanza ai poli universitari possono incidere in modo decisivo sulla capacità di assorbimento del mercato.

Sul piano contrattuale, la crescita del segmento degli affitti universitari e delle locazioni temporanee impone inoltre una particolare attenzione alla corretta qualificazione del rapporto. La scelta tra locazione abitativa ordinaria, contratto transitorio e contratto per studenti universitari non è meramente formale, ma incide sulla durata, sul regime applicabile, sui requisiti di validità e, in alcuni casi, sulla determinazione del canone. La crescente professionalizzazione del mercato rende quindi sempre più importante una gestione coerente tra modello economico dell'operazione e struttura giuridica del rapporto locativo.

## Un mercato meno uniforme e più professionale

L'analisi di Maiores Solutions mostra in definitiva un mercato che sta entrando in una fase più matura. La riduzione dei valori in alcune tipologie non equivale a una perdita generalizzata di attrattività, ma evidenzia piuttosto una crescente differenziazione tra immobili, quartieri e formule locative. Per investitori e operatori il tema non è quindi soltanto intercettare la domanda, ma costruire prodotti immobiliari adeguati alle esigenze di un'utenza sempre più selettiva e mobile. In questa prospettiva, la lettura integrata dei canoni, delle caratteristiche dell'immobile, della localizzazione e della struttura contrattuale diventa un elemento essenziale per valutare rendimento, rischio e sostenibilità dell'investimento nel segmento residenziale destinato agli studenti.

**Di Laura Pelucchi, partner di La Scala Società tra Avvocati.**

**SCENARI IMMOBILIARI**  
PER LA FORMAZIONE E LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE E PER IL MERCATO

**SCENARI ACADEMY 2026**  
CORSO VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
PRIMO e SECONDO LIVELLO

|                   |                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>1° LIVELLO</b> | Milano 21-22-23 ottobre 2026<br>Roma 28-29-30 ottobre 2026 |
| <b>2° LIVELLO</b> | Milano 4-5-6 novembre 2026<br>Roma 18-19-20 novembre 2026  |

Per info su costi e iscrizioni:  
**Scenari Immobiliari**  
T. +39 02 33100705 | [corsi@scenari-immobiliari.it](mailto:corsi@scenari-immobiliari.it)



The Italian PropTech Community

**RE2BIT | The Italian PropTech Community**

**Ener2Crowd: per i progetti di transizione energetica nel lending crowdfunding media default al 2,7%**

Nel comparto del lending crowdfunding, in cui la qualità dei portafogli, i ritardi nei rimborsi e le insolvenze sono diventati... L'articolo Ener2Crowd: per i progetti di transizione energetica nel lending crowdfunding media default al 2,7% proviene da Re2bit.

**Joivy inaugura la sua prima residenza universitaria a Torino**

Joivy porta per la prima volta il proprio modello di student housing a Torino, una delle città universitarie italiane oggi... L'articolo Joivy inaugura la sua prima residenza universitaria a Torino proviene da Re2bit.

**OFFICE OBSERVER**



→ Leggi gli ultimi articoli pubblicati da **OFFICE OBSERVER**

blog indipendente di riferimento del mondo ufficio e contract

**Rivista del mese: Storie. Podcast di Diego Castagno e Giovanni Zais**

Rivista del mese selezionata da Office Observer | Danilo Premoli Storie Diego Castagno, Giovanni Zais Dir. Giampaolo Sodano Vice [...]

**Rapporto "Io Sono Cultura 2026"**

Il sedicesimo rapporto "Io Sono Cultura 2026", elaborato da Fondazione Symbola, Unioncamere, Centro Studi Tagliacarne e Deloitte, offre una fotografia [...]



ULTIME NOTIZIE  
TUTTE LE NEWS →

21 Ottobre 2026  
Affitti universitari, il mercato rallenta

21 Ottobre 2026  
Affitti brevi, FIMAA: il registro CIN sia pubblico e consultabile

21 Ottobre 2026  
Verona, l'Agenzia del Demanio completa il trasferimento della Cinta Magistrale

21 Ottobre 2026

# Affitti universitari, il mercato rallenta

di Laura Pelucchi, Partner di La Scala Società tra Avvocati

CONDIVIDI:



L'analisi di Maiores Solutions, diffusa il 21 settembre 2026 e dedicata al mercato degli affitti universitari di Milano, Roma e Napoli, restituisce un quadro meno espansivo rispetto al 2025, ma ancora caratterizzato da livelli di canone elevati e da forti differenze territoriali. Il monitoraggio, realizzato attraverso EPONA su circa 2.900 annunci rilevati in quattro momenti tra il 23 giugno e il 31 agosto 2026, evidenzia soprattutto una contrazione dei valori di bilocali e trilocali, mentre i monolocali mostrano dinamiche più eterogenee.

Il dato più significativo è quindi la progressiva stabilizzazione del mercato dopo una fase di forte crescita, senza tuttavia un vero riequilibrio tra domanda e offerta. La pressione resta elevata nei principali poli universitari e nelle aree meglio collegate, mentre la riduzione dei canoni medi sembra riflettere soprattutto una maggiore selettività della domanda e una più marcata differenziazione tra zone e tipologie immobiliari.

Milano resta il mercato più caro

A Milano il canone medio di un monolocale raggiunge 1.031 euro mensili, in aumento del 3% rispetto al 2025, mentre bilocali e trilocali registrano una riduzione del 6%, attestandosi rispettivamente a 1.435 e 2.139 euro. Roma presenta un quadro più stabile, con 1.096 euro per un monolocale (-2%), 1.429 euro per un bilocale (+0,3%) e 1.858 euro per un trilocale (-2%). Napoli mostra invece la flessione più evidente: 654 euro per i monolocali (-4%), 851 euro per i bilocali (-3%) e 1.097 euro per i trilocali (-7%).

La lettura per quartieri conferma tuttavia che il dato medio cittadino spiega solo in parte il mercato. A Milano il Centro supera i 34 euro al metro quadro, seguito da Garibaldi-Moscova-Porta Nuova e Quadronno-Palestro-Guastalla, entrambe oltre i 30 euro. A Roma il Centro storico si attesta a 28,8 euro al metro quadro, mentre a Napoli Chiaia-Posillipo raggiunge

## MONITORIMMOBILIARE.IT (WEB)

18,3 euro. La distanza tra centro, semicentro e periferia resta quindi ampia e continua a incidere sulla redditività degli investimenti e sulle strategie di posizionamento degli immobili.

Il vero tema è la qualità della domanda

Il rallentamento dei canoni non sembra tradursi in un indebolimento strutturale della domanda, ma piuttosto in una sua maggiore selettività. Per gli operatori del real estate questo significa che la capacità di valorizzare il bene dipende sempre più da elementi diversi dal semplice posizionamento geografico: qualità dell'immobile, stato manutentivo, efficienza energetica, servizi, arredo, accessibilità e vicinanza ai poli universitari possono incidere in modo decisivo sulla capacità di assorbimento del mercato.

Sul piano contrattuale, la crescita del segmento degli affitti universitari e delle locazioni temporanee impone inoltre una particolare attenzione alla corretta qualificazione del rapporto. La scelta tra locazione abitativa ordinaria, contratto transitorio e contratto per studenti universitari non è meramente formale, ma incide sulla durata, sul regime applicabile, sui requisiti di validità e, in alcuni casi, sulla determinazione del canone. La crescente professionalizzazione del mercato rende quindi sempre più importante una gestione coerente tra modello economico dell'operazione e struttura giuridica del rapporto locativo.

Un mercato meno uniforme e più professionale

L'analisi di Maiores Solutions mostra in definitiva un mercato che sta entrando in una fase più matura. La riduzione dei valori in alcune tipologie non equivale a una perdita generalizzata di attrattività, ma evidenzia piuttosto una crescente differenziazione tra immobili, quartieri e formule locative.

Per investitori e operatori il tema non è quindi soltanto intercettare la domanda, ma costruire prodotti immobiliari adeguati alle esigenze di un'utenza sempre più selettiva e mobile. In questa prospettiva, la lettura integrata dei canoni, delle caratteristiche dell'immobile, della localizzazione e della struttura contrattuale diventa un elemento essenziale per valutare rendimento, rischio e sostenibilità dell'investimento nel segmento residenziale destinato agli studenti.

#affitti

#studenti

#Napoli

#Milano

#locazioni

#residenziale

#Roma

#mercato

#canoni

#2026

### REview Web Edition 10 - 16 Ottobre

È online il nuovo numero di REview. In questo numero: Corti, Barings:

[SFOGLIA ONLINE](#) →

## Notizie Correlate

News

21 Ottobre 2026

**Affitti brevi, FIMAA: il registro CIN sia pubblico e consultabile**

Red

News

21 Ottobre 2026

**Verona, l'Agenzia del Demanio completa il trasferimento della Cinta Magistrale**

Red

News

21 Ottobre 2026

**Prestiti finalizzati e BNPL in crescita del 5,7% nei primi nove mesi 2026**

Red

News

21 Ottobre 2026

**LCA con CDP Venture Capital e Rialto nel round da 27 milioni in TrueLayer**

Red