

LE LOCAZIONI IN ITALIA: ALCUNI DATI

Convegno ASSPI

Bologna 6 aprile 2019

Roma, 06 aprile 2019

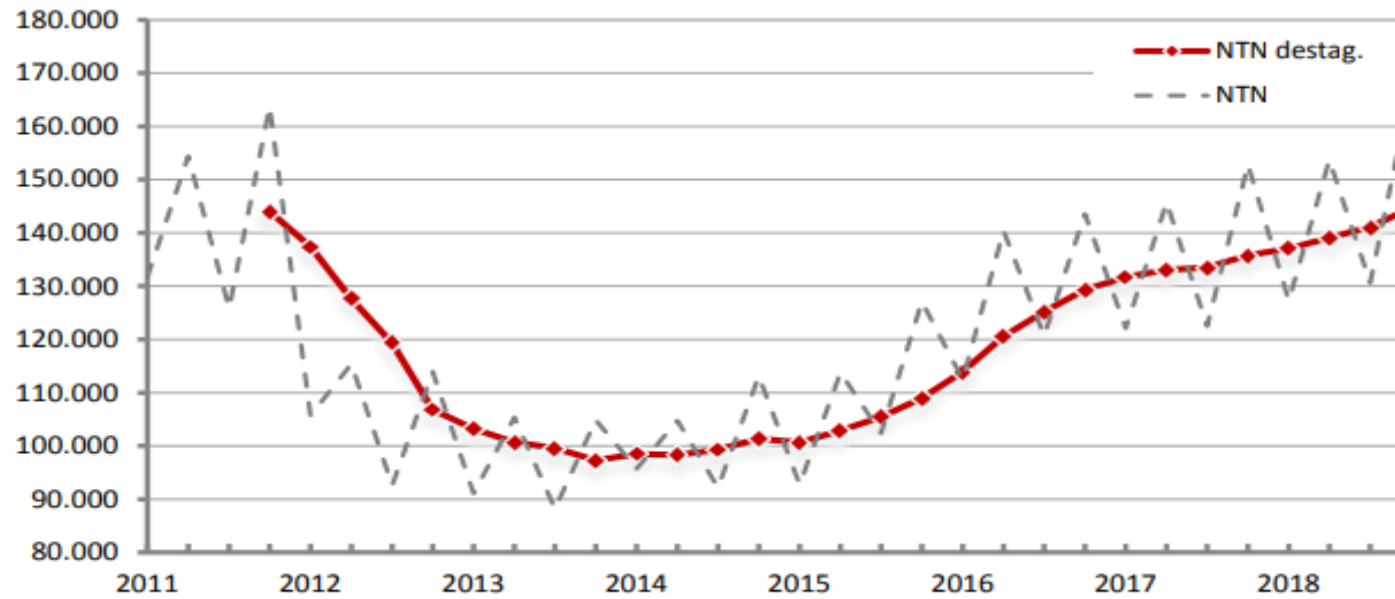
Presentazione di:

Gianni Guerrieri

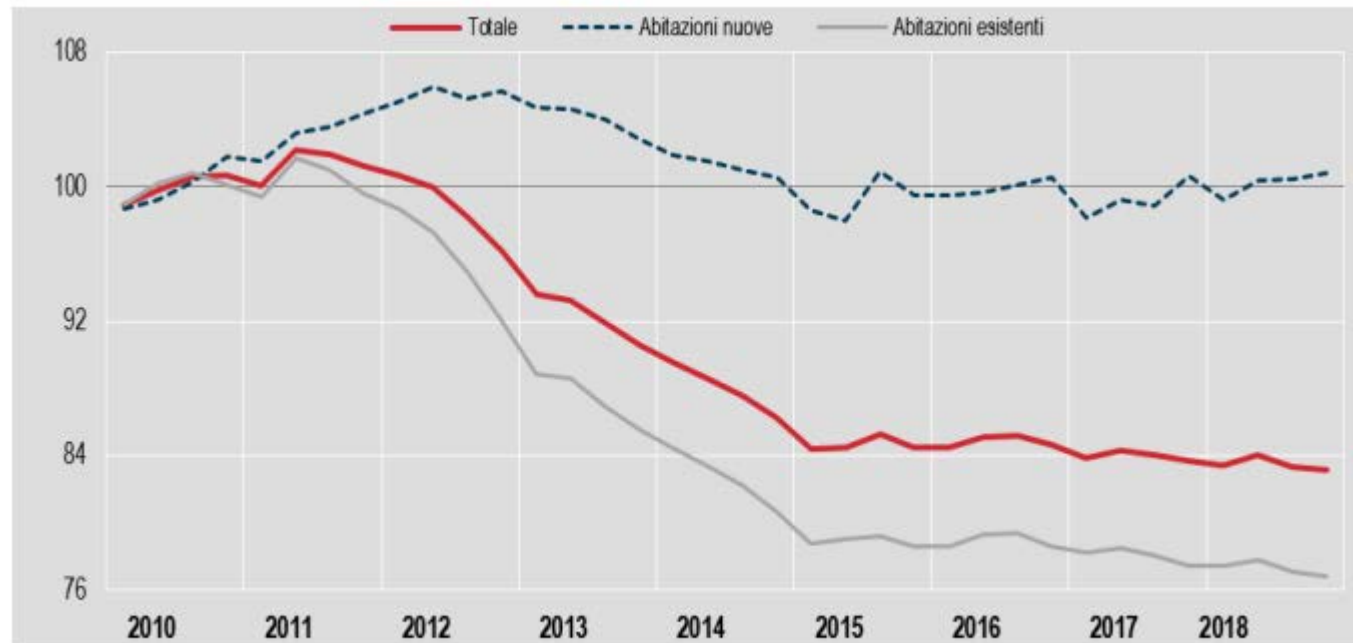
Direttore Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Mercato residenziale (cenni)

NTN

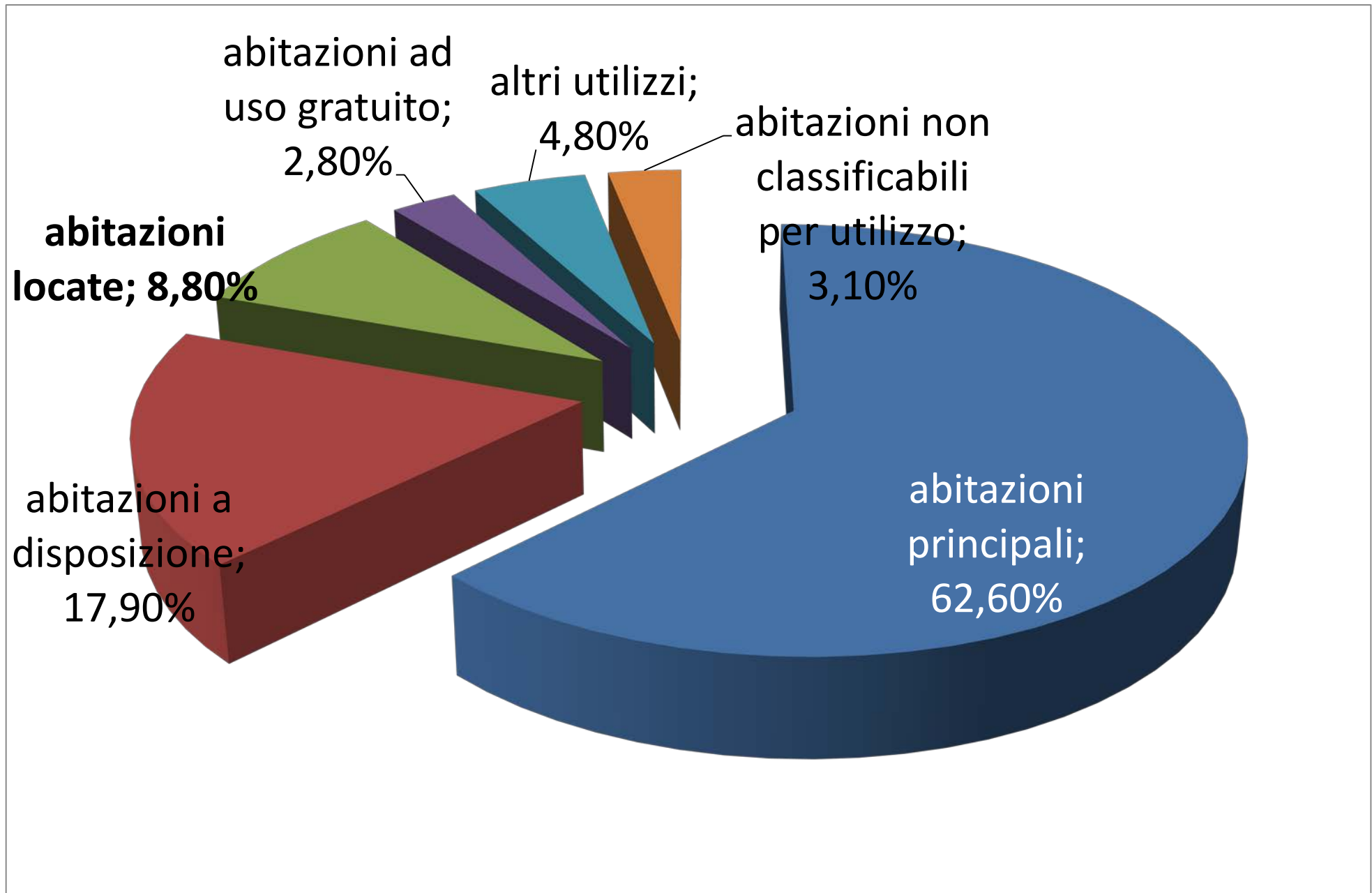


PREZZI



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del quarto trimestre 2018 sono provvisori.

UTILIZZI ABITAZIONI



Locazioni Immobiliari (nuovi contratti)

La Base Dati

Nel 2017:

- **1,7 milioni di contratti registrati per nuove locazioni immobiliari**
- **2 milioni di immobili locati**
- **1,7 milioni di immobili locati per intero**
- **1,3 milioni di abitazioni locate per intero**

Dati analizzabili relativi alle abitazioni:

Circa 1 milione

| <i>N. CONTRATTI</i> | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <i>Totale contratti di locazione</i> | 1.668.791 | 1.690.520 | 1.670.620 |
| | | | |
| <i>N. UNITA' IMMOBILIARI</i> | 2015 | 2016 | 2017 |
| IMMOBILI INTERI | 1.744.497 | 1.753.220 | 1.742.873 |
| IMMOBILI IN PORZIONE | 259.255 | 278.725 | 291.509 |
| <i>Totale immobili locati</i> | 2.003.752 | 2.031.945 | 2.034.382 |
| | | | |
| <i>N. UIU INTERI</i> | 2015 | 2016 | 2017 |
| AD USO ABITATIVO | 1.375.632 | 1.384.328 | 1.373.091 |
| AD USO NON ABITATIVO | 368.865 | 368.892 | 369.782 |
| <i>TOTALE</i> | 1.744.497 | 1.753.220 | 1.742.873 |
| | | | |
| <i>USO ABITATIVO</i> | 2015 | 2016 | 2017 |
| ANALIZZABILE [A] | 1.274.379 | 1.275.844 | 1.255.415 |
| <i>di cui solo pertinenze</i> | 238.729 | 240.614 | 241.715 |
| <i>ANALIZZABILE residenziale</i> | 1.035.650 | 1.035.230 | 1.013.700 |
| | | | |
| NON ANALIZZATO (<1anno e L4) [B] | 101.253 | 108.484 | 117.676 |
| <i>Immobili ad uso abitativo [A+B]</i> | 1.375.632 | 1.384.328 | 1.373.091 |

Locazioni Immobiliari (nuovi contratti)

La Base Dati

Nel 2017:

Dati analizzabili relativi alle abitazioni:
Circa 1 milione

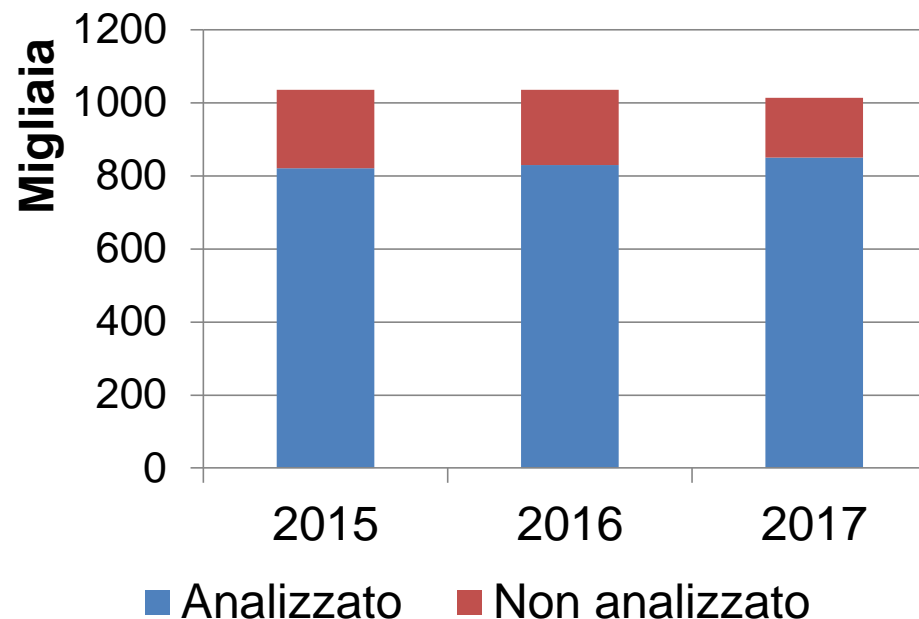
Dati effettivamente analizzati relativamente alle abitazioni;
Circa 850 mila
La quota dell'analizzato passa dal 79,3% del 2015 al 83,8% del 2017

+ 4,5 punti nel triennio

| <i>USO ABITATIVO ANALIZZATO</i> | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| ANALIZZABILE residenziale | 1.035.650 | 1.035.230 | 1.013.700 |
| ANALIZZATO | 821.706 | 829.477 | 849.700 |
| Quota % ANALIZZATO | 79,3% | 80,1% | 83,8% |

Escludendo:

- canoni evidentemente anomali/errati;
- codici identificativi catastali errati



Le abitazioni locate (nuovi contratti)

Segmenti del mercato

NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

| Durata | Tipologia contratto | L1 e L3 (ordinario) | L2 (agevolato) |
|----------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Da 1 a 3 anni | | ORD_T |
| 3 anni e oltre | | ORD_L | AGE_C |

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

Mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO

Mercato degli affitti di lungo periodo, in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

AGE_S: AGEVOLATO STUDENTI

Mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO

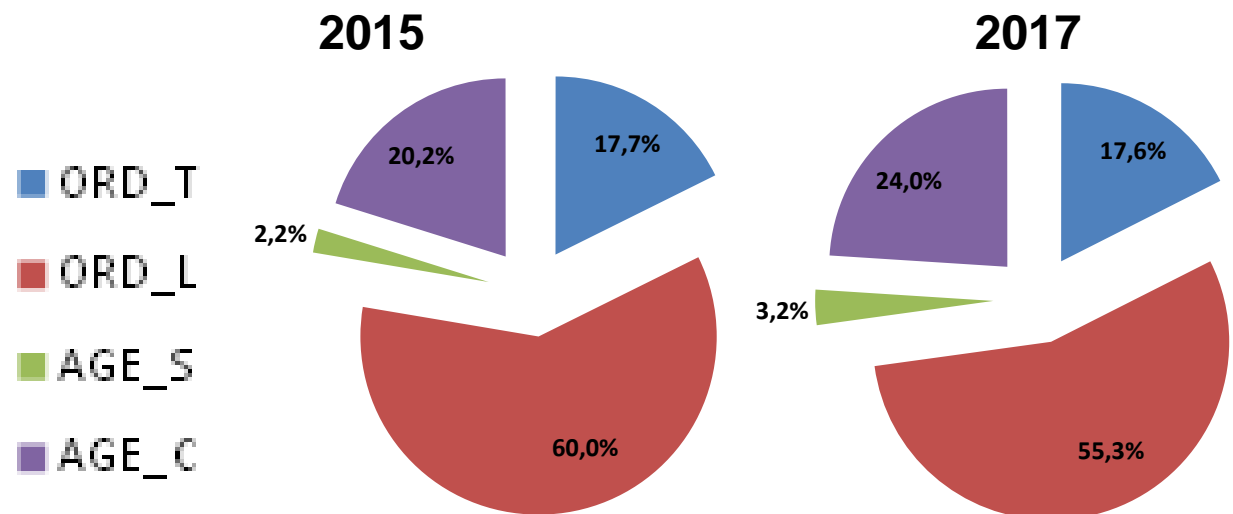
Mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, in tale insieme potrebbero ricadere contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3.

Le abitazioni locate (nuovi contratti) Segmenti del mercato

NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

La composizione del mercato degli affitti residenziali evidenzia che il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), in termini di numero di abitazioni ha il peso maggiore (nel 2017 oltre il 55%) ma tra il 2015 ed il 2017 ha ridotto la sua quota a vantaggio del canone concordato (AGE_L) che passa dal 20% del 2015 al 24% del 2017

| Peso segmenti in relazione alle unità locate | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Segmenti di mercato | 2015 | 2016 | 2017 |
| ORD_T | 17,7% | 17,1% | 17,6% |
| ORD_L | 60,0% | 57,4% | 55,3% |
| AGE_S | 2,2% | 2,5% | 3,2% |
| AGE_C | 20,2% | 23,1% | 24,0% |
| Totale | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| p.m | 821.706 | 829.477 | 849.700 |

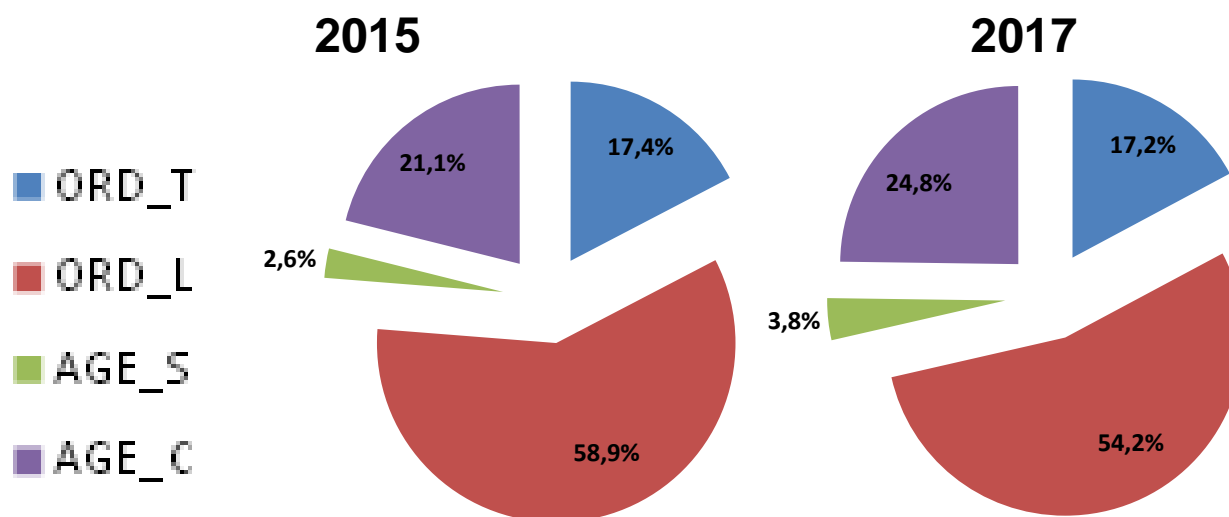


Le abitazioni locате (nuovi contratti) Segmenti del mercato

NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

La composizione del mercato degli affitti residenziali evidenzia che il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), anche in termini di canoni totali annui ha il peso maggiore (nel 2017 oltre il 54%) ma, anche in questo caso, il peso si è ridotto tra il 2015 ed il 2017 a vantaggio del canone concordato (AGE_C) che passa dal 21% del 2015 a quasi il 25% del 2017

| Peso segmenti in relazione ai canoni totali annui | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Segmenti di mercato | 2015 | 2016 | 2017 |
| ORD_T | 17,4% | 16,7% | 17,2% |
| ORD_L | 58,9% | 56,3% | 54,2% |
| AGE_S | 2,6% | 2,9% | 3,8% |
| AGE_C | 21,1% | 24,1% | 24,8% |
| Totale | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| p.m (milioni di euro) | 4.568,40 | 4.611,70 | 4.766,80 |



Le abitazioni locatate (nuovi contratti) Segmenti del mercato

NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE - IML

IML = intensità del mercato delle
locazioni

Calcolato come rapporto tra il
numero di abitazioni locatate (nuovi
contratti) e il numero di abitazioni
potenzialmente locabili.

| IML | | | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| Segmenti di mercato | 2015 | 2016 | 2017 |
| ORD_T | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| ORD_L | 3,30% | 3,20% | 3,10% |
| AGE_S | 0,10% | 0,10% | 0,20% |
| AGE_C | 1,10% | 1,30% | 1,40% |
| Totale | 5,60% | 5,60% | 5,70% |

Le nuove locazioni, infatti, non possono incidere su tutto lo stock in quanto parte è utilizzato come abitazione principale. Lo stock di abitazioni *potenzialmente locabili* è pertanto lo stock depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali

Le abitazioni locate (nuovi contratti) Comuni ad Alta Tensione Abitativa

| Anno 2017 | n. unità locate | | IML | | canoni totali (milioni di euro) | |
|---------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|------------------------------------|--------------|
| | comuni a.t.a | altri comuni | comuni a.t.a | altri comuni | comuni a.t.a | altri comuni |
| ORD_T | 92.009 | 57.129 | 1,30% | 0,70% | 561 | 259 |
| ORD_L | 264.611 | 204.963 | 3,60% | 2,70% | 1.673 | 912 |
| AGE_S | 27.242 | 0 | 0,40% | 0,00% | 181 | 0 |
| AGE_C | 203.746 | 0 | 2,80% | 0,00% | 1.182 | 0 |
| Totale | 587.608 | 262.092 | 8,10% | 3,40% | 3.596 | 1.171 |

IML: rapporto tra le abitazioni locate nel 2017 e lo stock delle abitazioni non principali (stima)

ORD_T ordinario transitorio; **ORD_L** ordinario lungo periodo; **AGE_S** agevolato studenti; **AGE_C** agevolato concordato

Le abitazioni locate (nuovi contratti)

Il mercato ordinario transitorio – principali città

| Principali città | Abitazioni locate 2017 n. | IML 2017 % | Superficie media 2017 m ² | Canone annuo medio 2017 €/m ² |
|------------------|---------------------------|-------------|--------------------------------------|--|
| ROMA | 7.834 | 1,5% | 77,1 | 122,3 |
| MILANO | 8.759 | 2,4% | 69,4 | 123,8 |
| NAPOLI | 1.493 | 0,7% | 83,7 | 66,5 |
| TORINO | 4.864 | 2,3% | 66,8 | 86,5 |
| PALERMO | 1.665 | 1,2% | 86,8 | 58,3 |
| GENOVA | 1.578 | 1,4% | 76,9 | 85,3 |
| BOLOGNA | 993 | 1,0% | 81,2 | 96,0 |
| FIRENZE | 2.301 | 2,8% | 85,7 | 116,6 |
| TOTALE | 29.487 | 1,7% | 74,8 | 106,6 |

Firenze è la città con la quota più elevata di stock oggetto di nuove locazioni registrate nel 2017 (IML pari a 2,8%)

A Milano si rileva il canone medio annuo più alto, corrisposto nel 2017 (124 €/m²).

Le abitazioni locate (nuovi contratti)

Il mercato ordinario lungo periodo – principali città

| Principali città | Abitazioni locate 2017 n. | IML 2017 % | Superficie media 2017 m ² | Canone annuo medio 2017 €/m ² |
|------------------|------------------------------|---------------|---|---|
| ROMA | 20.458 | 3,9% | 79,8 | 121,4 |
| MILANO | 32.282 | 8,8% | 69,4 | 147,2 |
| NAPOLI | 9.502 | 4,6% | 78,1 | 74,9 |
| TORINO | 11.181 | 5,3% | 67,6 | 82,1 |
| PALERMO | 5.269 | 3,7% | 93,0 | 55,2 |
| GENOVA | 2.086 | 1,8% | 79,0 | 68,2 |
| BOLOGNA | 6.050 | 6,0% | 71,2 | 108,2 |
| FIRENZE | 3.555 | 4,4% | 79,6 | 118,5 |
| TOTALE | 90.383 | 5,1% | 74,6 | 113,4 |

Milano è la città con la quota più elevata di stock oggetto di nuove locazioni registrate nel 2017 (IML pari a 8,8%) e dove è stato rilevato il canone medio annuo per unità di superficie, corrisposto nel 2017, più elevato tra le grandi città (147 €/m²).

Le abitazioni locate (nuovi contratti)

Il mercato agevolato per studenti- principali città

| Principali città | Abitazioni locate 2017 n. | IML 2017 % | Superficie media 2017 m ² | Canone annuo medio 2017 €/m ² |
|------------------|---------------------------|-------------|--------------------------------------|--|
| ROMA | 3.076 | 0,6% | 83,3 | 123,0 |
| MILANO | 527 | 0,1% | 73,5 | 107,7 |
| NAPOLI | 214 | 0,1% | 93,2 | 76,5 |
| TORINO | 2.386 | 1,1% | 79,1 | 76,2 |
| PALERMO | 355 | 0,2% | 103,4 | 49,3 |
| GENOVA | 645 | 0,6% | 89,0 | 77,4 |
| BOLOGNA | 727 | 0,7% | 87,4 | 86,1 |
| FIRENZE | 965 | 1,2% | 89,8 | 106,0 |
| TOTALE | 8.895 | 0,5% | 84,1 | 96,9 |

Firenze presenta la maggior quota di stock locato, con IML pari all'1,2%
A Roma si registra il canone annuo medio più elevato per unità di superficie, corrisposto nel 2017 (123 €/m²).

Le abitazioni locate (nuovi contratti)

Il mercato agevolato concordato – principali città

| Principali città | Abitazioni locate 2017 n. | IML 2017 % | Superficie media 2017 m ² | Canone annuo medio 2017 €/m ² |
|------------------|------------------------------|---------------|---|---|
| ROMA | 23.128 | 4,4% | 83,7 | 115,9 |
| MILANO | 1.795 | 0,5% | 76,4 | 91,1 |
| NAPOLI | 3.157 | 1,5% | 93,1 | 79,1 |
| TORINO | 8.440 | 4,0% | 75,1 | 67,5 |
| PALERMO | 4.730 | 3,3% | 100,3 | 53,7 |
| GENOVA | 6.783 | 5,9% | 82,5 | 69,1 |
| BOLOGNA | 4.843 | 4,8% | 80,4 | 87,0 |
| FIRENZE | 2.500 | 3,1% | 86,6 | 98,1 |
| TOTALE | 55.376 | 3,2% | 83,8 | 90,9 |

**Genova presenta la maggior quota di stock locato, con IML prossimo a 6%
A Milano la quota di abitazioni locate risulta pari solo allo 0,5% delle
abitazioni potenzialmente locabili.**

**A Roma si registra il canone annuo medio per unità di superficie più elevato
corrisposto nel 2017 (116 €/m²), a Palermo si registra il valore minimo, solo
54€/m² per anno.**

Le abitazioni locate (nuovi contratti)

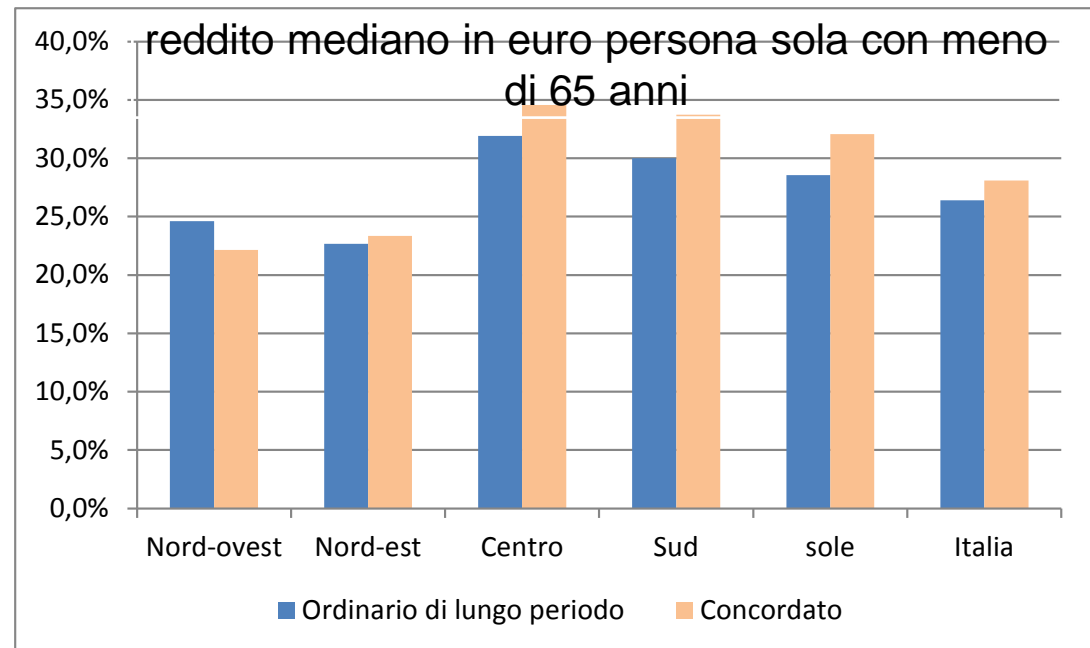
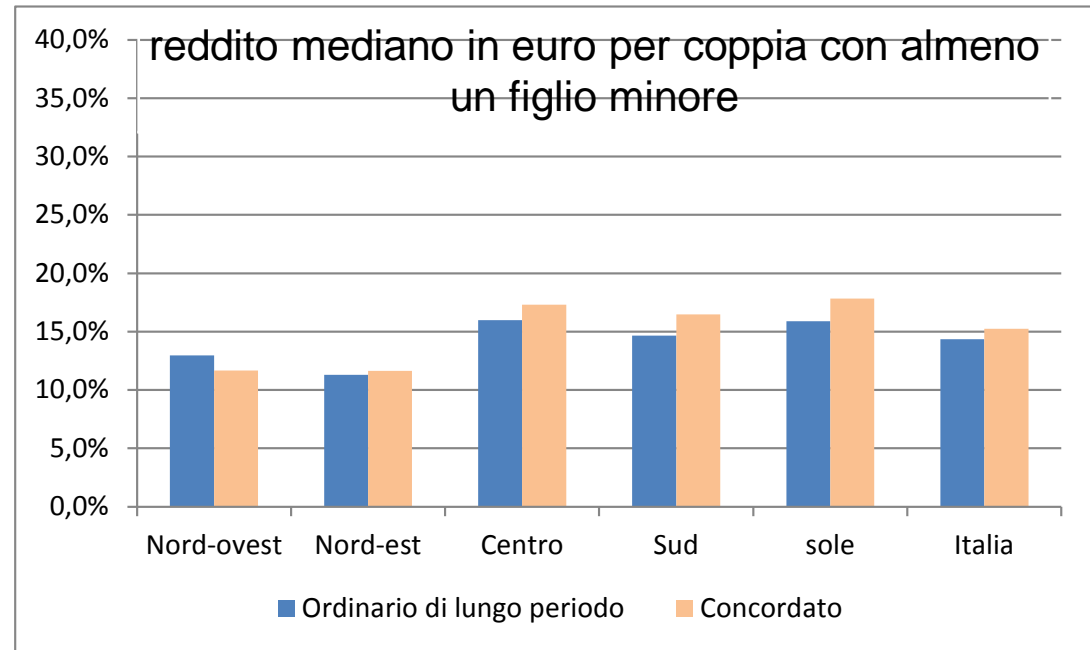
Redditi e locazioni anno 2016

I dati che si presentano sono soltanto indicativi, per comprendere differenze per macro aree

Il reddito di riferimento è quello mediano elaborato da ISTAT

Il canone medio è calcolato come rapporto tra i canoni totali e il numero delle abitazioni locate

Il canone medio è influenzato anche dalle diverse superfici medie (per questo quello concordato risulta mediamente più alto)



Le abitazioni locate (nuovi contratti) I rendimenti lordi anno 2017

| ANNO | Saggi rendimenti lordi | | |
|------|------------------------|-------------------|--------|
| | COMUNI ata | COMUNI non ata | ITALIA |
| 2015 | 3,64% | 3,70% | 3,67% |
| 2016 | 3,79% | 3,85% | 3,81% |
| 2017 | 3,91% | 3,94% | 3,92% |

Le abitazioni locate (nuovi contratti) I rendimenti lordi anno 2017

| DINAMICA MERCATO COMUNI* | Saggio rendimento lordo % | | |
|-----------------------------|---------------------------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 |
| SCARSA | 3,0% | 3,1% | 3,2% |
| DEBOLE | 3,2% | 3,3% | 3,4% |
| MEDIA | 3,3% | 3,4% | 3,5% |
| CONSISTENTE | 3,5% | 3,6% | 3,7% |
| FORTE | 3,9% | 4,0% | 4,2% |

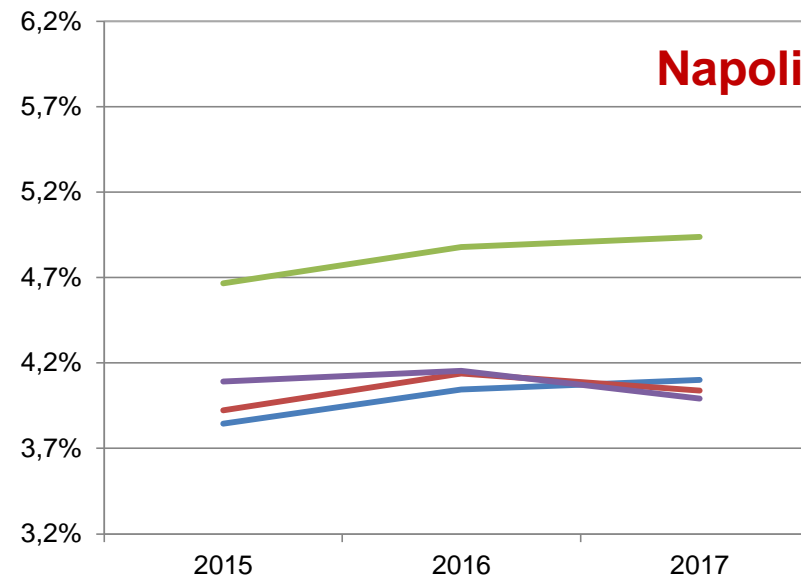
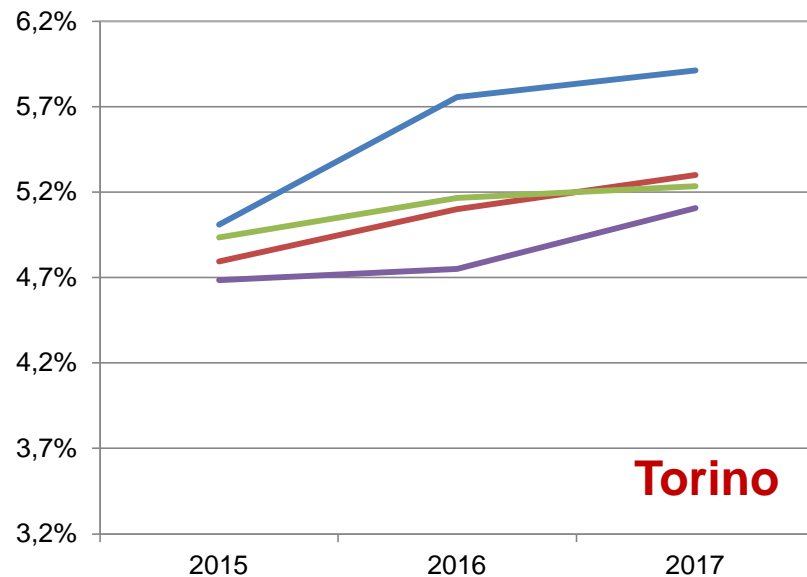
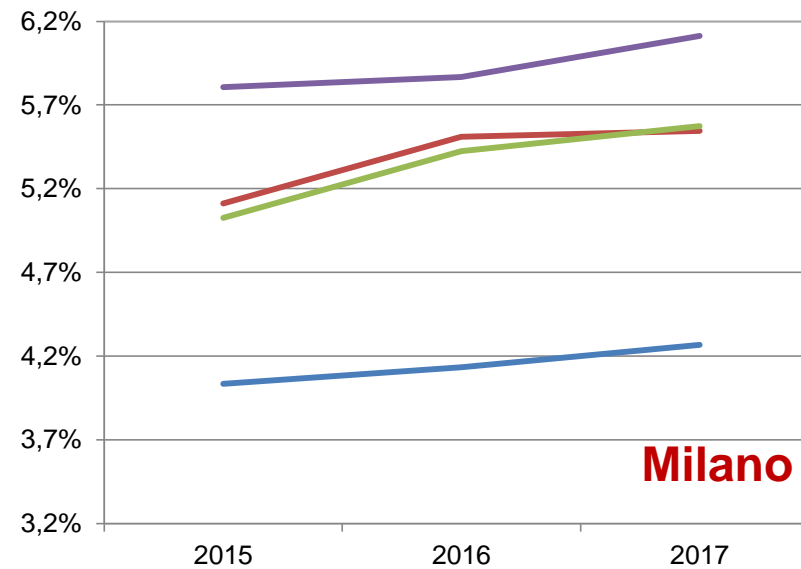
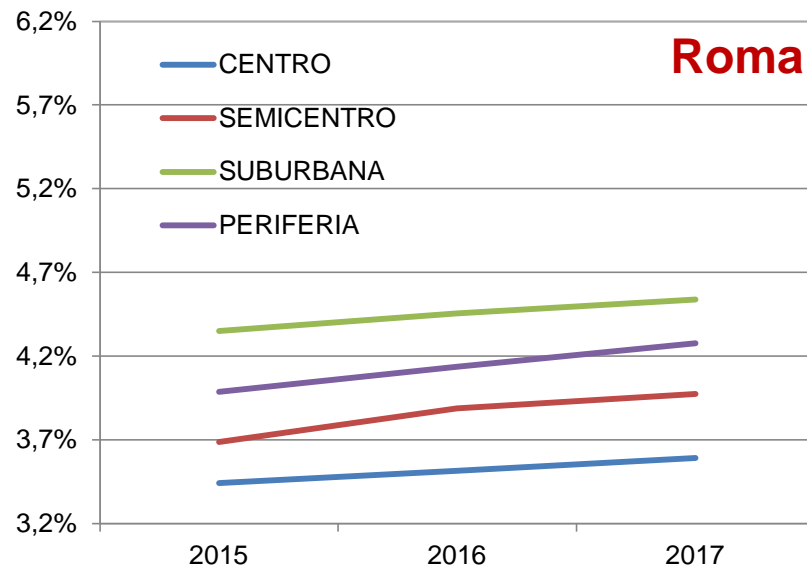
** sono esclusi tutti i comuni tavolari e alcuni comuni ai quali non è stato possibile attribuire una dinamica*

Le abitazioni locate (nuovi contratti)

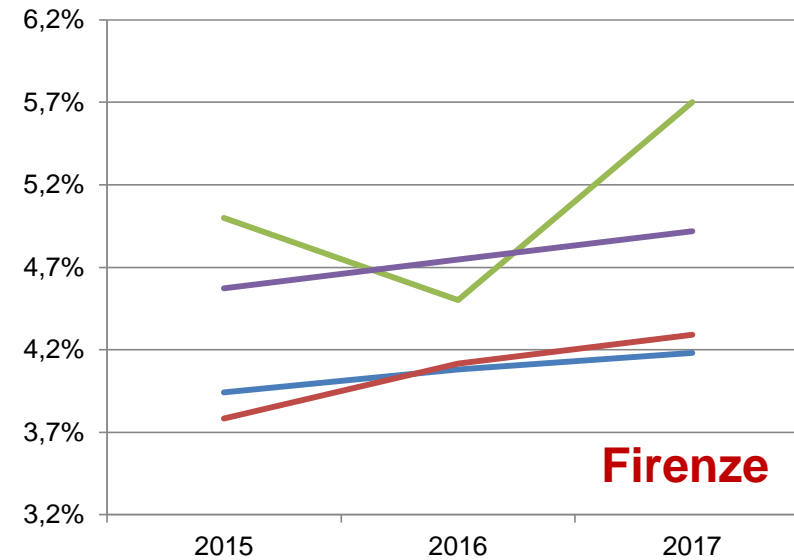
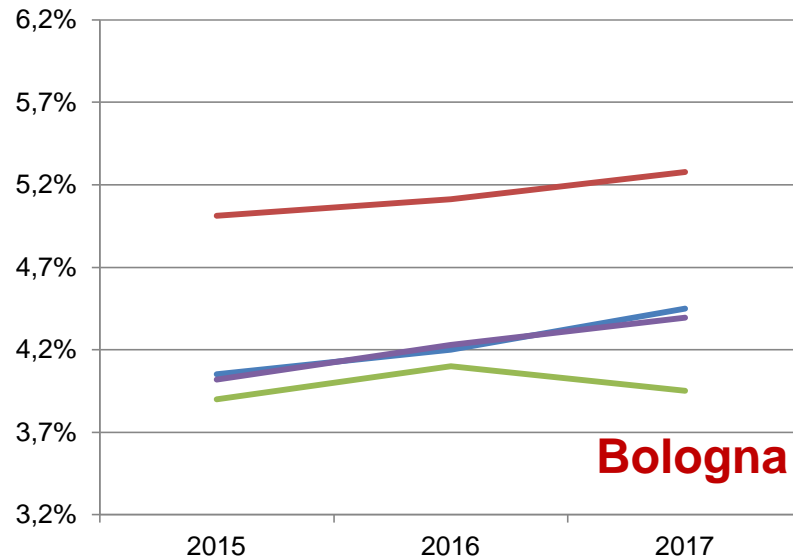
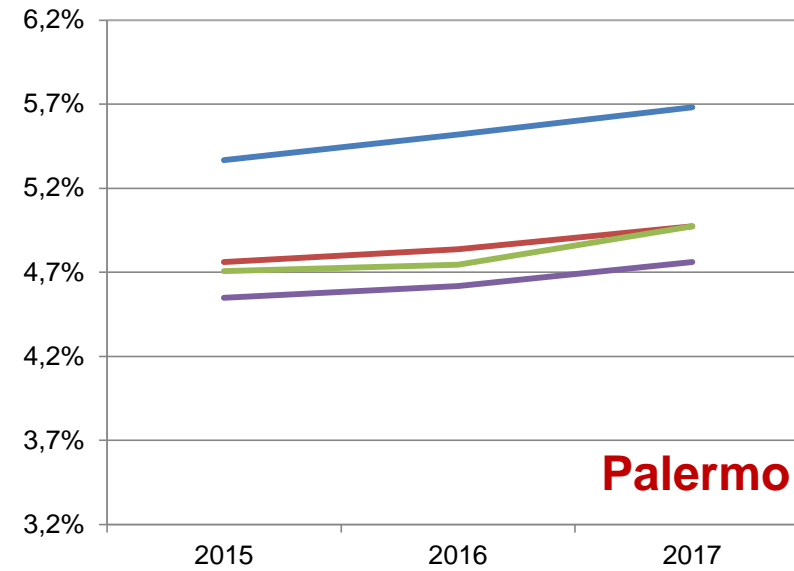
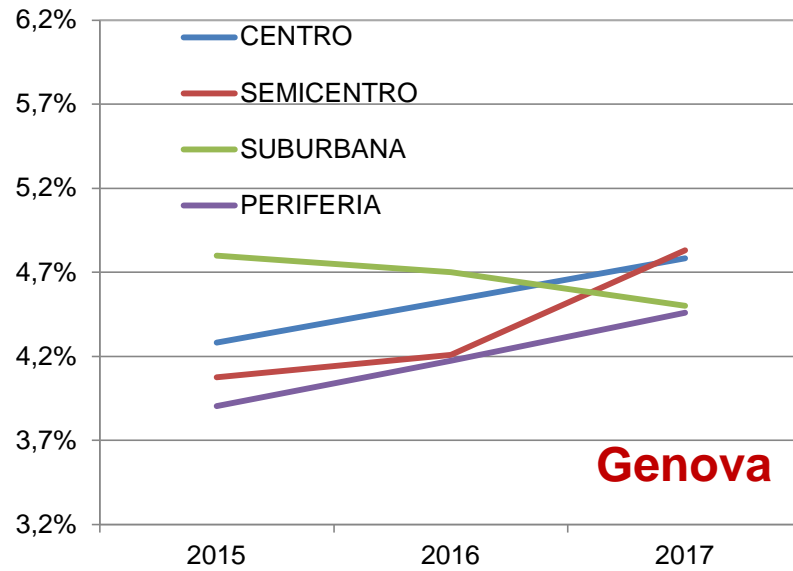
I rendimenti lordi anno 2017

| GRANDI CITTA' | CENTRO | SEMICENTRO | SUBURBANA | PERIFERIA | Totale |
|------------------|--------|------------|-----------|-----------|--------|
| ROMA | 3,6% | 4,0% | 4,5% | 4,3% | 4,4% |
| MILANO | 4,3% | 5,5% | 5,6% | 6,1% | 5,6% |
| TORINO | 5,9% | 5,3% | 5,2% | 5,1% | 5,3% |
| NAPOLI | 4,1% | 4,0% | 4,9% | 4,0% | 4,4% |
| GENOVA | 4,8% | 4,8% | 4,5% | 4,5% | 4,7% |
| PALERMO | 5,7% | 5,0% | 5,0% | 4,8% | 5,2% |
| BOLOGNA | 4,5% | 5,3% | 4,0% | 4,4% | 4,7% |
| FIRENZE | 4,2% | 4,3% | 5,7% | 4,9% | 4,6% |

Le abitazioni locate (nuovi contratti) I rendimenti lordi anno 2017



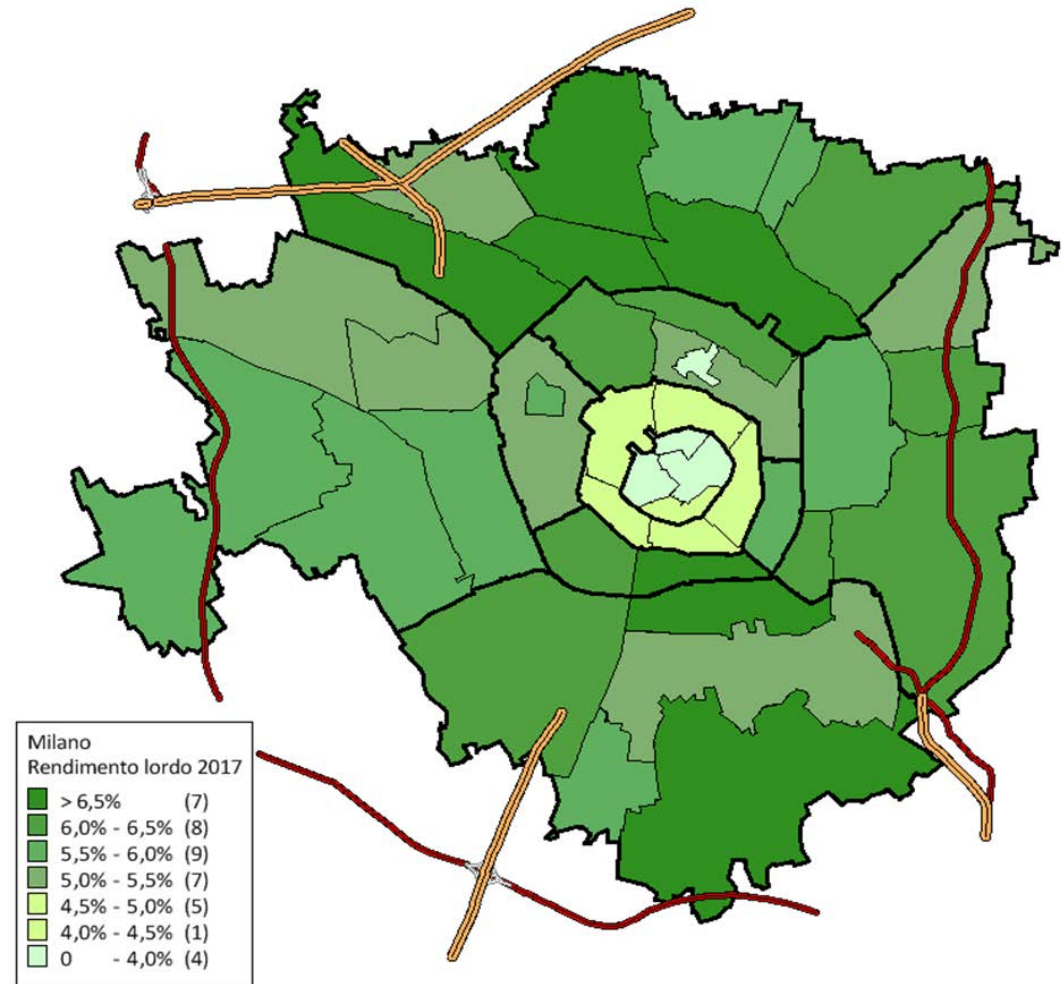
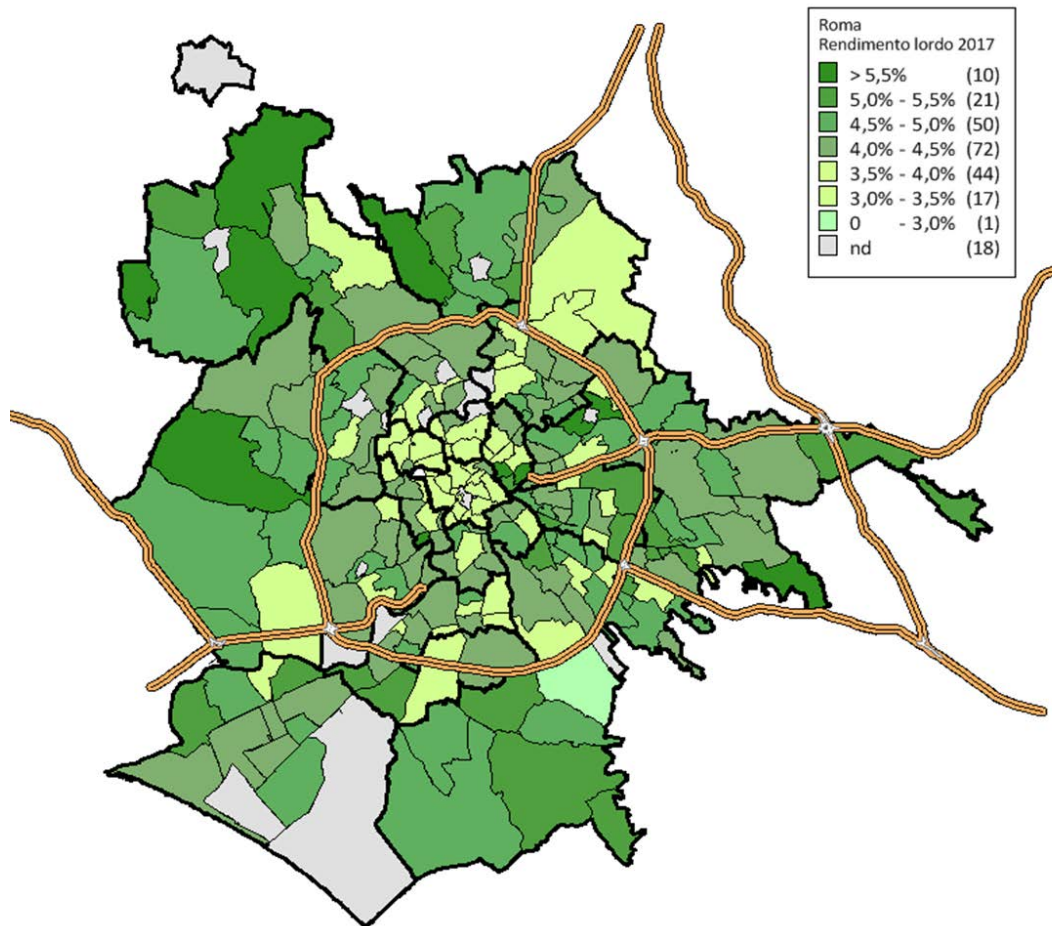
Le abitazioni locate (nuovi contratti) I rendimenti lordi anno 2017



Le abitazioni locate (nuovi contratti) I rendimenti lordi anno 2017

Mappa dei rendimenti al 2017 per le zone
Omi di Roma

Mappa dei rendimenti al 2017 per le zone
Omi di Milano



Grazie per l'attenzione

Roma, 06 aprile 2019

Presentazione di:

Gianni Guerrieri

Direttore Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare