



INDICE

HIGHLIGHT	4
IL REPORT IN SINTESI	5
IL DATABASE LOCAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE	6
TIPOLOGIE CONTRATTUALI	6
DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2017	7
GRANDI CITTÀ - DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2017	9
INDICATORE DI INTENSITÀ DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI	10
GRANDI CITTÀ - LE DIMENSIONI 2017	11
GRANDI CITTÀ - CONFRONTO CANONI 2017 - 2016	12
GRANDI CITTÀ - CANONI 2017	13

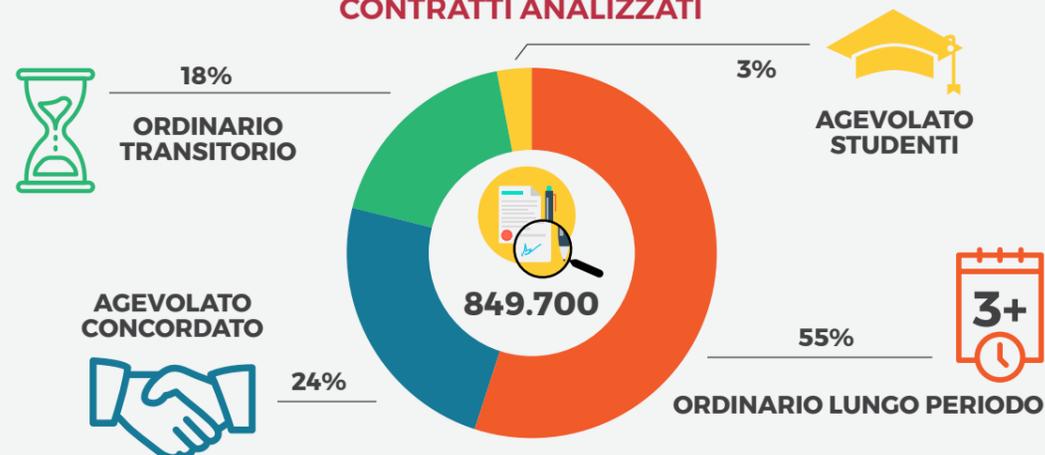
HIGHLIGHTS

Il mercato delle locazioni residenziali ha visto nel 2017 un totale di **1.373.091 abitazioni locate per intero**. Di queste è stato possibile, sulla base dei dati dell'agenzia delle Entrate, fornire delle statistiche su **849.700 contratti**, che ci restituiscono la fotografia del mercato in termini di mq assorbiti e fatturato totale derivante dalle locazioni.

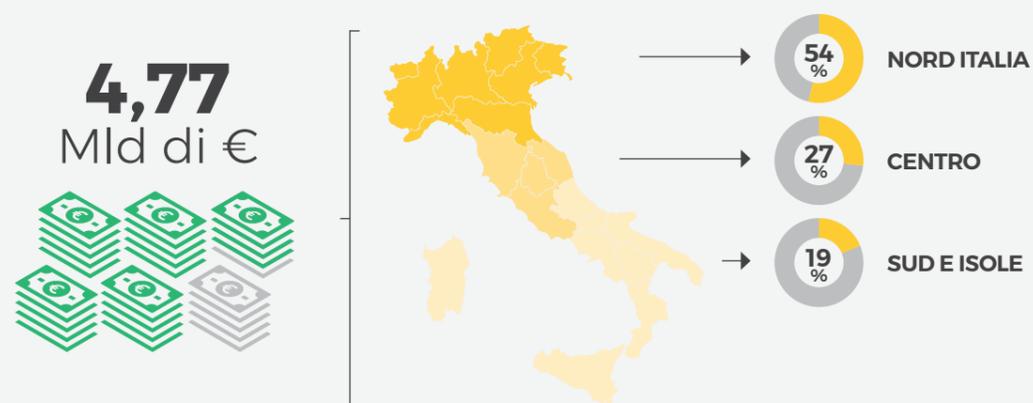
ABITAZIONI LOCATE



CONTRATTI ANALIZZATI



FATTURATO 2017



IL REPORT IN SINTESI

Nel 2017, con **oltre 1,37 milioni di abitazioni locate**, si è confermata la rilevanza del mercato della locazione nel settore immobiliare residenziale; la tipologia contrattuale prevalente rimane quella **ordinaria di lungo periodo**, anche se in alcune città, quale **Roma**, **prevale la tipologia del canone concordato**.

In questo contesto anche i canoni, mediamente più elevati per la prima tipologia, risultano equilibrarsi in alcuni contesti cittadini, come Palermo, Napoli e Genova, oltre alla Capitale.

Se il contributo al fatturato totale derivante dalle locazioni è da attribuirsi prevalentemente al Nord Italia, Roma rimane la città ad incidere maggiormente a livello nazionale, seguita da Milano.

Per quanto riguarda le superfici medie locate, si notano sensibili differenze tra le varie città, con Palermo, seguita da Napoli e Firenze, ai primi posti come mq medi locati per unità.

IL DATABASE LOCAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE

Il database dei contratti di locazione, tramite l'identificativo catastale dell'immobile (presente nei modelli di registrazione dei contratti solo dal 2011), è stato integrato con ulteriori dati desumibili dagli archivi catastali e dell'OMI, utili a completare il quadro descrittivo delle unità immobiliari.

In particolare, ai fini delle analisi condotte in tutti i casi nei quali l'identificativo catastale dichiarato è stato incrociato con un identificativo presente negli archivi catastali, è stato possibile corredare l'immobile locato delle informazioni relative alla categoria catastale e alla superficie.

IMMOBILI LOCATI PER INTERO	2015	2016	2017	VAR 2016/2017 %
AD USO ABITATIVO	1.375.632	1.384.328	1.373.091	-0.80%
AD USO NON ABITATIVO	368.865	368.892	369.782	0.20%
TOTALE	1.744.497	1.753.220	1.742.873	-0.60%

**ABITAZIONI LOCATE
INCROCIATE IN CATASTO**
849.700

**TOT. ABITAZIONI LOCATE
PER INTERO**
1.373.091

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

Contratti non agevolati con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni.

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

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO

Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo (potrebbero ricadere contratti a canone concordato laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa).

AGE_S: AGEVOLATO STUDENTI

Contratti agevolati con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni.

Affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, (potrebbero ricadere alcuni contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni).

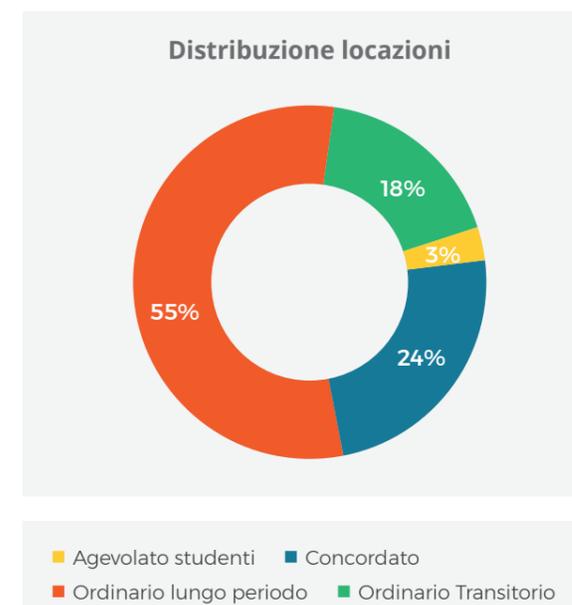
DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2017

L'analisi prende in considerazione **849.700** contratti di locazione riferiti al 2017 distribuiti per tipologia contrattuale, che rappresentano tra l'82% e l'87% del tot. abitazioni locate (la parte restante sono immobili con valori dei canoni anomali o non incrociati con i dati catastali).

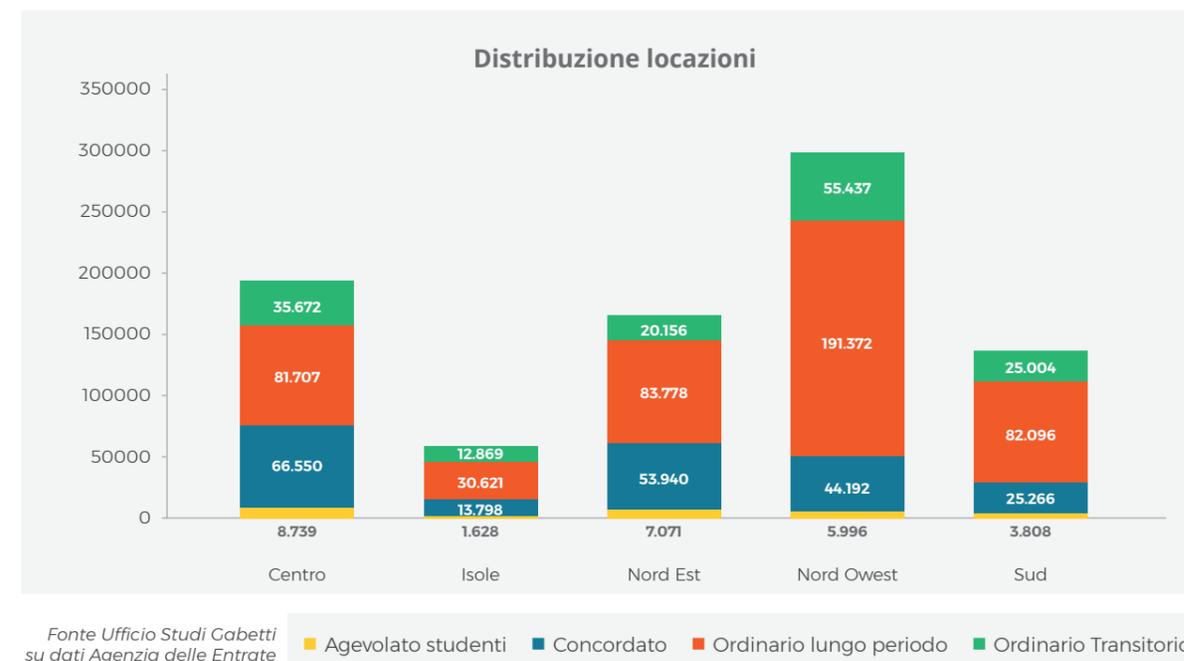
Come si può notare dal grafico, per il **55%** dei casi si è trattato di **contratti ordinari di lungo periodo**, seguiti dal 24% di canone concordato e transitorio (18%) e solo un 3% di canoni per studenti.

Si notano differenze a livello territoriale per cui al Centro, il contratto ordinario di lungo periodo rappresenta il 42% del totale, mentre il concordato il 35%.

Considerando il Nord nel suo complesso, il peso dei contratti ordinari sale al 60%, mentre considerando Sud e Isole siamo al 58%.



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



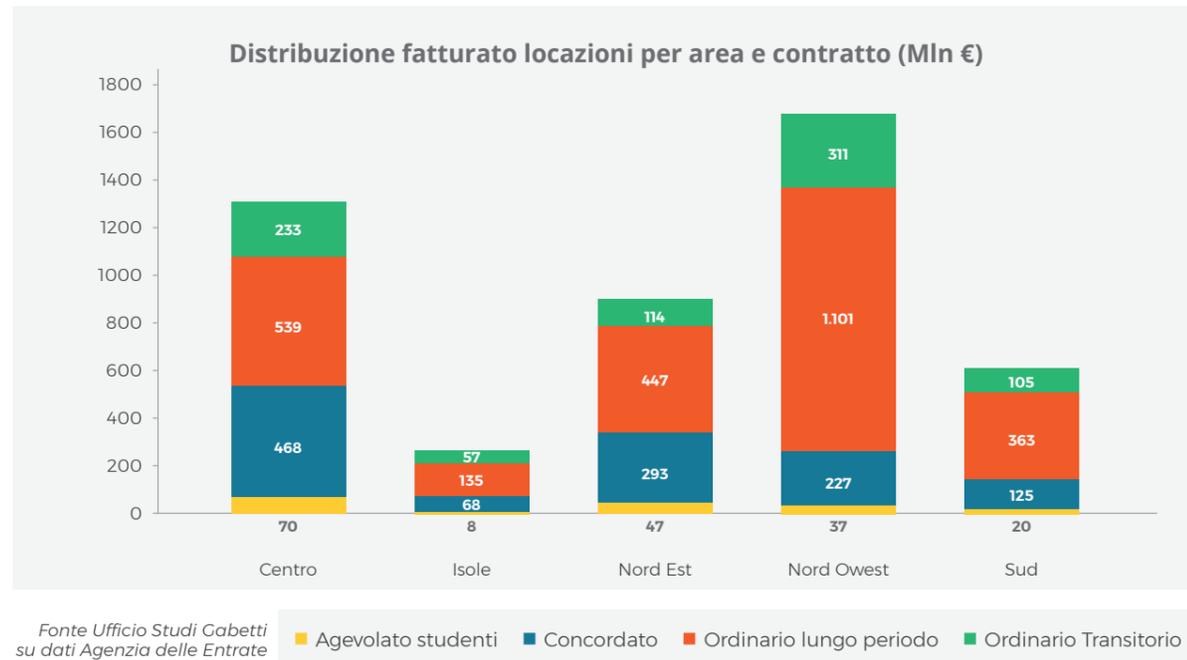
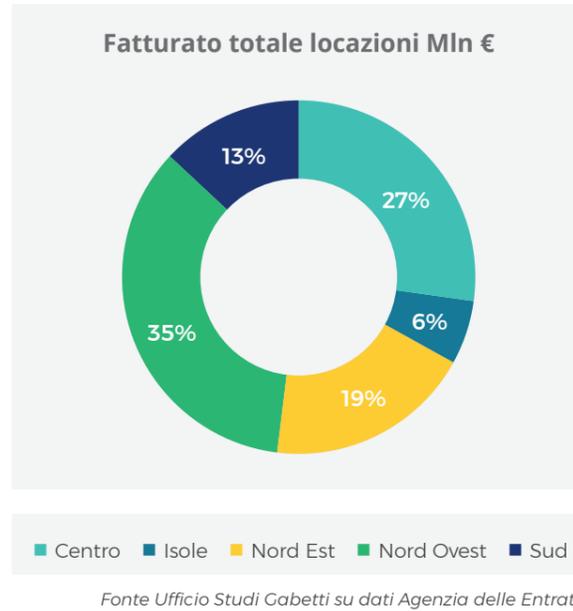
Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2017

Il **fatturato totale** nel 2017 derivante dalle locazioni analizzate è stato di **4,77 Mld €**, rispetto ai 4,61 Mld € del 2016.

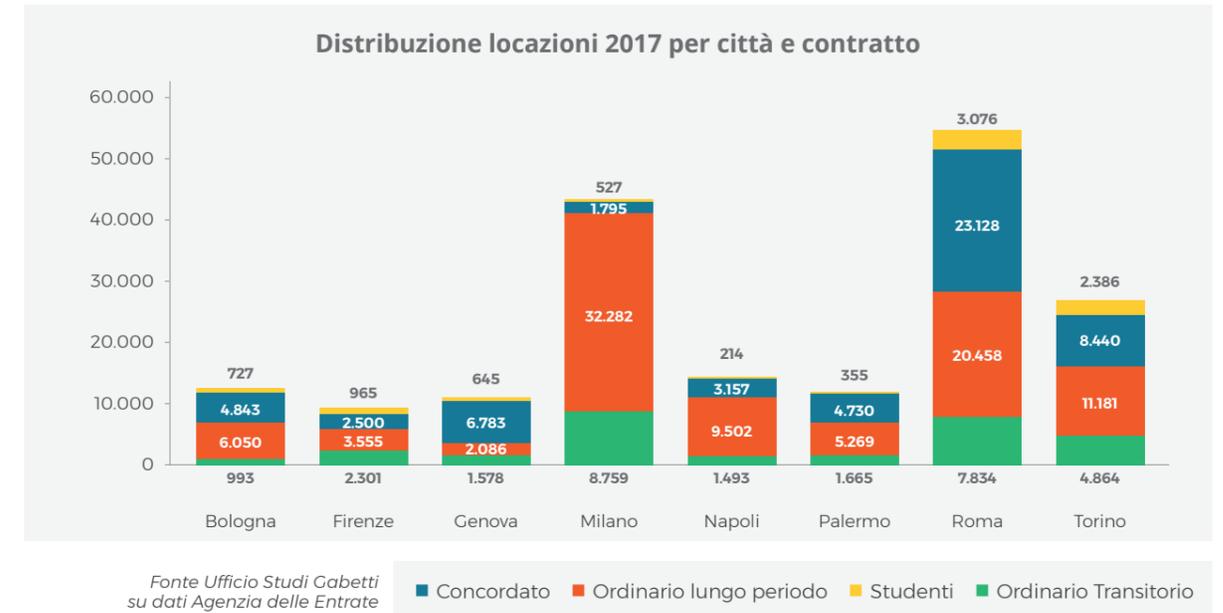
A livello di distribuzione si vede come l'insieme di **Nord est e ovest copra il 54% del totale**. Segue il Centro, con una quota del 27%, mentre Sud e Isole coprono circa il 19%.

Guardando alle differenti tipologie contrattuali, la quota più rilevante in termini di fatturato è determinata dai contratti ordinari di lungo periodo dell'area Nord-Ovest, pari a 1.101 Mln €, seguono quelli della stessa tipologia dell'Area Centro (539 Mln €) e quelli relativi all'Area Nord-Est (447 Mln €).



GRANDI CITTÀ DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2017

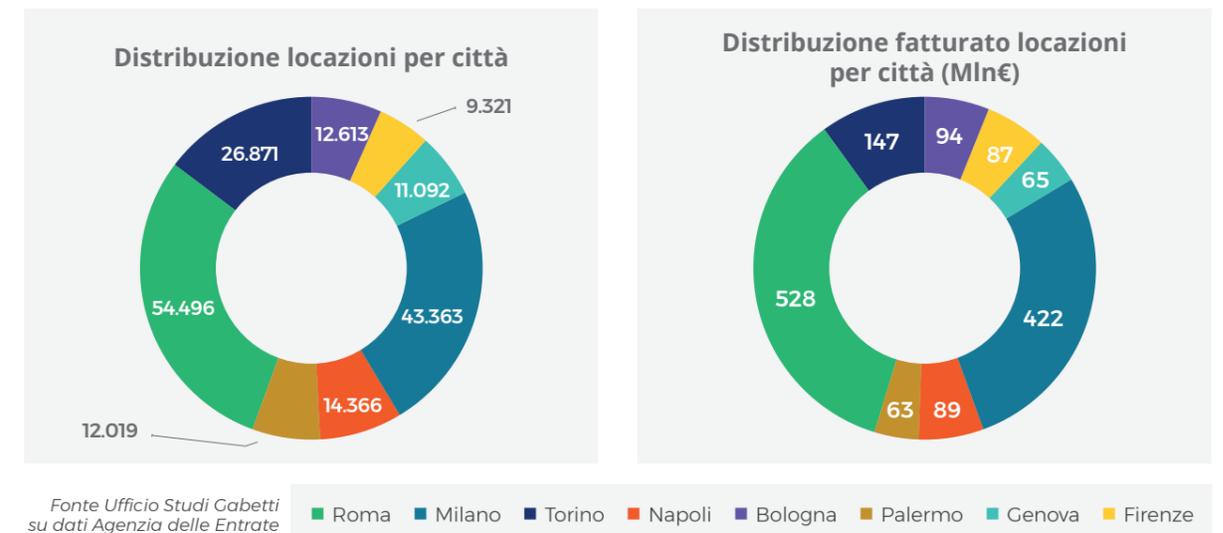
Dal grafico si può notare come **Milano** abbia la quota maggiore di **contratti ordinari di lungo periodo (32.282)**, seguita da **Roma (20.458)**. La Capitale è invece al primo posto per numero di contratti a **canone concordato (23.128)** e **contratti per studenti (3.076)**.



Il **fatturato totale realizzato** nel 2017 derivante dalle locazioni analizzate per le grandi città è stato di **1.493,9 Mln €**.

A livello di distribuzione si vede come circa il **35%** di questo fatturato sia rappresentato da **Roma**, seguita da **Milano** con il **28%**.

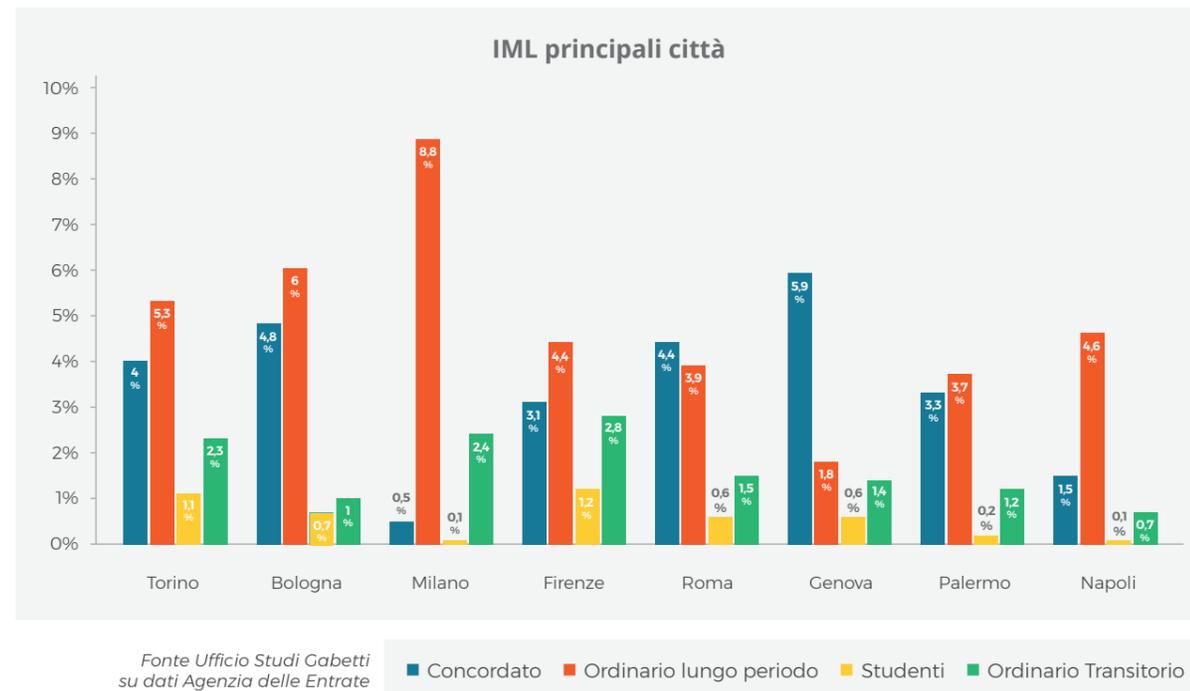
In termini di numero di contratti, il 30% dei 184.141 contratti stipulati è rappresentato da Roma (54.496), mentre il 23% da Milano (43.363); segue al terzo posto Torino con 26.871 contratti.



INDICATORE DI INTENSITÀ DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Analizzando l'indicatore di intensità del mercato delle locazioni, rapporto percentuale tra il numero di nuove locazioni e l'ammontare di unità immobiliari non destinate ad abitazione principale (stock), si possono notare sensibili differenze nell'ambito delle diverse città. Al primo posto, come media non ponderata tra le diverse tipologie contrattuali, abbiamo Torino (3,2%), seguito da Bologna (3,1%) e Milano (3%).

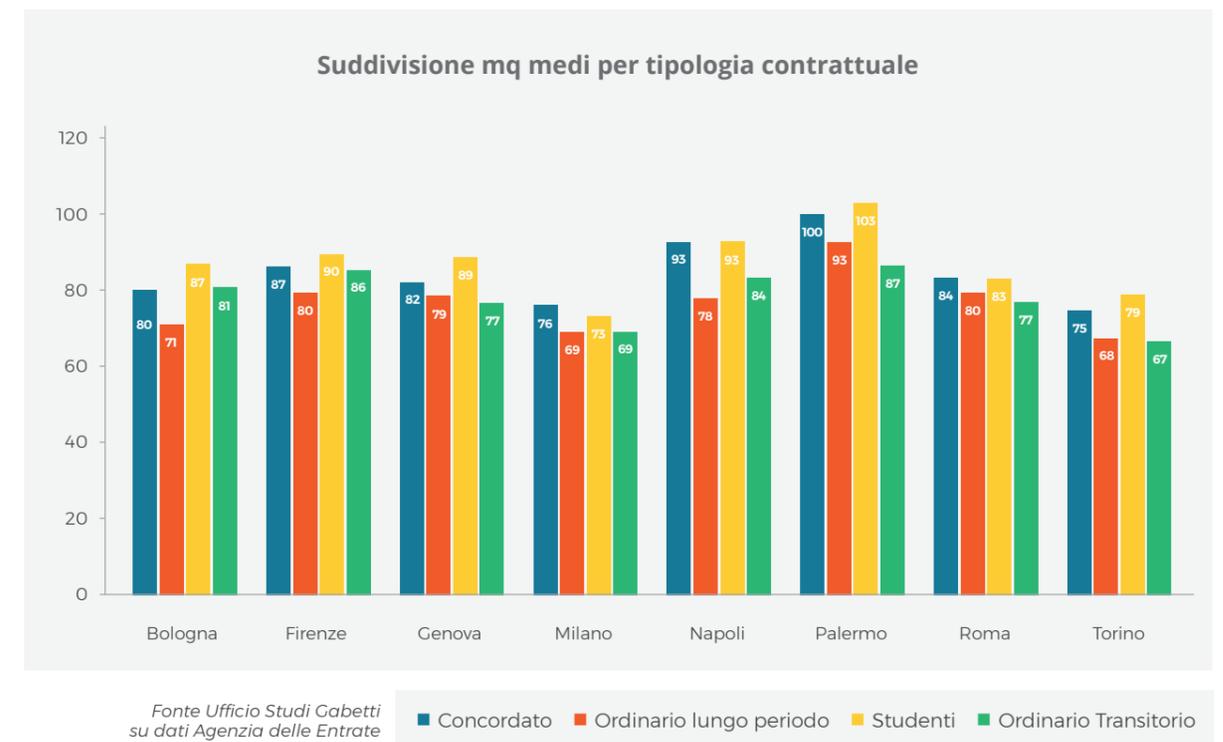
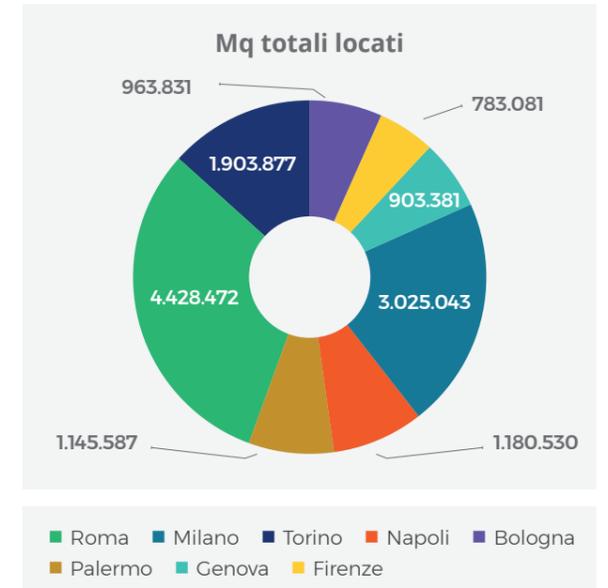
Guardando invece per ogni città l'indicatore differenziato per tipologia contrattuale, si vede come l'IML più alto sia da attribuire al contratto ordinario di Milano (8,8%), seguito dall'ordinario di Bologna (6%), cui segue il canone concordato di Genova (5,9%).



GRANDI CITTÀ - LE DIMENSIONI 2017

Sul totale dei mq locati, nel 2017, pari a **14.333.802 mq** circa il 31% è da attribuire a Roma (4.428.472 mq), seguita da Milano con 3.025.043 mq (21%).

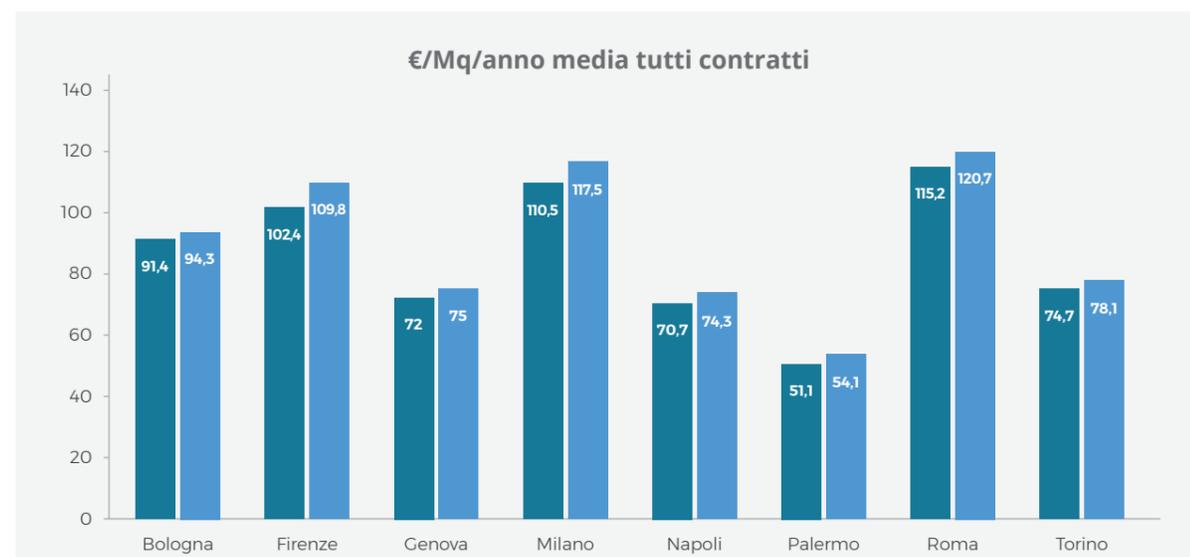
Guardando invece le superfici medie locate, Palermo, seguita da Napoli e Firenze, presenta i valori più elevati.



GRANDI CITTÀ CONFRONTO CANONI 2017 - 2016

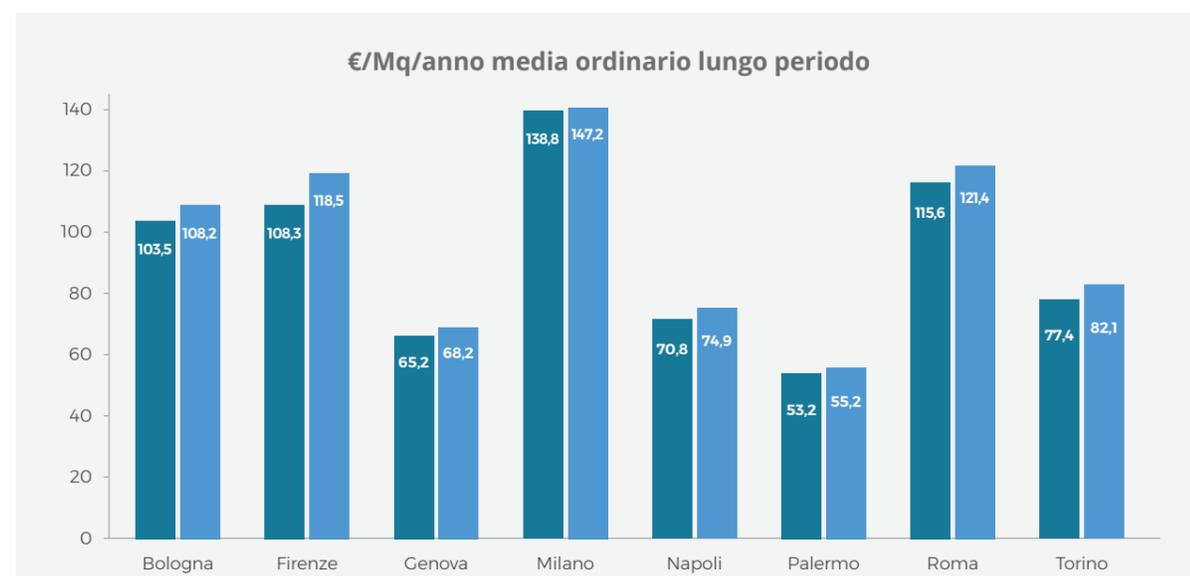
Dal grafico emerge come i canoni medi (non ponderati per le diverse tipologie contrattuali) siano risultati complessivamente in aumento in tutte le città.

Considerando il solo contratto ordinario di lungo periodo, **Firenze e Milano hanno mostrato le crescite maggiori.**



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Media di Canone annuo medio 2016€/mq ■ Media di Canone annuo medio 2017€/mq



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

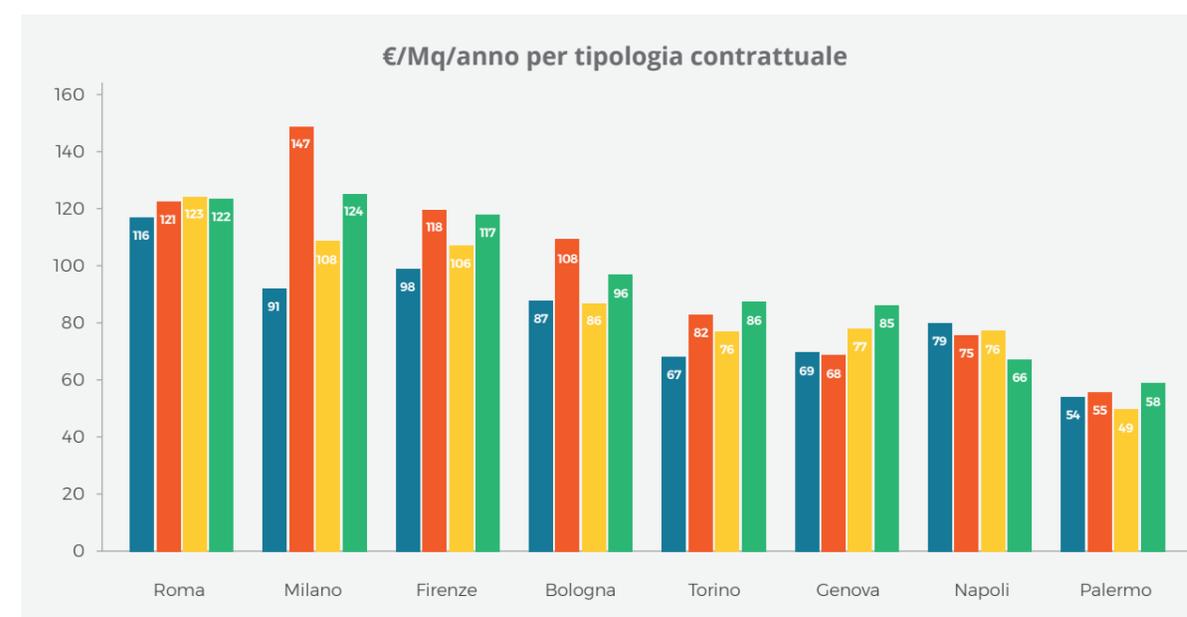
■ Media di Canone annuo medio 2016€/mq ■ Media di Canone annuo medio 2017€/mq

GRANDI CITTÀ - CANONI 2017

Dal grafico emerge come da un lato **Roma** presenti i **canoni medi più elevati** (come media non ponderata tra le diverse tipologie contrattuali), ma **Milano** abbia la **media più elevata per la tipologia ordinario di lungo periodo.**

Nel confronto tra le diverse città emergono anche sensibili differenze nel rapporto tra canone ordinario e concordato: in alcuni casi (Roma, Palermo) le due tipologie risultano avere poca distanza, mentre in altri, in primis Milano, vi sono forti differenze.

A Napoli e Genova il canone concordato medio risulta invece superiore al canone ordinario di lungo periodo.



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Concordato ■ Ordinario lungo periodo ■ Studenti ■ Ordinario Transitorio

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze Esclusive



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2018

