



2018

LOCAZIONI



INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	5
IL DATABASE LOCAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE	6
TIPOLOGIE CONTRATTUALI	6
DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2018	7
GRANDI CITTÀ - DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2018	9
INDICATORE DI INTENSITÀ DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI	10
GRANDI CITTÀ - LE DIMENSIONI 2018	11
GRANDI CITTÀ - CONFRONTO CANONI 2018 - 2017	12
GRANDI CITTÀ - CANONI 2018	13



HIGHLIGHTS

Il mercato delle locazioni residenziali ha visto nel 2018 un totale di **1.377.364 abitazioni locate per intero**. Di queste è stato possibile, sulla base dei dati dell'agenzia delle Entrate,

fornire delle statistiche su **913.256 contratti**, che ci restituiscono la fotografia del mercato in termini di mq assorbiti e fatturato totale derivante dalle locazioni.

ABITAZIONI LOCATE



1.377.364



per intero nel 2018

CONTRATTI ANALIZZATI



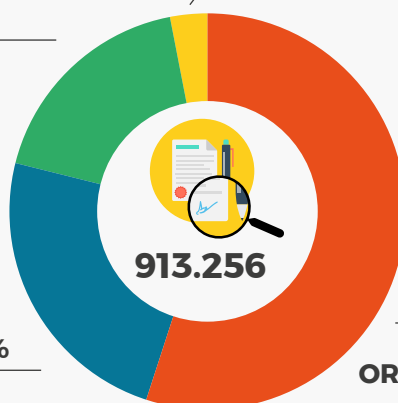
18%

ORDINARIO TRANSITORIO

AGEVOLATO CONCORDATO



24%



3%

AGEVOLATO STUDENTI

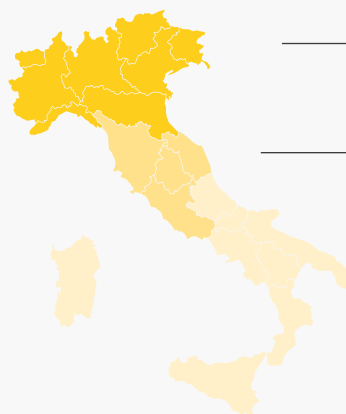
55%

ORDINARIO LUNGO PERIODO



FATTURATO 2018

5,2
Mld di €



55%

NORD

27%

CENTRO

18%

SUD E ISOLE

IL REPORT IN SINTESI

Nel 2018, con **oltre 1,38 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, 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 Firenze e Napoli, 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	2018
AD USO ABITATIVO	1.375.632	1.384.328	1.373.091	1.377.364
AD USO NON ABITATIVO	368.865	368.892	369.782	363.509
TOTALE	1.744.497	1.753.220	1.742.873	1.740.873

**ABITAZIONI LOCATE
INCROCIATE IN CATASTO**

913.256

**TOT. ABITAZIONI LOCATE
PER INTERO**

1.377.364

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.

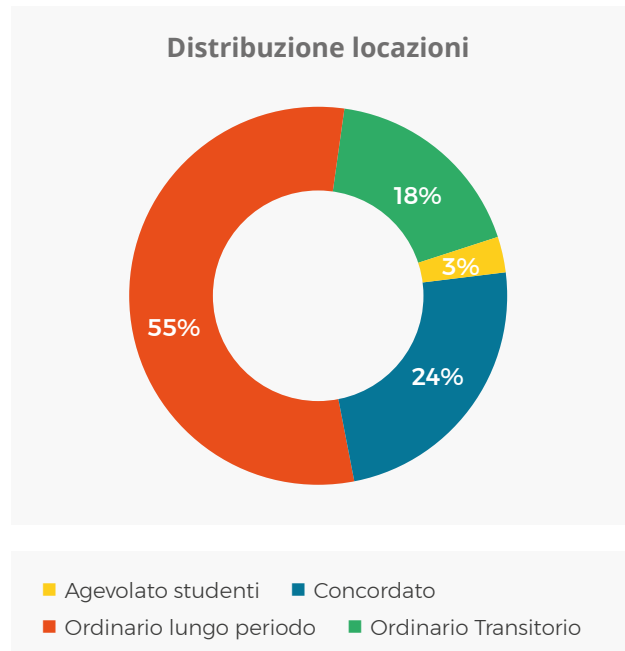
Affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, (potrebbero ricadere alcuni contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni).

DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2018

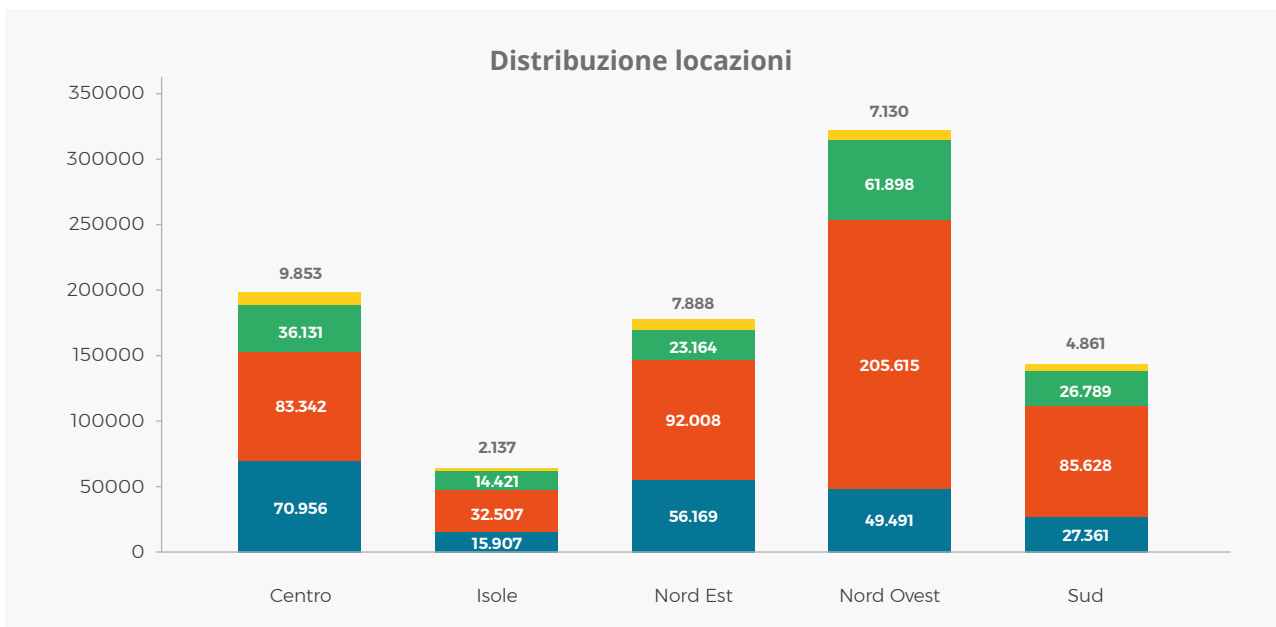
L'analisi prende in considerazione **913.256 contratti di locazione riferiti al 2018** distribuiti per tipologia contrattuale, che rappresentano tra l'89% e il 94% del tot. abitazioni locate (la parte restante sono immobili con valori dei canoni anomali o non incrociati con i dati catastali).

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 dal 18% di transitorio e solo un 3% di canoni per studenti.

Considerando il Nord nel suo complesso, il peso dei contratti ordinari sale al 59%, mentre considerando Sud e Isole siamo al 56%.



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

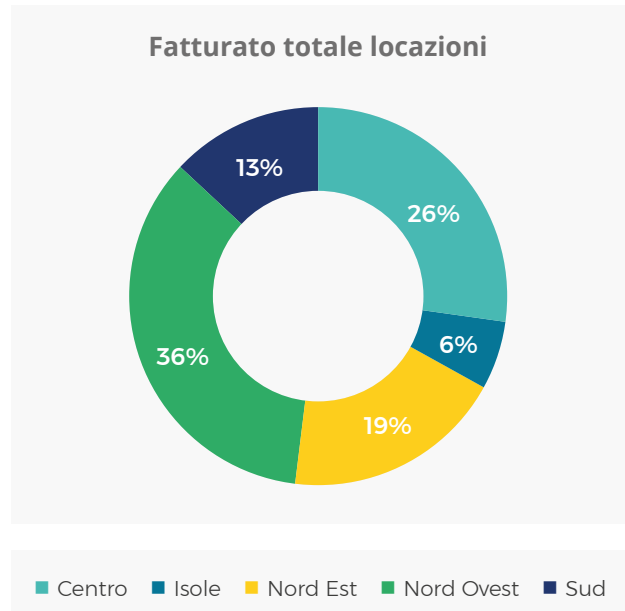
Agevolato studenti Concordato Ordinario lungo periodo Ordinario Transitorio

DISTRIBUZIONE FATTURATO LOCAZIONI 2018

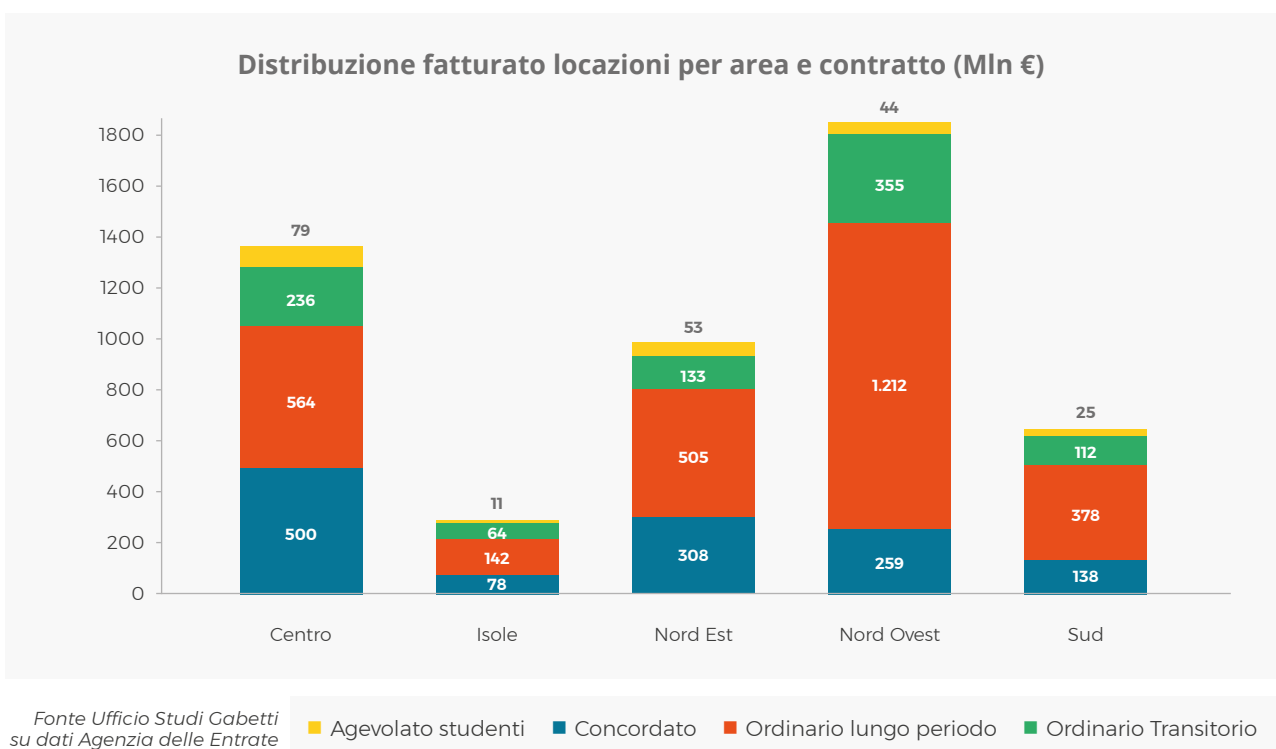
Il **fatturato totale** nel 2018 derivante dalle locazioni analizzate è stato di **5,19 Mld €**, rispetto ai 4,77 Mld € del 2017.

A livello di distribuzione si vede come l'insieme di **Nord est e ovest copra il 55% del totale**. Segue il Centro, con una quota del 27%, mentre Sud e Isole coprono circa il 18%.

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 1.212 Mln €, seguono quelli della stessa tipologia dell'Area Centro (564 Mln €) e quelli relativi all'Area Nord-Est (505 Mln €), seguiti a breve distanza dai concordati del Centro (500 Mln €).

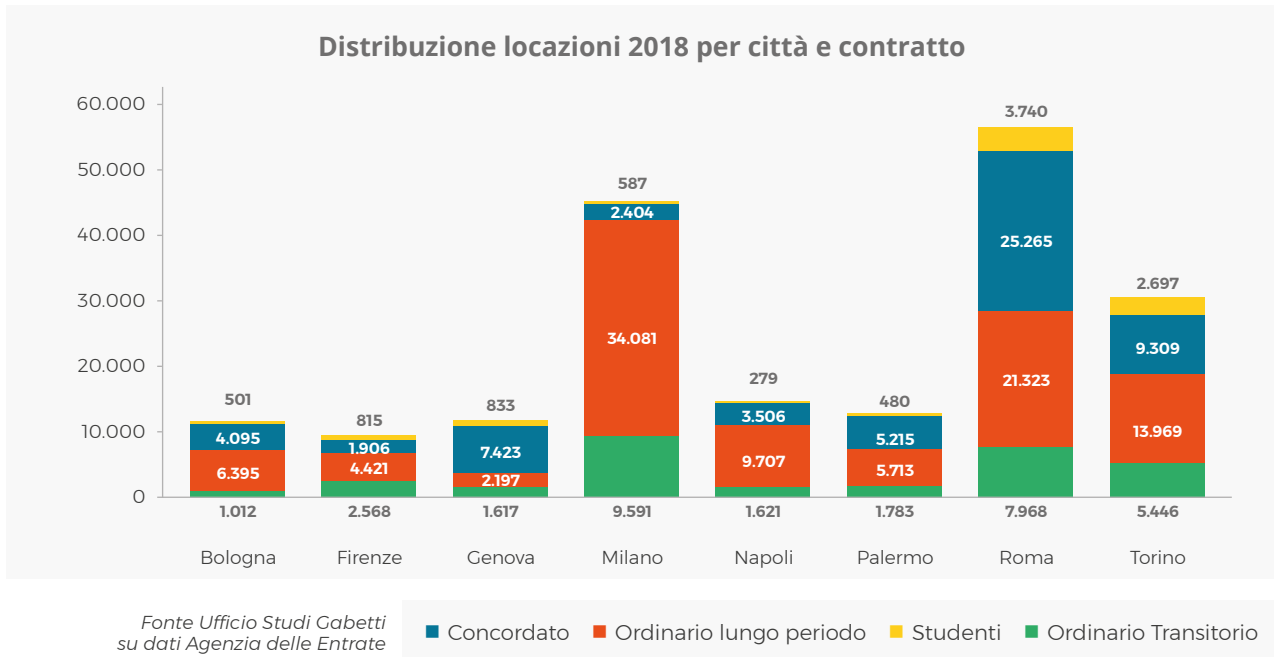


Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



GRANDI CITTÀ DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2018

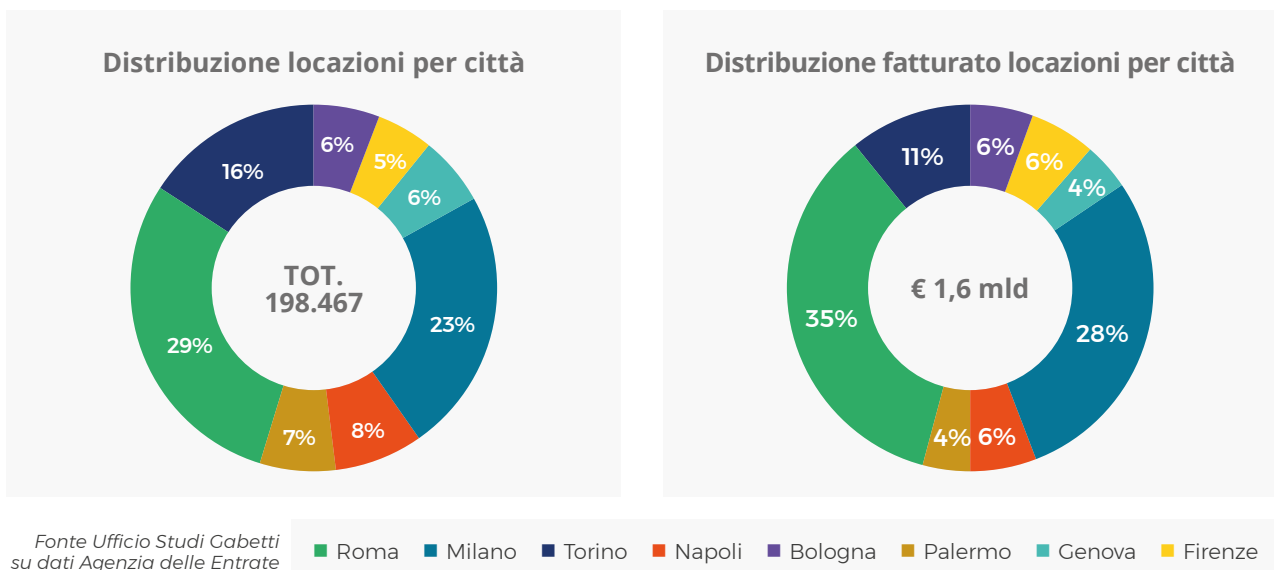
Dal grafico si può notare come **Milano** abbia la quota maggiore di **contratti ordinari di lungo periodo** (34.081), seguita da **Roma** (21.323). La Capitale è invece al primo posto per numero di contratti a **canone concordato** (25.265) e **contratti per studenti** (3.740).



Il **fatturato totale realizzato** nel 2018 derivante dalle locazioni analizzate per le grandi città è stato di **1.636,7 Mln €**.

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

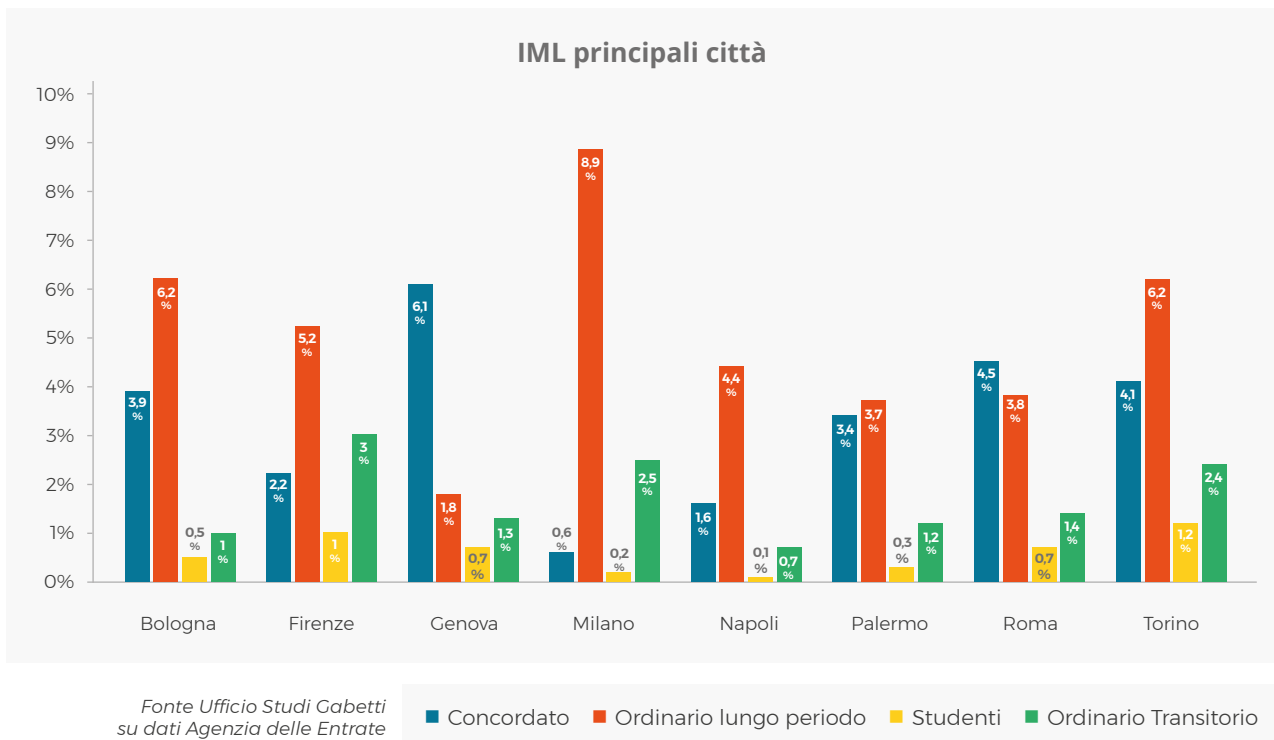
In termini di numero di contratti, il 29% dei 198.467 contratti stipulati è rappresentato da Roma (58.296), mentre il 23% da Milano (46.663); segue al terzo posto Torino con 31.421 contratti.



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 (3,5%), seguito da Milano (3,1%) Bologna e Firenze (2,9%).

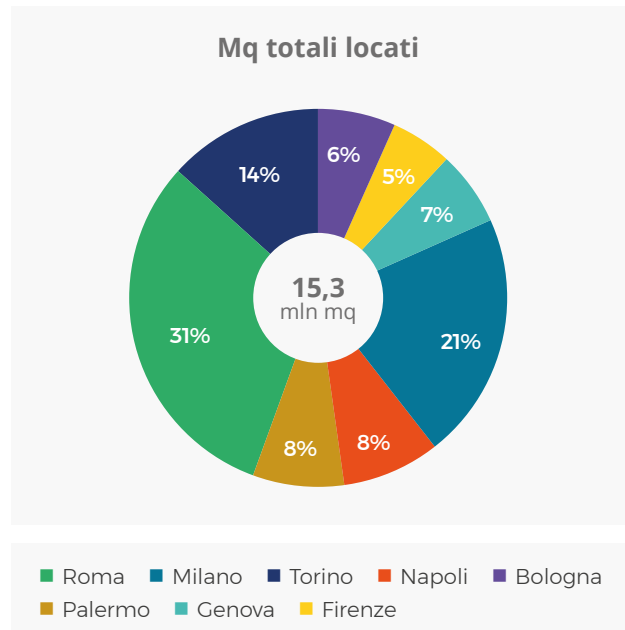
Guardando invece per ogni città l'indicatore differenziato per tipologia contrattuale, si vede come l'IML più alto sia da attribuire al contratto ordinario di Milano (8,9%), seguito dall'ordinario di Bologna e Torino (6,2%), cui segue il canone concordato di Genova (6,1%).



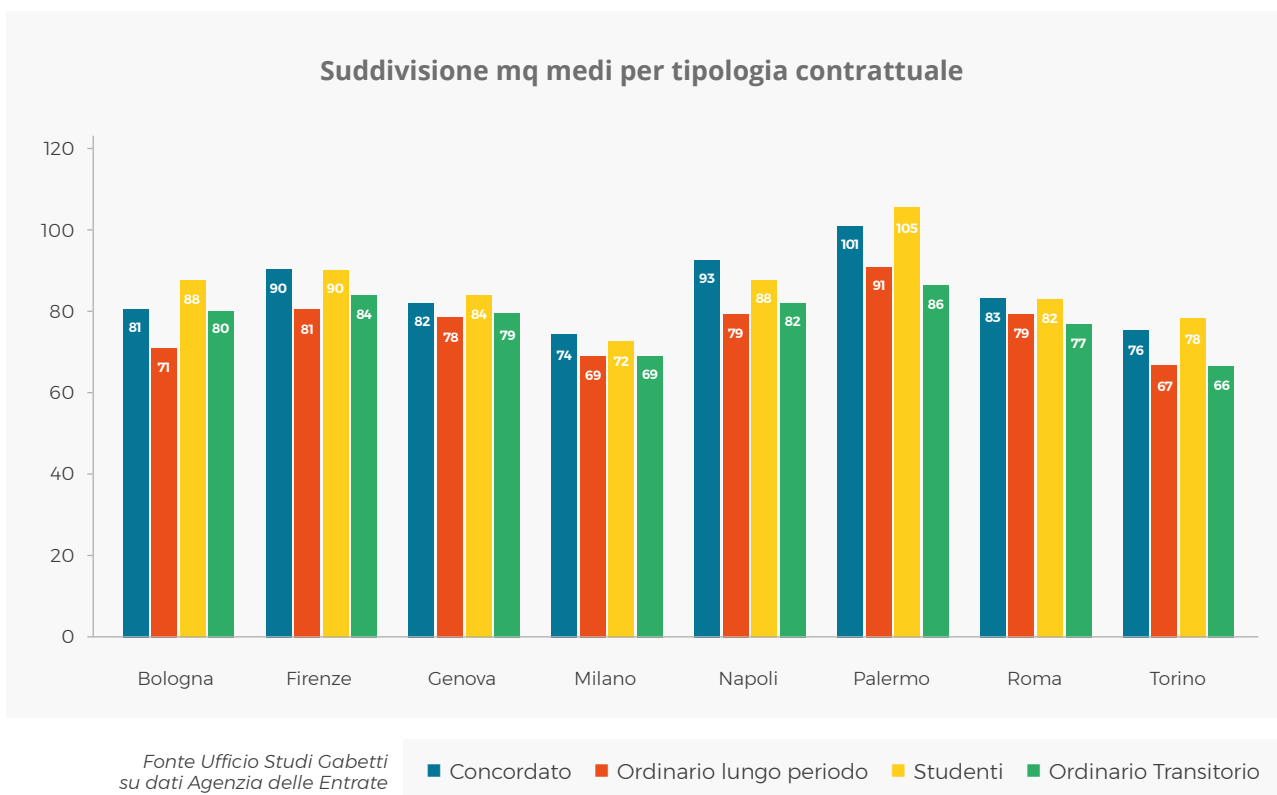
GRANDI CITTÀ - LE DIMENSIONI 2018

Sul totale dei mq locati, nel 2018, pari a **15.346.438 mq** circa il 31% è da attribuire a Roma (4.707.923 mq), seguita da Milano con 3.230.739 mq (21%).

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



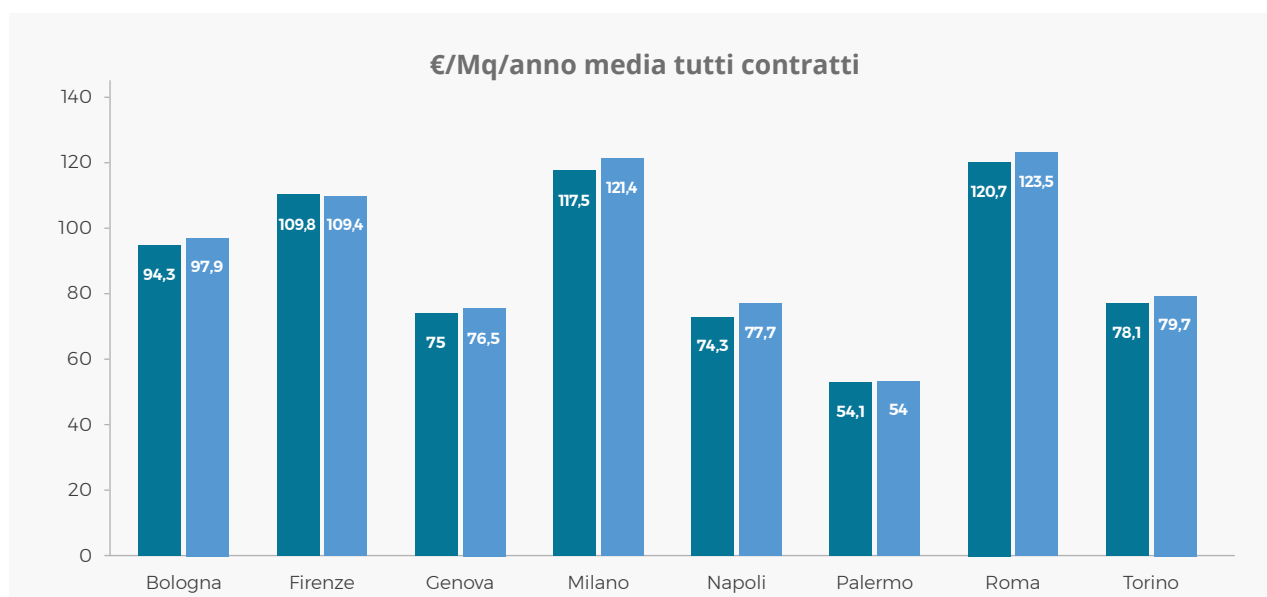
Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



GRANDI CITTÀ CONFRONTO CANONI 2018 - 2017

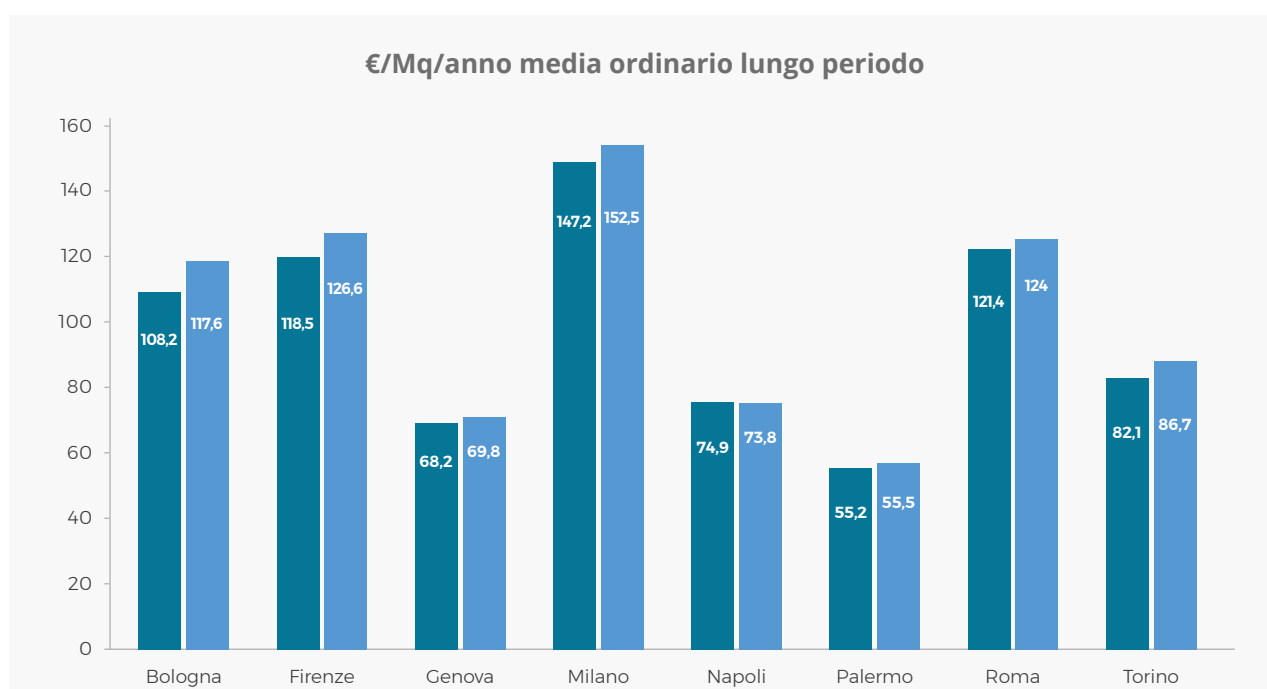
Dal grafico emerge come i canoni medi (non ponderati per le diverse tipologie contrattuali) siano risultati complessivamente in aumento / stabili in tutte le città.

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



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Media di Canone annuo medio 2017€/mq ■ Media di Canone annuo medio 2018€/mq



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

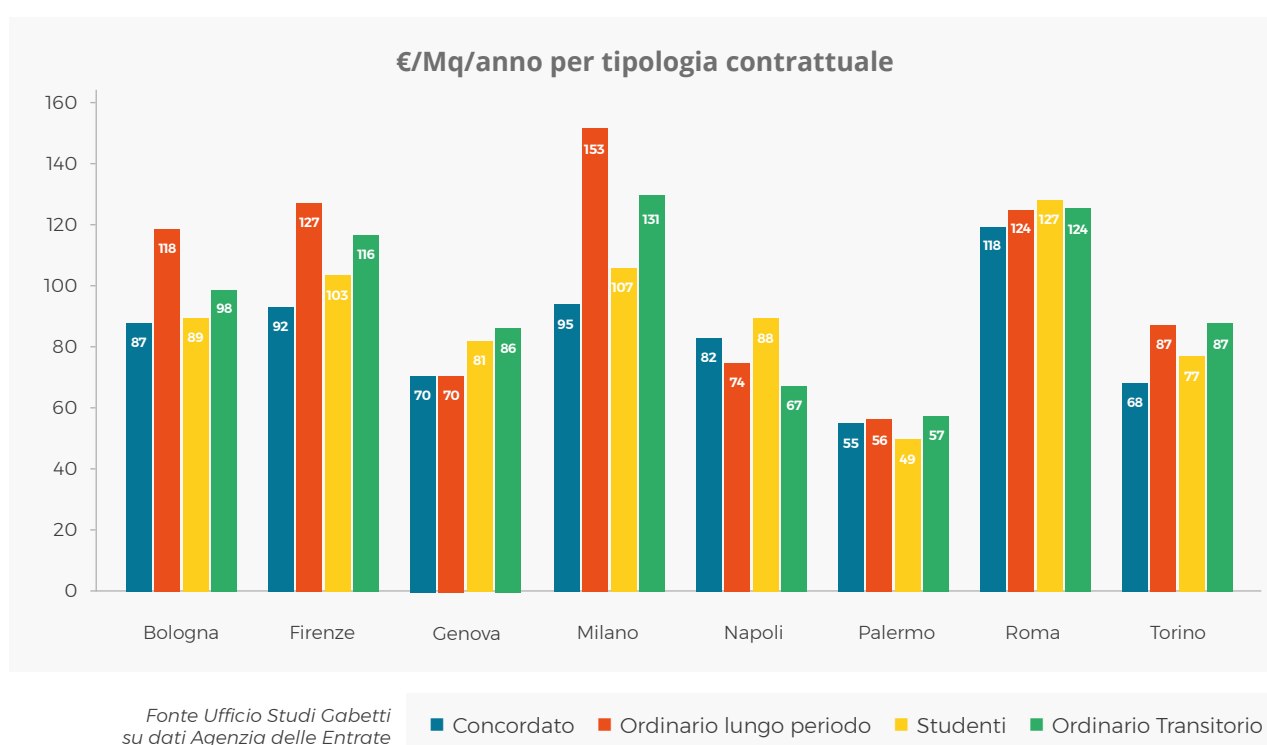
■ Media di Canone annuo medio 2017€/mq ■ Media di Canone annuo medio 2018€/mq

GRANDI CITTÀ - CANONI 2018

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 ordinaria 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 e Genova) le due tipologie risultano avere poca distanza, mentre in altri, in primis Milano, vi sono forti differenze.

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



TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



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. 2019



Ufficio Studi

Francesca Fantuzzi

Responsabile

ffantuzzi@gabetti.it

Chiara Grandino

Analista

cgrandino@gabetti.it

