

INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	5
IL DATABASE LOCAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE	6
TIPOLOGIE CONTRATTUALI	6
DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2019	7
GRANDI CITTÀ - DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2019	9
INDICATORE DI INTENSITÀ DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI	10
GRANDI CITTÀ - LE DIMENSIONI 2019	11
GRANDI CITTÀ - CONFRONTO CANONI 2019 - 2018	12
GRANDI CITTÀ - CANONI 2019	13

HIGHLIGHTS

Il mercato delle locazioni residenziali ha visto nel 2019 un totale di **1.414.350 abitazioni locate per intero**. Di queste è stato possibile, sulla base dei dati dell'agenzia delle Entrate,

fornire delle statistiche su **948.289 contratti**, che ci restituiscono la fotografia del mercato in termini di mq assorbiti e fatturato totale derivante dalle locazioni.

ABITAZIONI LOCATE



1.414.350



per intero nel 2019

CONTRATTI ANALIZZATI



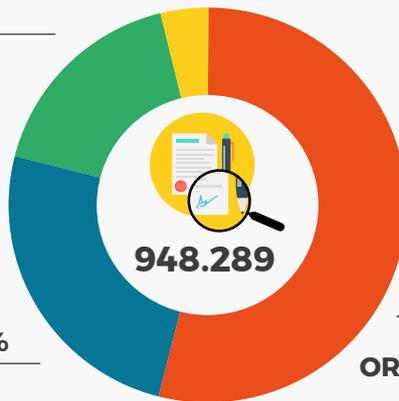
17%

ORDINARIO TRANSITORIO

AGEVOLATO CONCORDATO



25%



4%



AGEVOLATO STUDENTI

54%



ORDINARIO LUNGO PERIODO

FATTURATO 2019

5,4
Mld di €



NORD



CENTRO



SUD E ISOLE

IL REPORT IN SINTESI

Nel 2019, con oltre **1,41 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 Bologna, 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	2016	2017	2018	2019
AD USO ABITATIVO	1.384.328	1.373.091	1.377.364	1.414.350
AD USO NON ABITATIVO	368.892	369.782	363.509	377.002
TOTALE	1.753.220	1.742.873	1.740.873	1.791.352

**ABITAZIONI LOCATE
INCROCIATE IN CATASTO**

948.289

**TOT. ABITAZIONI LOCATE
PER INTERO**

1.414.350

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.

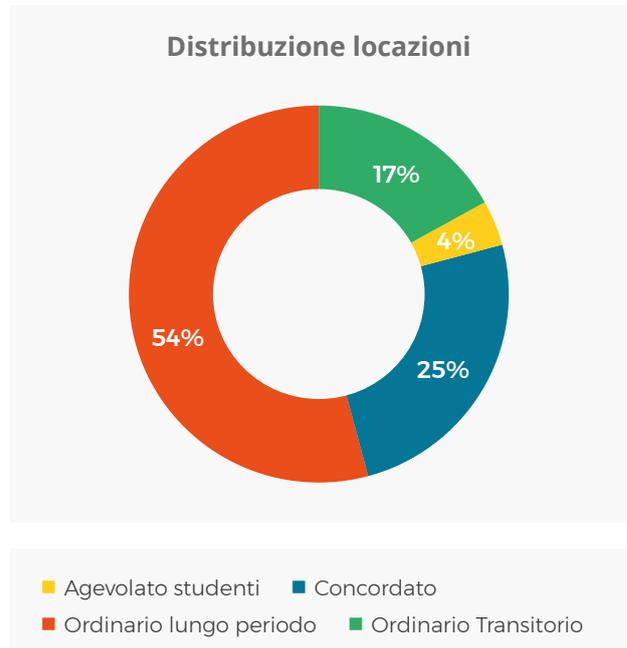
Affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, (potrebbero ricadere alcuni contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni).

DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2019

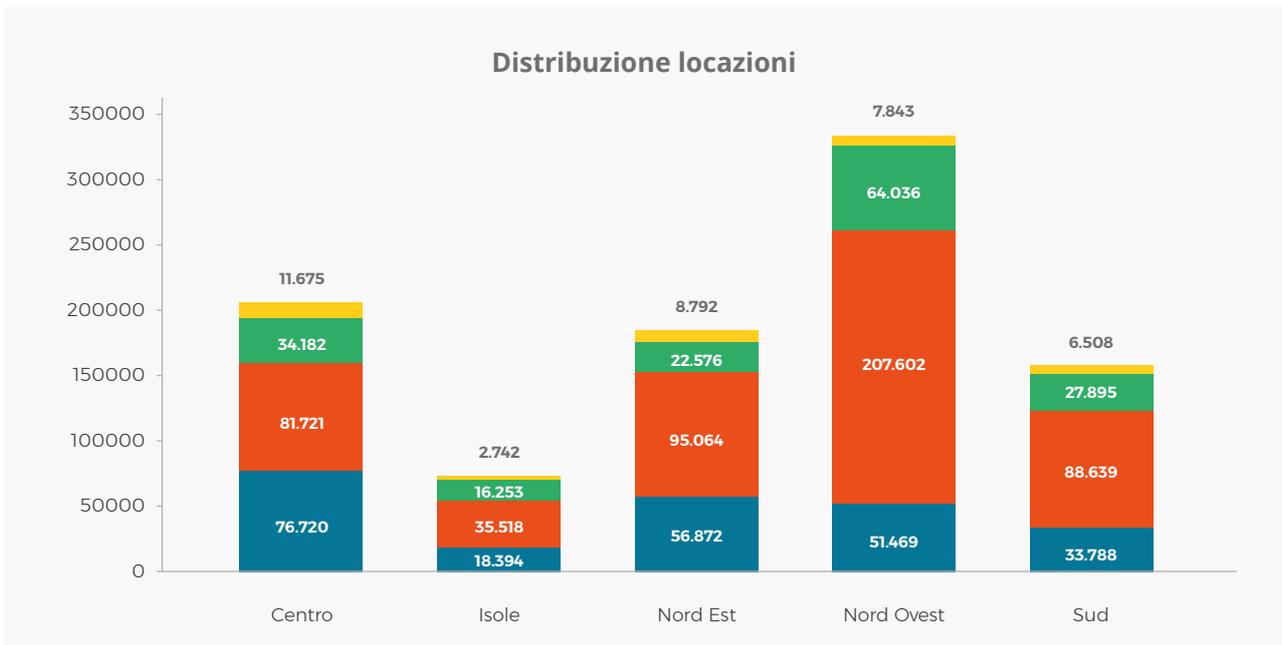
L'analisi prende in considerazione **948.289 contratti di locazione riferiti al 2019** distribuiti per tipologia contrattuale, che rappresentano tra l'89% e il 95% del tot. abitazioni locare (la parte restante sono immobili con valori dei canoni anomali o non incrociati con i dati catastali).

Come si può notare dal grafico, per il **54%** dei casi si è trattato di **contratti ordinari di lungo periodo**, seguiti dal 25% di canone concordato e dal 17% di transitorio e solo un 4% di canoni per studenti.

Si notano differenze a livello territoriale per cui al Centro, il contratto ordinario di lungo periodo rappresenta il 40% del totale, mentre il concordato il 38%. Considerando il Nord nel suo complesso, il peso dei contratti ordinari di lungo periodo sale al 59%, mentre considerando Sud e Isole siamo al 54%.



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

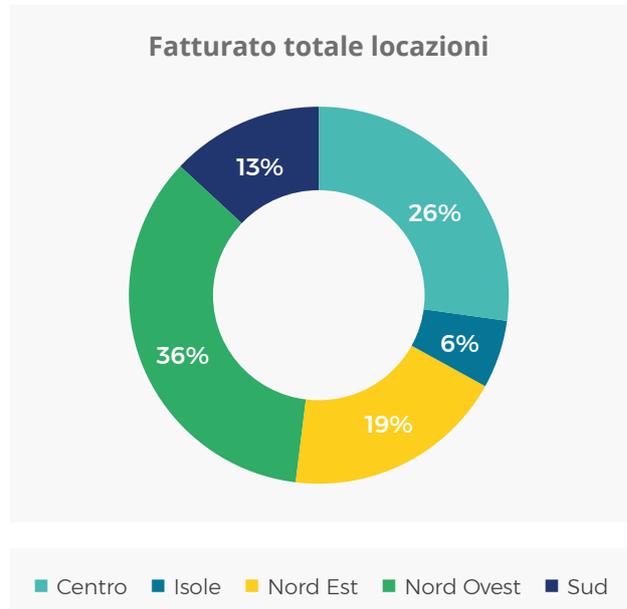
Agevolato studenti Concordato Ordinario lungo periodo Ordinario Transitorio

DISTRIBUZIONE FATTURATO LOCAZIONI 2019

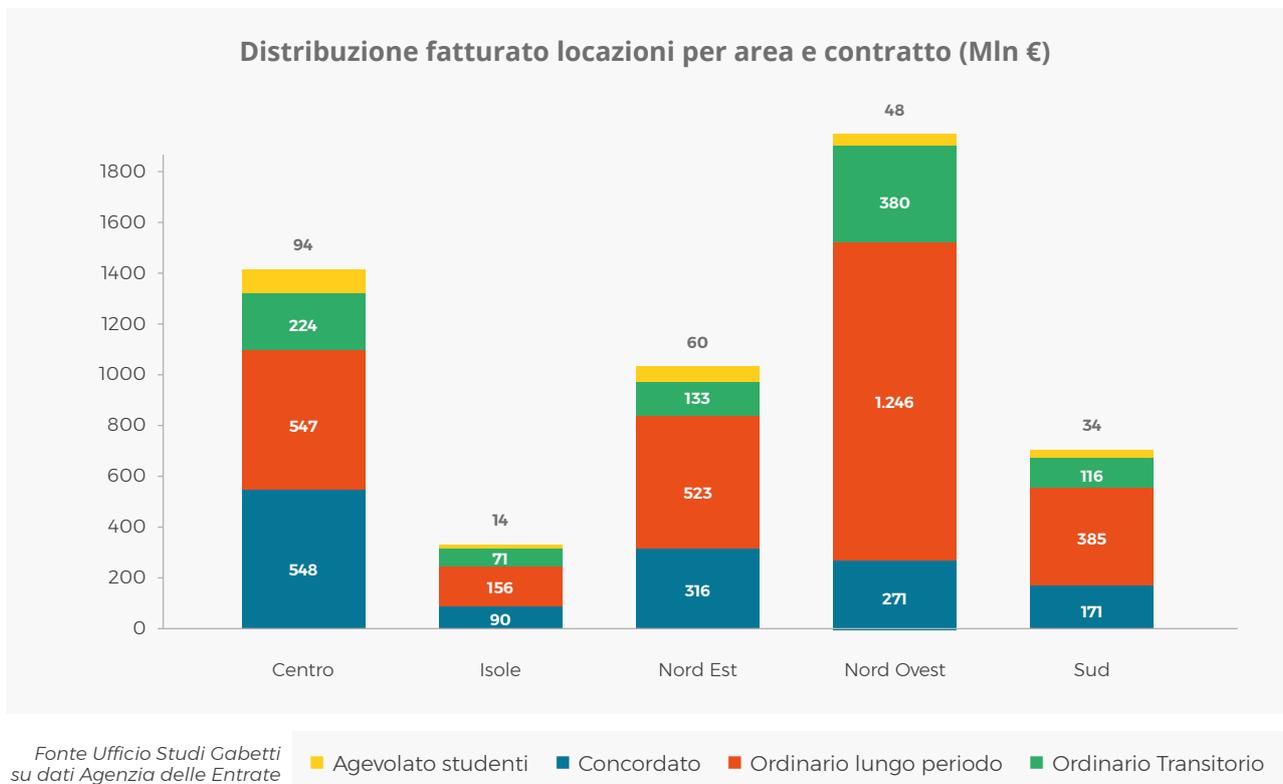
Il **fatturato totale** nel 2019 derivante dalle locazioni analizzate è stato di **5,43 Mld €**, rispetto ai **5,19 Mld €** del 2018.

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 26%, 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 1.246 Mln €, seguono quelli concordati del Centro (548 Mln €) e quelli ordinari di lungo periodo della stessa area (547 Mln €).

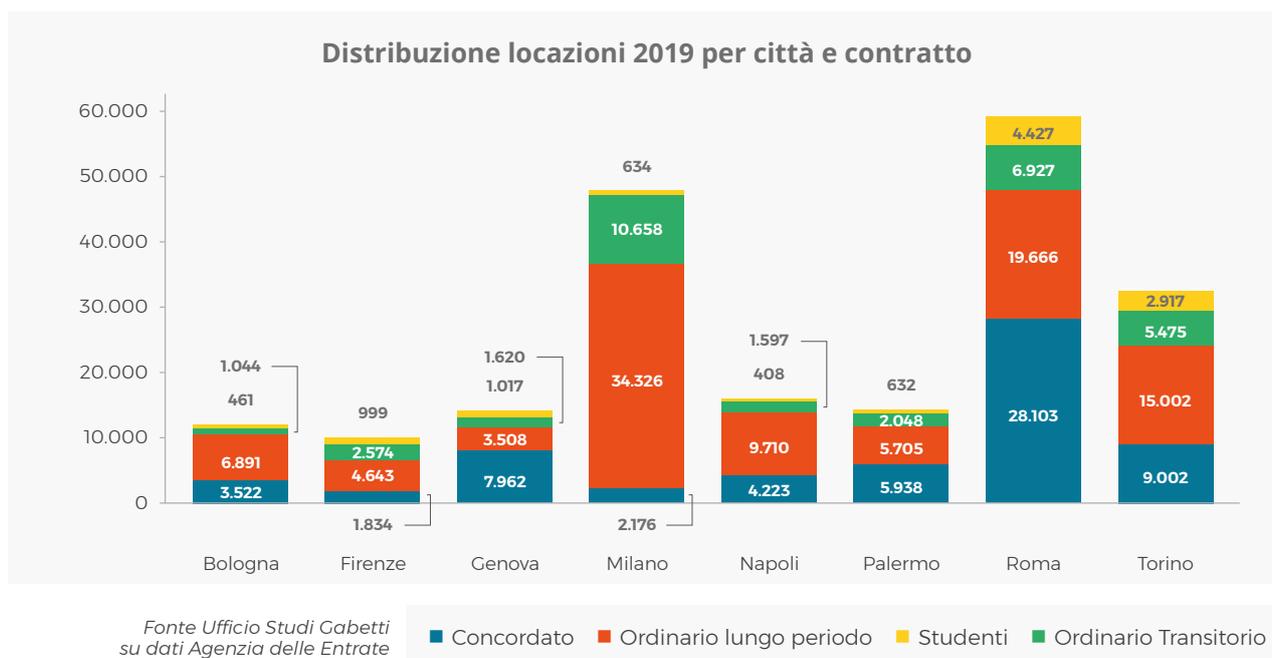


Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



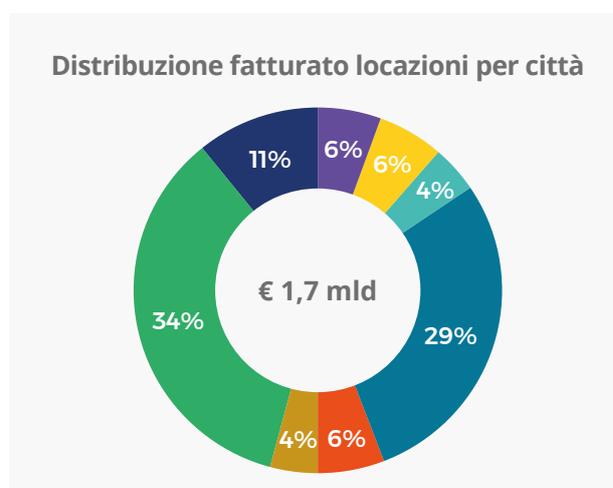
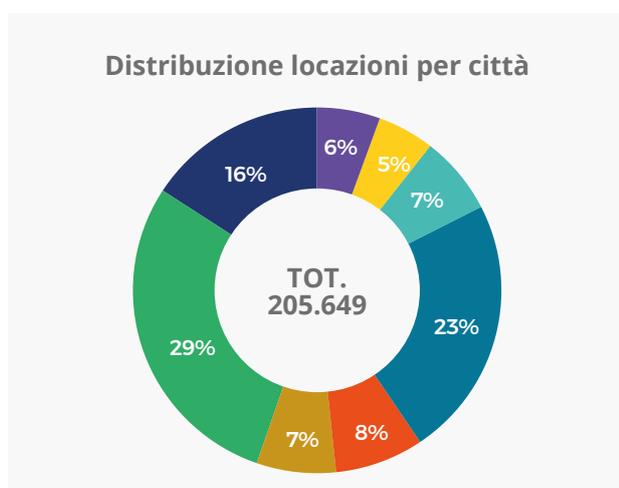
GRANDI CITTÀ DISTRIBUZIONE LOCAZIONI 2019

Nelle principali città, sono stati analizzati **205.649** contratti di locazione. Dal grafico si può notare come Milano abbia la quota maggiore di **contratti ordinari di lungo periodo (34.326)**, seguita da **Roma (19.666)**. La Capitale è invece al primo posto per numero di contratti a **canone concordato (28.103)** e **contratti per studenti (4.427)**.



Il **fatturato totale realizzato nel 2019** derivante dalle locazioni analizzate per le grandi città è stato di **1.716,5 Mln €**. A livello di distribuzione si vede come circa il **34%** di questo fatturato sia rappresentato da **Roma**, seguita da **Milano** con il **29%**.

In termini di numero di contratti, il 29% dei 205.649 contratti stipulati è rappresentato da Roma (59.123), mentre il 23% da Milano (47.794); segue al terzo posto Torino con 32.396 contratti.



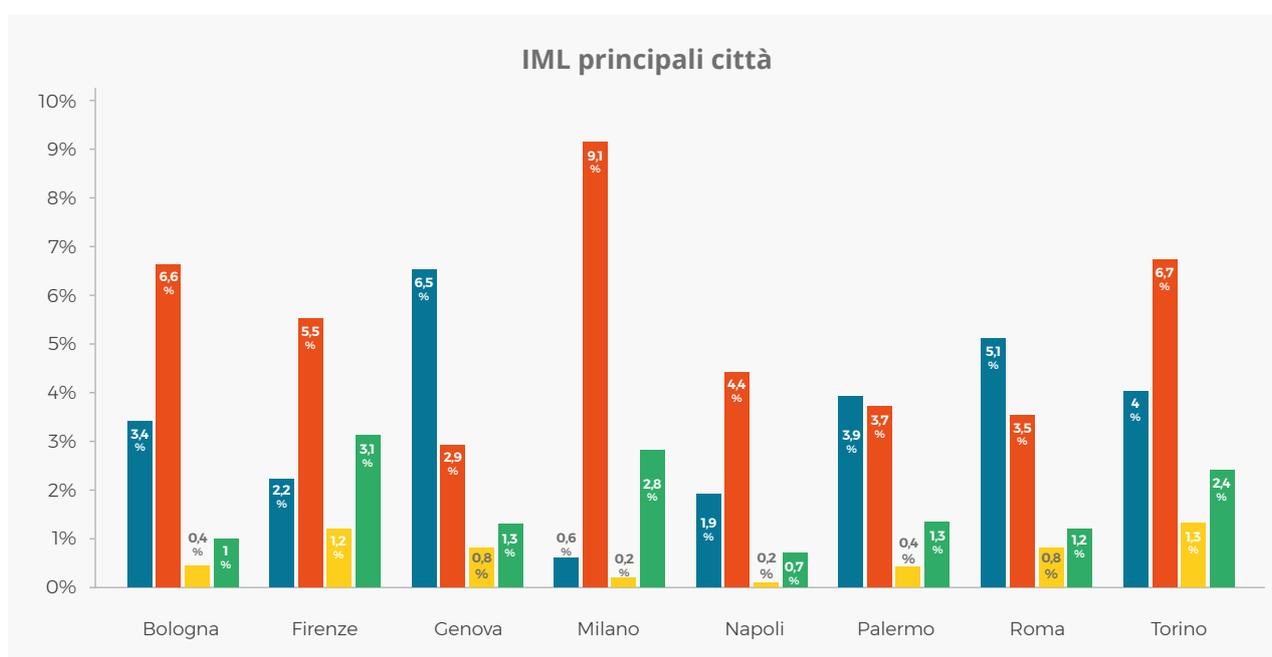
Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Roma ■ Milano ■ Torino ■ Napoli ■ Bologna ■ Palermo ■ Genova ■ Firenze

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 (3,6%), seguito da Milano (3,2%) e Firenze (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 lungo periodo di Milano (9,1%), seguito dall'ordinario di Bologna e Torino (rispettivamente 6,6% e 6,7%), cui segue il canone concordato di Genova (6,5%).



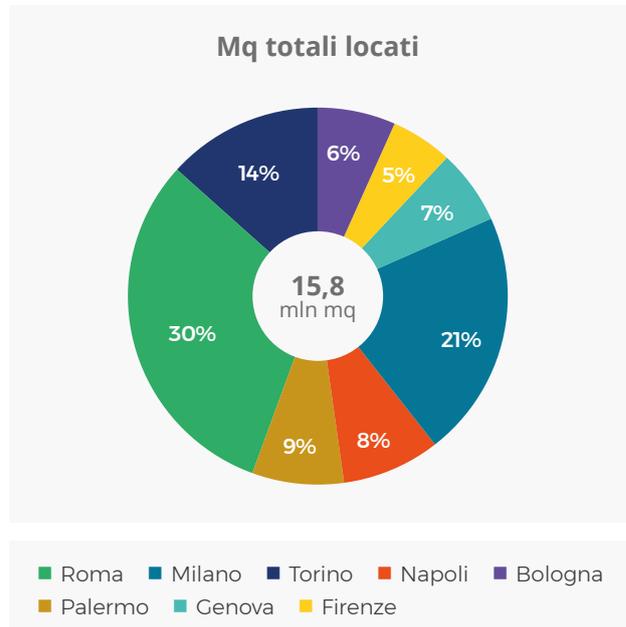
Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Concordato ■ Ordinario lungo periodo ■ Studenti ■ Ordinario Transitorio

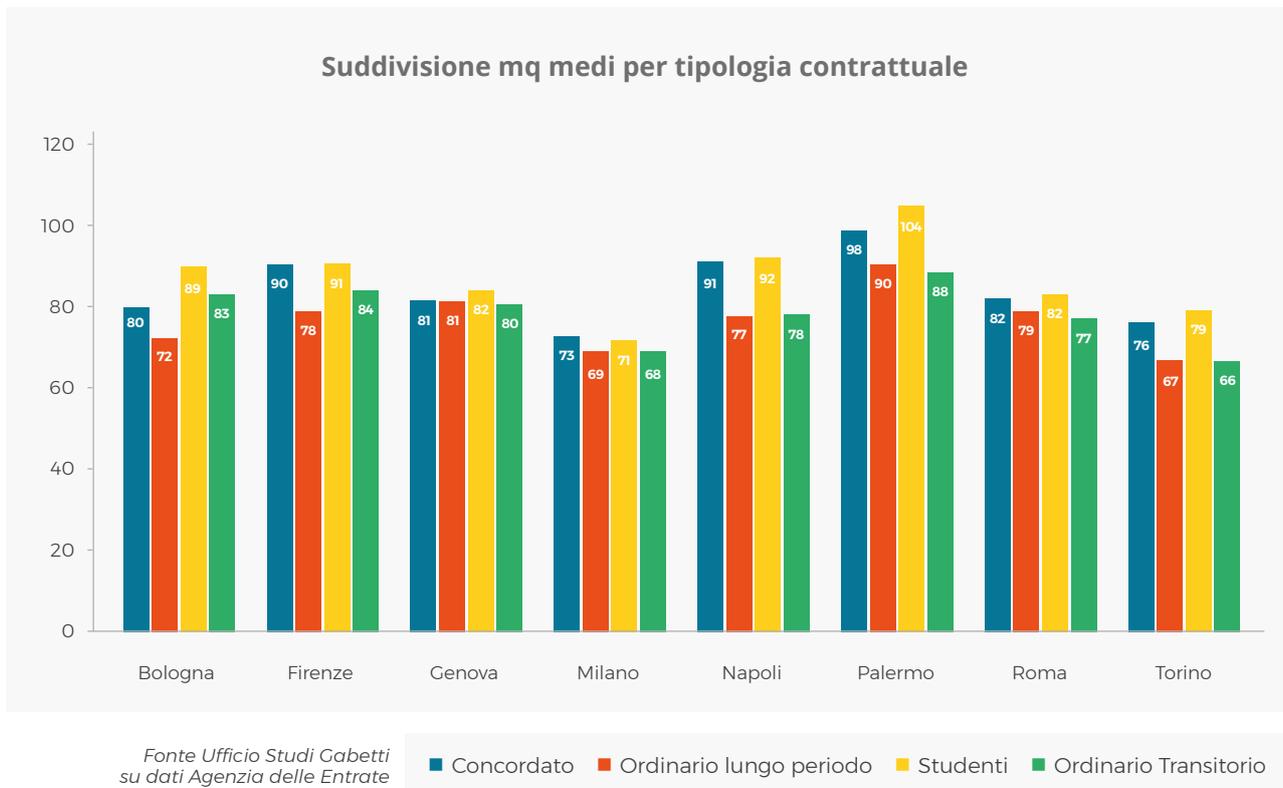
GRANDI CITTÀ - LE DIMENSIONI 2019

Sul totale dei mq locati, nel 2019 nelle locazioni considerate nella grandi città, pari a **15.834.403mq** circa il 30% è da attribuire a Roma (4.747.626mq), seguita da Milano con 3.283.101mq (21%).

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



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

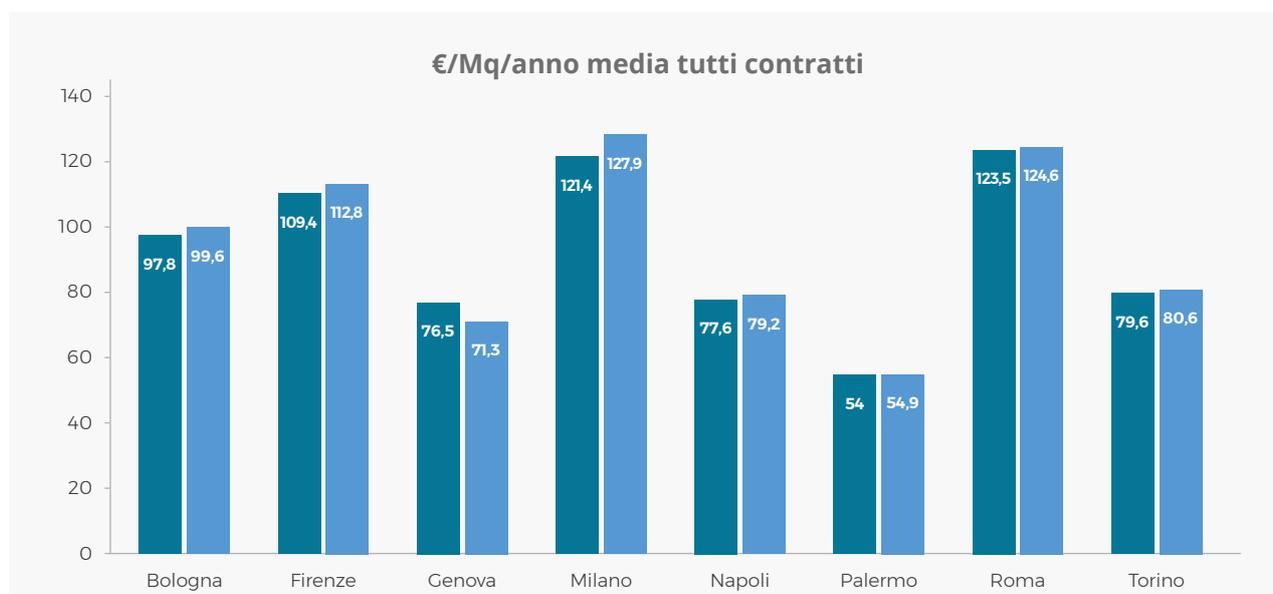


Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

GRANDI CITTÀ CONFRONTO CANONI 2019 - 2018

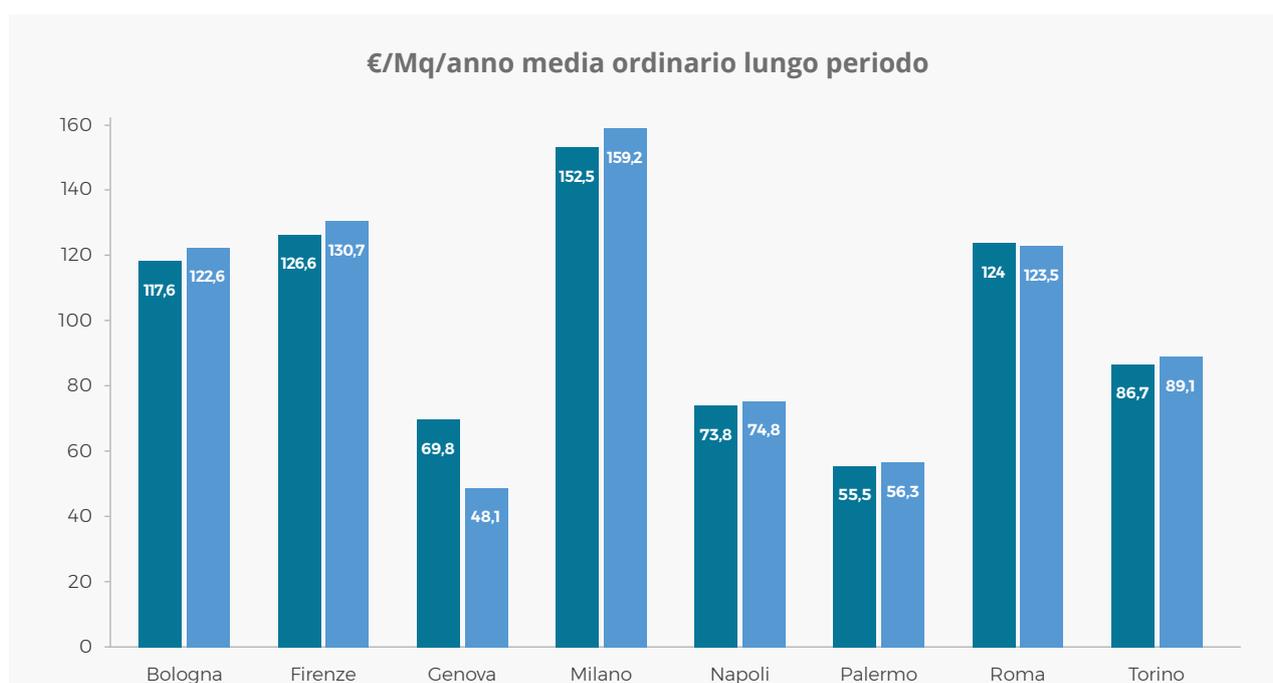
Dal grafico emerge come i canoni medi (non ponderati per le diverse tipologie contrattuali) abbiano avuto andamenti differenti nelle varie città

Le crescite maggiori si sono registrate a **Milano, Firenze, Napoli e Bologna**. **Genova ha riscontrato invece una riduzione**.



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Media di Canone annuo medio 2018€/mq ■ Media di Canone annuo medio 2019€/mq



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

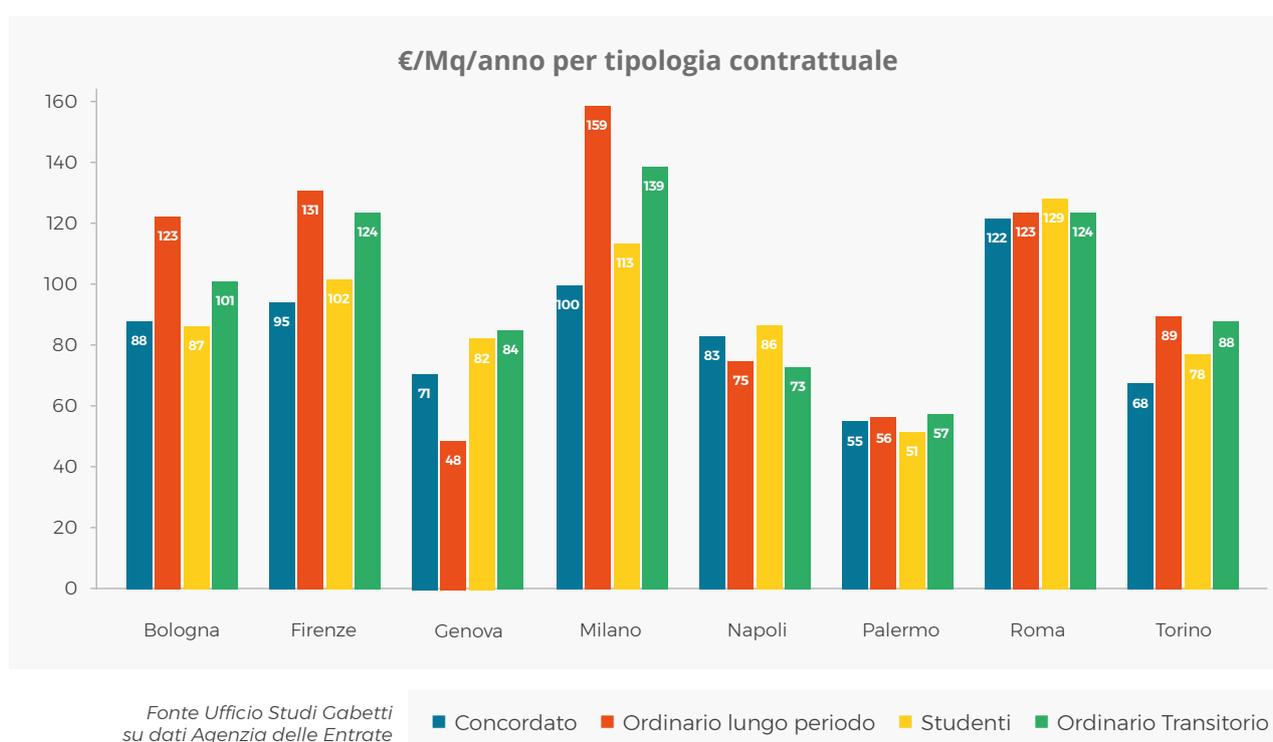
■ Media di Canone annuo medio 2018€/mq ■ Media di Canone annuo medio 2019€/mq

GRANDI CITTÀ - CANONI 2019

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 di lungo periodo e concordato: in alcuni casi (Roma e 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.



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 presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.



Ufficio Studi

Francesca Fantuzzi

Responsabile

ffantuzzi@gabetti.it

Chiara Grandino

Analista

Diego Vitello

Analista

Roberta Giusto

Analista

