

# L'offerta di abitazioni in affitto nelle aree metropolitane

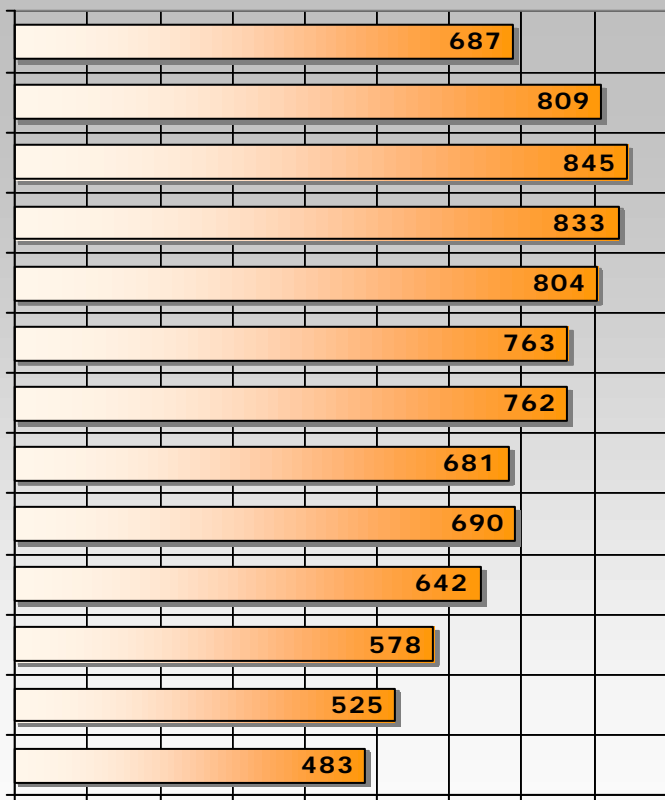
**SUNIA**

L'indagine è stata effettuata su un campione di circa 5.000 offerte di locazione attraverso la rilevazione e classificazione dell'offerta pubblicata su riviste specializzate del settore immobiliare. L'indagine riguarda i grandi centri urbani (con più di 250.000 abitanti) ed è stata realizzata nel periodo gennaio 2009 - giugno 2009.

Roma 30 luglio 2009

# **Il mercato delle compravendite e delle locazioni**

# Andamento del mercato delle compravendite



NTN residenziali (migliaia)

Si registra un **ciclo positivo di crescita** nel decennio **1996-2006**, (nel 2006 massimo storico, + 75% rispetto al 1996).

L'inversione inizia nel **2007** (- 4%), si accentua **nel 2008** (686.587 transazioni, - **15,1%** rispetto al 2007) con una forte contrazione nei **comuni non capoluogo**, dopo un lungo periodo di crescita proprio nei comuni minori:

**capoluoghi di provincia** -13,8%  
**comuni minori** -15,7%

Nel **primo trimestre 2009** si è registrato un'ulteriore **calo** delle compravendite **del 18,7%** rispetto al **primo trimestre 2008** confermando la contrazione più marcata nei comuni non capoluogo:

<b>capoluoghi</b> di provincia	<b>-15,8%</b>
<b>comuni minori</b>	<b>-19,8%</b>

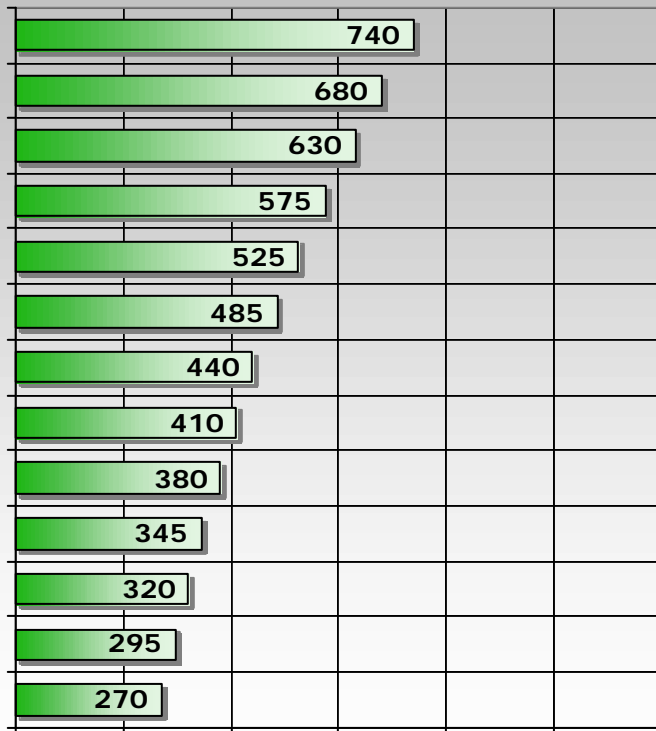
**Dopo dieci anni di rialzi** alcuni operatori di mercato rilevano nel 2008 una diminuzione dei **prezzi** per le abitazioni di circa **- 7%** rispetto al 2007 dovuto ad una **diminuzione della domanda** e ad una **maggior offerta di immobili** con un **numero di compravendite concluse sempre minore**. Il tempo medio di vendita degli immobili ad uso abitativo arriva a 9 mesi.

Le compravendite sono al netto di quelle riconducibili alle cartolarizzazioni dello Stato , tramite la società SCIP spa. Nel 2008 tali compravendite sono state in totale 8.835. Nel I trimestre 2009 tali compravendite 912.  
Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare - Rapporto Immobiliare 2008 - I semestre 2009

Fonte: Rapporto Fiaip 2008 sul mercato immobiliare con il supporto scientifico dell'Università di Bologna

# Andamento del mercato delle locazioni

Canoni medi contratti rinnovati o stipulati ex novo (euro)



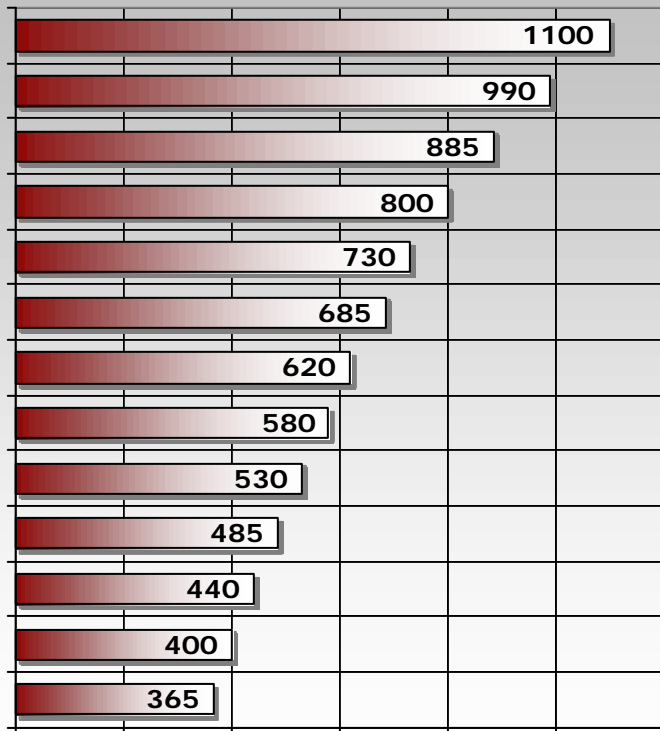
## Contratti stipulati ex novo o rinnovati

Nel periodo **1999-2008** i canoni dei **contratti rinnovati o stipulati ex novo** sono **aumentati** in media **del 130%**, con **punte più alte** nei **grandi centri urbani** (nel **2000** e nel **2003** gli aumenti maggiori, **+10% circa** rispetto agli anni precedenti):

**aumento medio**                    **+130%**  
**grandi centri urbani**        **+145%**

I canoni sono riferiti a valori medi del settore profit dei contratti rinnovati o stipulati ex novo nei grandi centri urbani (comuni con più di 250.000 abitanti) al momento delle rilevazioni e non sulle richieste dell'offerta.

Canoni medi offerta privata (euro)



## Offerta del mercato privato

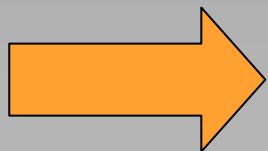
Nel periodo 1999-2008 i canoni proposti da privati rilevati dalle offerte di mercato hanno subito un aumento medio del 150% con punte più alte nei grandi centri urbani: (nel 2003 e nel 2007 gli aumenti percentuali maggiori, +10% circa rispetto agli anni precedenti):

**aumento medio +150%**  
**grandi centri urbani +165%**

I canoni sono riferiti a valori medi dell'offerta di mercato rilevata da riviste specializzate del settore immobiliare nei grandi centri urbani (comuni con più di 250.000 abitanti).

Il **canone medio** riferito ad **un'abitazione di circa 80 mq.** nei grandi centri, come risulta dalle **registrazioni** dei contratti stipulati ex novo o rinnovati negli ultimi anni, nel **2008** è stato pari a **740,00 euro mensili**.

Il **canone medio** riferito ad una stessa tipologia secondo le offerte di mercato nel **2008** è stato pari a **1.100,00 euro mensili**, nel **primo semestre 2009** a **1.030,00**: la riduzione non è dovuta alla richiesta di canoni più bassi ma ad una **diversa composizione delle tipologie** offerte: **aumento di offerte per alloggi di taglio minore** (monolocali e bilocali rappresentano il 60% delle offerte contro il 56% della precedente rilevazione, i trilocali il 35% contro il 32%) **situati in zone periferiche** (il 54% contro il precedente 47%).



All'interno delle singole tipologie i canoni nel **I semestre 2009** sono sostanzialmente **in linea** con quelli del **2008**.

## In sintesi:



**Diminuiscono le compravendite** sia nelle grandi città che nei centri minori e **si allungano i tempi medi di transazione.**



**Diminuiscono i prezzi degli immobili** per la minore domanda.



**Aumenta l'offerta di affitto** a seguito degli investimenti sul mattone degli ultimi anni.



**Aumenta la domanda di affitto** per la maggiore difficoltà di accesso al credito e al mercato dell'acquisto soprattutto da parte di nuove fasce (single, giovani coppie, stranieri, studenti).

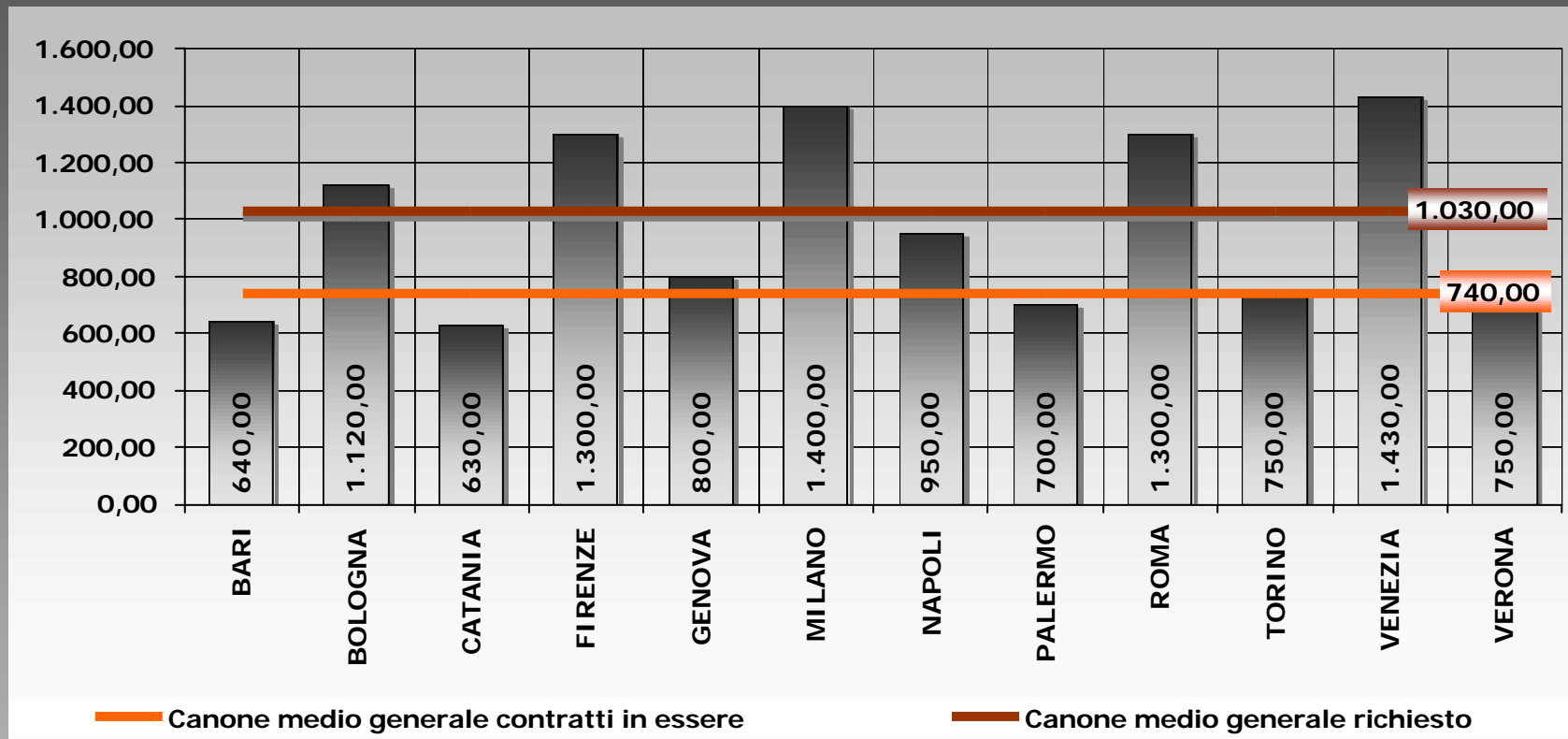
**Si riduce il gap tra domanda e offerta**

**Il livello dei canoni non si riduce**



# **L'offerta di abitazioni nelle grandi città**

# Canoni medi dell'offerta privata



I canoni sono riferiti a valori medi dell'offerta di mercato. Le medie generali sono state calcolate considerando tutte le tipologie presenti: monolocali, bilocali, trilocali, alloggi di quattro stanze e tagli maggiori.

# Bari

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 640,00**

## **Monocale:**

Centro	360,00
Semicentro	340,00
Periferia	300,00

## **Bilocale:**

Centro	550,00
Semicentro	500,00
Periferia	430,00

## **Trilocale:**

Centro	800,00
Semicentro	700,00
Periferia	600,00

# Bologna

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 1.120,00**

## **Monocale:**

Centro	800,00
Semicentro	760,00
Periferia	630,00

## **Bilocale:**

Centro	950,00
Semicentro	840,00
Periferia	720,00

## **Trilocale:**

Centro	1.200,00
Semicentro	1.000,00
Periferia	950,00

# Catania

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 630,00**

## **Monolocale:**

Centro	500,00
Semicentro	460,00
Periferia	400,00

## **Bilocale:**

Centro	650,00
Semicentro	580,00
Periferia	520,00

## **Trilocale:**

Centro	750,00
Semicentro	700,00
Periferia	670,00

# Firenze

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 1.300,00**

## **Monolocale:**

Centro	950,00
Semicentro	750,00
Periferia	700,00

## **Bilocale:**

Centro	1.400,00
Semicentro	1.000,00
Periferia	850,00

## **Trilocale:**

Centro	1.700,00
Semicentro	1.200,00
Periferia	1.000,00

# Genova

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 800,00**

## **Monolocale:**

Centro	700,00
Semicentro	620,00
Periferia	550,00

## **Bilocale:**

Centro	800,00
Semicentro	700,00
Periferia	620,00

## **Trilocale:**

Centro	1.000,00
Semicentro	900,00
Periferia	800,00

# Milano

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 1.400,00**

## **Monolocale:**

Centro	900,00
Semicentro	760,00
Periferia	700,00

## **Bilocale:**

Centro	1.500,00
Semicentro	1.050,00
Periferia	850,00

## **Trilocale:**

Centro	2.000,00
Semicentro	1.380,00
Periferia	1.100,00



# Napoli

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 950,00**

## **Monocale:**

Centro	680,00
Semicentro	570,00
Periferia	500,00

## **Bilocale:**

Centro	920,00
Semicentro	800,00
Periferia	750,00

## **Trilocale:**

Centro	1.200,00
Semicentro	1.000,00
Periferia	900,00

# Palermo

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 700,00**

## **Monolocale:**

Centro	600,00
Semicentro	500,00
Periferia	460,00

## **Bilocale:**

Centro	650,00
Semicentro	550,00
Periferia	550,00

## **Trilocale:**

Centro	750,00
Semicentro	680,00
Periferia	600,00

# Roma

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 1.300,00**

## **Monocale:**

Centro	1.100,00
Semicentro	800,00
Periferia	600,00

## **Bilocale:**

Centro	1.400,00
Semicentro	1.000,00
Periferia	750,00

## **Trilocale:**

Centro	1.700,00
Semicentro	1.300,00
Periferia	1.000,00

# Torino

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 750,00**

## **Monolocale:**

Centro	580,00
Semicentro	520,00
Periferia	450,00

## **Bilocale:**

Centro	650,00
Semicentro	570,00
Periferia	600,00

## **Trilocale:**

Centro	800,00
Semicentro	740,00
Periferia	680,00

# Venezia

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 1.430,00**

## **Monolocale:**

Centro	1.000,00
Semicentro	900,00
Periferia	820,00

## **Bilocale:**

Centro	1.500,00
Semicentro	1.300,00
Periferia	900,00

## **Trilocale:**

Centro	1.900,00
Semicentro	1.500,00
Periferia	1.200,00

# Verona

QuickTime™ e un  
decompressore TIFF (Non compresso)  
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

**Valore medio: 750,00**

## **Monolocale:**

Centro	570,00
Semicentro	540,00
Periferia	470,00

## **Bilocale:**

Centro	720,00
Semicentro	680,00
Periferia	600,00

## **Trilocale:**

Centro	800,00
Semicentro	730,00
Periferia	700,00

## In sintesi:

Monolocale	Minimo	Massimo
Centro	360,00 Bari 500,00 Catania	1,000,00 Venezia 1.100,00 Roma
Semicentro	340,00 Bari 460,00 Catania	800,00 Roma 900,00 Venezia
Periferia	300,00 Bari 400,00 Catania	700,00 Milano 820,00 Venezia

I **monolocali** rappresentano il **20% delle offerte** presenti sul mercato: i canoni più bassi sono rilevati a Bari e Catania, quelli maggiori a Roma, Milano e Venezia.

Bilocale	Minimo	Massimo
Centro	550,00 Bari 650,00 Catania	1.500,00 Milano Venezia
Semicentro	500,00 Bari 550,00 Palermo	1.050,00 Milano 1.300,00 Venezia
Periferia	430,00 Bari 520,00 Catania	850,00 Milano 900,00 Venezia

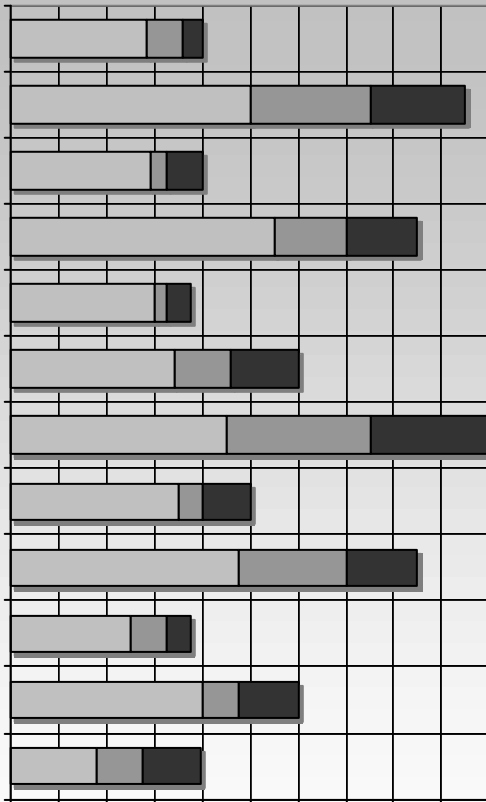
I **bilocali** rappresentano il **42% delle offerte** presenti sul mercato: i canoni più bassi sono rilevati a Bari, Palermo e Catania, quelli maggiori a Milano e Venezia.



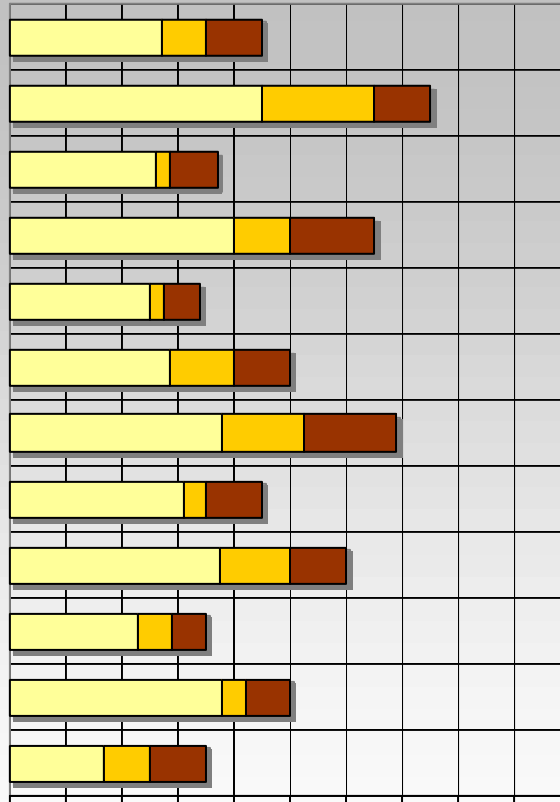
Trilocale	Minimo	Massimo
Centro	750,00 Catania Palermo	1.900,00 Venezia 2.000,00 Milano
Semicentro	680,00 Palermo 700,00 Bari	1.380,00 Milano 1.500,00 Venezia
Periferia	600,00 Bari Palermo	1.100,00 Milano 1.200,00 Venezia

I **trilocali** rappresentano il **35% delle offerte** presenti sul mercato: i canoni più bassi sono rilevati a Bari, Palermo e Catania, quelli maggiori a Milano e Venezia.

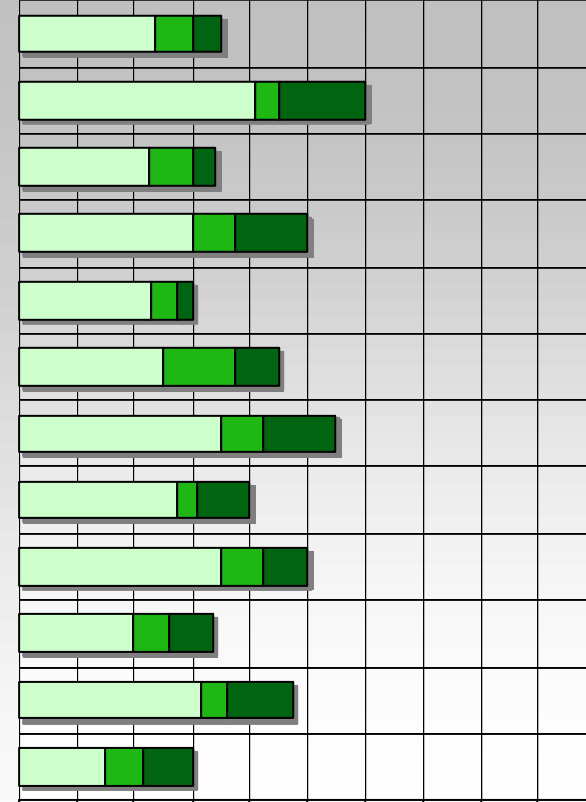
### CENTRO



### SEMICENTRO



### PERIFERIA



# **Le incidenze sui redditi**

# L'onerosità dell'affitto e delle spese per l'abitazione

CLASSI DI REDDITO	FAMIGLIE IN AFFITTO	CLASSI DI ONEROSITA' CONTRATTI IN ESSERE		CLASSI DI ONEROSITA' OFFERTE DI MERCATO		
		AFFITTO	AFFITTO E UTENZE	AFFITTO	AFFITTO E UTENZE	
< 10.000,00	19,70	117	145	176	204	>100%
10.000,00 - 15.000,00	30,20	70	87	106	122	70-100%
15.000,00 - 20.000,00	27,20	50	62	75	87	50-70%
20.000,00 - 25.000,00	13,10	39	48	66	77	40-50%
25.000,00 - 30.000,00	6,50	32	40	48	56	30-40%
> 30.000,00	3,30	27	34	41	47	< 30%

Le incidenze dei canoni medi (740,00 euro/mese per i contratti in essere e 1.100,00 euro/mese per quelli dell'attuale offerta di mercato sono calcolate su redditi al netto delle imposte.

Il **77,1%** delle famiglie oggi in affitto ha un **reddito inferiore a 20.000 euro**, il **19,6%** tra **20.000 ed 30.000**, il **3,3%** un **reddito superiore**. Nelle grandi città, sono maggiori le fasce più basse: le famiglie con reddito sotto i 10.000 euro sono il **24,5%** (**18,1%** nei centri minori).

Il livello medio dei **canoni** dei contratti sottoscritti negli ultimi anni è **incompatibile** per famiglie con redditi annui **inferiori a 20.000,00 euro**; le **attuali offerte del mercato privato incontrano la domanda solo nel caso di redditi alti, superiori a 35.000,00 euro annui**.

Considerando **anche utenze e condominio** per un valore medio di 175 euro al mese le incidenze delle per l'abitazione non sono **mai inferiori al 35%**; le **offerte del libero mercato incontrano la domanda solo nel caso di redditi superiori a 40.000,00 euro annui**.

## In sintesi:

E' necessario un **intervento per abbassare il livello degli affitti.**

I **dati degli ultimi 6 mesi** segnalano due elementi:



il **calo dei valori immobiliari** non ha trascinato un analogo ribasso dei canoni richiesti dall'offerta in locazione



l'impossibilità di incontro **agli attuali livelli di affitto** tra **capacità reddituale della domanda** e aspettative dell'offerta, confermata peraltro dall'**impennata degli sfratti per morosità degli ultimi anni**

E' necessario che il Governo apra un **tavolo di confronto** per mettere mano alla **riforma del regime delle locazioni**, alla **fiscalità di settore** ed alle **misure di sostegno alla domanda debole** a partire dalle famiglie sottoposte a sfratto per morosità.