

L'offerta di abitazioni in affitto nelle aree metropolitane

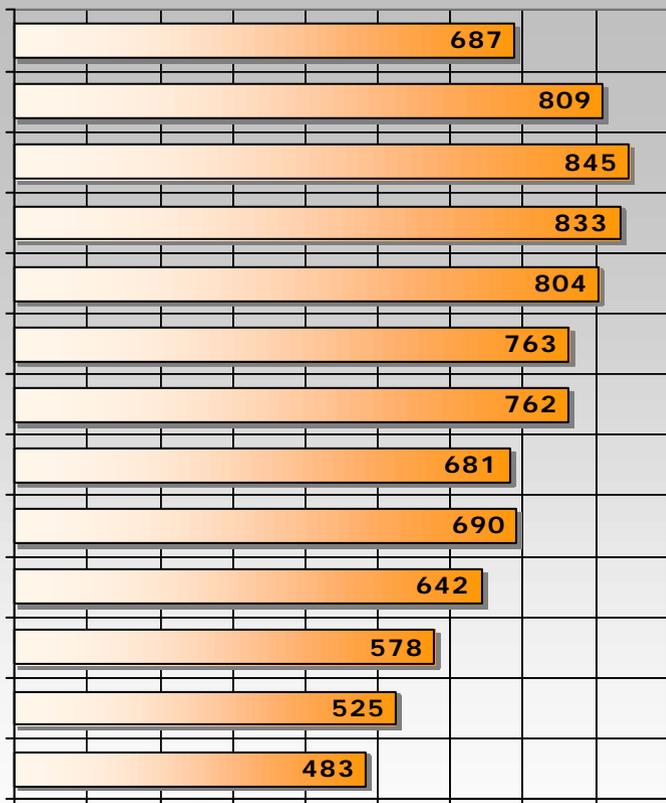
SUNIA

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:

| | |
|--------------------------------|---------------|
| capoluoghi di provincia | -15,8% |
| comuni minori | -19,8% |

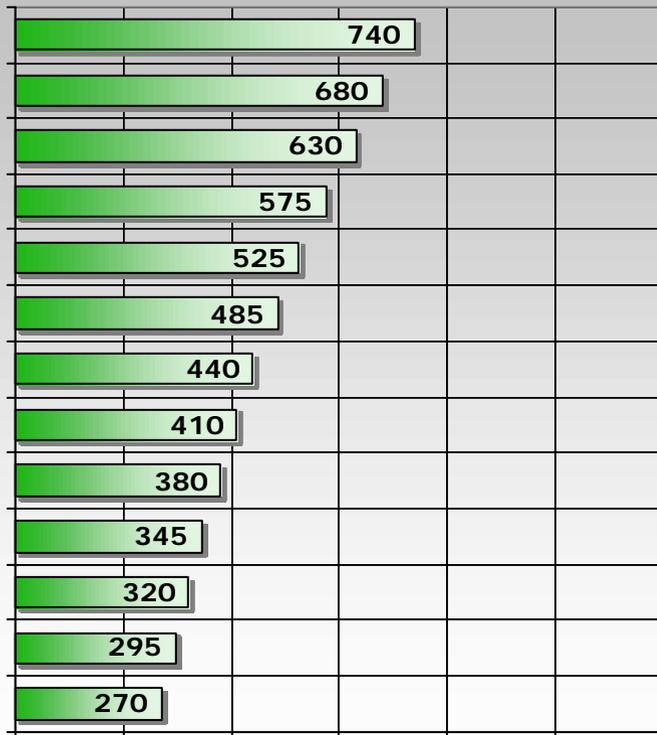
Dopo dieci anni di rialzi alcuni operatori di mercato rilevano nel 2008 una diminuzione dei **prezzi** per le abitazioni di circa **- 7%** rispetto al 2007 dovuto ad una **diminuzione della domanda** e ad una **maggior offerta di immobili** con un **numero di compravendite concluse sempre minore**. Il 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)



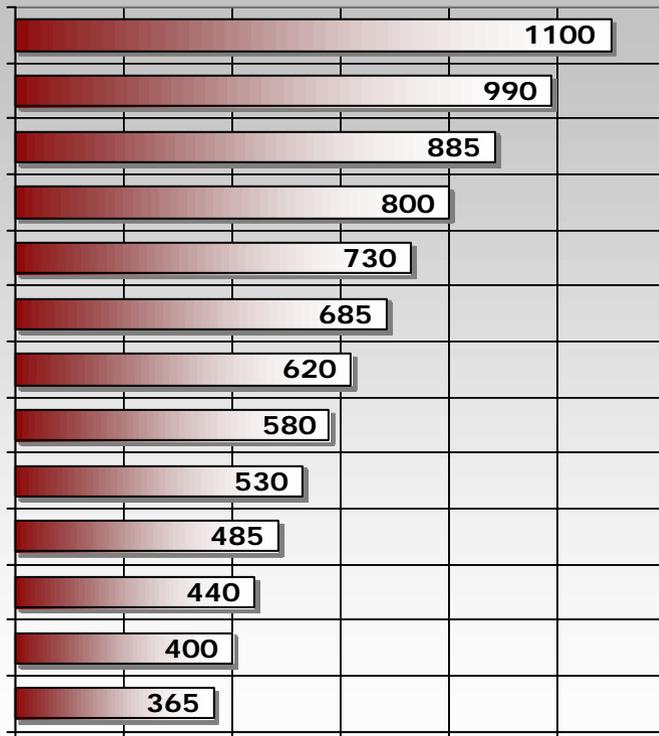
Contratti stipulati ex novo o rinnovati

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

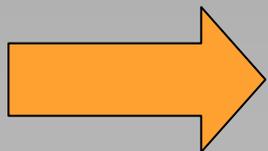
Nel periodo 1999-2008 i canoni proposti da privati rilevati dalle offerte di mercato hanno subito un aumento medio del 150% con punte più alte nei grandi centri urbani: (nel 2003 e nel 2007 gli aumenti percentuali maggiori, +10% circa rispetto agli anni precedenti):

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.



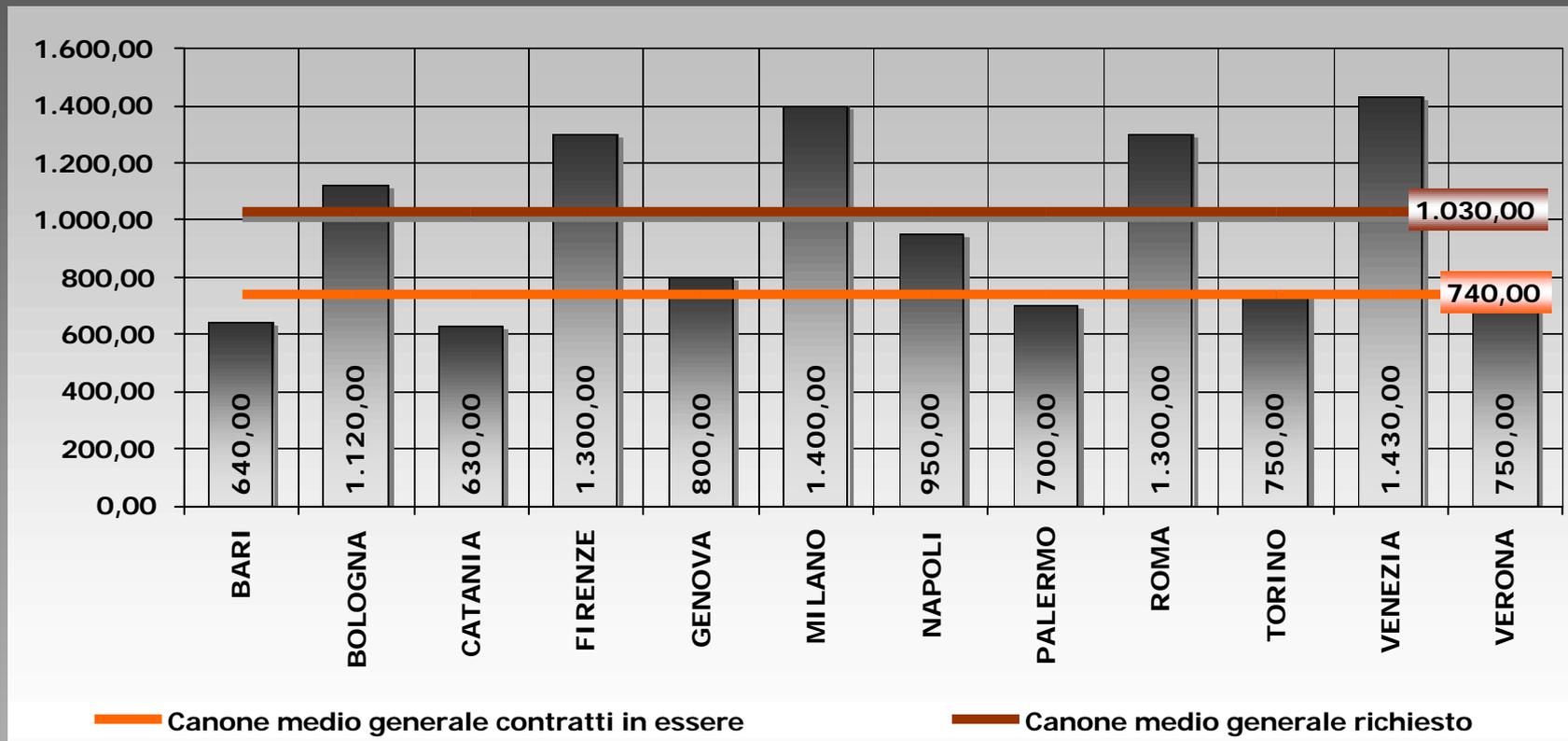
Aumenta la domanda di affitto per la maggiore difficoltà di accesso al credito e al mercato dell'acquisto soprattutto da parte di nuove fasce (single, giovani coppie, stranieri, studenti).

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

Monolocale:

| | |
|------------|--------|
| 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

Monocale:

| | |
|------------|--------|
| 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.

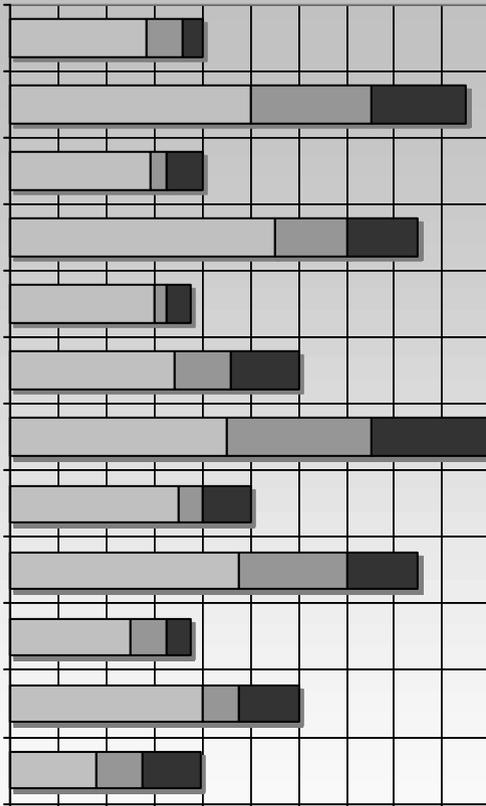
| Bilocale | Minimo | Massimo |
|------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Centro | 550,00 Bari 650,00 Catania | 1.500,00 Milano Venezia |
| Semicentro | 500,00 Bari 550,00 Palermo | 1.050,00 Milano 1.300,00 Venezia |
| Periferia | 430,00 Bari 520,00 Catania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

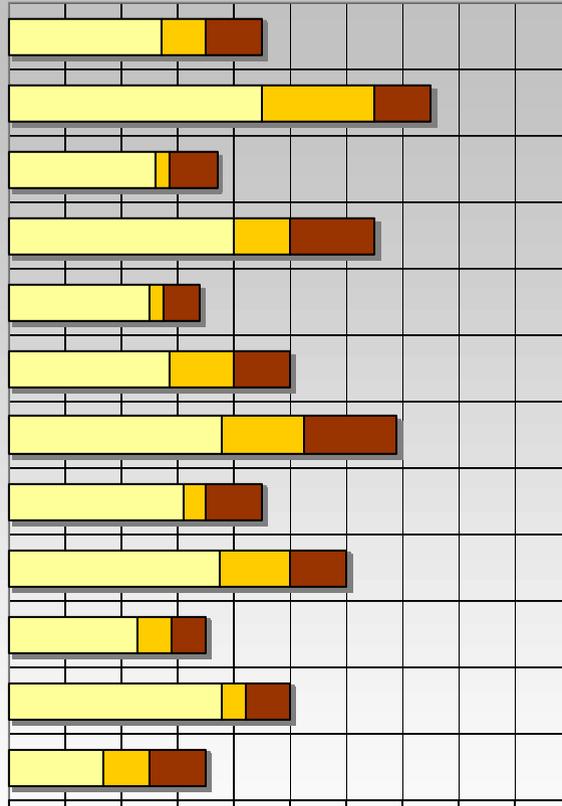
| Trilocale | Minimo | Massimo |
|------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Centro | 750,00 Catania Palermo | 1.900,00 Venezia 2.000,00 Milano |
| Semicentro | 680,00 Palermo 700,00 Bari | 1.380,00 Milano 1.500,00 Venezia |
| Periferia | 600,00 Bari Palermo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

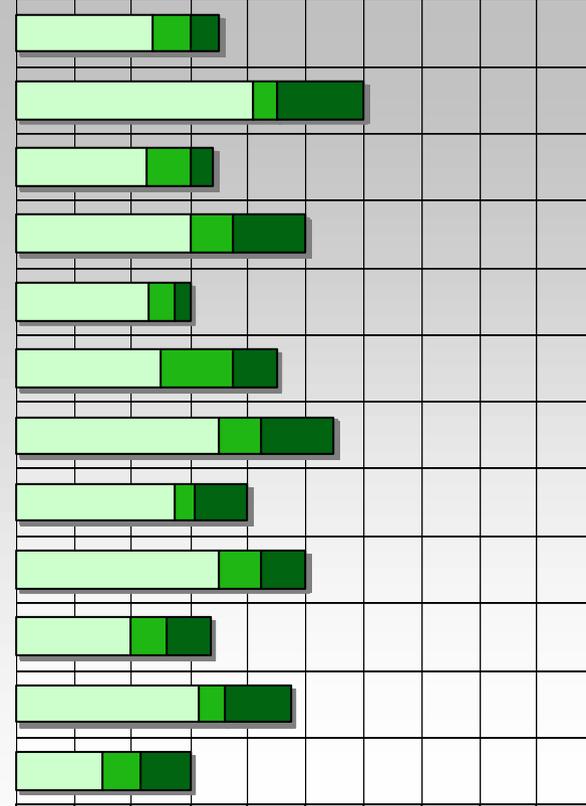
CENTRO



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.