

## Immobili

# Rapporto residenziale 2017: canoni stabili, concordato in salita

15 Maggio 2017

Il mercato degli affitti residenziali evidenzia che ben oltre il 50% riguarda i contratti ordinari di lungo periodo, seguono gli agevolati, i transitori e, infine, quelli per studenti



Il **Rapporto immobiliare 2017**, curato dall'Osservatorio del mercato immobiliare e presentato oggi nel corso di un evento svoltosi presso la sede dell'Abi, contiene anche quest'anno una parte dedicata al mercato delle locazioni.

Questa sezione, introdotta in forma sperimentale nel 2016, si pone l'obiettivo di colmare, almeno in parte, il *gap* di conoscenza esistente in questo particolare ambito del mondo immobiliare. Le informazioni provengono dai nuovi contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate nel corso dell'anno appena trascorso, arricchiti con i dati rinvenibili presso gli archivi catastali e le banche dati dell'Omi.

Per tenere conto della complessità, sia normativa che fiscale, che caratterizza le locazioni, considerati anche i limiti legati alla natura amministrativa delle fonti, si è scelto di suddividere il mercato residenziale combinando, durata e agevolazioni, in 4 segmenti: ordinario transitorio, ordinario lungo periodo, agevolato per studenti e agevolato concordato.

Per ognuno di questi segmenti sono stati calcolati i principali parametri: numero di abitazioni locatate, superficie, canone e incidenza sullo *stock* potenzialmente disponibile. Inoltre, per consentire un confronto più omogeneo, alcuni di questi dati sono stati elaborati con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa.

Come documentato nelle note metodologiche, le nuove locazioni registrate nel 2016, che è stato possibile analizzare nel Rapporto, rappresentano una percentuale compresa tra il 77% e l'82% del totale delle nuove locazioni registrate nell'anno. La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi catastali e della presenza di valori anomali nei canoni dichiarati, per lo più dovute a errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione.

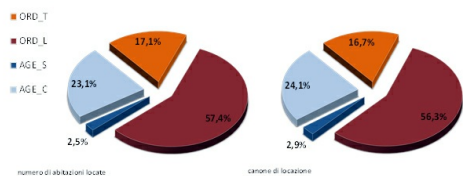
Segmenti di mercato	Abitazioni locatate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 milioni m2	Superficie media 2016 m2	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m2	Canone annuo medio var 2015/16 %
ORD_T	142.094	1,0%	12,2	86,2	772,0	63,0	-0,5%
ORD_L	475.744	3,2%	44,1	92,6	2.594,6	58,9	0,5%
AGE_S	20.394	0,1%	1,9	94,1	135,4	70,6	-0,1%
AGE_C	191.245	1,3%	17,7	92,4	1.109,8	62,8	-0,1%
Totale	829.477	5,6%	75,9	91,5	4.611,7	60,7	0,3%

Complessivamente le abitazioni locatate nel 2016 ammontano a circa il 5,6% dello *stock* potenzialmente disponibile, cui corrispondono oltre 4,6 miliardi di euro di canone totale per quasi 76 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni

prese in affitto.

La composizione del mercato degli affitti residenziali evidenzia che ben oltre il 50% riguarda il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo sia in termini di numero di abitazioni che di canone generato. Circa un quarto del mercato è costituito da contratti agevolati con durata superiore ai tre anni, segmento, questo, in ascesa di oltre 3 punti percentuali rispetto allo scorso anno. Segue il segmento dell'ordinario transitorio con un peso intorno al 17% mentre inferiore al 3% è la componente dei contratti agevolati stipulati con studenti la cui incidenza è, comunque, superiore in termini monetari che quantitativi.

La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno ai 92 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 60,7 €/m<sup>2</sup>, sostanzialmente stabile rispetto al 2016.



Su questo ultimo dato è opportuno osservare come la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati inevitabilmente si modifichi di anno in anno. In uno stesso anno tale composizione può, inoltre, risultare diversa tra i singoli segmenti di mercato di ciascun livello territoriale.

Con questa avvertenza si segnala che, in media, tra le grandi città, il canone annuo più elevato, quasi 117 euro/m<sup>2</sup>, si è registrato a Roma in riferimento alle stipule ordinarie transitorie. All'estremo opposto si colloca Palermo, dove in media le abitazioni per studenti sono state locate a poco più di 47 euro/m<sup>2</sup>. Da segnalare, a Milano, la bassa presenza di contratti agevolati, sebbene in ascesa rispetto al 2015. Come già osservato, la crescita di questo segmento è generalizzata e verosimilmente proseguirà nei prossimi mesi grazie anche al rinnovo degli accordi locali in molte parti di Italia. A Genova, ad esempio, i contratti stipulati con canone concordato riguardano già il 6% dello *stock* immobiliare potenzialmente disponibile.

di  
**Saverio Serafini**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/rapporto-residenziale-2017-canoni-stabili-concordato-salita>