Immobili

Mercato delle locazioni: la fotografia dell'Omi sul 2020

20 Maggio 2021

Nel complesso le abitazioni affittate scendono del 10 per cento. L'emergenza sanitaria non rallenta, invece, il costante progresso del segmento dei contratti agevolati

immagine generica illustrativa
Image not found or type unknown

È disponibile da oggi, sul sito dell'Agenzia delle entrate, il nuovo "**Rapporto immobiliare residenziale**". La pubblicazione, curata dall'Osservatorio sul mercato immobiliare, fa il punto sulle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato delle abitazioni nel corso di un anno particolarmente difficile, analizzandone tutte le componenti principali e riservando ampio spazio alla dimensione territoriale. Come ormai consueto, un capitolo specifico è dedicato alle locazioni, i cui dati provengono dai modelli fiscali di registrazione (RIi) opportunamente integrati con le informazioni catastali. Il *report* riguarda l'intero territorio nazionale ma, limitatamente ai nuovi contratti presentati per la registrazione nel corso del 2020, esamina dunque i flussi del mercato e non gli *stock*. Al fine di consentire un'analisi più mirata per gruppi omogenei di dati, l'universo assai complesso delle locazioni, sia sul piano giuridico che fiscale, viene suddiviso in quattro segmenti ottenuti combinando la presenza di agevolazioni con la durata del contratto.

Per dare un quadro generale, nel 2020 il numero complessivo di contratti, inclusi quelli relativi agli immobili locati in parte o per usi non abitativi, che sono stati trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione, ha superato di poco il milione e mezzo, con un calo di circa il 12% circa rispetto al 2019. Tali contratti hanno interessato quasi 1,9 milioni di immobili, l'80% dei quali circa locati per intero. Lo *shock* più forte, con una caduta superiore al 20%, lo ha patito il comparto del non residenziale, che tuttavia non costituisce oggetto del report.

In totale le abitazioni locate nel 2020 ammontano al 5,5% dello *stock* potenzialmente disponibile, cui corrispondono 4,8 miliardi di euro di canone annuo complessivo, per oltre 72 milioni di metri

quadrati di superficie residenziale presa in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 85 metri quadrati, con un canone annuo medio per unità di superficie pari a poco più di 66 euro al metro quadrato.

Gli immobili locati sono complessivamente diminuiti di circa il 10% anche se, nel dettaglio dei singoli segmenti, le variazioni si presentano molto diversificate. In particolare, i contratti ordinari di lungo periodo, che pesano per oltre il 50% sul totale del mercato, sia in termini di volumi coinvolti sia di canone generato, hanno sofferto il calo maggiore: -16,7 per cento. Più contenuta è stata la perdita nell'ambito dei contratti di durata inferiore ai tre anni: -10,7% per quelli ordinari, -6,6% per quelli destinati agli studenti.
Il segmento dei contratti agevolati concordati ha, invece, registrato un incremento significativo: +8,2% nel numero di abitazioni locate, +5,7% nell'ammontare dei canoni percepiti. Questo risultato si inserisce nel quadro di una tendenza in atto già da alcuni anni, che ha portato i contratti a canone concordato ad acquisire una quota di mercato sempre più rilevante.

Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa, si conferma più elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti (76,1 €/mq) e più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (63,7 €/mq).

Il *report*, oltre ad analizzare in dettaglio ciascuno dei quattro segmenti in cui è suddiviso il mercato, si sofferma sui dati relativi ai soli comuni ad alta tensione abitativa, dove sono di norma ubicati gli immobili ai quali sono riferiti i contratti agevolati (per studenti o a canone concordato). Si tratta di 737 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, nei quali si concentra oltre il 50% della popolazione italiana.

Ulteriori dati riguardano poi le metropoli, intese come le 8 città più grandi per numero di abitanti. Con riferimento al segmento principale, quello dei contratti ordinari di lungo periodo, Milano mantiene il suo primato, con un Iml (indicatore di intensità del mercato delle locazioni) pari a 7,6% e un canone annuo medio, per unità di superficie, di poco superiore ai 160 €/mq. Seguono a notevole distanza, ma con un canone medio comunque oltre i 100 €/mq, Roma, Firenze e Bologna. Quest'ultima si conferma tra le città più dinamiche per il segmento in esame. A Genova l'Iml, dato dal rapporto tra le abitazioni locate e quelle potenzialmente locabili, torna a scendere al di sotto del 2% mentre il canone medio, pur rimanendo tra i più bassi, fa registrare un incremento rispetto all'anno precedente.

di
Saverio Serafini