

Il calo degli affitti agevola la scelta della locazione

Il mercato immobiliare italiano vede circa il 72% delle famiglie italiane proprietarie della casa in cui risiedono, una percentuale quasi doppia rispetto a Inghilterra e Germania, pari rispettivamente al 42% e 40%. Poco è cambiato negli ultimi 20 anni: oggi come allora la netta maggioranza sceglie la proprietà dell'abitazione principale, mentre sono cambiati i profili di chi opta per l'affitto. Si è accentuata notevolmente la divergenza tra la fascia medio-alta, che si sposta per lavoro, e quella bassa, fortemente colpita dalla crisi, che non può permettersi l'acquisto. Con le famiglie sempre meno numerose e i redditi che si assottigliano, si sono ridotte di 10-12 metri quadrati anche le dimensioni degli appartamenti locati; negli anni '90 la dimensione media più richiesta era di 95-98 mq, oggi è scesa a 80-85 mq.

Attualmente circa il 60% di chi è in cerca di un alloggio propende per l'affitto. Le locazioni stanno diventando sempre più importanti nel mercato immobiliare, ma conviene l'affitto in attesa che i prezzi delle case scendano ulteriormente o si tratta di una scelta obbligata per chi non riesce a comprare? Secondo una recente ricerca di Nomisma, molte famiglie attualmente in affitto hanno un reddito netto mensile spesso inferiore a 1.200-1.800 euro con difficoltà oggettive ad accedere a un mutuo. Quindi la scelta è di necessità e non di strategia in un mercato delle compravendite dove i prezzi ormai scontano i livelli minimi e dove sono migliorate anche le condizioni creditizie.

Titolo di godimento dell'abitazione %	Reddito netto mensile familiare (in euro)					Totale
	< 1.200	1.200-1.800	1.800-2.400	2.400-3.500	> 3.500	
Di proprietà	58,9	70,3	82,5	84,8	92,2	72,0
In affitto	25,8	18,8	12,6	9,0	7,8	18,0
Altro	15,3	10,9	4,9	6,2	0,0	10,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Nomisma, maggio 2015

Nomisma ha rilevato che nelle città maggiori la domanda di locazione è salita nell'ultimo anno nel semicentro e in periferia, zone con canoni più bassi. In generale, lo spostamento d'interesse di una parte delle famiglie verso il mercato dell'affitto ha favorito una maggiore tenuta dei canoni rispetto ai prezzi, seppure in un quadro recessivo. A far crescere la domanda di case da affittare sono anche i cambiamenti della struttura sociale. Dei 25 milioni di famiglie presenti in Italia, molti nuclei sono costituiti da una o due persone.

Nonostante la domanda di affitto sia rimasta sostenuta, i canoni sono comunque scesi di circa il 12% negli ultimi 5 anni (-1,7% nelle grandi città nell'ultimo anno, secondo Nomisma). Anche l'offerta è infatti piuttosto ampia, con molti proprietari che affittano perché non riescono a vendere o perché sono costretti a mettere a reddito l'immobile per far fronte a una tassazione crescente o a difficoltà economiche. Un calo comunque inferiore a quello subito dai prezzi delle case.

Variazioni annuali dei canoni negli ultimi due anni %	13 grandi città			13 città intermedie		
	Abitazioni usate	Uffici	Negozi	Abitazioni usate	Uffici	Negozi
2014	-2,2	-4,0	-3,4	-1,4	-2,1	-2,6
2015	-1,7	-2,9	-2,8	-2,1	-2,3	-2,6

Fonte: Nomisma

Se il mercato della locazione rappresenta senza dubbio un'opportunità per gli investitori (coloro che acquistano immobili per metterli a reddito), occorre tenere in considerazione sia l'elevato

7 settembre 2015

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

carico fiscale sia le fragili garanzie che il lato della domanda può offrire. L'elevato tasso di morosità, però, secondo SoloAffitti, sta facendo anche aumentare il potere contrattuale degli inquilini: a condizione che siano buoni pagatori e ben referenziati, sono in grado di ottenere significativi sconti sul canone.

Il mercato immobiliare in Italia

Secondo i dati Nomisma, l'atteso consolidamento della ripresa del mercato immobiliare nel corso del 1° semestre 2015 non si è verificato, mentre si è registrata una stabilità di tendenze e grandezze già evidenti a fine 2014.

La crescita dei fondamentali dell'economia domestica, seppur debole, e l'allentamento della stretta creditizia sono, insieme, i fattori alla base del cambiamento in atto sul mercato immobiliare. Per il momento, tuttavia, le performance del settore assomigliano più a un rimbalzo ciclico piuttosto che a una reale ripresa, visibile nel ritorno della propensione all'investimento immobiliare e nella ripresa dell'attività di compravendita.

Nel 1° semestre dell'anno, sempre secondo il Centro Studi Nomisma, sono da evidenziare i seguenti andamenti:

- un ritorno sul mercato immobiliare di una domanda potenziale che ha, tuttavia, faticato a tradursi in domanda reale;
- la componente offerta non disposta a rivedere al ribasso le aspettative di realizzo è uscita dal mercato e si è stabilizzata la quota di immobili in vendita o in locazione;
- i tempi medi per finalizzare l'acquisto o l'affitto, dopo il leggero calo dello scorso anno, sono rimasti pressoché invariati;
- l'ingente mole di offerta presente sul mercato ha interiorizzato l'esigenza di contenimento dei prezzi già in fase propositiva riducendo il margine concesso nel corso della trattativa;
- le variazioni dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione continuano a essere in territorio negativo, pur con intensità via via calante;
- le locazioni di immobili, dopo la ripresa che ha caratterizzato il 2013 e 2014, si sono stabilizzate.

Ad ostacolare la capacità di realizzo e, più in generale, le possibilità di ripresa del comparto immobiliare, ha senz'altro contribuito la rigidità dei valori rispetto al cambiamento delle condizioni di contesto. Lo sfasamento temporale con cui i prezzi hanno iniziato a scendere, rispetto all'esordio della fase negativa sul versante delle compravendite, ha finito per ampliare l'orizzonte recessivo. L'ulteriore flessione registrata nel 1° semestre di quest'anno si inserisce, dunque, in un processo di graduale avvicinamento a posizioni di equilibrio, il cui raggiungimento, alla luce delle tendenze rilevate, sembrerebbe ormai prossimo.

13 grandi città – Variazioni % semestrali dei prezzi correnti degli immobili					
	1° sem. 2013	2° sem. 2013	1° sem. 2014	2° sem. 2014	1° sem. 2015
Abitazioni nuove	-2,9	-2,0	-2,2	-1,7	-1,0
Abitazioni usate	-3,2	-2,2	-2,6	-1,8	-1,4
Uffici	-3,3	-2,3	-2,7	-1,7	-1,8
Negozi	-2,5	-1,9	-2,5	-1,7	-1,2

Fonte: Nomisma

Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.