

Aumentano le richieste di affitto nel residenziale

In Italia la difficoltà di accesso al mercato degli acquisiti da parte di una fascia importante di popolazione ha generato un aumento della domanda in affitto. Tale dinamica modifica la tendenza degli anni precedenti che evidenziava una stabilità della componente in locazione.

Il motivo principale che spinge le famiglie a prendere in affitto un'abitazione è prettamente finanziario, in quanto mancano le risorse sufficienti per comprare casa. Condizione derivata dalla recente crisi economica che al momento fornisce scarse garanzie di stabilità al reddito familiare. Altri soggetti invece si rivolgono al mercato della locazione immobiliare per una valutazione di convenienza, intesa in termini di minori spese da sostenere (tasse, manutenzioni, spese straordinarie ecc.), alcuni invece scelgono l'affitto per situazioni temporanee con l'intenzione di acquistare casa in un futuro prossimo.

Relativamente al mercato, secondo gli esperti di Nomisma, finché l'opzione locativa rimane minoritaria, l'offerta appare sufficiente a soddisfare la domanda, ma se dovesse diffondersi la cultura della locazione come scelta di residenzialità, si porrebbe allora il problema di un'offerta esigua e spesso qualitativamente inadeguata, acuito dal perdurante modesto interesse degli investitori istituzionali per il comparto. Ricordiamo infatti che la componente minoritaria delle famiglie italiane in affitto rappresenta un'anomalia nel panorama europeo, se si esclude la Spagna.

Un fenomeno che sta emergendo è la scelta di vivere in affitto anziché acquistare da parte delle nuove generazioni, nell'ottica di utilizzare la casa come bene di servizio in una logica di flessibilità lavorativa e di diverso progetto di vita e di famiglia.

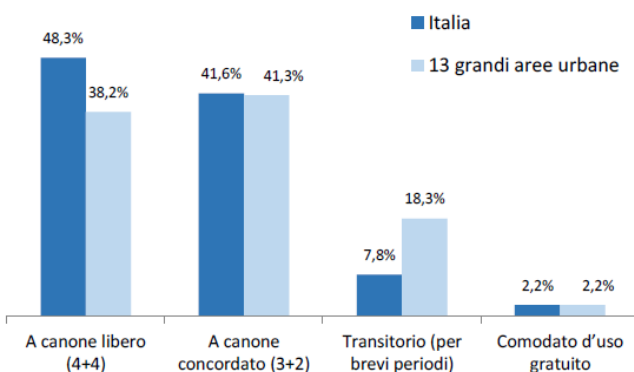
In Europa gli investimenti nel settore residenziale stanno suscitando l'attenzione degli investitori che, in un contesto di tassi bassi e costante incertezza, iniziano ad adottare strategie più conservative privilegiando operazioni di medio-lungo termine con un'impostazione di investimento diversificata, focalizzata su segmenti quali appartamenti tradizionali, multi-famigliari e alloggi per studenti. A livello italiano, gli investitori lamentano il permanere di una serie di fattori disincentivanti, tra i quali il regime fiscale penalizzante e in continuo cambiamento, il quadro normativo incerto e gli elevati rischi da locazione legati alla solvibilità degli affittuari. Inoltre, la proprietà degli immobili risulta molto frammentata, le procedure urbanistiche sono piuttosto complesse e c'è carenza di società di gestione specializzate.

18 settembre 2018

Nota mensile

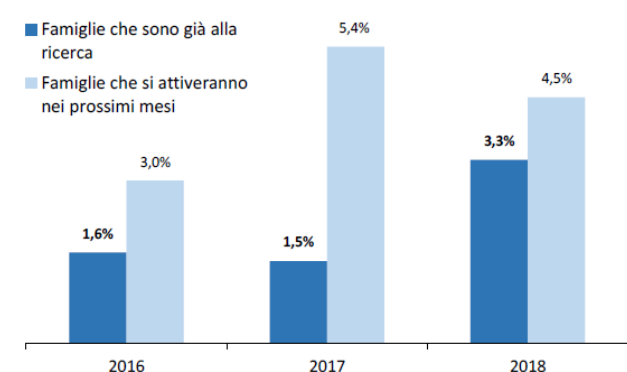
Ester Brizzolara

Tipologia del contratto di affitto in essere



Fonte: Nomisma

Domanda attuale e potenziale di locazione di un'abitazione nei prossimi 12 mesi

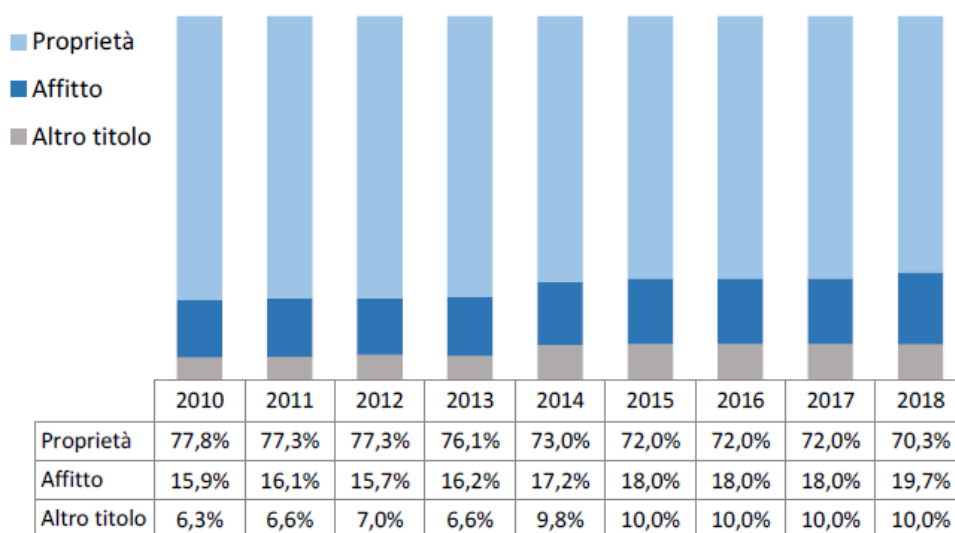


Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda la tipologia di contratto di affitto, come evidenzia il grafico sopra riportato, prevale quello praticato sul libero mercato; tuttavia nell'insieme dei 13 maggiori mercati monitorati da Nomisma, sta progressivamente aumentando l'incidenza del segmento della locazione a canone concordato. A favorire questo trend ha concorso l'attività di aggiornamento degli Accordi Territoriali, con il conseguente riposizionamento dei canoni agevolati rispetto a quelli praticati sul libero mercato, dopo la contrazione verificatasi nel corso della crisi.

La crescita della componente dell'affitto di natura agevolata accomuna l'intero territorio nazionale, mentre la formula del contratto transitorio fa registrare quote di mercato differenti, con una maggiore diffusione nelle grandi città che vantano una presenza di lavoratori temporanei e di studenti.

Titolo di godimento dell'abitazione occupata (in % sul totale delle famiglie residenti)



Fonte: Nomisma

Da un'indagine condotta da Nomisma per oltre dieci anni su un campione rappresentativo di famiglie italiane, emerge una crescita della propensione a ricorrere all'affitto da parte dell'unità familiare: in prospettiva sono oltre 2 milioni i nuclei che esprimono l'intenzione di ricorrere alla locazione nei prossimi 12 mesi per il soddisfacimento di necessità personali o familiari, di cui 863 mila (3,3% del totale) si stanno già muovendo, mentre una componente di circa 1,1 milioni (4,5%) dovrebbe attivarsi nei prossimi mesi (grafico in prima pagina). La differenza sostanziale rispetto allo scorso anno, al di là della crescita della componente di domanda, è il contributo della componente "certa", ossia di coloro che sono già alla ricerca, che risulta più che raddoppiato rispetto al 2017.

Di seguito riportiamo alcuni valori indicativi dei canoni a metro quadro nelle principali aree urbane italiane dal quale si nota una sostanziale stabilità dei valori medi rispetto agli anni recenti, ma inferiori a quelli di otto-dieci anni fa.

Canoni abitazioni usate in euro al metro quadrato per anno – Valore medio 13 grandi città								
1° semestre	Zona di pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2008	173	227	142	186	109	140	84	109
2009	170	216	139	179	106	134	81	103
2010	164	209	135	171	102	128	77	98
2011	161	205	133	170	101	126	78	98
2012	154	196	128	163	98	123	74	95
2013	148	188	123	157	94	118	72	91
2014	144	184	120	154	92	116	70	89
2015	142	182	119	151	90	114	68	88
2016	141	182	118	151	89	113	67	87
2017	140	181	116	150	88	112	66	86
2018	140	182	116	151	88	112	66	86

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.