

**IV RAPPORTO
SUL MERCATO
IMMOBILIARE
DELLE LOCAZIONI
IN ITALIA 2012**

Contesto macroeconomico in Italia

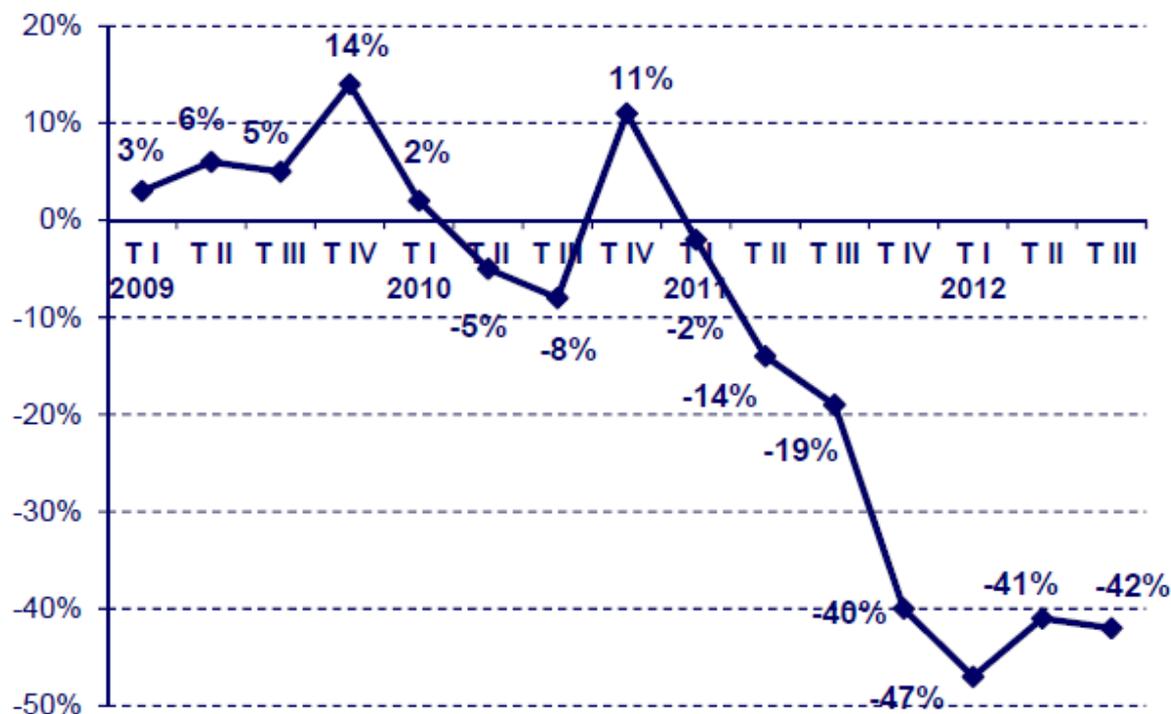
Dati previsionali di breve periodo

	2012	2013	2014
PIL	-2,3%	-0,5%	+0,8%
Indice dei prezzi al consumo	3%	2,4%	1,7%
Tasso di disoccupazione	10,6%	11,5%	11,8%

Il mercato del credito

Domanda di mutui ipotecari

Tasso di variazione della domanda di mutui ipotecari

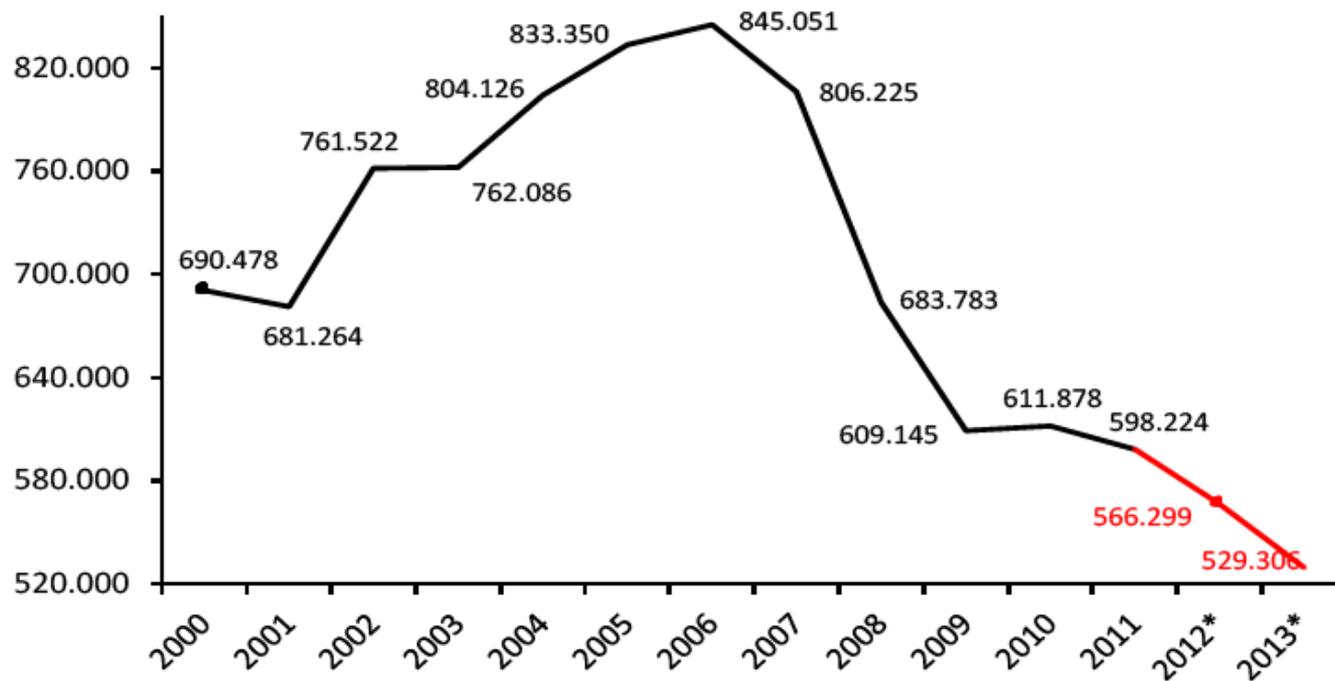


Fonte: CRIF

Settore abitativo

Transazioni di mercato

N° compravendite immobili ad uso abitativo in Italia e previsioni



Fonte: elaborazione Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Domanda di locazione

Tipologia del conduttore

Ripartizione conduttori per tipologia socio-demografica



Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Domanda di locazione

Motivazioni del conduttore

Ripartizione conduttori per motivazione

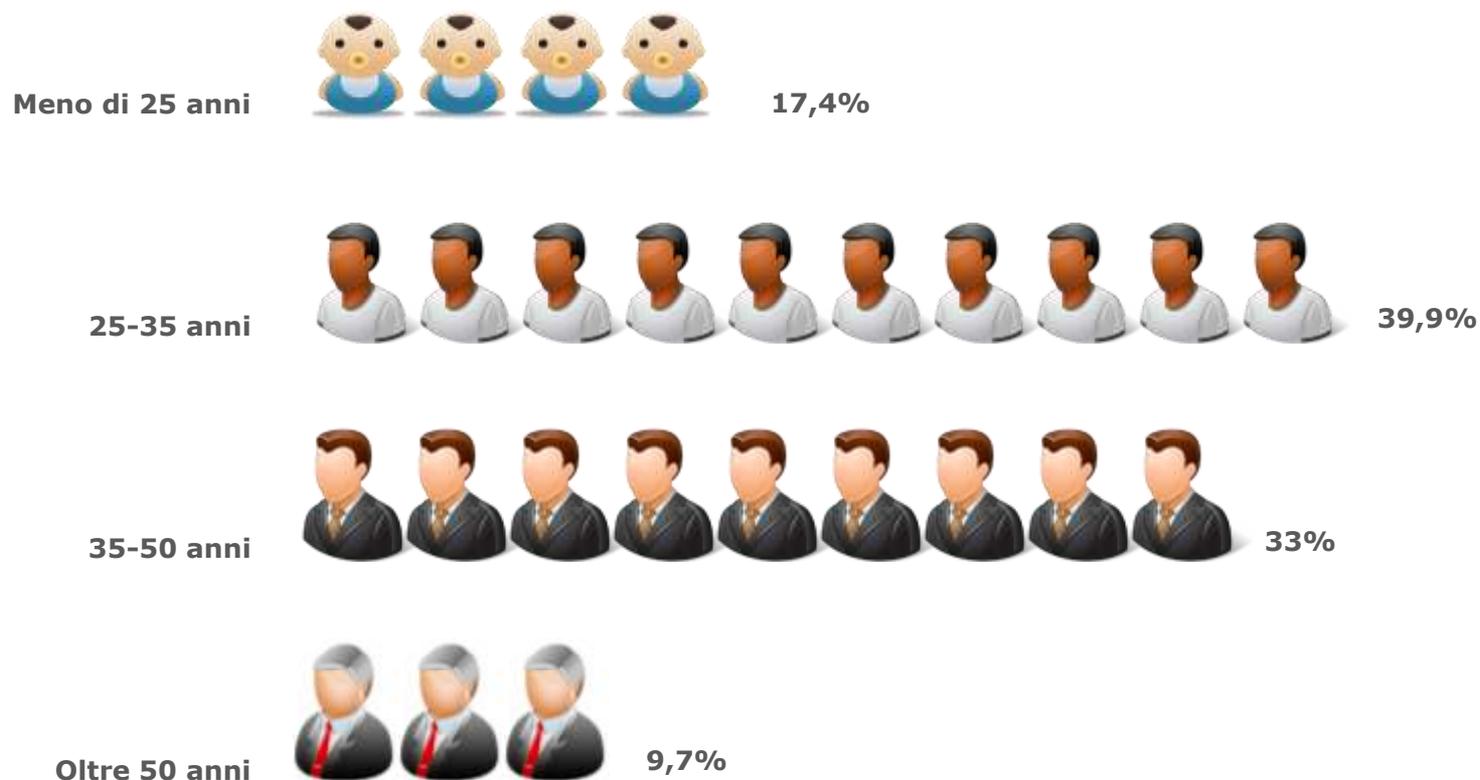


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Domanda di locazione

Fascia d'età del conduttore

Ripartizione conduttori per fascia d'età

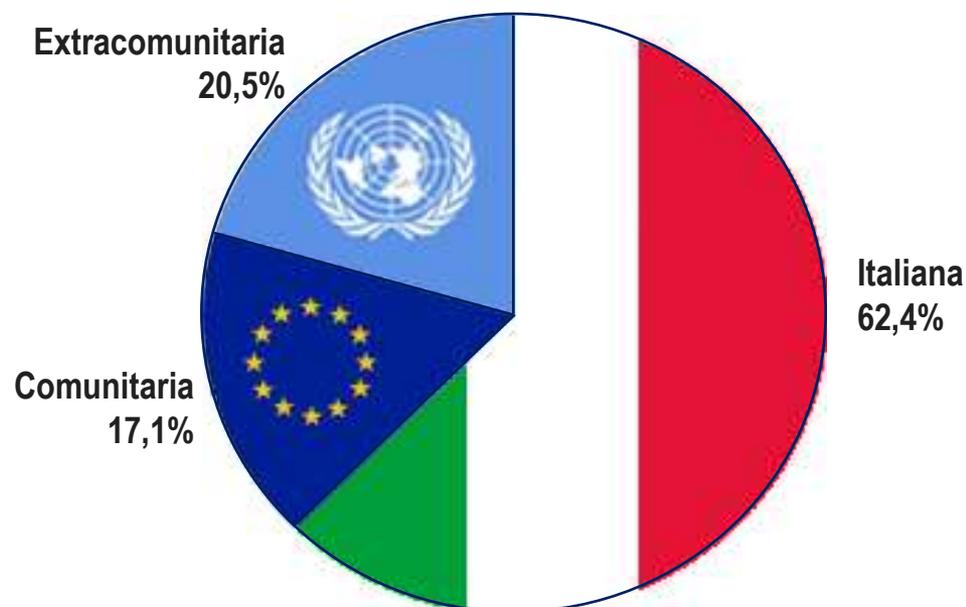


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Domanda di locazione

Provenienza geografica conduttore

Ripartizione conduttori per provenienza geografica

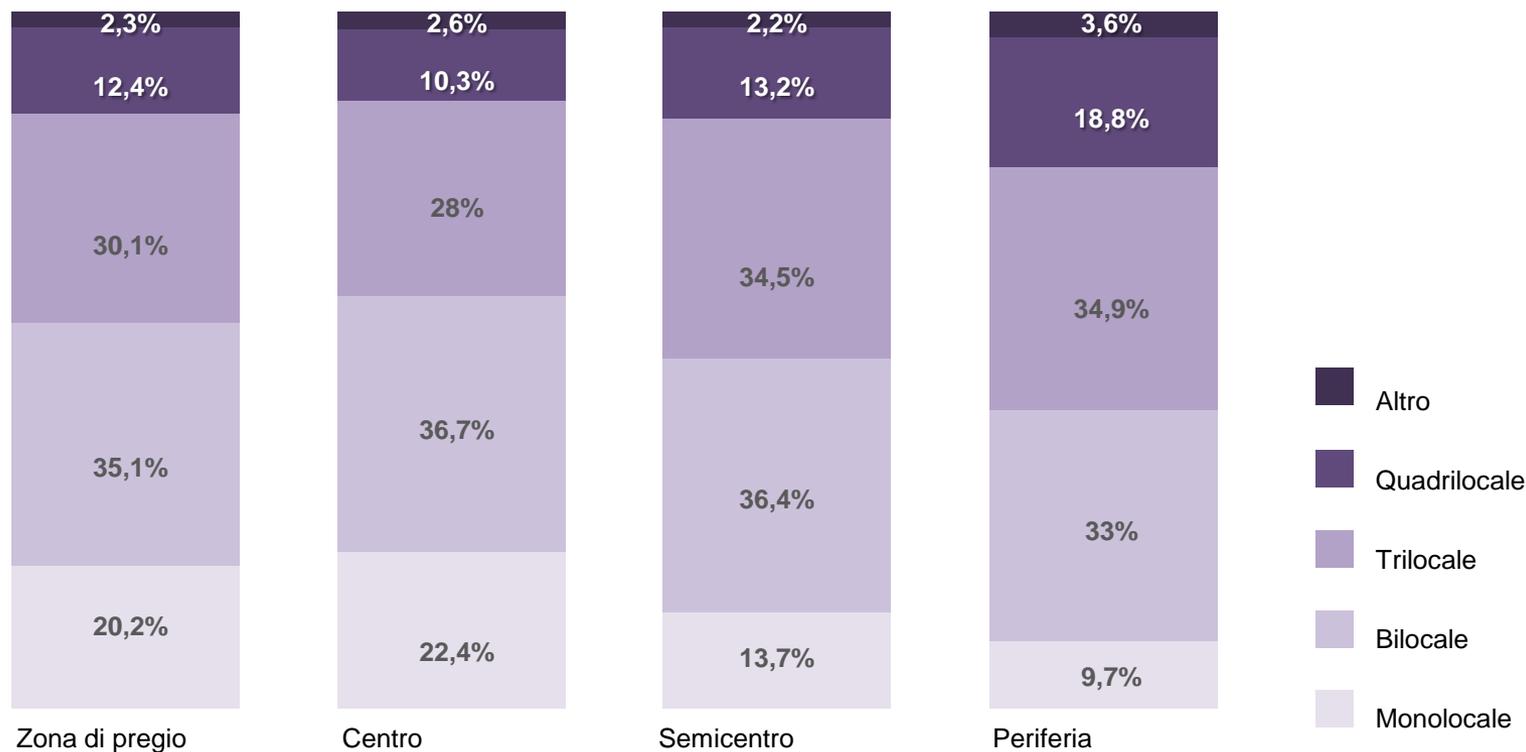


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Domanda di locazione

Tipologia di immobile richiesta

Taglio dimensionale delle unità abitative richieste in locazione



Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Domanda di locazione

Permanenza media

Permanenza media dei conduttori

Abitazioni



26,9 mesi

Uffici



43,4 mesi

Negozi

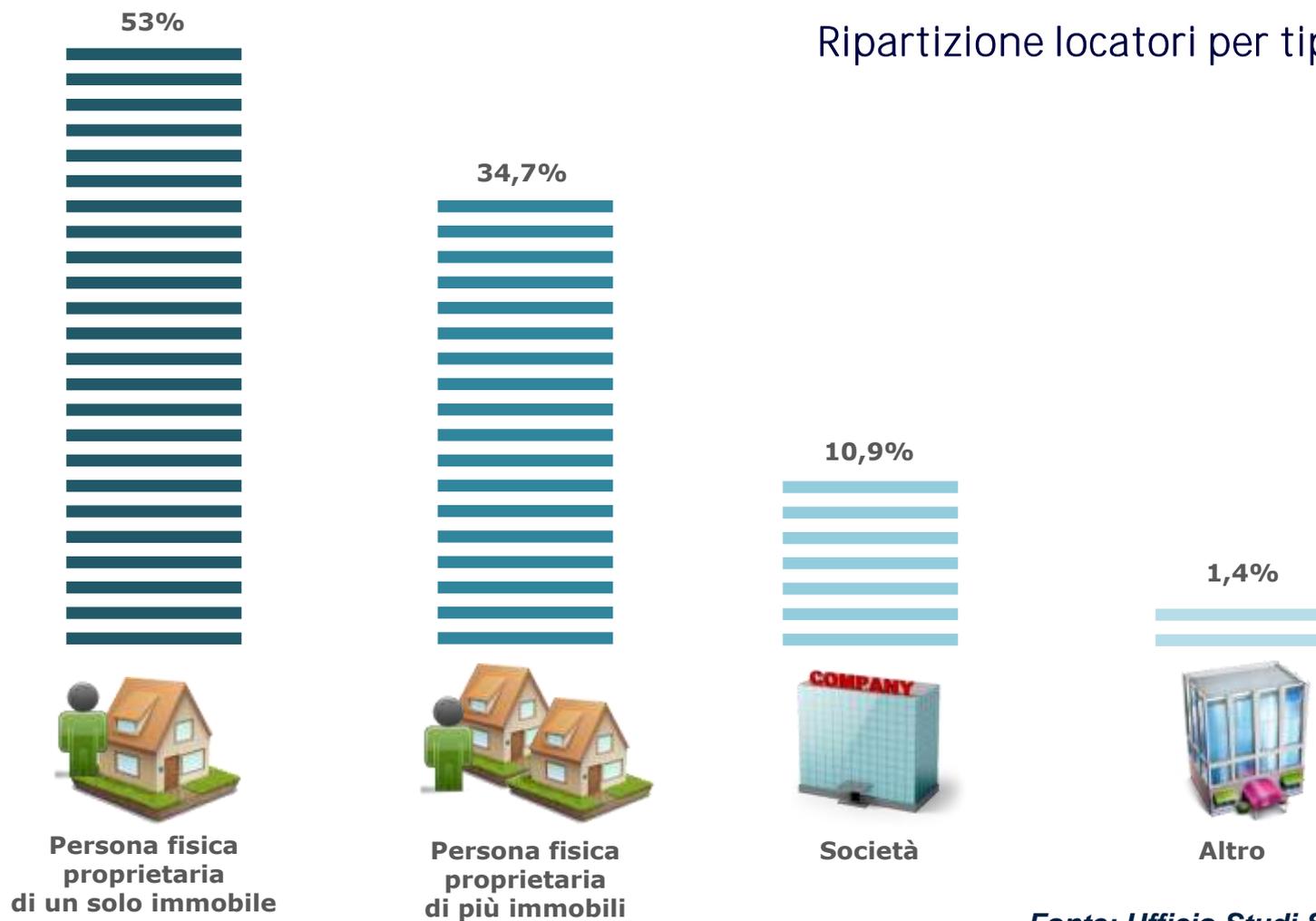


36,7 mesi

Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Offerta di locazione

Tipologia del locatore

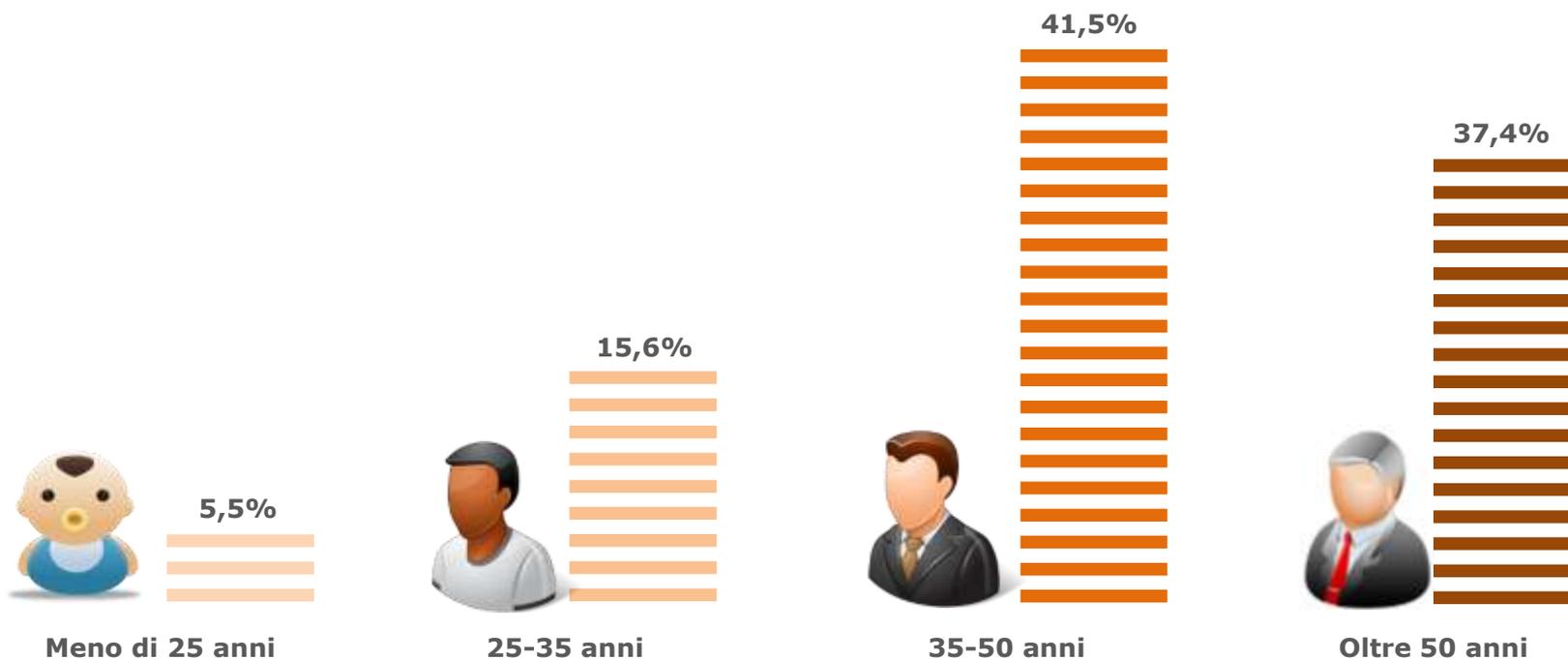


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Offerta di locazione

Fascia d'età del locatore

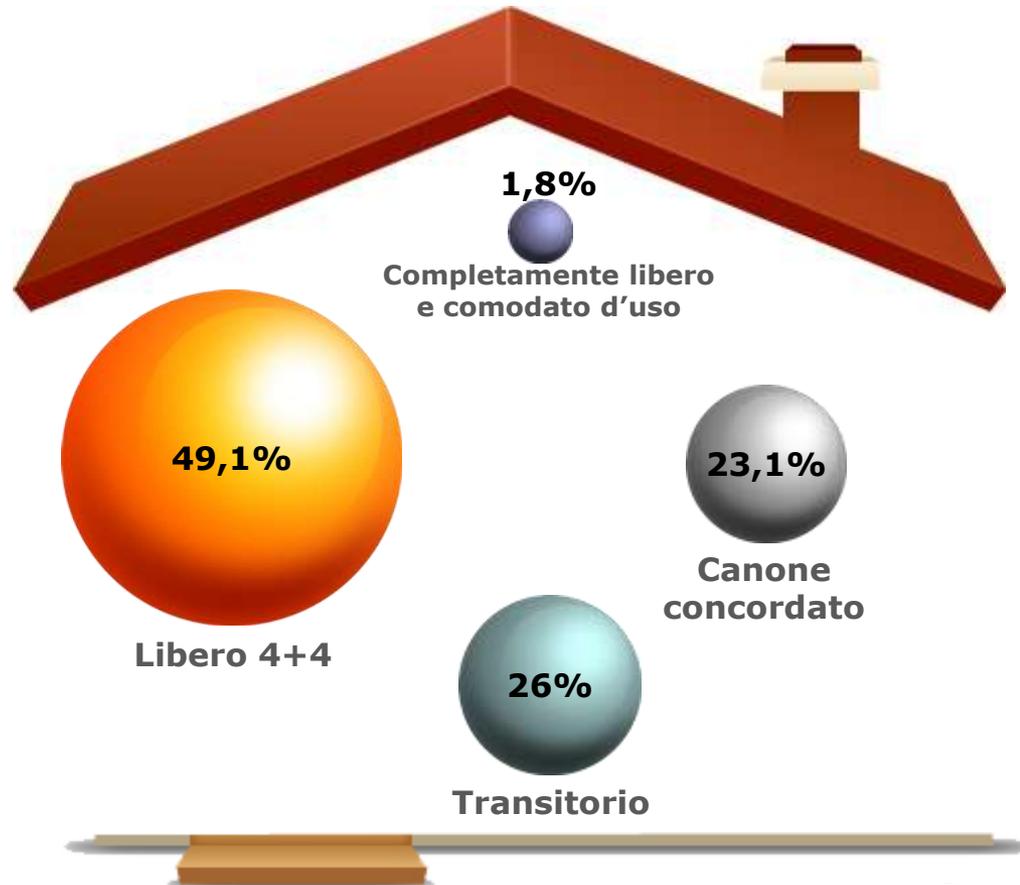
Ripartizione locatori persone fisiche per fascia d'età



Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Tipologia contrattuale

Tipologia di contratto di locazione stipulata



Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Canoni di locazione Settore abitativo



Canoni medi abitazioni normali



Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Canoni di locazione Settore uffici

Canoni medi uffici



Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Canoni di locazione Settore negozi

Canoni medi negozi



Variazione
rispetto al 2011
-6,9%

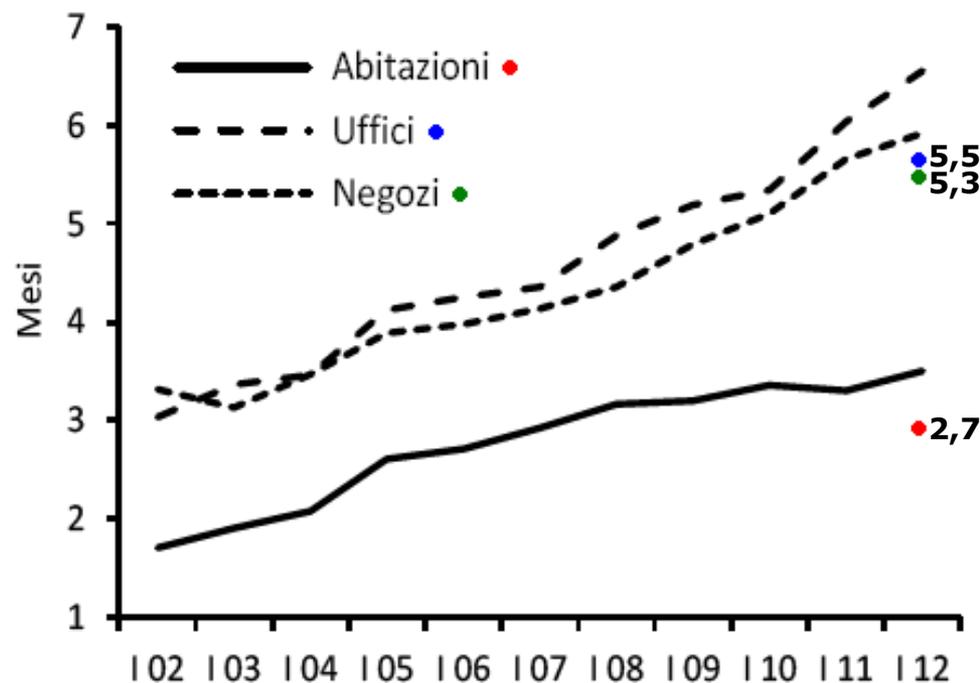
Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Liquidità del mercato

Tempi di locazione

Tempi medi di locazione

(dati espressi in mesi; indicati con rosso, blu e verde i rispettivi tempi rilevati dalle agenzie Solo Affitti)

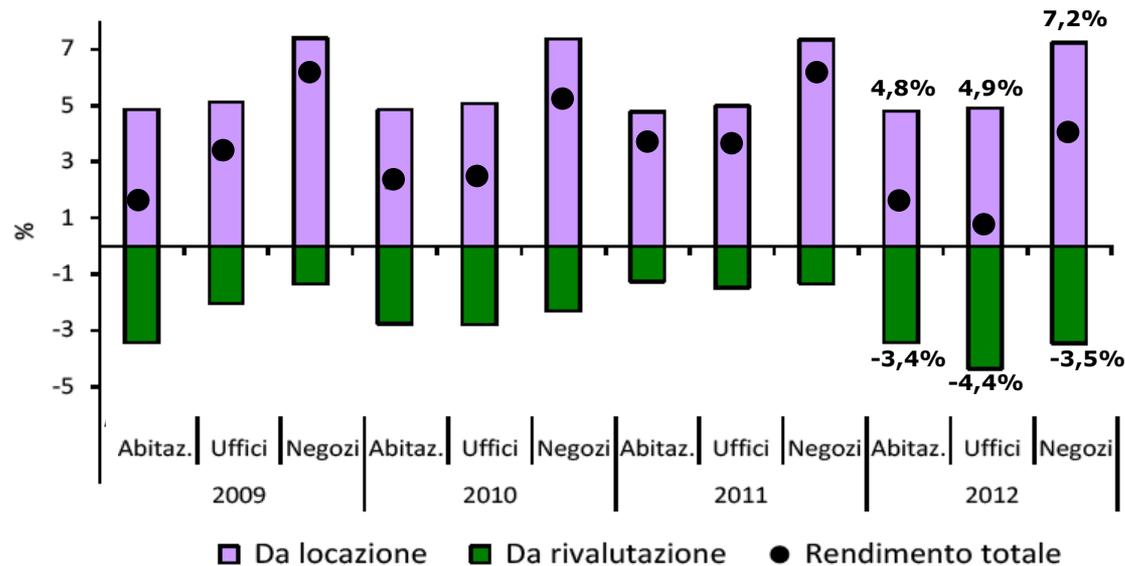


Fonte: Nomisma

Trend rendimenti immobiliari

Confronto locazione - titoli di Stato

Confronto dei rendimenti immobiliari (grandi aree urbane) con i rendimenti dei titoli di Stato a breve e lungo termine



Rendimento lordo annuo BTP 3 anni: 2,86%

Rendimento lordo annuo BTP 10 anni: 4,06%

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Solo Affitti su dati Nomisma

Previsioni Sentiment N° locazioni e canoni

Previsioni N° locazioni e canoni per il 2013: opinione agenzie Solo Affitti

Abitativo

Zone di maggiore pregio



Restanti zone



Uso diverso

Zone di maggiore pregio



Restanti zone

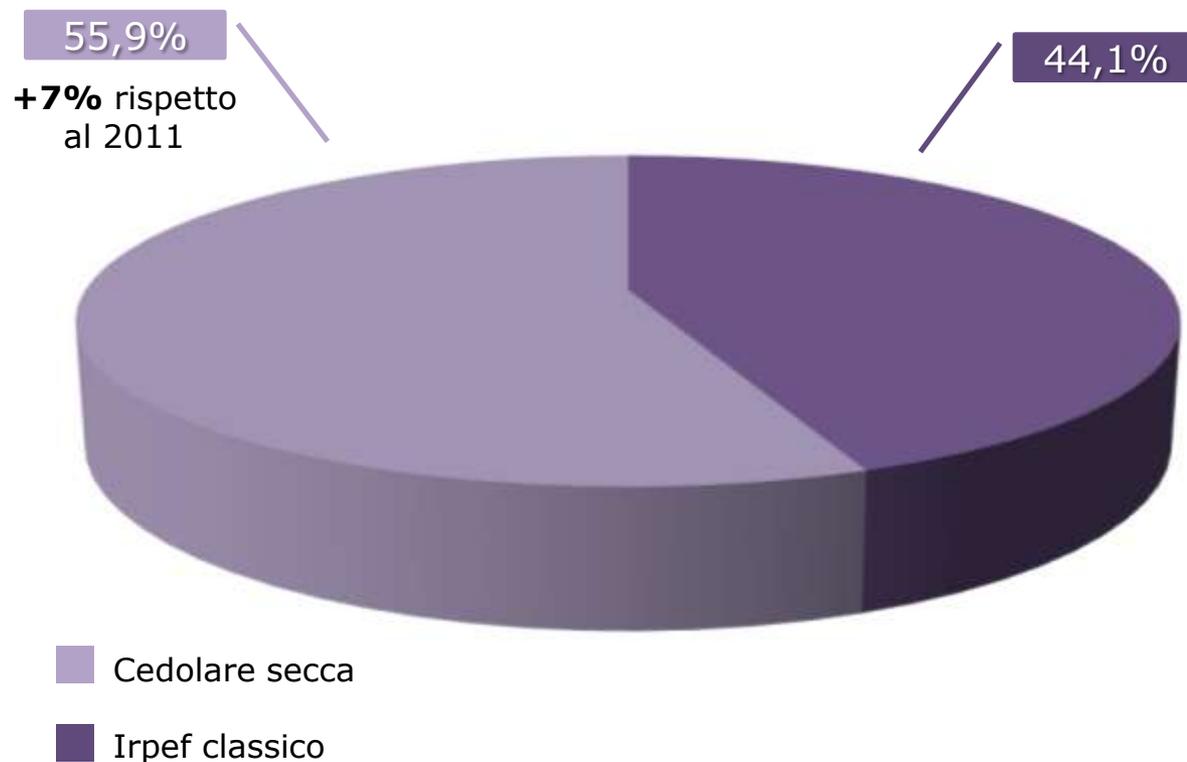


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Cedolare secca

Preferenza regime fiscale

Preferenza per la cedolare secca sui contratti di nuova stipula

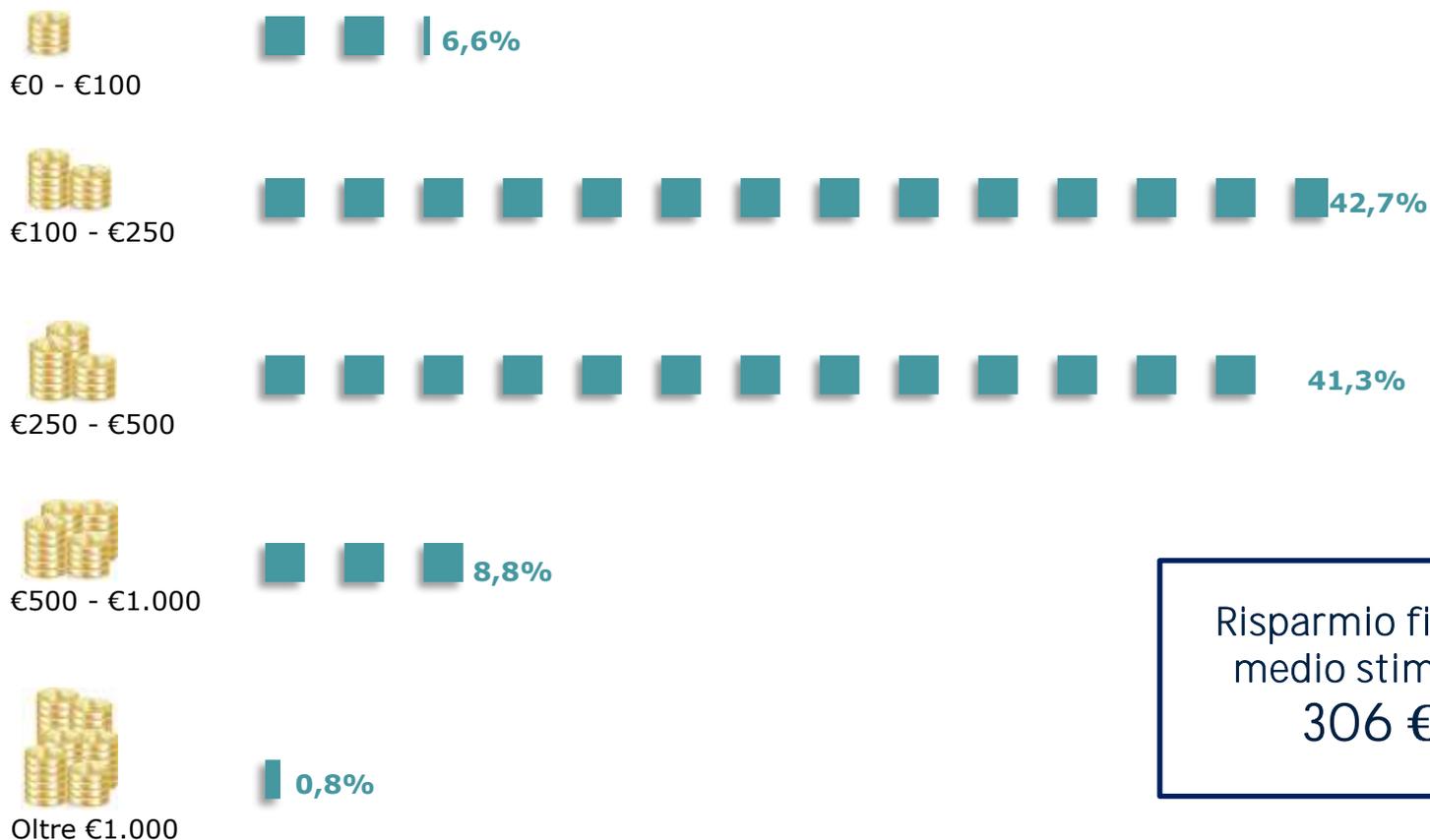


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Cedolare secca

Risparmio fiscale medio

Risparmio fiscale medio sui contratti con cedolare secca



Risparmio fiscale
medio stimato:
306 €

Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Cedolare secca

Analisi convenienza 2012 vs. 2013

Tabella di comparazione del reddito da locazione netto

(canone di locazione 540€; deduzione forfetaria Irpef dei redditi da locazione del 15% nel 2012, del 5% nel 2013)

		Canone libero				Canone concordato			
		2012 (deduz. forf. 15%)		2013 (deduz. forf. 5%)		2012 (deduz. forf. 15%)		2013 (deduz. forf. 5%)	
		Irpef	Cedolare	Irpef	Cedolare	Irpef	Cedolare	Irpef	Cedolare
Aliquota marginale	23%	€ 5.213	€ 5.119	€ 5.064	€ 5.119	€ 5.593	€ 5.249	€ 5.489	€ 5.249
	27%	€ 4.993	€ 5.119	€ 4.818	€ 5.119	€ 5.439	€ 5.249	€ 5.317	€ 5.249
	38%	€ 4.387	€ 5.119	€ 4.141	€ 5.119	€ 5.014	€ 5.249	€ 4.843	€ 5.249
	41%	€ 4.222	€ 5.199	€ 3.956	€ 5.119	€ 4.899	€ 5.249	€ 4.713	€ 5.249
	43%	€ 4.112	€ 5.199	€ 3.833	€ 5.119	€ 4.822	€ 5.249	€ 4.627	€ 5.249

Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti