

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

Contesto macroeconomico in Italia

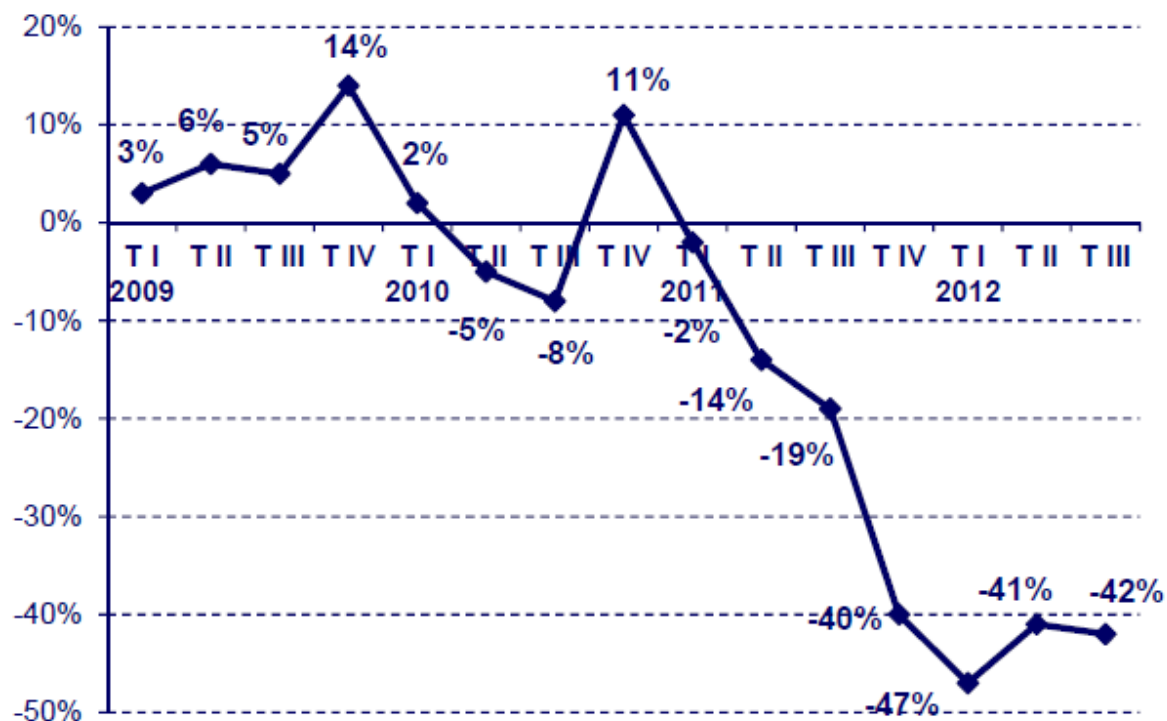
Dati previsionali di breve periodo

| | 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

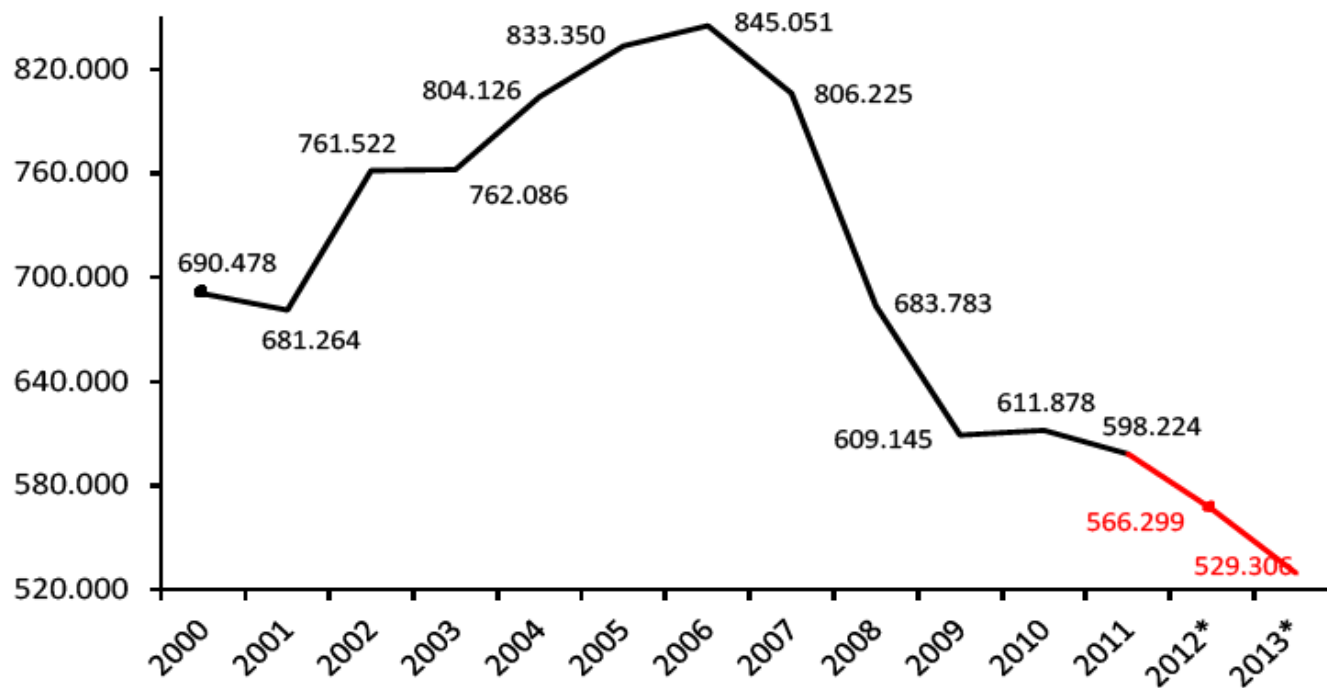


Fonte: CRIF

Settore abitativo

Transazioni di mercato

N° compravendite immobili ad uso abitativo in Italia e previsioni

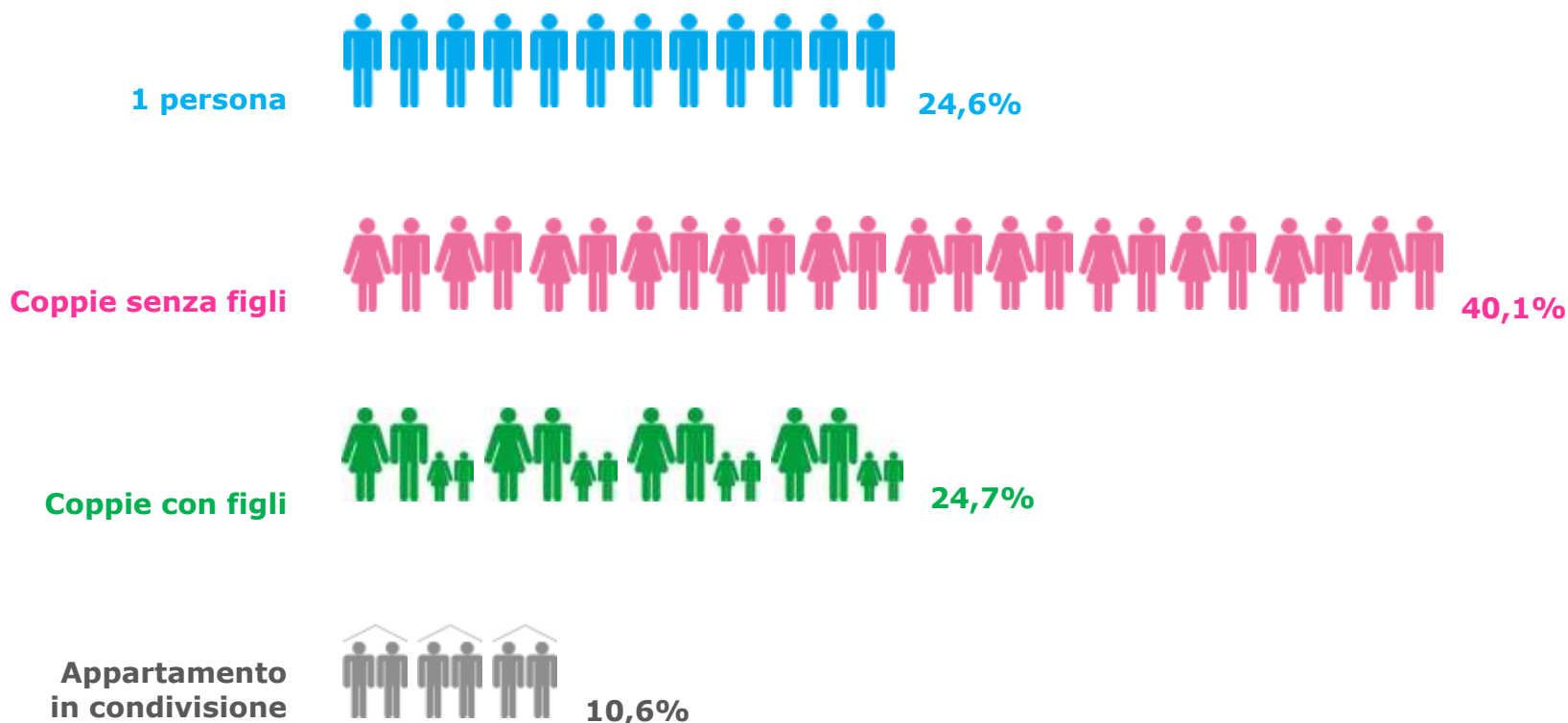


Fonte: elaborazione Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Domanda di locazione

Tipologia del conduttore

Ripartizione conduttori per tipologia socio-demografica

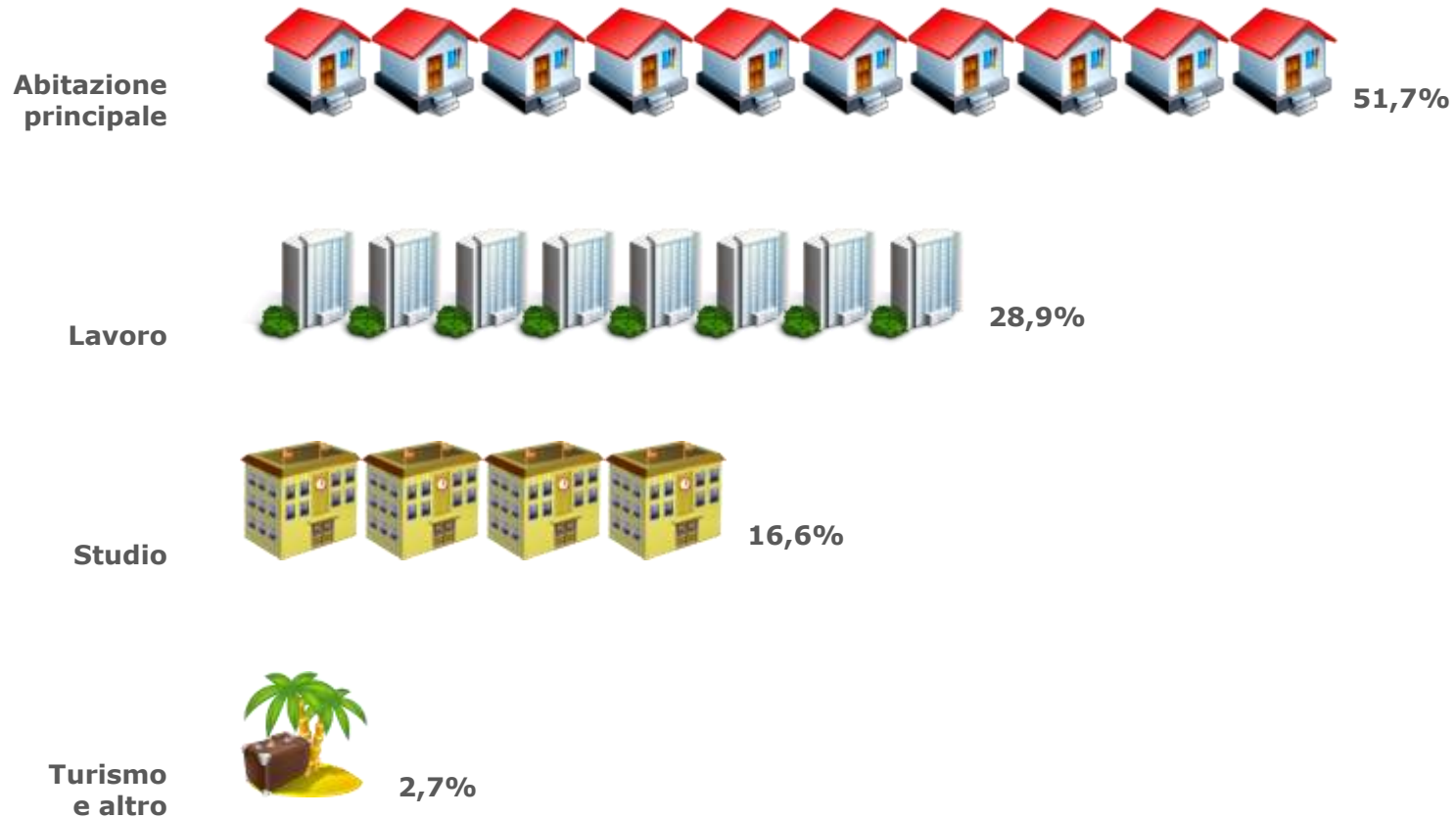


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Domanda di locazione

Motivazioni del conduttore

Ripartizione conduttori per motivazione

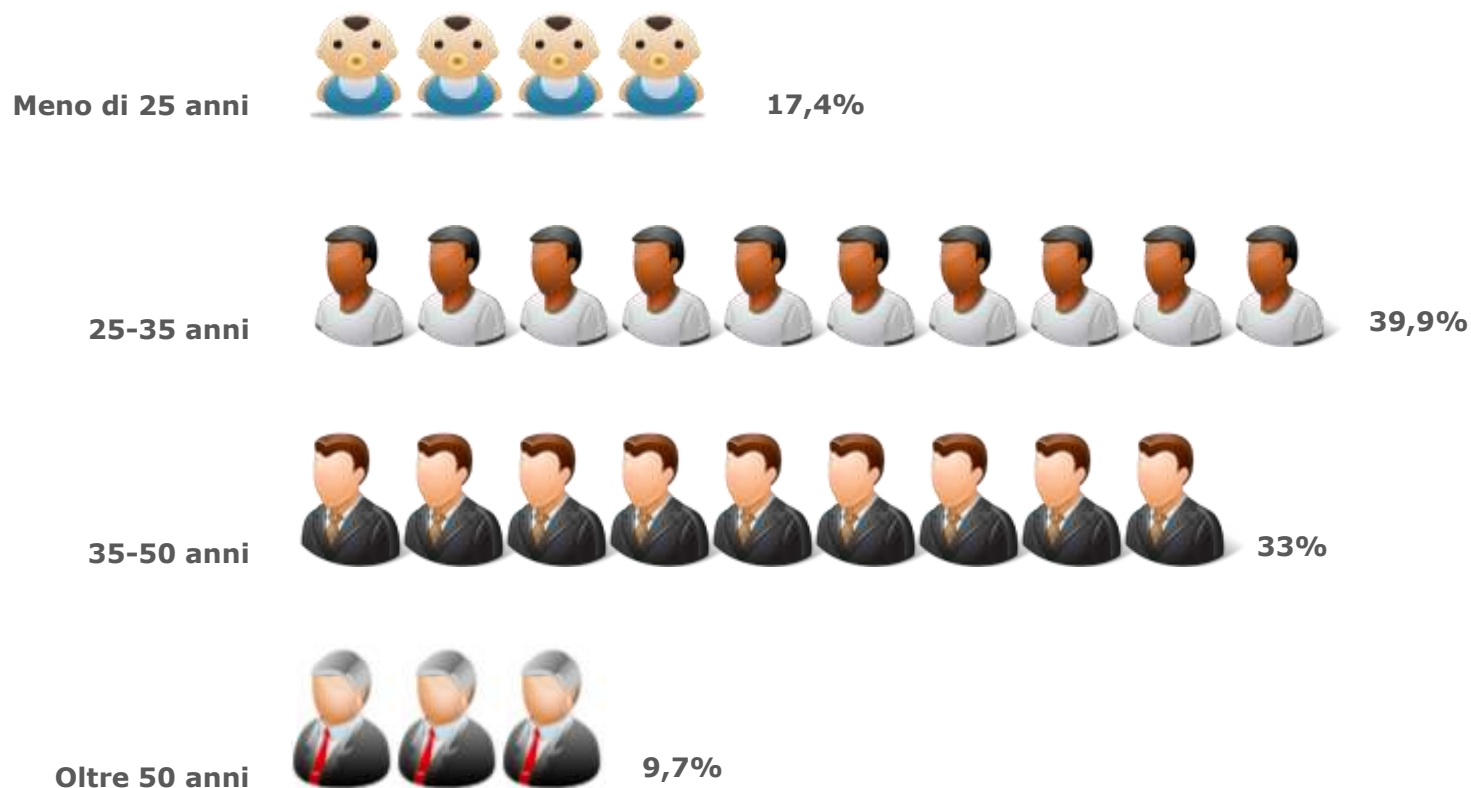


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Domanda di locazione

Fascia d'età del conduttore

Ripartizione conduttori per fascia d'età

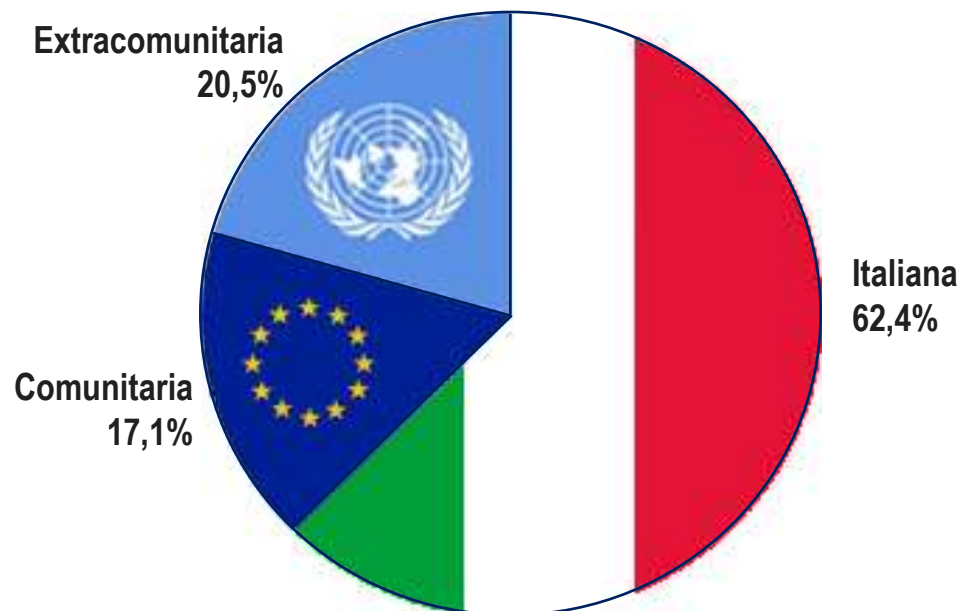


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Domanda di locazione

Provenienza geografica conduttore

Ripartizione conduttori per provenienza geografica

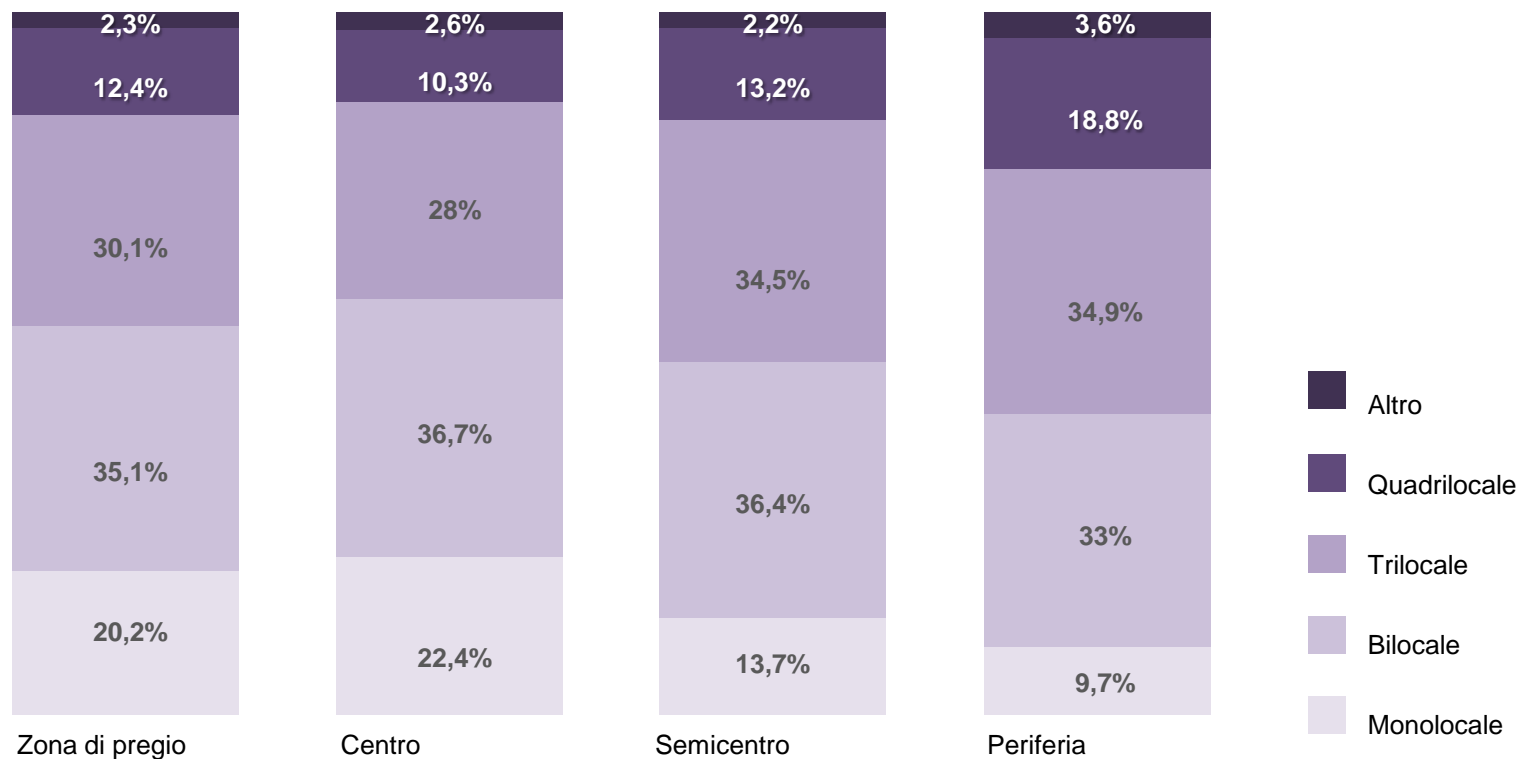


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

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

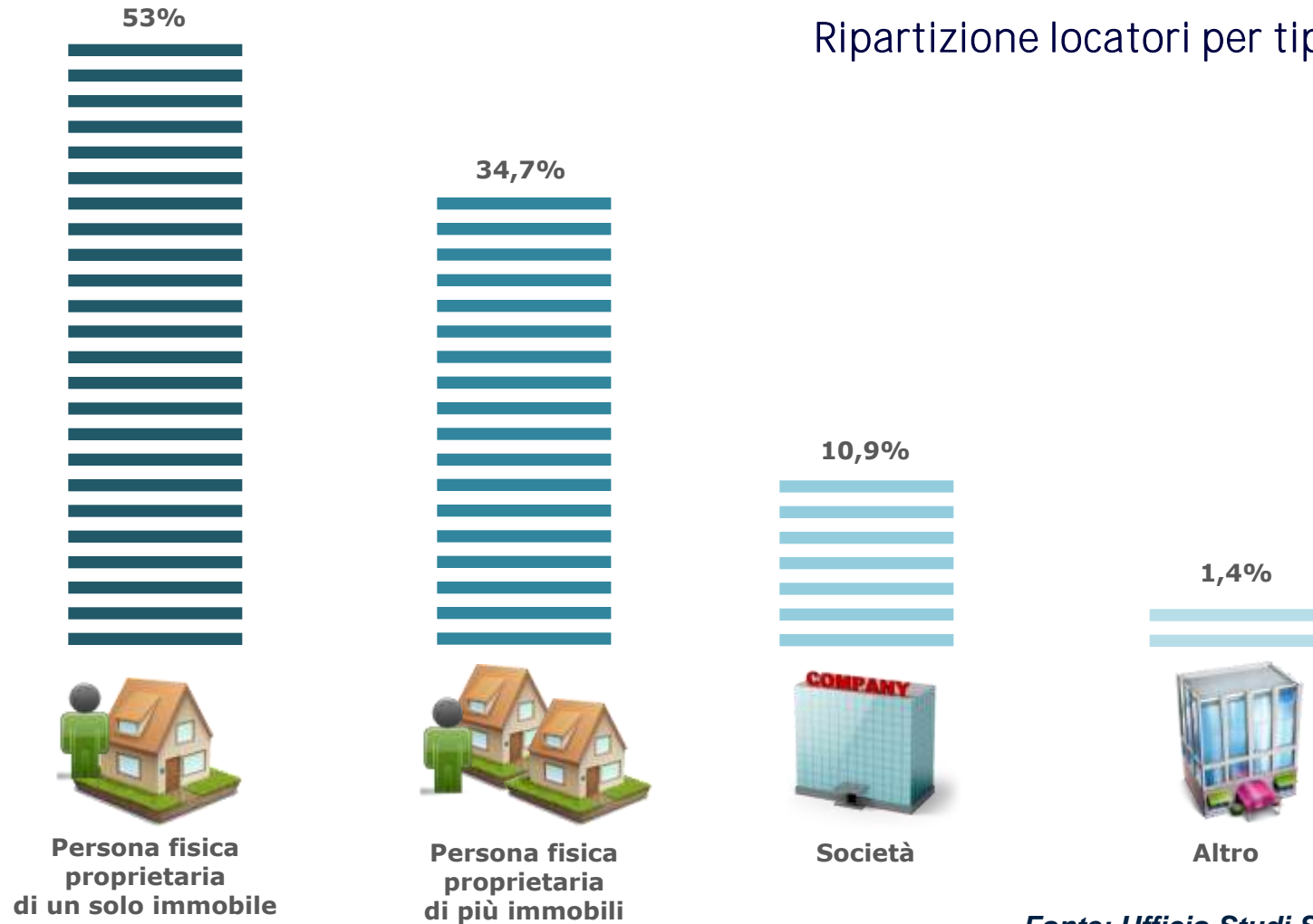


36,7 mesi

Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Offerta di locazione

Tipologia del locatore

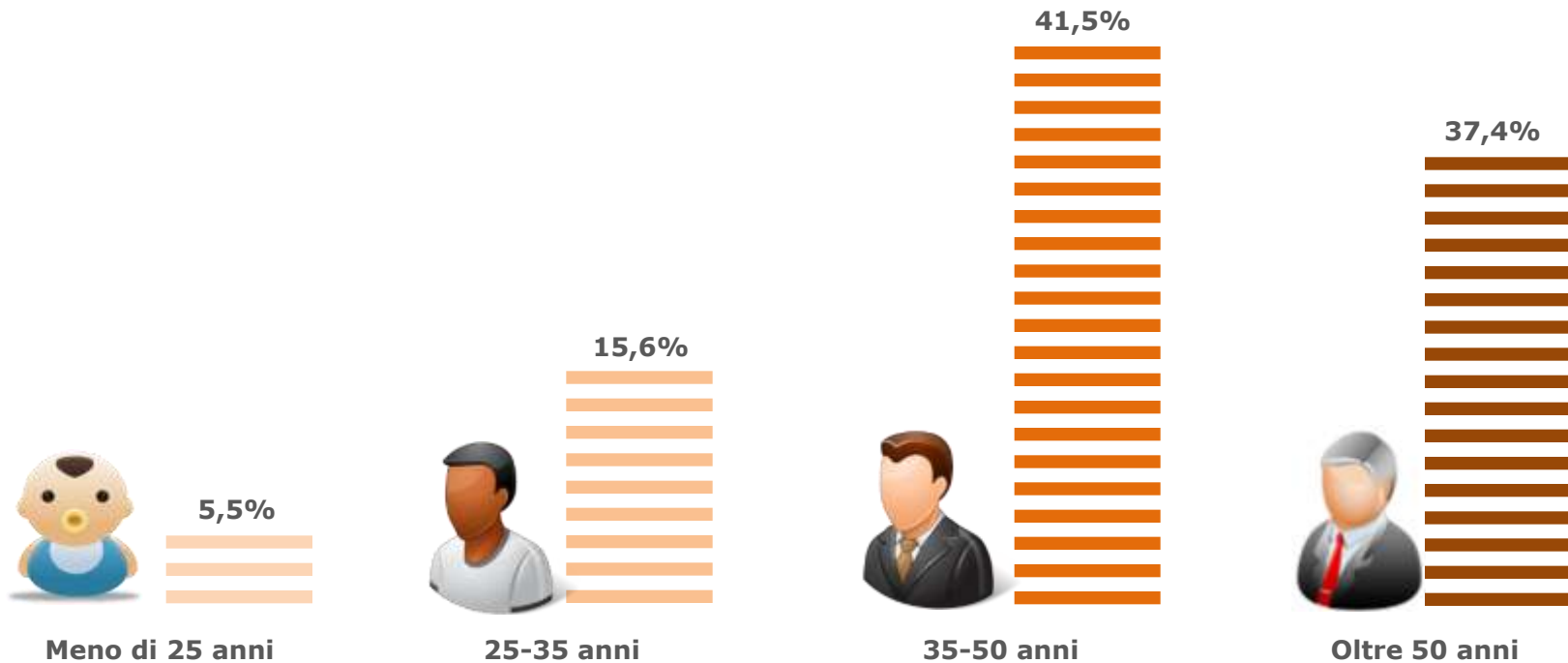


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Offerta di locazione

Fascia d'età del locatore

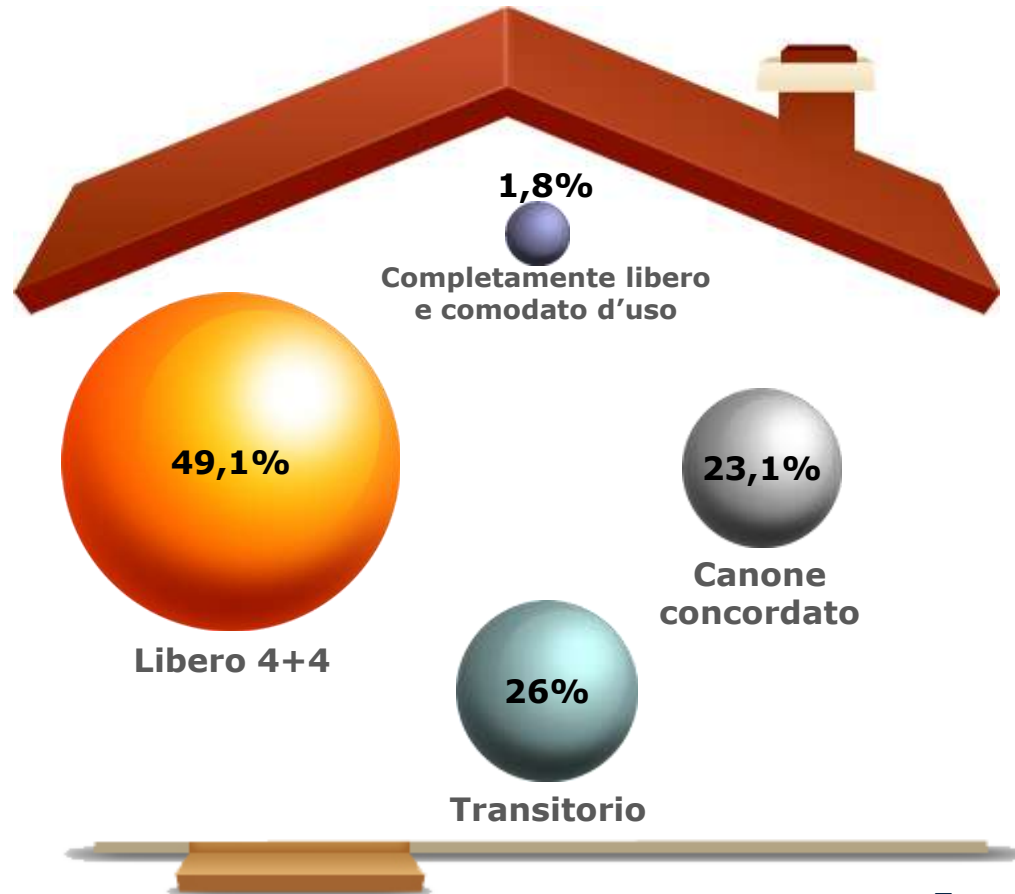
Ripartizione locatori persone fisiche per fascia d'età



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



Variazione
rispetto al 2011
-4,0%

Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Canoni di locazione Settore negozi

Canoni medi negozi



Variazione
rispetto al 2011
-6,9%

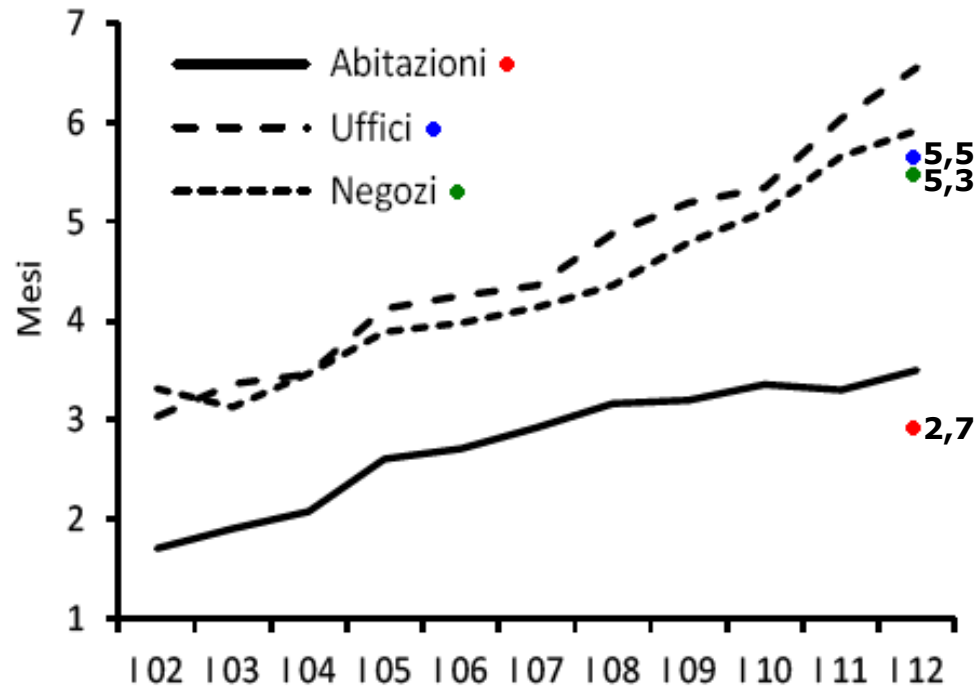
Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

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)

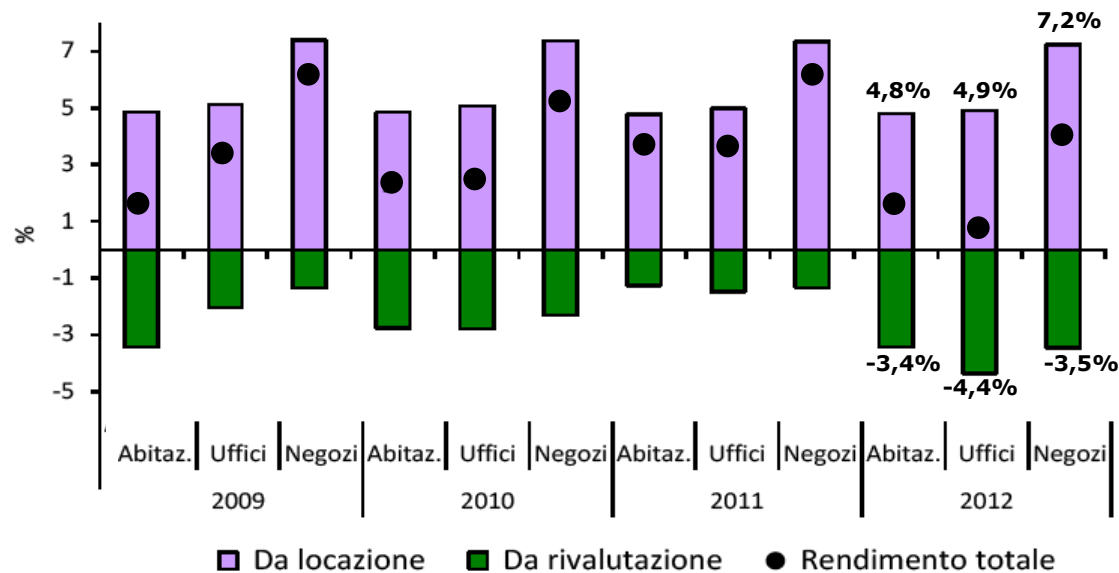


Fonte: Nomisma

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

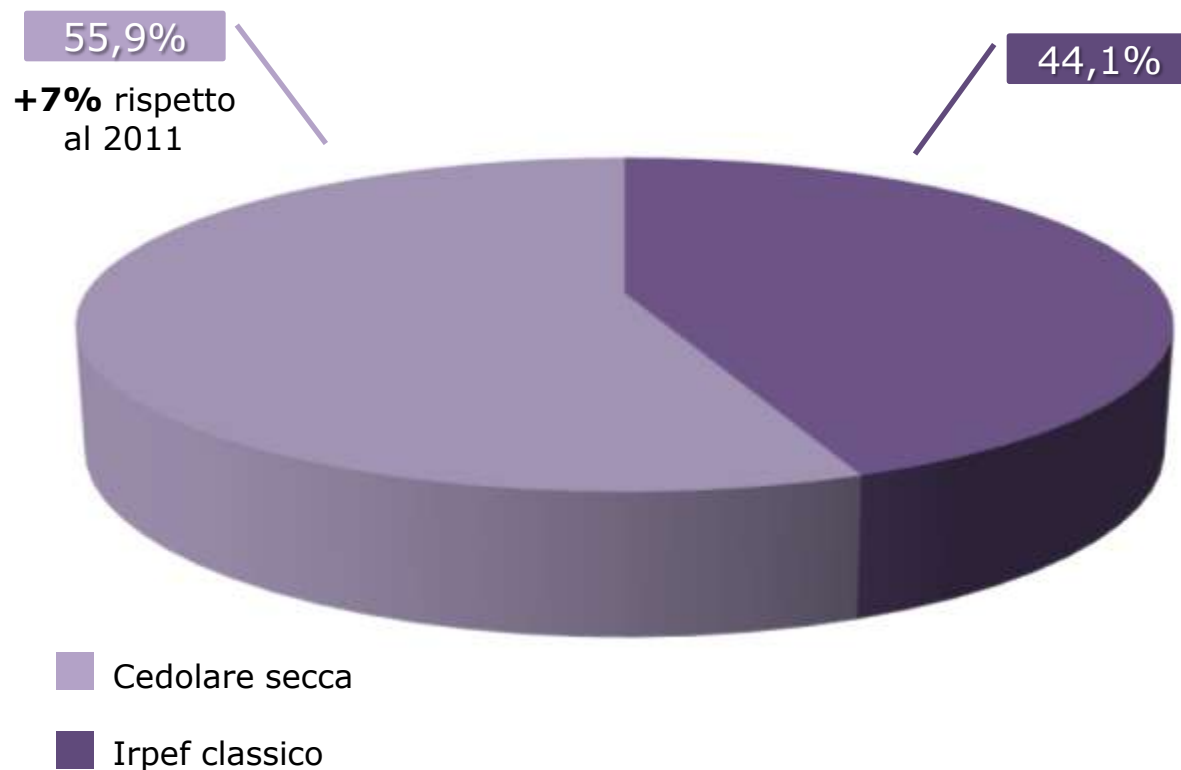


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

Cedolare secca

Preferenza regime fiscale

Preferenza per la cedolare secca sui contratti di nuova stipula

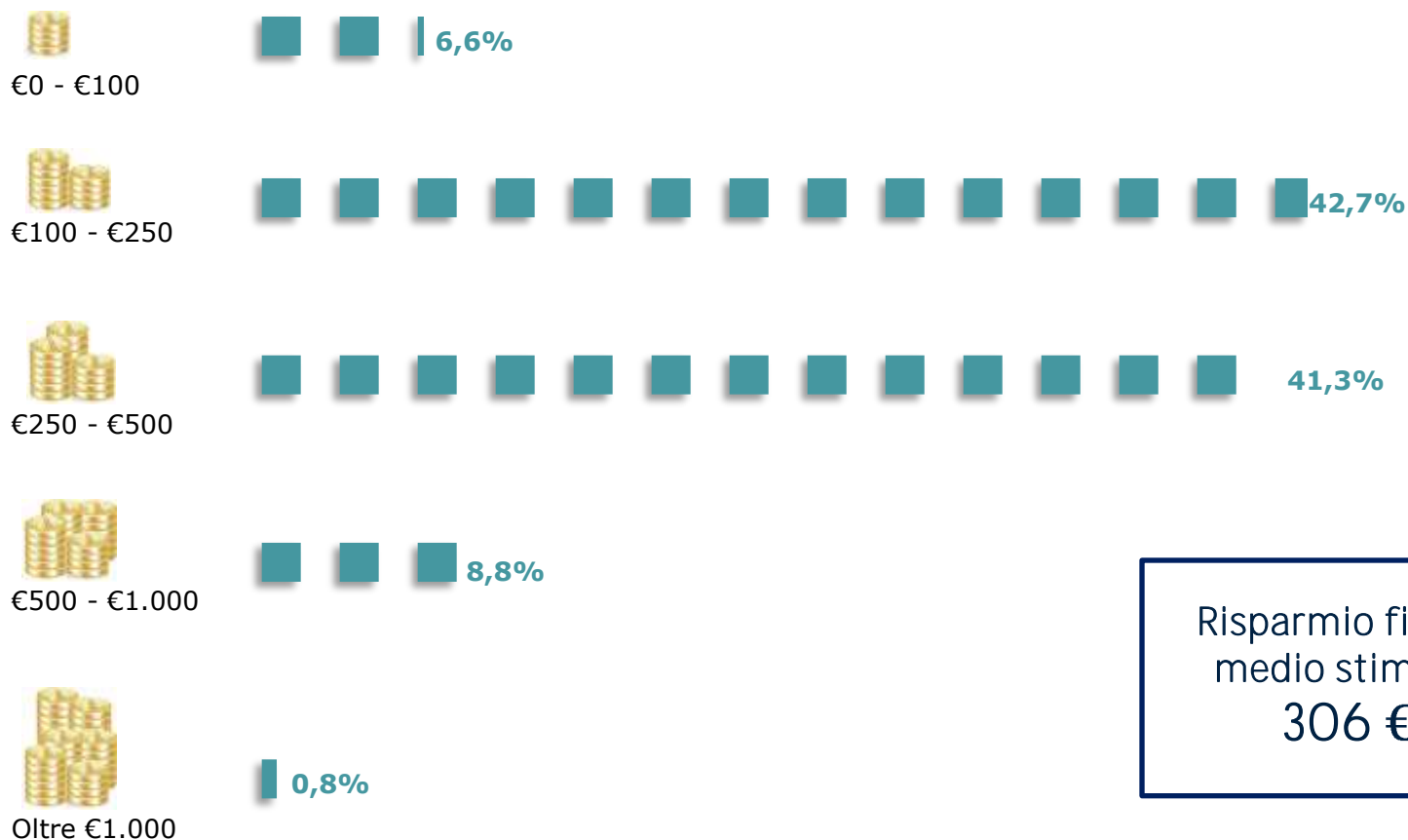


Fonte: Ufficio Studi Solo Affitti

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