

Nota metodologica

Locazioni immobiliari - Statistiche OMI



a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data aggiornamento: **22 maggio 2018**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

La Base dati locazioni immobiliari.....	2
Copertura territoriale.....	6
Periodo di osservazione	6
Dimensioni degli immobili	6
Parametri statistici	8
Aggregazioni territoriali	8

Nota metodologica statistiche locazioni immobiliari

La Base dati locazioni immobiliari

Le informazioni sugli immobili oggetto di nuova locazione sono state acquisite attraverso l'integrazione tra più banche dati. Il punto di partenza nel processo di acquisizione dei dati è costituito dai modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione, provenienti dall'archivio del registro, nei quali viene specificato l'oggetto della locazione e sono contenute le informazioni che riguardano tipologia, durata e valore economico del negozio. I dati vengono successivamente incrociati con gli Archivi Catastali e con la Banca Dati OMI e sottoposti ad una serie di procedure di selezione e controllo, nel seguito dettagliate.

Nel Prospetto 1a è riportato, indipendentemente da durata e tipologia, il numero di contratti registrati in ciascun anno a partire dal 2015; nel Prospetto 1b si riporta, invece, il corrispondente numero di immobili locati, per intero o in porzione. Gli immobili, infatti, possono essere oggetto anche di una locazione parziale; i modelli di registrazione, tuttavia, non prevedono la comunicazione della quota locata rispetto alla consistenza totale e pertanto non risulta possibile effettuare un'operazione di normalizzazione analoga a quella a cui vengono sottoposte le compravendite immobiliari. Pertanto l'analisi potrà essere riferita soltanto agli immobili locati per intero.

Prospetto 1a

	2015	2016	2017
Totale contratti di locazione	1.668.791	1.690.520	1.670.620

Prospetto 1b

	2015	2016	2017
IMMOBILI INTERI	1.744.497	1.753.220	1.742.873
IMMOBILI IN PORZIONE	259.255	278.725	291.509
Totale immobili locati	2.003.752	2.031.945	2.034.382

La registrazione dei contratti avviene presso l'Agenzia delle Entrate e, a partire dal 1 aprile 2014, è stato introdotto il modello RLI (Registrazione Locazioni Immobiliari) che consente l'acquisizione in forma strutturata ed in tempo reale delle informazioni relative agli immobili locati negli archivi informatici.

Dal 1 aprile 2014, quindi, le informazioni acquisite nel database delle locazioni consentono un'analisi ben più accurata rispetto a quanto è stato possibile per gli anni precedenti. In particolare l'utilizzo del modello RLI consente l'individuazione della tipologia di contratto, per la quale sono previste 11 fattispecie diverse, sostanzialmente classificabili in tre gruppi: abitazioni (codici L), immobili ad uso diverso dall'abitativo (codici S) e terreni (codici T).

In particolare, poi, per le abitazioni sono individuate 4 tipologie di contratto, come di seguito specificato.

Nella categoria L1 rientrano le seguenti tipologie di contratti di locazione di immobile ad uso abitativo:

- a canone libero, durata 4 anni + 4 (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 1 della legge 431/98);
- a canone concordato, durata 3 anni + 2 (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 3 della legge 431/98);
- di natura transitoria, durata massima 18 mesi (stipulati ai sensi dell'art. 5, c. 1 della legge 431/98);
- di natura transitoria per studenti universitari (stipulati ai sensi dell'art. 5, cc. 2 e 3 della legge 431/98).

Nella categoria L2 rientrano le seguenti tipologie di contratti di locazione di immobile ad uso abitativo:

- contratti a canone concordato, durata 3 anni + 2, aventi ad oggetto abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (stipulati ai sensi dell'art. 2, c. 3 della legge 431/98);
- contratti di natura transitoria per studenti universitari, aventi ad oggetto abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa (stipulati ai sensi dell'art. 5, cc. 2 e 3 della legge 431/98).

Nella categoria L3 rientrano i contratti di locazione di immobile ad uso abitativo qualora un'impresa manifesti l'opzione per applicare l'IVA nei casi previsti dalla legge¹.

Nella categoria L4 rientrano i contratti di locazione finanziaria (leasing) di immobile ad uso abitativo.

Nel Prospetto 2 è riportato il numero degli immobili (interi) oggetto di contratti di locazione ad uso abitativo registrati nel periodo 2015 – 2017, distinti secondo la tipologia di contratto, scorporando quelli ad uso non abitativo.

Prospetto 2

TIPOLOGIA DI CONTRATTO		2015	2016	2017
USO ABITATIVO	L1	1.065.560	1.034.053	1.002.180
	L2	290.044	330.354	345.981
	L3	19.819	19.739	24.693
	L4	209	182	237
	Totale	1.375.632	1.384.328	1.373.091
USO NON ABITATIVO		368.865	368.892	369.782
Immobili interi		1.744.497	1.753.220	1.742.873

Quanto alla durata, è opportuno richiamare i contenuti della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, che riconduce le tipologie di contratto di locazione per le abitazioni² alle seguenti:

Contratto a canone libero

La durata minima di questo tipo di contratto è fissata in 4 anni, ai quali si aggiungono ulteriori 4 anni di rinnovo tacito.

Contratto a canone concordato

Il contratto a canone concordato può essere stipulato per una durata minima di 3 anni, ai quali si aggiungono ulteriori 2 anni di rinnovo tacito.

Contratto per uso transitorio

Questa tipologia di contratto può essere stipulata esclusivamente in casi specifici per esigenze temporanee non turistiche e la sua durata varia da un minimo di un mese ad un massimo di 18 mesi, non rinnovabili.

Contratto per studenti universitari

Il contratto di locazione per studenti universitari è una particolare tipologia di contratto ad uso transitorio e ha una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 36 mesi.

Nel Prospetto 3 è riportato il numero delle abitazioni oggetto di contratti di locazione (intero immobile) registrati nel periodo 2015 –2017, distinti secondo la durata del contratto.

¹ In base al testo dell'art. 10, primo comma, n. 8), del D.P.R. n. 633 del 1972, risultante dalle modifiche apportate dal decreto-legge n. 83 del 2012, la regola generale prevista per le locazioni di fabbricati abitativi è l'esenzione IVA, salva la possibilità di applicare l'imposta – previa opzione del locatore espressa nel relativo contratto di locazione - alle seguenti operazioni:

- 1) locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi;
- 2) locazioni di fabbricati abitativi destinati ad "alloggi sociali" come definiti dal D.M. 22 aprile 2008.

² Le disposizioni della legge n. 431 del 1998 non si applicano ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

Prospetto 3

DURATA CONTRATTO	2015	2016	2017
INFERIORE AD 1 ANNO	101.058	108.315	117.466
DA 1 A 3 ANNI	243.141	241.312	245.069
3 ANNI E OLTRE	1.031.433	1.034.701	1.010.556
Immobili ad uso abitativo	1.375.632	1.384.328	1.373.091

Appare evidente, dunque, come il mercato delle locazioni risulti particolarmente segmentato, oltre che per le consuete caratteristiche del bene immobile, anche per le caratteristiche di durata e tipologia contrattuale e/o tipologia di locazione (per turismo, per studio, per agevolazione fiscale). La formazione del prezzo è perciò strettamente correlata al segmento di mercato che si analizza. I dati amministrativi disponibili inerenti la registrazione dei contratti non consentono, tuttavia, di classificare i diversi contratti per segmento di mercato di appartenenza.

Si è così deciso (scelta opinabile, ovviamente) di definire i “segmenti di mercato” in ragione delle tipologie e della durata dei contratti, come codificati nel modello di registrazione RLI. Sicché con riferimento all’arco temporale considerato sono stati definiti, ai fini delle analisi condotte sulle locazioni abitative, quattro diversi segmenti di mercato come di seguito specificato.

Mercato ORDINARIO TRANSITORIO (ORD T)

Contratti di tipologia L1 o L3 con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni³.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti, laddove l’immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa⁴.

Mercato ORDINARIO LUNGO PERIODO (ORD L)

Contratti di tipologia L1 o L3 con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato, laddove l’immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa⁴.

Mercato AGEVOLATO STUDENTI (AGE S)

Contratti di tipologia L2 con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni⁵.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

Mercato AGEVOLATO CONCORDATO (AGE C)

Contratti di tipologia L2 con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per

³ La durata massima stabilita dal Dm 30/12/2002 è pari a 18 mesi. Qualora le parti si accordino per un periodo superiore la clausola è nulla e si applica automaticamente la durata massima legale. Con il Dm Infrastrutture e trasporti 16 gennaio 2017 è stato previsto, tra le altre cose, che “i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi a immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell’ultimo censimento, sono definiti dalle parti all’interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee”.

⁴ I contratti per studenti e quelli a canone concordato, come ribadito anche nel D.M. 16/01/2017 (del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell’Economia e delle Finanze), possono avere ad oggetto immobili situati su tutto il territorio nazionale, anche se non ricadono in comuni ad alta tensione abitativa. In questo caso non godono però delle agevolazioni fiscali ai fini dell’imposta di registro e dell’IRPEF (non possono essere registrati con il codice L2 nel modello RLI) ma potrebbero avvalersi di agevolazioni sulle imposte locali (ad. esempio per l’IMU ai sensi dei commi 53 e 54 dell’articolo 1 della legge 208/2015).

⁵ In realtà i contratti di locazione per studenti possono avere una durata pari anche a 3 anni (e un minimo di 6 mesi). L’ipotesi è che tale durata massima sia scarsamente utilizzata per tali contratti e, quindi, nel mercato agevolato studenti rientrano quelli con durata fino a 35 mesi.

studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

Sono stati pertanto esclusi dalle analisi (Prospetto 4) i contratti di locazione finanziaria (tipologia L4) e i contratti con durata inferiore a un anno, ritenendo non coerente il confronto tra i valori economici di tali contratti e quelli di contratti con durata superiore (il totale può risultare inferiore alla somma perché in alcuni casi le due caratteristiche insistono sullo stesso immobile).

Prospetto 4

	2015	2016	2017
ANALIZZATI	1.274.379	1.275.844	1.255.415
NON ANALIZZATI (<1anno e L4)	101.253	108.484	117.676
Immobili ad uso abitativo	1.375.632	1.384.328	1.373.091

Il database dei contratti di locazione, tramite l'identificativo catastale dell'immobile (presente nei modelli di registrazione dei contratti solo dal 2011), è stato quindi integrato con ulteriori dati desumibili dagli archivi catastali e dell'OMI, utili a completare il quadro descrittivo delle unità immobiliari.

In particolare, in tutti i casi nei quali l'identificativo dichiarato è stato incrociato⁶ negli archivi catastali è stato possibile corredare l'immobile locato delle informazioni censuarie. Ciò ha consentito di verificare la categoria catastale di ciascun immobile e di proseguire l'analisi con i soli immobili la cui classificazione fosse coerente con quanto indicato dal contribuente. Si è cioè considerato 'abitazione locata' quell'immobile la cui categoria catastale è nel gruppo A, ad eccezione della categoria A/10. Sono stati pertanto esclusi dalle analisi successive tutti gli immobili che, anche se dichiarati a uso abitativo, risultano censiti nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, riconducibili ordinariamente a immobili pertinenziali, e quelli censiti nelle altre categorie, quindi non residenziali.

Sono state poi operate due ulteriori suddivisioni (Prospetto 5):

- al fine di depurare la banca dati da possibili valori anomali di canoni di locazione indicati nei modelli di registrazione, sono state individuate delle soglie (minima e massima) relative al rapporto tra canone mensile e superficie; in particolare, tali soglie sono state assunte pari a 110 euro mensili al m² (la soglia massima) e a 0,5 euro mensili al m² (la soglia minima), calcolate sulla base dei valori estremi presenti nella banca dati delle quotazioni OMI. Si tratta evidentemente di limiti conservativi, volti a escludere i cosiddetti *outliers*, frutto in gran parte di errori di compilazione;
- escluse i valori anomali, gli immobili con canone "coerente" sono stati a loro volta suddivisi sulla base dell'incrocio o meno con la banca dati catastale.

Prospetto 5

			2015	Quota % immobili	2016	Quota % immobili	2017	Quota % immobili
RESIDENZIALE	Incrociato	<i>Canone coerente</i>	821.706	79,3%	829.477	80,1%	849.700	83,8%
		<i>Canone anomalo</i>	9.940	1,0%	10.272	1,0%	14.449	1,4%
	Non incrociato		204.004	19,7%	195.481	18,9%	149.551	14,8%
	Totale		1.035.650	100,0%	1.035.230	100,0%	1.013.700	100,0%
PERTINENZIALE*	Incrociato	<i>Canone coerente</i>	195.046	81,7%	198.575	82,5%	203.398	84,1%
		<i>Canone anomalo</i>	2.592	1,1%	2.729	1,1%	6.710	2,8%
	Non incrociato		41.091	17,2%	39.310	16,3%	31.607	13,1%
	Totale		238.729	100,0%	240.614	100,0%	241.715	100,0%
Analizzato			1.274.379	100,0%	1.275.844	100,0%	1.255.415	100,0%

*Include per una percentuale inferiore al 4% anche immobili non residenziali registrati in RLI come uso abitativo (codice L)

⁶ La corrispondenza con i dati catastali è quella risultante sulla base dell'ultimo stock catastale aggiornato al momento in cui vengono estratti i dati sulle locazioni dall'archivio del Registro. L'incrocio viene "cristallizzato" a quella data per evitare che i successivi aggiornamenti catastali apportino continue, ma scarsamente significative, rettifiche dei dati.

Il numero di immobili così risultante è stato ripartito (Prospetto 6) tra i quattro segmenti del mercato delle locazioni precedentemente definiti.

Prospetto 6

	2015	Quota % immobili	2016	Quota % immobili	2017	Quota % immobili
ORD_T (L1 e L3; 1-3 anni)	145.133	17,7%	142.094	17,1%	149.138	17,6%
ORD_L (L1 e L3; 3 anni e oltre)	492.955	60,0%	475.744	57,4%	469.574	55,3%
AGE_S (L2; 1-3 anni)	17.985	2,2%	20.394	2,5%	27.242	3,2%
AGE_C (L2; 3 anni e oltre)	165.633	20,1%	191.245	23,1%	203.746	24,0%
Residenziale incrociato	821.706	100,0%	829.477	100,0%	849.700	100,0%

Considerando l'insieme di partenza, cioè gli immobili locati ad uso abitativo al netto delle pertinenze, il mercato delle locazioni analizzato rappresenta, a seconda del segmento, tra l'82% e l'87% circa dell'universo di riferimento (Prospetto 7). Dal 2015 le percentuali sono aumentate, soprattutto nei contratti di breve durata, grazie a una maggiore quota di immobili incrociati negli archivi catastali.

Prospetto 7

	2015	2016	2017
ORD_T (L1 e L3; 1-3 anni)	77,1%	77,0%	81,9%
ORD_L (L1 e L3; 3 anni e oltre)	79,6%	80,3%	83,4%
AGE_S (L2; 1-3 anni)	76,6%	77,2%	87,1%
AGE_C (L2; 3 anni e oltre)	81,2%	82,5%	85,9%

Copertura territoriale

La "Base dati locazioni immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane locare situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 177 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni).

Periodo di osservazione

Le statistiche pubblicate si riferiscono all'anno solare, periodo al quale i contratti di locazione vengono assegnati sulla base della data di registrazione, ritenendo quest'ultima più affidabile rispetto alla data di stipula. Si rammenta che tutti i contratti aventi per oggetto locazione di immobili (esclusi quelli la cui durata complessiva non superi i 30 giorni all'anno) devono essere obbligatoriamente registrati dall'affittuario (conduttore) o dal proprietario (locatore), qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore).

Dimensioni degli immobili

La dimensione degli immobili locati è stata elaborata sulla base delle informazioni desumibili dagli archivi catastali utilizzando il dato della superficie catastale calcolata ai sensi del DPR del 23 marzo 1998 n. 138 – allegato C⁷.

⁷ I dati di superficie di oltre 57 milioni di unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte in Catasto e corredate di planimetria, sono disponibili nelle consultazioni della banca dati catastale [visure] dal novembre del 2015.

In linea con le attività di bonifica delle superfici incoerenti, ancora in corso nell'ambito del processo di miglioramento della qualità delle informazioni catastali, sono stati eseguiti controlli sulla presenza di eventuali superfici anomale utilizzando il rapporto *superficie/consistenza*⁸.

In caso di presenza di anomalia è stata sostituita la superficie "critica" con una superficie "corretta" pari al prodotto della consistenza catastale dell'unità immobiliare (in vani) e il parametro di conversione medio nazionale [Pc] per categoria (superficie media del vano)⁹.

Il parametro di conversione [Pc] è stato applicato alla consistenza catastale anche nei casi di superficie catastale non disponibile. Nella tabella che segue sono riportati i valori del parametro di conversione [Pc] utilizzati nelle elaborazioni delle consistenze.

Tabella 1: Valori del parametro di conversione [Pc]

Categoria catastale	Pc
Gruppo A	21
A/1	27
A/2	21
A/3	20
A/4	21
A/5	21
A/6	23
A/7	23
A/8	30
A/9	40
A/11	20

⁸ La superficie DPR 138/98 è anomala se il rapporto tra superficie e consistenza catastale risulta:

– per le unità del gruppo A: inferiore a 8 o superiore a 40;

⁹ Invero l'anomalia potrebbe non essere nella superficie ma nella consistenza catastale. Si è assunto, perché rappresenta il caso più frequente, che l'errore sia nella superficie calcolata.

Parametri statistici

Parametro	Definizione
Abitazioni locate	Numero di unità immobiliari intere di categoria catastale del gruppo A (tranne A/10) oggetto di nuova locazione (non finanziaria) ad uso abitativo per un periodo minimo di 12 mesi.
Canone annuo	Ammontare annuo dei canoni pattuiti nel contratto di locazione. Nei modelli di registrazione sono riportati i canoni annuali o quelli relativi all'intera durata del contratto. Tutti i canoni sono stati standardizzati prendendo a riferimento un arco temporale di dodici mesi. Inoltre, qualora in uno stesso contratto di locazione siano presenti più immobili, non essendo prevista una differenziazione dei valori monetari all'atto della registrazione, la spartizione del canone complessivo avviene sulla base delle rispettive rendite catastali. In altri termini fatto 100 il canone totale questo viene ripartito in base al peso percentuale delle rendite di ciascun immobile.
IML	L'IML (indicatore di intensità del mercato delle locazioni) viene calcolato come rapporto percentuale tra il numero di nuove locazioni (flusso) e l'ammontare di unità immobiliari non destinate ad abitazione principale (stock). Sta ad indicare la quota percentuale di immobili locati nell'anno sul totale degli immobili potenzialmente disponibili. Il numero di abitazioni non destinate ad abitazioni principali è stato stimato utilizzando i dati sull'utilizzo degli immobili elaborati, con riferimento all'anno 2014, per il volume Gli immobili in Italia – 2017 (Dipartimento delle Finanze – Agenzia delle Entrate), al quale si rimanda per gli approfondimenti metodologici.

Aggregazioni territoriali

Nel prospetto che segue sono riportate le aggregazioni territoriali delle regioni italiane secondo la posizione geografica, utilizzate nei report:

Aree geografiche	Regioni
Nord Ovest	– Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta
Nord Est	– Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto
Centro	– Lazio, Marche, Toscana, Umbria
Sud	– Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia
Isole	– Sardegna, Sicilia