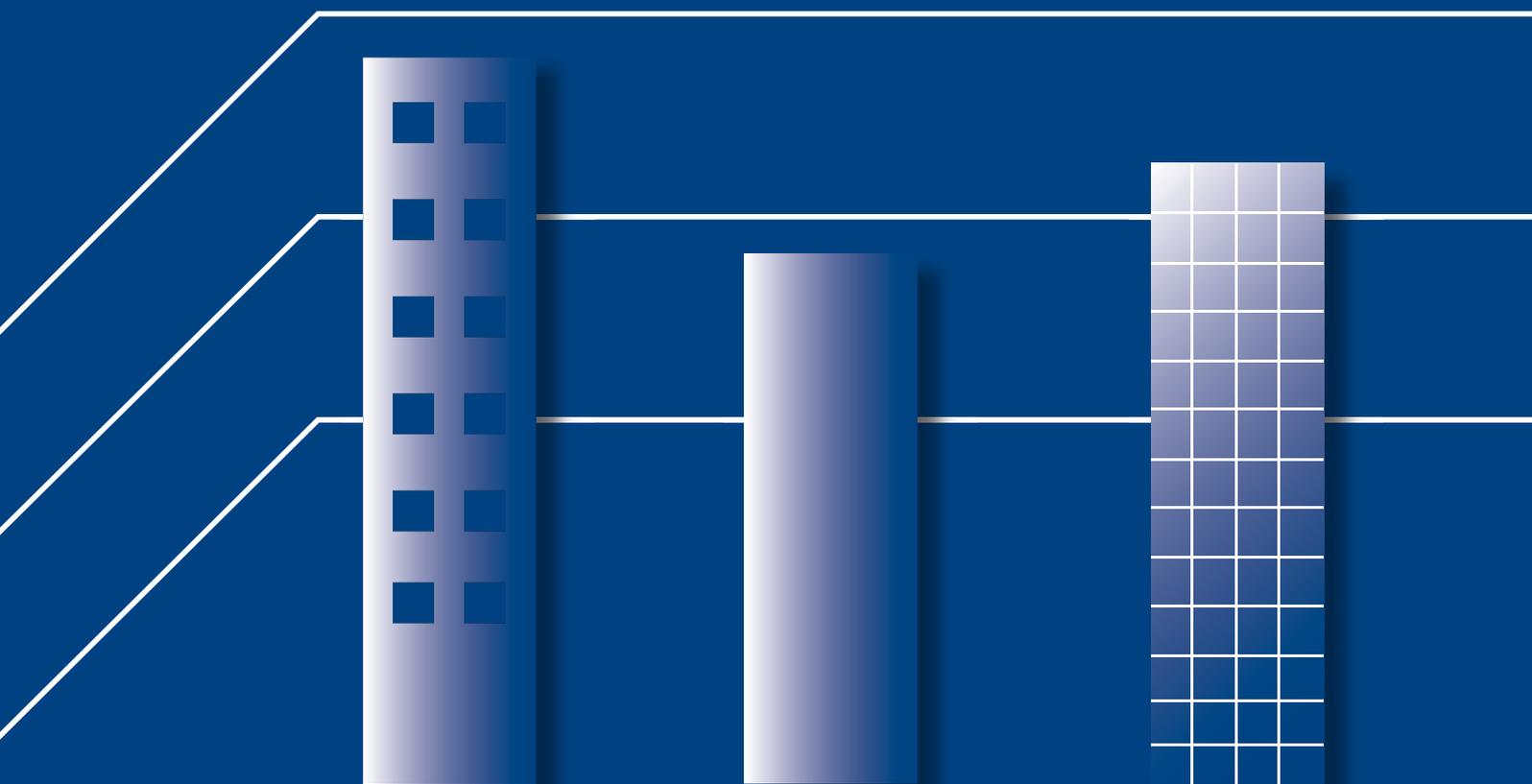


# 5.

## LE LOCAZIONI DELLE ABITAZIONI



# 5

## LE LOCAZIONI DELLE ABITAZIONI

Il mercato immobiliare contiene in sé due mercati distinti ma correlati: il mercato della proprietà (e dei diritti reali in generale) e quello della locazione. Nel primo si scambiano i beni e si determinano i relativi prezzi, nel secondo si affittano i beni e si ritraggono i conseguenti redditi. La relazione tra i redditi ottenuti e i prezzi a cui si è effettuato l'investimento determina il tasso di rendimento dell'investimento stesso. In questo capitolo non analizziamo il funzionamento di questi mercati e le loro interrelazioni. Ma, d'altra parte, un'analisi esaustiva del patrimonio immobiliare italiano non può escludere un'indagine dello stock di immobili in locazione. La dimensione e le caratteristiche del fenomeno richiedono una attenzione che finora è stata rivolta principalmente agli immobili diversi da quelli locati.

Nel 2021, il 20% delle famiglie italiane, secondo i dati ISTAT, pari a 11,8 milioni di individui, risiedono in abitazioni con contratti di locazione; il 71% è proprietaria dell'abitazione in cui vive, mentre il 9% dispone dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito.

Il possesso in affitto della propria abitazione è il titolo di godimento più diffuso tra le famiglie meno abbienti: tra i nuclei familiari con un reddito equivalente inferiore al primo quintile, la percentuale di quelli in affitto è del 32%; tale valore scende al 24% nel secondo quintile, rimanendo comunque al di sopra della media nazionale. Questa incidenza si riduce all'11% tra le famiglie che appartengono all'ultimo quintile di reddito equivalente.

I dati ISTAT (2022) mostrano, inoltre, come l'indice di povertà assoluta è maggiore tra le famiglie che vivono in affitto: nel 2021, l'incidenza della povertà assoluta tra le famiglie che vivono in affitto è pari al 18%, contro il 4% di quelle che vivono in abitazioni di proprietà.

Confrontando la propensione all'acquisto dell'abitazione in Italia con i paesi europei, i dati Eurostat relativi all'anno 2021 mostrano che la percentuale di individui che vivono in affitto o a titolo gratuito è pari in Italia al 26% ed è inferiore a quella media dell'Unione Europea, che si attesta al 30%. Le quote di persone che abitano in affitto più basse sono state osservate in Romania (il 5% della popolazione vive in una famiglia non proprietaria della propria casa), in Slovacchia (8%, dati 2020), in Ungheria (8%) e in Croazia (9%). In linea con i dati italiani ci sono la Spagna dove le persone che abitano in un immobile in affitto sono il 24% del totale e la Grecia in cui si osserva una percentuale di affittuari pari al 27%. Francia, Danimarca, Austria e Svezia sono tutti paesi con una percentuale di individui che vivono in affitto superiore alla media UE avendo valori superiori al 35%. L'unico paese dell'Unione Europea in cui le persone che vivono in affitto sono superiori a coloro che vivono in casa di proprietà (51% vs 49%) è la Germania. In Italia la quota delle famiglie che vivono in affitto si è ridotta prepotentemente negli anni settanta e ottanta. Nel censimento del 1951 tale quota era pari al 60% e si è ridotta al 32% nel censimento del 1991.

Analizzando l'evoluzione dei prezzi delle case e degli affitti nell'Unione Europea si nota un trend crescente a partire soprattutto dal 2015. In particolare, il prezzo di vendita delle abitazioni aumenta in UE del 37% tra il 2010 e il 2021 mentre quello del canone di locazione è aumentato in media del 16%. In Italia i due mercati sono in controtendenza, in quanto il prezzo di vendita delle abitazioni è diminuito del 13% tra il 2010 e il 2021

mentre quello delle locazioni è aumentato del 6,5% nello stesso periodo. Anche i prezzi di costruzione di nuove abitazioni nell'UE sono aumentati nel periodo considerato, in particolare dal 2016. L'aumento durante l'intero periodo è stato del 25% per l'UE mentre in Italia è stato di poco superiore al 9%.

L'accesso a un alloggio a prezzi accessibili risulta essere un bisogno umano fondamentale e una dimensione centrale del benessere ma è diventato sempre più difficile in molti paesi. Come evidenziato, in Europa i prezzi per l'acquisto o per l'affitto di un'abitazione sono aumentati in misura costante negli ultimi anni; pertanto, i costi abitativi hanno assorbito una quota crescente del reddito familiare rispetto ad altre voci di spesa, come la sanità, l'istruzione o i trasporti.

L'accessibilità economica è stata particolarmente difficile per le famiglie a basso reddito o per quelle che hanno subito *shock* di reddito negativi o perdite di posti di lavoro, in particolare a causa della pandemia da COVID-19. Sempre in base ai dati di Eurostat, la quota del costo dell'alloggio sul reddito disponibile totale<sup>1</sup>, nei paesi dell'UE nel 2021, è pari al 18,9%, mentre in Italia tale incidenza è stata pari al 15,8%. Considerando coloro che hanno un reddito disponibile inferiore al 60% del reddito mediano nazionale, la quota di spesa per alloggi sul reddito disponibile è stata mediamente del 37,7% nell'UE. D'altra parte, per coloro che hanno un reddito disponibile superiore al 60% del reddito mediano, la quota è stata pari al 15,2%.

In tutta l'area UE, molte famiglie a basso reddito devono far fronte sia all'accessibilità economica degli alloggi che a divari qualitativi. Un'ampia quota di famiglie nel quintile inferiore della distribuzione del reddito è "sovraccaricata" dai costi dell'abitazione, in quanto spende più del 40% del proprio reddito disponibile in canoni di affitto o mutuo, manutenzione e utenze. Allo stesso tempo, è anche più probabile che le famiglie a basso reddito vivano in abitazioni più piccole, meno efficienti dal punto di vista energetico e con a disposizione meno servizi. In quasi tutti i paesi, le famiglie nel quintile più basso hanno un tasso di sovraffollamento più elevato rispetto a quelle nel quintile di reddito medio o alto. Insieme alle differenze di accessibilità tra i paesi, ci sono anche notevoli differenze tra i gruppi di popolazione e le regioni all'interno dei paesi. Ad esempio, in media, la maggior parte dei giovani di età compresa tra i 20 e i 29 anni, a fronte di opportunità ridotte nel mercato immobiliare, vive ancora con i genitori – con una quota che raggiunge oltre il 70% dei giovani in Italia, Repubblica Slovacca, Grecia, Slovenia, Spagna e Portogallo (OCSE, 2020). Queste condizioni influiscono in maniera considerevole sul corretto funzionamento del mercato in generale e di quello delle locazioni in particolare.

Un mercato delle locazioni efficiente ha, infatti, effetti positivi sulla possibilità di emanciparsi dei giovani dalle proprie famiglie di origine. La letteratura individua una spiegazione per il rinvio dell'emancipazione giovanile in Italia nel forte aumento sia dei prezzi delle abitazioni che degli affitti unitamente al reddito disponibile stagnante nell'ultimo decennio e alla precarietà delle condizioni di lavoro. Quindi, un mercato delle locazioni efficiente, in cui i canoni di locazione non siano in continuo aumento, consentirebbe ai giovani un'emancipazione più veloce.

Inoltre, l'analisi del patrimonio immobiliare in locazione è di fondamentale importanza per le implicazioni sull'attività economica. La letteratura economica ha mostrato come un mercato delle locazioni efficiente ha effetti positivi sul buon funzionamento del mercato del lavoro (Oswald, 1997; Head e Lloyd-Ellis, 2012). Infatti, l'accettazione da parte dei proprietari di casa di offerte di lavoro in altre città diverse da quella in cui si risiede dipende dalla rapidità con cui riescono a vendere le loro abitazioni. Di conseguenza, i proprietari di case accettano offerte di lavoro da altre città a un tasso inferiore rispetto agli affittuari, generando un collegamento tra la proprietà della casa e il tasso di disoccupazione; questo è particolarmente forte in contesti dove la disoccupazione è alta.

In Italia, come in altri paesi europei, le informazioni sulle locazioni immobiliari sono ancora frammentarie. Al fine di analizzare le dinamiche i dati amministrativi contengono informazioni utili sulle caratteristiche dei locatori e dei locatari integrate con variabili quali la superficie, la rendita catastale, il Valore Stimato di Mercato (VSM) delle abitazioni nonché con i canoni annui di locazione desunti dalle dichiarazioni dei redditi dei contribuenti.



La disponibilità dei microdati consente poi di osservare l'intera distribuzione dei canoni di locazione richiesti e di mettere in evidenza l'eterogeneità degli andamenti tra diversi segmenti dei contribuenti.

D'altro canto l'analisi dell'universo dello stock residenziale effettivamente locato nel 2020, che seguirà nei prossimi paragrafi, non può considerarsi esaustiva, oltre che per possibili mancanze o errori nei modelli acquisiti e per possibili immobili locati con contratti registrati non disponibili negli archivi amministrativi, anche per la presenza di unità immobiliari locate per le quali non è previsto l'obbligo di registrazione del contratto, le cosiddette locazioni brevi. Quest'analisi è, però, un'importante punto di partenza per indagini future che siano in grado di combinare in maniera sempre più puntuale l'archivio del registro con i dati derivanti dalle dichiarazioni dei redditi e integrando questa base dati con archivi statistici di altre amministrazioni come Banca d'Italia e ISTAT.

Nella sezione 5.1 viene descritta la banca dati e fornita evidenza circa la sua rappresentatività del mercato degli immobili abitativi locati. Nei paragrafi 5.2 e 5.3 si riportano i dati sintetici dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad abitazione dal punto di vista dei locatori e locatari persone fisiche e dei locatari diversi dalle persone fisiche, sulla base delle informazioni desunte dalla dichiarazione dei redditi nell'anno d'imposta 2020 in cui sono indicate alcune caratteristiche degli immobili quali il VSM e il canone annuo medio di locazione. Nella sezione 5.4 viene condotta un'analisi econometrica al fine di studiare le caratteristiche socio-economiche dei soggetti che sono identificati come locatari nonché l'effetto delle politiche a favore della riduzione del disagio sociale sul mercato delle locazioni.

## 5.1 ANALISI DELLO STOCK DEGLI IMMOBILI ABITATIVI LOCATI

In questo volume, nel capitolo 1, è stato individuato un insieme di abitazioni dichiarate locate, ai fini dell'IRPEF, dai contribuenti proprietari. In particolare sono circa 3,6 milioni quelle dichiarate concesse in locazione nel 2020, su 32,7 milioni di abitazioni censite negli archivi catastali di proprietà delle sole persone fisiche. Per le restanti 2,5 milioni circa, abitazioni di proprietà delle persone fisiche, non è stato possibile individuarne l'utilizzo, per i motivi già spiegati in questo volume.

Lo stock di abitazioni locato nel 2020 è stato quindi analizzato, nel capitolo 1, dal punto di vista della destinazione d'uso degli immobili. Si è voluto in questo capitolo estendere lo studio di questo insieme, procedendo con l'acquisizione di ulteriori dati degli oggetti immobiliari e dei soggetti coinvolti, al fine di analizzare con maggior dettaglio un fenomeno socio economico di grande rilevanza e interesse quale quello della locazione residenziale.

A tale scopo è stata costituita, a partire dagli archivi amministrativi del registro, una base dati che potesse rappresentare adeguatamente l'universo delle abitazioni locate in Italia, con informazioni sugli immobili locati e sui soggetti coinvolti nella locazione.

In particolare, elaborando i dati acquisiti dai modelli di registrazione<sup>2</sup> dei contratti di locazione, sia con riferimento alle unità immobiliari locate sia ai soggetti locatori e locatari, è stato possibile individuare l'insieme delle unità immobiliari, censite negli archivi catastali come abitazioni (classificate nelle categorie del gruppo A, tranne A/10), per le quali risulta registrato e vigente un contratto di affitto a uso residenziale<sup>3</sup> per almeno un giorno nel 2020. Tale base dati approssima, ma non esaurisce, l'universo dello stock residenziale effettivamente locato nel 2020, oltre che per possibili mancanze o errori nei modelli acquisiti e per possibili immobili locati con contratti registrati non disponibili negli archivi<sup>4</sup>, anche perché ci sono unità immobiliari locate per le quali non è previsto l'obbligo di registrazione del contratto, come nel caso delle locazioni brevi<sup>5</sup>.

La base dati delle abitazioni locatate è costituita complessivamente da 3,6 milioni di unità immobiliari residenziali (Tabella 5.1), di cui circa 3,2 milioni (87% del totale) sono locatate da persone fisiche e quasi 500 mila locatate da soggetti diversi da persone fisiche (13% del totale).

Limitatamente alle abitazioni di proprietà di persone fisiche, la differenza tra quest'insieme rispetto a quello individuato nel capitolo 1 (abitazioni dichiarate con utilizzo "immobile locato") è di circa 400 mila unità, che, come si è detto, potrebbero ascrivere, oltre che a mancati incroci tra banche dati ed errori, alle "locazioni brevi" per le quali non vi è obbligo di registrazione del contratto.

Per le abitazioni con intestatari diversi da persone fisiche, il dato dell'utilizzo dichiarato, per quanto detto nel capitolo 1, non è disponibile e il dato relativo alle unità con contratti di locazione vigenti nel 2020 potrebbe risultare molto sottostimato. In questa tipologia di contratti di locazione sono, infatti, compresi i contratti di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ordinariamente assimilati a contratti di locazione a tempo indeterminato e, di conseguenza, con la più alta probabilità di essere stati registrati in epoca antecedente al periodo 2015-2020, al quale si riferisce la base dati presa a riferimento.

Un ulteriore passaggio si è reso necessario al fine di consentire lo studio delle caratteristiche dei soggetti coinvolti nella locazione, integrando i dati con quelli desunti dalle dichiarazioni dei redditi di locatori e locatari. In questo passaggio l'insieme delle abitazioni locatate abbinato per identificativo catastale si riduce ulteriormente fino ad ottenere una base dati con tutti gli elementi necessari allo studio pari a 3,3 milioni di abitazioni, circa il 90% del totale, la cui distribuzione per ubicazione degli immobili delle principali caratteristiche, totali e medie, è riportata nelle Tabelle 5.2, 5.3 e 5.4.

**Tabella 5.1 – Base dati dei contratti di locazione registrati dal 2015 al 2020 e in vigore nel corso del 2020**

	Proprietari persone fisiche	Proprietari diversi da persone fisiche	Totale
abitazioni censite negli archivi catastali al 31.12.2020	32.700.428	2.545.951	<b>35.246.379</b>
abitazioni con utilizzo "immobile locato" in dichiarazione anno d'imposta 2020	3.617.108	nd	<b>nd</b>
abitazioni locatate con contratto registrato (tra il 2015 e il 2020) e in vigore nel 2020	3.223.774	498.222	<b>3.721.996</b>
abitazioni locatate con contratto registrato (tra il 2015 e il 2020) e in vigore nel 2020 incrociate con dichiarazioni locatori e locatari	2.881.313	425.842	<b>3.307.155</b>



**Tabella 5.2 – Distribuzione del numero degli immobili abitativi locati, della superficie, della rendita catastale, del VSM e del canone di locazione per regione di ubicazione dell'immobile**

Regione di ubicazione dell'immobile	Immobili abitativi	Superficie	Rendita catastale	VSM	Canone di locazione annuo
Abruzzo	60.536	6,4	25,6	6.451,2	321,9
Basilicata	14.138	1,5	4,4	1.302,3	61,2
Calabria	45.539	5,1	14,2	4.368,9	197,3
Campania	292.217	30,5	116,7	42.407,0	1.511,1
Emilia Romagna	317.291	29,1	147,1	43.064,1	2.045,8
Friuli Venezia Giulia	58.767	5,9	27,0	6.547,4	364,7
Lazio	329.473	30,4	247,4	70.730,0	2.973,5
Liguria	115.703	9,9	64,7	20.802,4	673,3
Lombardia	630.025	53,0	268,4	90.372,6	4.551,4
Marche	79.345	8,2	28,7	9.404,7	433,1
Molise	9.379	1,0	3,7	840,2	41,9
Piemonte	341.543	31,0	145,0	34.620,8	1.690,6
Puglia	142.647	14,6	61,5	16.199,9	702,6
Sardegna	52.899	5,5	22,4	7.690,1	329,7
Sicilia	188.887	20,6	64,2	20.496,7	939,1
Toscana	215.984	21,3	113,0	37.964,1	1.588,2
Trentino Alto Adige	74.218	7,1	34,1	18.308,3	554,1
Umbria	48.298	5,0	18,7	5.002,9	233,7
Valle d'Aosta	14.074	1,2	7,2	2.580,7	73,3
Veneto	286.192	28,3	127,6	38.078,6	1.782,1
<b>Totale</b>	<b>3.307.155</b>	<b>315,4</b>	<b>1.541,5</b>	<b>477.232,7</b>	<b>21.068,6</b>

Ammontare espresso in milioni di m<sup>2</sup> / euro

**Tabella 5.3 – Distribuzione della superficie media, della rendita catastale media, del canone di locazione medio, e del rapporto medio tra canone di locazione e rendita catastale per regione di ubicazione dell'immobile**

Regione di ubicazione dell'immobile	Superficie media	Rendita catastale media	Canone di locazione annuo medio	Rapporto medio canone di locazione/rendita catastale
Abruzzo	106	423	5.317	12,6
Basilicata	104	309	4.332	14,0
Calabria	111	312	4.333	13,9
Campania	108	413	5.354	13,0
Emilia Romagna	92	464	6.448	13,9
Friuli Venezia Giulia	100	459	6.206	13,5
Lazio	92	751	9.025	12,0
Liguria	85	559	5.819	10,4
Lombardia	84	426	7.224	17,0
Marche	103	361	5.458	15,1
Molise	112	391	4.469	11,4
Piemonte	91	424	4.950	11,7
Puglia	102	431	4.926	11,4
Sardegna	105	424	6.232	14,7
Sicilia	109	340	4.972	14,6
Toscana	99	523	7.353	14,1
Trentino Alto Adige	95	460	7.465	16,2
Umbria	103	387	4.839	12,5
Valle d'Aosta	83	509	5.210	10,2
Veneto	99	446	6.227	14,0
<b>Valore medio nazionale</b>	<b>95</b>	<b>466</b>	<b>6.371</b>	<b>13,7</b>

Ammontare espresso in milioni di m<sup>2</sup> / euro

I dati mostrano un'ampia differenziazione dei valori medi dei parametri analizzati tra le diverse regioni italiane. La superficie media delle abitazioni locate nel 2020 è minima, al di sotto dei 90 m<sup>2</sup>, nelle regioni del Nord Ovest (Lombardia, Liguria e Valle d'Aosta) e massima nelle regioni meridionali, in particolare Molise e Calabria dove supera i 110 m<sup>2</sup>. La superficie media dell'insieme delle abitazioni locate sul territorio nazionale è pari a 95 m<sup>2</sup>.

I canoni di locazione medi annui per le abitazioni sono minimi, inferiori a 4.500 euro/annui, nelle regioni meridionali della Basilicata e della Calabria, 14 volte circa la rendita media assegnata in catasto. I canoni di locazione medi più elevati sono nel Lazio, oltre 9 mila euro annui, 12 volte la rendita catastale media. In Lombardia e in Trentino Alto Adige, dove il canone medio annuo supera i 7 mila euro annui, il rapporto canone/rendita è il più elevato tra le regioni italiane (17 in Lombardia, 16,2 in Trentino Alto Adige).

**Tabella 5.4 – Distribuzione del VSM medio, del canone di locazione medio, dell'IMU media, del rendimento annuo lordo medio e del rendimento annuo al netto dell'IMU per regione di ubicazione dell'immobile**

Regione di ubicazione dell'immobile	Canone di locazione annuo medio	VSM medio	VSM per unità di superficie medio	Rendimento lordo medio annuo (canone/VSM)	IMU media	Rendimento medio annuo al netto dell'IMU versata (Canone - IMU)/VSM
Abruzzo	5.317	106.567	1.003	5,0%	636	4,4%
Basilicata	4.332	92.117	885	4,7%	541	4,1%
Calabria	4.333	95.938	865	4,5%	513	4,0%
Campania	5.354	150.264	1.391	3,6%	713	3,1%
Emilia Romagna	6.448	135.724	1.478	4,8%	678	4,3%
Friuli Venezia Giulia	6.206	111.412	1.116	5,6%	610	5,0%
Lazio	9.025	214.676	2.326	4,2%	1.272	3,6%
Liguria	5.819	179.791	2.110	3,2%	808	2,8%
Lombardia	7.224	143.443	1.707	5,0%	704	4,5%
Marche	5.458	118.529	1.145	4,6%	541	4,1%
Molise	4.469	89.579	801	5,0%	675	4,2%
Piemonte	4.950	101.366	1.118	4,9%	642	4,2%
Puglia	4.926	113.566	1.112	4,3%	710	3,7%
Sardegna	6.232	145.373	1.389	4,3%	616	3,9%
Sicilia	4.972	108.513	995	4,6%	576	4,1%
Toscana	7.353	175.773	1.782	4,2%	791	3,7%
Trentino Alto Adige*	7.465	246.682	2.592	3,0%		
Umbria	4.839	103.585	1.001	4,7%	605	4,1%
Valle d'Aosta	5.210	183.367	2.203	2,8%	719	2,4%
Veneto	6.227	133.053	1.346	4,7%	656	4,2%
<b>Valore medio nazionale</b>	<b>6.371</b>	<b>144.303</b>	<b>1.513</b>	<b>4,4%</b>	<b>733</b>	<b>3,9%</b>

Ammontare espresso in euro; euro/m<sup>2</sup>

\*Per i Comuni delle Province Autonome di Trento e Bolzano non risulta disponibile il valore dell'IMU che è sostituita da IMI e IMIS

In termini di valore medio stimato delle abitazioni locate, il VSM supera i 200 mila euro solo nel Lazio e in Trentino Alto Adige. Di contro, rimane al di sotto di 100 mila euro in Basilicata, Calabria e in Molise.

Rapportando i canoni di locazione ai valori di mercato stimati per le abitazioni concesse in affitto nel 2020, si ottiene una misura del rendimento lordo medio delle abitazioni e la sua distribuzione regionale evidenzia i valori minimi, intorno al 3%, in Liguria, Trentino Alto Adige e Valle d'Aosta, e valori massimi, prossimi al 5%, in Abruzzo, Lombardia, Molise e Piemonte. Il picco di valore del rendimento si registra per le abitazioni locate ubicate nel Friuli Venezia Giulia. Il rendimento lordo medio a livello nazionale si attesta al 4,4%.

L'IMU media versata dai proprietari degli immobili locati è pari a livello nazionale a 733 euro: tale dato non considera le Province Autonome di Trento e Bolzano che nei propri territori hanno istituito l'IMI e l'IMIS. La Regione in cui l'IMU media per immobile locato risulta più alta è il Lazio (1.272 euro): il dato è di molto superiore alla media nazionale in linea però con i valori più elevati del canone annuo medio e del VSM medio riscontrati in tale territorio. Al contrario l'IMU media più bassa è versata dai proprietari di immobili locati in Calabria con 513 euro.

Sottraendo ai canoni di locazione l'IMU versata e rapportandola ai valori di mercato stimati per le abitazioni concesse in affitto nel 2020, si ottiene una misura del rendimento medio delle abitazioni locate al netto dell'IMU. Il rendimento netto, così determinato, a livello nazionale (con esclusione del Trentino Alto Adige) è pari a 3,9% inferiore dello 0,5% rispetto al rendimento lordo. A livello regionale l'IMU che grava sugli immobili locati fa diminuire il rendimento annuo dello 0,5%-0,6%.

Come per i rendimenti lordi annui anche i rendimenti al netto dell'IMU più bassi si registrano in Liguria e Valle d'Aosta con valori inferiori al 3%, il picco di valore del rendimento netto si registra per le abitazioni locate in Friuli Venezia Giulia con un dato pari al 5%, mentre i valori elevati intorno al 4,4% si osservano in Lombardia, Abruzzo ed Emilia Romagna.

## 5.2 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATORI

Questo paragrafo analizza le informazioni su alcune caratteristiche specifiche degli immobili quali il Valore Stimato di Mercato (VSM), i canoni annui di locazione e altri dati di natura reddituale (reddito imponibile ai fini IRPEF e reddito soggetto a cedolare secca) che sono desunti dalla dichiarazione dei redditi dell'anno d'imposta 2020 per i locatori persone fisiche che svolgono attività di locazione degli immobili abitativi di proprietà.

Di seguito sono presentate le distribuzioni delle variabili sopra indicate, connesse agli immobili e al reddito del proprietario, in base al territorio, alla classe di reddito complessivo, all'età anagrafica e alla tipologia di reddito prevalente.

### 5.2.1 FLUSSO COMPLESSIVO DEI LOCATORI PERSONE FISICHE E DISTRIBUZIONE PER REGIONE DI RESIDENZA

La Tabella 5.5 mostra la distribuzione complessiva in base alla regione di residenza dei locatori persone fisiche, del numero degli immobili abitativi di proprietà e di altre caratteristiche (VSM e importo del canone), indipendentemente dal luogo in cui tali abitazioni sono locate nella regione di residenza del locatore o al di fuori di essa.

Il numero complessivo dei locatori a livello nazionale risulta pari a 2.811.582 a cui corrispondono 2.881.313 immobili abitativi che sono oggetto di locazione. Il dato complessivo dei locatori include anche i soggetti mancanti/errati (2.505 locatori associati a 58.374 abitazioni) per i quali non sono presenti nella dichiarazione dei redditi le informazioni relative al luogo di residenza del proprietario.

Si osserva, inoltre, che il numero complessivo di immobili abitativi pari a 2.881.313 si riferisce alle abitazioni locate in base ai contratti di locazione registrati nel periodo 2015-2020 che sono in vigore nel 2020 per le quali si ottiene l'abbinamento con le dichiarazioni dei locatori e locatari persone fisiche.

Esaminando i risultati della distribuzione si evidenzia, in primo luogo, che i locatori sono maggiormente concentrati in Lombardia (17 per cento) e nel Lazio (11 per cento), mentre a livello di macro-area si registra una prevalenza nelle regioni del Nord (circa il 50 per cento).

Gli immobili abitativi locati sono maggiormente distribuiti nelle regioni del Nord (circa il 53 per cento) e, in particolare, in Lombardia (508,3 mila abitazioni locate pari al 17,6 per cento) e in Piemonte (291,5 mila pari al 10,1 per cento).

In termini di VSM si osservano, in media, i maggiori valori in Trentino Alto Adige (271,5 mila euro) e Valle d'Aosta (207 mila euro), a fronte di una media nazionale pari a poco meno di 150 mila euro. In generale i valori risultano quasi sempre superiori o sostanzialmente simili a quelli medi nazionali nelle regioni settentrionali, ad eccezione di Piemonte (125,3 mila euro) e Friuli Venezia Giulia (123,4 mila euro).

Con riferimento ai canoni di locazione gli importi medi più elevati si registrano in Trentino Alto Adige (8.974 euro), nel Lazio (pari a 8.083 euro) e in Lombardia (7.496 euro), ben superiori al canone medio nazionale pari a 6.579 euro.

In generale, l'importo medio dei canoni di locazione è direttamente proporzionale al VSM delle abitazioni locate, mostrando, ad esempio, che un canone medio alto si associa ad un'abitazione dal VSM altrettanto elevato.

Fanno eccezione alcune regioni tra cui la Valle d'Aosta in cui il rapporto tra canone e VSM medio è pari al 3,18 per cento, caratterizzandosi per un'incidenza relativamente modesta delle locazioni a fronte di un importo in termini di VSM superiore alla media nazionale.

Al contrario in Lombardia, ove il VSM medio è poco al di sopra della media nazionale, si ha un peso elevato e pari al 5 per cento per effetto della maggiore incidenza del canone medio regionale, significativamente più elevato rispetto al valore medio nazionale. Anche in Friuli Venezia Giulia si ottiene un rapporto elevato e pari al 5,4% per l'effetto combinato di un VSM inferiore e di canoni leggermente superiori al dato medio nazionale.

In media su base nazionale l'incidenza del canone sul VSM è pari al 4,4 per cento.

**Tabella 5.5 – Distribuzione complessiva dei locatori persone fisiche, del numero di immobili abitativi locati, del VSM e del canone di locazione per regione di residenza del locatore**

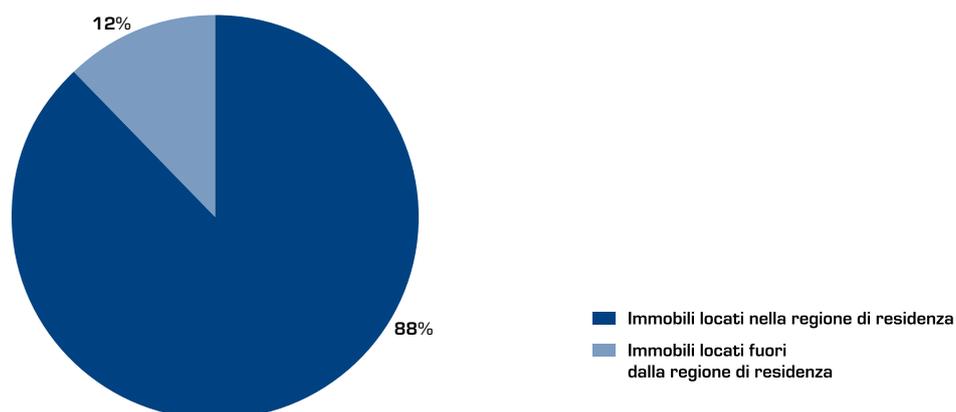
Regione di residenza	Locatori	Totale					
		Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	
Abruzzo	57.429	52.295	6.219.477	108,30	295.292	5,14	
Basilicata	16.971	13.313	1.499.683	88,37	66.937	3,94	
Calabria	45.199	40.332	4.451.690	98,49	191.629	4,24	
Campania	251.701	251.805	38.640.097	153,52	1.396.593	5,55	
Emilia Romagna	264.713	274.574	38.638.896	145,97	1.811.235	6,84	
Friuli Venezia Giulia	47.821	50.066	5.900.919	123,40	317.508	6,64	
Lazio	309.495	290.456	58.575.843	189,26	2.501.759	8,08	
Liguria	95.153	102.187	17.606.062	185,03	618.572	6,50	
Lombardia	479.415	508.349	72.124.572	150,44	3.593.555	7,50	
Marche	77.653	69.833	8.828.724	113,69	399.384	5,14	
Molise	10.118	8.459	904.535	89,40	41.673	4,12	
Piemonte	253.789	291.562	31.812.562	125,35	1.521.100	5,99	
Puglia	142.833	128.891	15.491.773	108,46	659.166	4,61	
Sardegna	53.152	45.145	6.500.792	122,31	275.549	5,18	
Sicilia	190.288	169.237	19.661.674	103,33	878.973	4,62	
Toscana	197.120	190.395	33.452.287	169,71	1.397.789	7,09	
Trentino Alto Adige	53.386	61.529	14.496.951	271,55	479.112	8,97	
Umbria	43.835	41.898	4.798.181	109,46	214.307	4,89	
Valle d'Aosta	9.295	11.612	1.927.493	207,37	61.228	6,59	
Veneto	209.711	221.001	30.407.072	145,00	1.466.813	6,99	
Mancante/errata	2.505	58.374	9.191.046	3.669,08	309.392	123,51	
<b>TOTALE</b>	<b>2.811.582</b>	<b>2.881.313</b>	<b>421.130.329</b>	<b>149,78</b>	<b>18.497.566</b>	<b>6,58</b>	

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Si evidenzia che su un totale di 2.881.313 abitazioni, circa l'88% è ubicato nella stessa regione in cui risiedono i locatori (Figura 5.1).

Nello specifico, si ottiene una netta prevalenza delle abitazioni locate nella regione di residenza dei locatori, che ammontano a 2.534.809 unità, rispetto a quelle ubicate presso altre regioni diverse da quelle di residenza che sono pari a 346.504 unità.

Figura 5.1 – Distribuzione % degli immobili abitativi locati nella regione o al di fuori della regione di residenza del locatore



## 5.2.2 DISTRIBUZIONE DEI LOCATORI PERSONE FISICHE IN BASE ALLE CLASSI DI REDDITO COMPLESSIVO, FASCE DI ETÀ E REDDITO PREVALENTE

Nella Tabella 5.6 è riportata la distribuzione complessiva dei locatori persone fisiche (pari a 2.811.582), del numero di immobili locati (pari a 2.881.313), del VSM, del canone di locazione, del reddito complessivo ai fini IRPEF, del reddito imponibile da cedolare secca e del reddito complessivo comprensivo della cedolare secca, in base alle classi di reddito complessivo ai fini IRPEF.

Tabella 5.6 – Distribuzione dei locatori persone fisiche, del numero di immobili abitativi locati, del VSM, del canone di locazione, del reddito complessivo e del reddito da cedolare secca per classi di reddito complessivo ai fini Irpef

Reddito complessivo ai fini Irpef	Locatori	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef			Reddito imponibile a cedolare secca			Reddito complessivo dei redditi a cedolare secca		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Minore di 0	679	756	140.835	207,42	6.106	8,99	679	-4.819	-7,10	515	5.238	10,17	679	420	0,82
Uguale a 0	109.367	96.844	14.280.597	130,58	651.829	5,96		0		97.872	554.164	5,66	97.872	554.164	5,66
Fino a 10.000	568.441	525.331	71.271.129	125,38	3.125.836	5,50	568.441	2.371.333	4,17	355.023	2.160.091	6,08	568.441	4.531.423	7,97
Da 10.000 a 26.000	859.230	842.685	111.788.723	130,10	5.006.148	5,83	859.230	15.660.844	18,23	621.246	3.869.678	6,23	859.230	19.530.522	22,73
Da 26.000 a 55.000	767.961	815.815	118.419.371	154,20	5.241.493	6,83	767.961	27.585.649	35,92	617.894	4.478.392	7,25	767.961	32.064.041	41,75
Da 55.000 a 75.000	123.885	158.747	26.630.104	214,96	1.179.128	9,52	123.885	7.921.666	63,94	102.882	1.046.314	10,17	123.885	8.967.980	72,39
Oltre 75.000	176.100	258.556	50.039.660	284,15	2.167.552	12,31	176.100	25.291.350	143,62	146.051	1.963.004	13,44	176.100	27.254.354	154,77
Non disponibile	205.919	182.579	28.559.910	198,69	1.119.674	5,44									
<b>Totale</b>	<b>2.811.582</b>	<b>2.881.313</b>	<b>421.130.329</b>	<b>149,78</b>	<b>18.497.566</b>	<b>6,58</b>	<b>2.496.296</b>	<b>78.826.023</b>	<b>31,58</b>	<b>1.941.483</b>	<b>14.076.881</b>	<b>7,25</b>	<b>2.594.168</b>	<b>92.902.904</b>	<b>35,81</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Con riferimento al VSM medio la tabella evidenzia che i valori delle abitazioni locate crescono all'aumentare del reddito dichiarato a partire dalla classe "Fino a 10.000 euro", a cui corrisponde un valore di mercato pari a 125,4 mila euro, fino ai soggetti con oltre 75.000 euro aventi un VSM medio pari a 284 mila euro.

Anche gli importi medi dei canoni di locazione crescono all'aumentare delle fasce di reddito: tale circostanza è presumibilmente correlata alla maggiore capacità del locatore di ottenere redditi da locazione superiori in corrispondenza di abitazioni aventi un VSM relativamente elevato.

Il valore medio del canone di locazione passa dal livello più basso, equivalente a 5,5 mila euro nella fascia di reddito fino a 10.000 euro, a un valore massimo pari a 12,31 mila euro nella classe più elevata.

Si evidenzia che il reddito complessivo ai fini IRPEF include solamente gli importi tratti dal quadro RN della dichiarazione IRPEF, anno d'imposta 2020, escludendo dunque i redditi assoggettati a tassazione separata. A tal proposito si osserva che sono presenti locatori (oltre 109 mila) aventi un reddito pari a zero in quanto, ad esempio, percettori di redditi al di sotto di una determinata soglia minima (es. inferiore o uguale a 8.000 euro per i redditi da lavoro e assimilati) o aventi un reddito esente da modello CU o quadro dei minimi (LM).

Per tali fattispecie, i soggetti non sono obbligati a presentare la dichiarazione IRPEF ovvero possono, comunque, dichiarare un reddito nullo ai fini IRPEF.

Si ottiene, invece, sulla base delle dichiarazioni presentate da 679 locatori, proprietari di 756 abitazioni locate, un reddito negativo ai fini IRPEF e pari, in media, a -7 mila euro per la classe di reddito "Minore di 0". Il VSM e il canone annuo medio di locazione ammontano, rispettivamente, a 207,4 mila euro e a poco meno di 9 mila euro, risultando significativamente superiori ai valori medi nazionali.

Al fine di fornire un quadro più completo, la distribuzione riporta anche il reddito imponibile derivante dai canoni di locazione che sono soggetti a cedolare secca, sulla base delle informazioni desunte dalle dichiarazioni presentate dal locatore (quadro RB). A tal proposito, sono individuati poco meno di 98 mila soggetti locatori che, in corrispondenza di un reddito complessivo ai fini IRPEF pari a zero (in assenza di altri redditi o a fronte di redditi inferiori ad una determinata soglia), percepiscono solamente redditi derivanti da canoni di locazione che, in sede di dichiarazione, sono soggetti a tassazione separata (cedolare secca). Nel caso specifico si ottiene un reddito medio da locazione soggetto a cedolare secca pari a 5,6 mila euro. È ipotizzabile che tali locatori, pur non svolgendo alcuna attività lavorativa remunerata e soggetta a tassazione ordinaria ai fini IRPEF, percepiscano redditi da locazione a tassazione separata su immobili acquisiti, ad esempio, in via ereditaria o a seguito di un trasferimento di proprietà a titolo gratuito, ovvero acquisiti in comproprietà con altri soggetti (es. coniuge) percettori di redditi.

Come sopra riportato, a fronte dei redditi negativi in base alle dichiarazioni IRPEF si individuano 515 locatori che percepiscono un reddito medio soggetto al regime della cedolare secca pari, in media, a 10 mila euro che è in grado di controbilanciare il reddito negativo dichiarato ai fini IRPEF. Si evidenzia che anche per tali soggetti il canone annuo medio di locazione è più elevato rispetto alla media nazionale (7,25 mila euro) e superiore ai valori che si ottengono nelle fasce di reddito fino a 55.000 euro.

Si osserva, inoltre, che a partire dalla fascia di reddito pari a zero in cui i soggetti percepiscono o dichiarano esclusivamente redditi da locazione, si incrementa il valore medio del reddito imponibile soggetto a cedolare secca, passando da 5,6 mila euro tra i locatori che hanno reddito nullo a 13,4 mila euro in corrispondenza dei redditi "Oltre i 75.000 euro". Tale incremento non è proporzionale in quanto al crescere delle fasce di reddito, si riduce, ovviamente, il peso medio dei redditi da locazione soggetti a cedolare secca rispetto ai redditi imponibili ai fini IRPEF.

Nella Tabella 5.6 si ottiene, infine, la colonna relativa al reddito complessivo comprensivo dei canoni di locazione, quale somma dei redditi complessivi ai fini IRPEF e a cedolare secca, ottenendo in media valori positivi e crescenti all'aumentare delle fasce di reddito.

Si evidenzia che nella Tabella 5.6 non sono disponibili le informazioni relative ai redditi di circa 206 mila locatori (proprietari di oltre 182 mila abitazioni locatate), poiché tali soggetti nell'anno d'imposta 2020 non hanno presentato la dichiarazione IRPEF.

La Tabella 5.7 mostra la distribuzione in base all'età anagrafica e al reddito prevalente dei locatori persone fisiche, del totale dei contribuenti, del numero di immobili locati, del VSM, del canone di locazione, del reddito complessivo ai fini IRPEF, del reddito imponibile da cedolare secca e del reddito complessivo comprensivo della cedolare secca.

**Tabella 5.7 – Distribuzione dei locatori persone fisiche, del numero dei contribuenti, degli immobili abitativi locati, del VSM, del canone di locazione, del reddito complessivo e del reddito da cedolare secca per fascia di età e reddito prevalente**

Fascia d'età	Locatori	Totale contribuenti	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef			Reddito imponibile a cedolare secca			Reddito complessivo comprensivo dei redditi a cedolare secca		
				Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Fino a 20	28.106	693.223	16.395	2.890.450	102,84	122.968	4,38	9.746	46.994	4,82	6.656	27.622	4,15	12.705	74.616	5,87
Da 21 a 30	97.045	4.212.328	76.326	12.022.873	123,89	541.227	5,58	72.081	1.062.343	14,74	51.864	262.708	5,07	83.718	1.325.051	15,83
Da 31 a 50	756.583	12.949.436	692.639	98.771.338	130,55	4.616.721	6,10	658.262	19.294.449	29,31	509.118	3.082.958	6,06	703.325	22.377.408	31,82
Da 51 a 70	1.195.096	13.571.346	1.209.649	177.186.423	148,26	7.761.700	6,49	1.099.654	39.033.069	35,50	862.568	6.183.678	7,17	1.132.308	45.216.747	39,93
Oltre 70	734.752	9.754.196	886.304	130.259.245	177,28	5.454.951	7,42	656.553	19.389.167	29,53	511.277	4.519.915	8,84	662.112	23.909.082	36,11
<b>Totale</b>	<b>2.811.582</b>	<b>41.180.529</b>	<b>2.881.313</b>	<b>421.130.329</b>	<b>149,78</b>	<b>18.497.566</b>	<b>6,58</b>	<b>2.496.296</b>	<b>78.826.023</b>	<b>31,58</b>	<b>1.941.483</b>	<b>14.076.881</b>	<b>7,25</b>	<b>2.594.168</b>	<b>92.902.904</b>	<b>35,81</b>

Reddito prevalente	Locatori	Totale contribuenti	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef			Reddito imponibile a cedolare secca			Reddito complessivo comprensivo dei redditi a cedolare secca		
				Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Dipendente	946.382	21.167.954	840.394	120.450.143	127,28	5.438.628	5,75	946.382	35.083.659	37,07	707.596	4.159.580	5,88	946.382	39.243.239	41,47
Pensione	842.310	13.620.363	862.624	118.018.790	140,11	5.075.971	6,03	842.310	23.992.577	28,48	657.798	4.622.984	7,03	842.310	28.615.561	33,97
Aut. impr. e partec.	384.407	4.693.309	383.701	56.948.214	148,15	2.579.825	6,71	276.492	13.069.674	47,27	306.396	2.145.730	7,00	373.264	15.215.404	40,76
Fabbricati	432.584	1.698.903	612.015	97.280.683	224,88	4.287.756	9,91	431.132	6.680.113	15,49	269.693	3.148.587	11,67	432.232	9.828.701	22,74
Non disponibile	205.919		182.579	28.432.499	138,08	1.115.387	5,42									
<b>Totale</b>	<b>2.811.582</b>	<b>41.180.529</b>	<b>2.881.313</b>	<b>421.130.329</b>	<b>149,78</b>	<b>18.497.566</b>	<b>6,58</b>	<b>2.496.296</b>	<b>78.826.023</b>	<b>31,58</b>	<b>1.941.483</b>	<b>14.076.881</b>	<b>7,25</b>	<b>2.594.168</b>	<b>92.902.904</b>	<b>35,81</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

In relazione alla distribuzione per fasce di età, in generale si osserva un aumento del valore medio di tutti gli indicatori relativi all'immobile (VSM e canone di locazione) e ai redditi del locatore (soggetti a IRPEF o a cedolare secca) al crescere dell'età anagrafica dei locatori.

Fa eccezione il reddito complessivo ai fini IRPEF (che incide sui risultati del reddito complessivo comprensivo dei redditi soggetti a cedolare secca) in corrispondenza della fascia di età "Oltre 70", poiché il suo valore medio si attesta a un livello inferiore (29.532 euro) rispetto alla fascia di età immediatamente precedente (35.496 euro). Ciò può dipendere dalla circostanza che tali soggetti potrebbero percepire in via prevalente redditi da pensione (mediamente inferiori rispetto, ad esempio, ai redditi a lavoro dipendente).

Si osserva che l'incidenza del canone medio annuo di locazione sul reddito complessivo comprensivo dei redditi soggetti a cedolare secca diminuisce al crescere dell'età fino a raggiungere il valore minimo in corrispondenza della fascia di età "da 51 a 70". Ciò mostra un minor peso dei redditi da locazione rispetto al reddito complessivo percepito da tali soggetti (circa 16,2 per cento), mentre nella fascia di età più giovane il peso dei canoni di locazione è pari al 75 per cento.

Successivamente, tale rapporto si incrementa poiché i soggetti "oltre i 70" sono coloro che percepiscono in via prevalente redditi da pensione, comportando un maggior peso dei canoni di locazione sul reddito totale (poco meno del 21 per cento).

La Tabella 5.7 riporta anche la distribuzione dei contribuenti, evidenziando una maggiore presenza dei soggetti di età compresa tra i 51 e i 70 che svolgono attività di locazione (poco meno del 9 per cento sul totale dei contribuenti della stessa fascia pari a oltre 13,5 milioni). In generale, su un totale complessivo di contribuenti pari ad oltre 41 milioni, i soggetti proprietari di abitazioni locate rappresentano il 6,8 per cento.

Con riferimento alla distribuzione in base al reddito percepito in via prevalente (lavoro dipendente, pensione, autonomo e fabbricati) del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo in base alla tipologia di reddito, si registra in primo luogo che il VSM e i canoni medi di locazione esprimono i valori più bassi in relazione alle abitazioni locate dai lavoratori dipendenti (rispettivamente pari a 127,2 mila euro e 5,7 mila euro). Ciò si riflette anche sul peso percentuale dei canoni medi di locazione sul reddito complessivo comprensivo dei redditi soggetti a cedolare secca che nel caso dei lavoratori dipendenti assume il valore più basso e pari a poco meno del 14 per cento.

Con riferimento alle altre categorie, si evidenzia per i pensionati un reddito medio complessivo inferiore ai fini IRPEF (circa 28,4 mila euro) rispetto al lavoro dipendente ed autonomo (rispettivamente pari a 37 mila euro e 47,2 mila euro). Tale distanza si riduce leggermente analizzando il reddito inclusivo dei canoni soggetti a cedolare secca, considerato che per i pensionati si registra una maggiore incidenza generale dei canoni (pari al 21 per cento in rapporto al reddito ai fini IRPEF e al 18 per cento sul reddito complessivo).

Per i percettori di redditi da fabbricati si registra il valore medio più alto in termini di canone medio (poco meno di 10 mila euro). Tale andamento è legato alla circostanza che il reddito prevalente di questi soggetti deriva essenzialmente da quello da attività da locazione (che costituisce circa il 64 per cento rispetto al reddito ai fini IRPEF e il 43,6 per cento includendo i redditi assoggettati a cedolare) riferita a immobili abitativi con VSM medio (circa 225 mila euro) superiore rispetto agli immobili locati dagli altri soggetti.

In relazione, infine, alla distribuzione dei contribuenti, la Tabella 5.7 mostra una maggiore presenza dei soggetti con reddito prevalente da fabbricati che svolgono attività di locazione (circa il 25,5 per cento sul totale dei contribuenti IRPEF della stessa fascia pari a 1,7 milioni, rispetto al 6,8 per cento che si riscontra a livello nazionale). Si specifica che il numero di locatori è inferiore a quello dei contribuenti con reddito prevalente da fabbricati, in quanto ai fini della nostra analisi si fa riferimento solo ai locatori che percepiscono redditi da abitazioni, mentre il totale dei contribuenti *rentiers* ottiene redditi anche dalla locazione di negozi, uffici e terreni.

### 5.3 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI

Questo paragrafo riporta i dati sintetici dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad abitazione dal punto di vista dei locatari persone fisiche e da quelle diverse dalle persone fisiche, sulla base delle informazioni desunte dalla dichiarazione dei redditi nell'anno d'imposta 2020 in cui sono indicate alcune caratteristiche degli immobili quali il VSM e il canone annuo medio di locazione.

#### 5.3.1 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI PERSONE FISICHE

La Tabella 5.8 e la Figura 5.2 riportano la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo ai fini Irpef per tipologia di reddito prevalente degli inquilini di abitazioni. Complessivamente i locatari persone fisiche sono pari a 3,8 milioni e pagano un canone di locazione medio pari a 5.017 euro. Si specifica che circa il 67,7% degli inquilini percepisce un reddito da lavoro dipendente o da pensione e il VSM degli immobili da loro affittati corrisponde al 65% del totale. I locatari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono circa l'1% del totale e detengono in locazione immobili con VSM pari a solo l'1,7% del totale

mentre gli inquilini con reddito prevalente autonomo sono l'11% del totale con un VSM pari a circa il 14% del totale. È interessante notare come i contribuenti che sono maggiormente in affitto sono i dipendenti (10,2% del totale della propria classe) e i lavoratori autonomi (8,9% del totale della propria classe). Viceversa i pensionati e i contribuenti con reddito prevalente da fabbricati risiedono per la quasi totalità in abitazioni di proprietà in quanto gli inquilini appartenenti a queste categorie sono pari rispettivamente al 3,1% e al 2,1%.

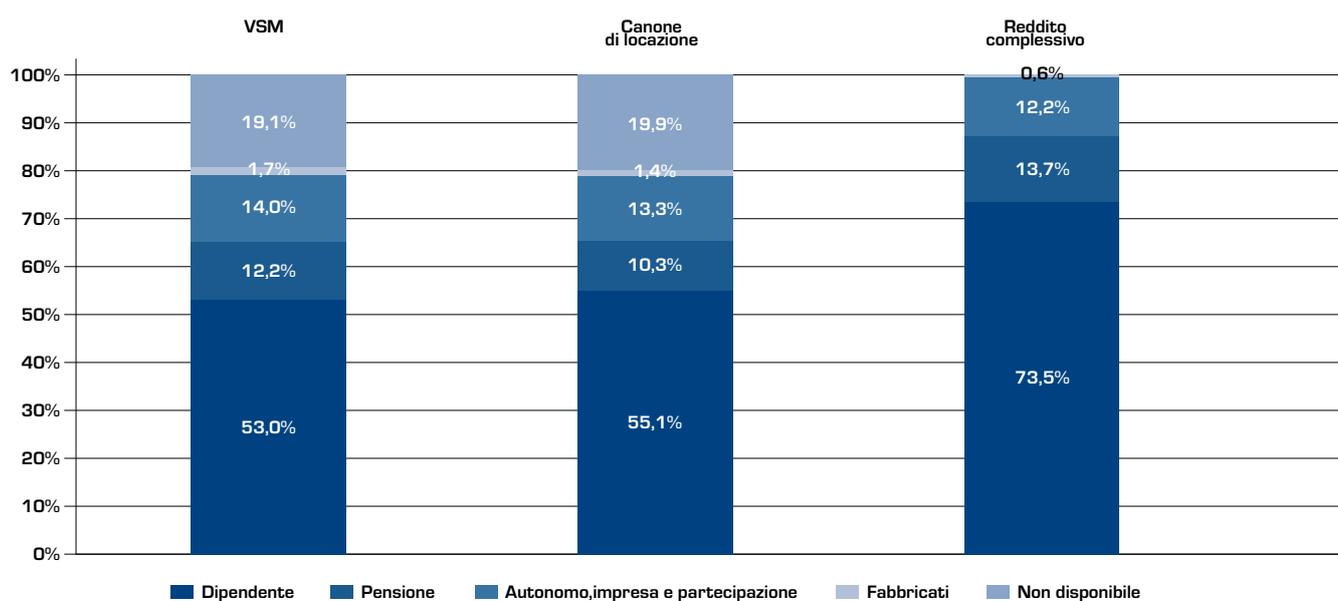
I locatari con reddito prevalente da fabbricati, nonostante abbiano un reddito complessivo più basso tra le categorie interessate, detengono in affitto le abitazioni aventi un canone medio annuo di circa 7.500 euro che è il valore più elevato tra le categorie esaminate. Gli inquilini con reddito dichiarato più alto risultano quelli con reddito da lavoro autonomo, pari a circa 28.710 euro, e detengono in affitto abitazioni con canone di locazione pari a 6.110 euro. I dipendenti e i pensionati, che sono coloro che risiedono in abitazioni in affitto con il VSM più basso tra le categorie esaminate, sostengono in media i canoni di locazione annui più bassi pari rispettivamente a 4.880 e 4.700 euro a fronte di un reddito complessivo ai fini Irpef di circa 21 mila e 20 mila euro.

**Tabella 5.8 – Distribuzione del VSM, canone di locazione e reddito complessivo degli immobili locati per tipologia di reddito prevalente del locatario**

Reddito prevalente	Locatari	Totale contribuenti Irpef	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef		
				Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Dipendente	2.154.801	21.167.954	1.799.920	236.602.473	109,80	10.505.167	4,88	2.154.798	45.298.918	21,02
Pensione	419.774	13.620.363	386.003	54.317.123	129,40	1.974.031	4,70	419.774	8.421.180	20,06
Autonomo, imprese partecipazione	415.723	4.693.309	356.256	62.367.422	150,02	2.541.905	6,11	261.370	7.503.104	28,71
Fabbricati	36.194	1.698.903	31.132	7.448.635	205,80	269.953	7,46	31.341	398.907	12,73
Non disponibile	776.941		598.231	85.426.417	109,95	3.791.523	4,88			
<b>Totale</b>	<b>3.803.433</b>	<b>41.180.529</b>	<b>3.171.542</b>	<b>446.162.070</b>	<b>117,31</b>	<b>19.082.579</b>	<b>5,02</b>	<b>2.867.283</b>	<b>61.622.108</b>	<b>21,49</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

**Figura 5.2 – Distribuzione percentuale del VSM, canone di locazione e reddito complessivo ai fini IRPEF degli immobili locati per tipologia di reddito prevalente del locatario**



La Tabella 5.9 mostra la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo per fascia di età dei locatari persone fisiche. Il numero complessivo di soggetti che sottoscrivono un contratto di affitto per un'abitazione cresce progressivamente con l'aumentare dell'età dei locatari raggiungendo il livello massimo per la categoria compresa tra i 31 e i 50 anni. La Tabella, invece, mostra che la categoria dei contribuenti che risiede maggiormente in affitto è quella compresa tra i 21 e i 30 anni (20,3% del totale contribuenti di tale fascia) seguita dai contribuenti con età compresa tra i 31 e i 50 anni (13%) e fino ai 20 anni (11%). Con il crescere dell'età sono sempre meno i contribuenti che risiedono in affitto, il 6,4% dei contribuenti con età compresa tra 51 e 70 anni e solo il 3,2% degli ultrasessantenni.

Il VSM aumenta al crescere dell'età degli inquilini con un valore massimo di 140,2 mila euro per la fascia di età oltre i 70 anni. Il canone annuo medio è in controtendenza rispetto al VSM, in quanto il valore di affitto annuo più elevato, pari a 5.390 euro, è pagato dagli inquilini con età inferiore ai 20 anni a fronte di un reddito complessivo annuo di soli 6.330 euro. Tra questa tipologia di locatari rientrano gli studenti universitari fuori sede che hanno come oggetto del contratto di affitto singole stanze all'interno di unità abitative più grandi. Per gli inquilini con età compresa tra i 21 e i 30 anni il reddito complessivo più che raddoppia rispetto alla fascia di età precedente, essendo pari a 15.890 euro, ma sottoscrivono canoni di locazione annui di circa 4.660 euro, il valore più basso tra le fasce di età considerate. A parte per la prima fascia di età (fino ai 20 anni) il canone annuo medio aumenta al crescere del reddito complessivo ai fini Irpef fino alla categoria di inquilini con età compresa tra i 51 e 70 anni per scendere nuovamente per i locatari oltre i 70 anni che a fronte di un reddito complessivo pari a 21,6 mila euro hanno un canone pari a 4.930 euro.

**Tabella 5.9 – Distribuzione del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo per fascia di età dei locatari persone fisiche**

Fascia di età	Locatari	Totale contribuenti Irpef	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef		
				Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Fino a 20	76.455	693.223	42.826	7.338.255	95,98	411.995	5,39	22.460	142.182	6,33
Da 21 a 30	855.117	4.212.328	593.244	78.874.007	92,24	3.981.854	4,66	583.962	9.280.237	15,89
Da 31 a 50	1.689.832	12.949.436	1.452.636	198.401.304	117,41	8.591.407	5,08	1.336.601	28.424.017	21,27
Da 51 a 70	872.114	13.571.346	791.879	118.083.350	135,40	4.568.451	5,24	659.318	18.034.237	27,35
Oltre 70	309.915	9.754.196	290.969	43.465.154	140,25	1.528.871	4,93	264.942	5.741.435	21,67
<b>Totale</b>	<b>3.803.433</b>	<b>41.180.529</b>	<b>3.171.554</b>	<b>446.162.070</b>	<b>117,31</b>	<b>19.082.579</b>	<b>5,02</b>	<b>2.867.283</b>	<b>61.622.108</b>	<b>21,49</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

La distribuzione per area geografica (Tabella 5.10) evidenzia che la regione in cui il canone di locazione medio annuo è più elevato è il Lazio con un valore pari a 6.740 euro mentre il canone medio più basso si riferisce alla regione Piemonte con 4.170 euro. È interessante notare come nelle regioni del Centro e del Sud l'incidenza del canone medio annuo sul totale del reddito complessivo dichiarato è superiore alla media nazionale (23,3%) per tutte le regioni in quanto presentano valori superiori al 24% con eccezione dell'Umbria dove tale rapporto è pari al 23,2%. Al contrario, nelle regioni del Nord Italia tale incidenza è inferiore alla media nazionale per tutte le regioni con eccezione del Trentino Alto-Adige dove il rapporto canone annuo medio e reddito complessivo dichiarato dagli inquilini è del 25,9%, della Valle d'Aosta pari al 23,7% e della Liguria con 24,2%. Le regioni dove risiedono i locatari di abitazioni con VSM medi più elevati sono il Lazio (162 mila euro), il Trentino (176 mila euro) e la Liguria (149 mila euro).

**Tabella 5.10 – Distribuzione del VSM, canone di locazione e reddito complessivo per regione di residenza dei locatari persone fisiche**

Regione di residenza	Locatari	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Abruzzo	57.502	48.819	5.620.951	97,75	260.165	4,52	54.132	985.705	18,21
Basilicata	18.433	15.440	1.784.076	96,79	80.513	4,37	17.460	304.541	17,44
Calabria	49.525	42.136	4.896.101	98,86	215.576	4,35	46.370	780.045	16,82
Campania	233.240	210.784	32.357.556	138,73	1.151.030	4,93	219.496	4.029.252	18,36
Emilia Romagna	301.861	246.221	32.885.882	108,94	1.460.895	4,84	288.778	6.350.641	21,99
Friuli Venezia Giulia	54.182	45.252	4.924.176	90,88	249.095	4,60	51.837	1.121.260	21,63
Lazio	277.253	233.397	45.076.518	162,58	1.869.188	6,74	259.364	6.220.562	23,98
Liguria	99.534	88.848	14.877.612	149,47	504.925	5,07	93.755	1.960.642	20,91
Lombardia	565.671	481.183	66.647.462	117,82	3.056.978	5,40	536.610	14.008.203	26,11
Marche	80.037	66.745	8.190.800	102,34	361.089	4,51	76.230	1.438.112	18,87
Molise	10.485	8.930	1.000.026	95,38	46.637	4,45	9.839	174.258	17,71
Piemonte	309.553	267.761	28.053.752	90,63	1.292.370	4,17	293.926	6.324.269	21,52
Puglia	146.620	123.239	14.993.690	102,26	643.478	4,39	138.615	2.311.870	16,68
Sardegna	49.093	42.082	5.773.739	117,61	246.161	5,01	46.201	840.991	18,20
Sicilia	168.564	145.299	16.963.408	100,63	750.831	4,45	158.983	2.713.034	17,06
Toscana	198.721	164.141	26.399.882	132,85	1.097.708	5,52	187.062	3.851.572	20,59
Trentino Alto Adige	33.812	29.716	5.960.413	176,28	184.957	5,47	32.554	686.886	21,10
Umbria	43.458	37.981	4.205.095	96,76	187.055	4,30	41.126	763.489	18,56
Valle d'Aosta	10.130	9.099	1.312.498	129,57	46.064	4,55	9.694	185.868	19,17
Veneto	283.283	234.853	30.166.128	106,49	1.332.502	4,70	270.936	5.742.954	21,20
Mancante/errata	812.476	629.628	94.072.306	115,78	4.045.363	4,98	34.315	827.952	24,13
<b>Totale</b>	<b>3.803.433</b>	<b>3.171.542</b>	<b>446.162.070</b>	<b>117,31</b>	<b>19.082.579</b>	<b>5,02</b>	<b>2.867.283</b>	<b>61.622.108</b>	<b>21,49</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Infine, la Tabella 5.11 mostra la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo per classe di reddito dei locatari persone fisiche. La maggior parte degli inquilini dichiara un reddito inferiore ai 26 mila euro (il 63% del totale) e al crescere del reddito il numero di contratti di locazione diminuisce, riflettendo la circostanza che soggetti con maggior reddito e ricchezza tendono ad acquistare immobili più che a prenderli in affitto. Se si escludono gli inquilini con reddito complessivo inferiore o pari zero al crescere del reddito aumentano anche il VSM e il canone annuo di locazione.

Gli inquilini con un reddito complessivo ai fini Irpef pari a zero sono poco più di 150 mila e sono quei contribuenti con un reddito esente sul modello CU o il quadro dei minimi (LM) sul modello Redditi.

Per i redditi più bassi, in particolare per i locatari con redditi fino a 10 mila euro, la percentuale della spesa per canoni è del 91%, mentre questo peso diminuisce al crescere del reddito degli inquilini con il valore più basso pari a 6,6% per la categoria di soggetti con redditi oltre i 75 mila euro. Il canone di locazione medio più basso è versato dai locatari con reddito fino a 10 mila (4.510 euro annui) mentre gli inquilini che hanno redditi oltre i 75 mila euro pagano il canone di locazione medio annuo più alto pari a quasi 11.220 euro.

Tabella 5.11 – Distribuzione del VSM, canone di locazione e reddito complessivo per classe di reddito dei locatari persone fisiche

Reddito complessivo ai fini Irpef	Locatari	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Minore di 0	686	649	182.400	265,89	6.801	9,91	686	-5.151	-7,51
Uguale a 0	159.209	134.551	21.300.437	133,79	903.082	5,67			0,00
Fino a 10.000	814.538	655.612	86.094.264	105,70	3.674.306	4,51	814.538	4.037.970	4,96
Da 10.000 a 26.000	1.420.592	1.219.223	152.367.900	107,26	6.635.538	4,67	1.420.592	25.378.458	17,86
Da 26.000 a 55.000	511.727	448.586	68.753.710	134,36	2.904.291	5,68	511.727	17.325.043	33,86
Da 55.000 a 75.000	51.008	47.460	10.377.538	203,45	395.613	7,76	51.008	3.252.346	63,76
Oltre 75.000	68.732	67.242	21.659.404	315,13	771.425	11,22	68.732	11.633.441	169,26
Non disponibile	776.941	598.231	85.426.417	109,95	3.791.523	4,88			
<b>Totale</b>	<b>3.803.433</b>	<b>3.171.554</b>	<b>446.162.070</b>	<b>117,31</b>	<b>19.082.579</b>	<b>5,02</b>	<b>2.867.283</b>	<b>61.622.108</b>	<b>21,49</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

### 5.3.2 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI PERSONE NON FISICHE

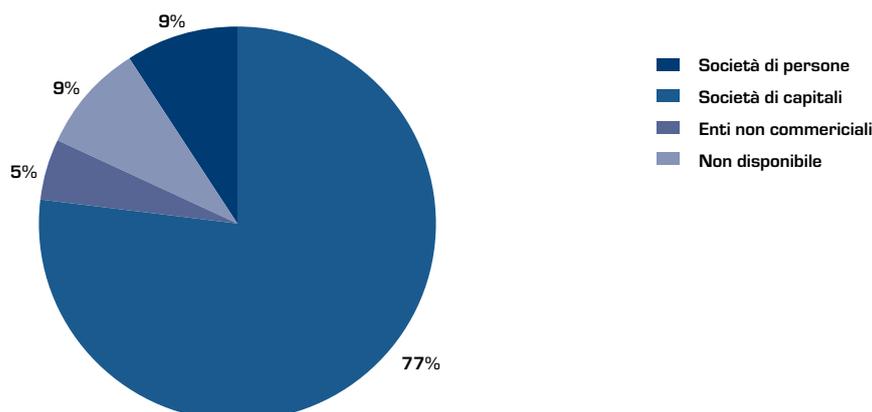
La Tabella 5.12 riporta la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del volume di affari per natura giuridica dei locatari persone non fisiche. Complessivamente i locatari persone non fisiche che locano abitazioni sono pari a 67.434 e sostengono un canone di locazione annuo medio pari a 28.250 euro. Circa il 73% dei locatari persone non fisiche risultano società di capitali con un volume di affari medio di circa 22,5 milioni di euro. Le società di capitali affittano circa 104 mila unità abitative, il 77% degli immobili totali (Figura 5.3), con un VSM medio di 493 mila euro e un canone annuo medio di circa 31 mila euro. Il 12% dei locatari risultano essere società di persone con un volume di affari medio di circa 831 mila euro. Tali società affittano circa 12.893 unità abitative, il 9% degli immobili totali, con un VSM medio di 330 mila euro e un canone annuo medio di circa 19 mila euro. Infine, il 4% dei locatari risultano enti non commerciali con un volume di affari medio di 5,1 milioni di euro. Essi affittano poco più di 6 mila unità abitative, il 5% degli immobili totali, con un VSM medio di 467 mila euro e un canone annuo medio di circa 25.430 euro.

Tabella 5.12 – Distribuzione dei locatari PNF, del numero degli immobili abitativi locati, del VSM, del canone di locazione e del volume d'affari per natura giuridica

Natura giuridica	Locatari	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Volume d'affari		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Società di persone	8.517	12.893	2.805.568	329,41	160.818	18,88	7.953	6.615.436	831,82
Società di Capitali	48.996	104.415	24.156.183	493,02	1.516.171	30,94	46.283	1.040.058.759	22.471,72
Enti non commerciali	2.625	6.227	1.227.456	467,60	66.761	25,43	907	4.650.513	5.127,36
Non disponibile	7.296	12.066	2.887.018	395,70	161.353	22,12			
<b>Totale</b>	<b>67.434</b>	<b>135.601</b>	<b>31.076.226</b>	<b>460,84</b>	<b>1.905.104</b>	<b>28,25</b>	<b>55.143</b>	<b>1.051.324.708</b>	<b>19.065,42</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Figura 5.3 – Distribuzione percentuale degli immobili abitativi locati per natura giuridica del locatario



La distribuzione per area geografica (Tabella 5.13) evidenzia che la regione in cui il canone di locazione medio annuo è più elevato è il Friuli Venezia Giulia con un valore pari a 45.200 euro mentre il canone medio più basso si riferisce al Molise con 16.990 euro. È interessante notare come nelle regioni del Nord il canone medio annuo è superiore alla media nazionale, pari a 28.250 euro, con eccezione di Liguria (23.320 euro) e Piemonte (25.470 euro) mentre le regioni del Centro e del Sud sono tutte inferiori alla media nazionale con eccezione di Toscana (33.430 euro), Lazio (32.430 euro) e Sardegna (30.080 euro). Analizzando il VSM medio delle abitazioni dei locatari società e degli enti non commerciali si nota un'ampia variabilità sul territorio nazionale in quanto si passa da valori estremamente bassi come quello del Molise pari a circa 210 mila euro a valori molto elevati come quelli di Lazio (667 mila euro) e Friuli Venezia Giulia (600 mila euro).

Tabella 5.13 – Distribuzione del VSM, del canone di locazione e del volume di affari per regione di domicilio fiscale dei locatari persone non fisiche

Regione domicilio fiscale	Locatari	Immobili abitativi	Valore VSM		Canone di locazione			Volume d'affari	
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Abruzzo	1.015	2.126	300.771	296,33	25.389	25,01	922	11.119.816	12.060,54
Basilicata	393	744	106.951	272,14	8.855	22,53	350	1.756.946	5.019,85
Calabria	913	1.627	192.094	210,40	15.763	17,26	805	1.521.006	1.889,45
Campania	5.993	8.819	2.174.878	362,90	115.680	19,30	5.445	19.829.279	3.641,74
Emilia Romagna	4.411	10.342	1.981.746	449,27	157.544	35,72	4.125	94.240.912	22.846,28
Friuli Venezia Giulia	934	3.038	560.303	599,90	42.216	45,20	883	22.741.497	25.754,81
Lazio	8.742	16.316	5.836.127	667,60	283.524	32,43	7.860	222.702.283	28.333,62
Liguria	1.375	2.593	624.763	454,37	32.069	23,32	1.284	15.510.871	12.080,12
Lombardia	12.685	26.760	6.648.491	524,12	405.259	31,95	11.893	365.697.040	30.748,93
Marche	1.097	2.295	363.000	330,90	24.286	22,14	994	10.427.371	10.490,31
Molise	232	372	48.787	210,29	3.941	16,99	206	538.631	2.614,71
Piemonte	4.005	8.573	1.372.858	342,79	101.988	25,47	3.648	90.518.018	24.813,05
Puglia	2.922	5.434	760.332	260,21	62.027	21,23	2.635	13.389.493	5.081,40
Sardegna	1.078	2.763	539.611	500,57	32.430	30,08	971	13.176.521	13.570,05
Sicilia	4.119	7.028	1.081.994	262,68	82.747	20,09	3.594	9.063.383	2.521,81
Toscana	3.466	7.257	2.045.291	590,10	115.859	33,43	3.201	47.979.068	14.988,77
Trentino Alto Adige	1378	2924	779.872	565,94	41.548	30,15	1300	19.232.477	14.794,21
Umbria	650	1.306	188.946	290,69	14.230	21,89	576	5.496.767	9.543,00
Valle d'Aosta	264	712	129.536	490,67	7.848	29,73	249	2.356.626	9.464,36
Veneto	4.466	12.506	2.452.856	549,23	170.546	38,19	4.202	84.026.703	19.996,84
Mancante/errata	7.296	12.066	2.887.018	395,70	161.353	22,12			
<b>Totale</b>	<b>67.434</b>	<b>135.601</b>	<b>31.076.226</b>	<b>460,84</b>	<b>1.905.104</b>	<b>28,25</b>	<b>55.143</b>	<b>1.051.324.708</b>	<b>19.065,42</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

La Tabella 5.14 mostra la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del volume di affari per settore di attività dei locatari persone non fisiche. I locatari persone non fisiche svolgono attività principalmente nel settore dei servizi, in quanto il 43% delle società e degli enti non commerciali appartengono a tale settore di attività e detengono contratti di affitto che corrispondono al 48% del totale. I canoni di locazione più elevati sono pagati dai locatari che appartengono al settore dei servizi con circa 33,5 mila euro e al settore della pubblica amministrazione e della sanità con circa 35 mila euro. I canoni di locazione più bassi, invece, sono versati dai locatari appartenenti al settore delle costruzioni con circa 17.140 euro e al settore dell'agricoltura e della pesca con 18.760 euro.

Questa tendenza è confermata anche dall'analisi del VSM. Infatti i valori più alti si riferiscono ai locatari che appartengono al settore della PA e della sanità e a quella dei servizi, unici sopra la media nazionale, mentre le abitazioni in affitto con VSM minore sono dei locatari dei settori delle costruzioni e dell'agricoltura e pesca. Si fa presente che il numero dei locatari a cui non è stato abbinato alcuna dichiarazione in tale tabella è superiore alle precedenti in quanto per 52 soggetti non è stato possibile risalire al codice del settore di attività produttiva.

**Tabella 5.14 – Distribuzione del VSM, del canone di locazione e del volume di affari per settore di attività produttiva dei locatari persone non fisiche**

Codice settore	Locatari	Immobili abitativi	VMS		Canone di locazione			Volume d'affari	
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Agricoltura e pesca	970	1.678	268.749	277,06	18.195	18,76	904	6.718.149	7.431,58
Costruzione ed estr. minerali	6.194	10.646	1.819.342	293,73	106.162	17,14	6.043	36.388.335	6.021,57
Industria	8.049	15.931	3.164.635	393,17	226.201	28,10	7.899	501.768.209	63.523,00
Commercio e trasporti	9.645	13.755	3.093.487	320,73	203.463	21,10	9.340	312.966.579	33.508,20
Sanità, PA, Istruzione	6.380	16.739	3.181.804	498,72	223.327	35,00	4.752	17.807.547	3.747,38
Servizi	28.848	64.712	16.638.185	576,75	965.193	33,46	26.205	175.675.888	6.703,91
Non disponibile	7.348	12.140	2.910.023	396,03	162.562	22,12			
<b>Totale</b>	<b>67.434</b>	<b>135.601</b>	<b>31.076.226</b>	<b>460,84</b>	<b>1.905.104</b>	<b>28,25</b>	<b>55.143</b>	<b>1.051.324.708</b>	<b>19.065,42</b>

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

## 5.4 UN'ANALISI EMPIRICA DELLA DOMANDA DI ABITAZIONI IN LOCAZIONE IN ITALIA

Come già rilevato nei paragrafi precedenti, il settore delle locazioni gioca un ruolo fondamentale nel mercato immobiliare, tenuto conto anche della rilevante incidenza degli immobili locati sugli immobili posseduti da persone fisiche (Capitolo 1 - Tabella 1.2). Le determinanti della scelta di prendere in affitto un immobile piuttosto che acquistarlo possono riflettere diversi fattori: la domanda di immobili in locazione può infatti essere influenzata da alcune caratteristiche socio-economiche dei soggetti, come la ricchezza economica, l'età, il grado di istruzione o la tipologia di impiego; può inoltre dipendere anche dal costo degli affitti, dai prezzi di vendita degli immobili e da altre caratteristiche del mercato immobiliare. Un ulteriore fattore è costituito dall'avversione al rischio e dalle preferenze delle famiglie, nonché dal grado di protezione che la regolamentazione assicura ai locatari. Stimare l'impatto di questi fattori sulle scelte delle famiglie è quindi importante per analizzare la dinamica delle locazioni e per valutare l'efficacia delle politiche di contrasto al disagio abitativo adottate in un determinato territorio<sup>7</sup>.

Diversi studi<sup>8</sup> dimostrano inoltre che interventi pubblici in favore del mercato immobiliare possono essere giustificati dagli importanti effetti di *spillover* sul sistema economico. L'introduzione di agevolazioni dirette ai soggetti in affitto può ad esempio essere motivata dagli effetti positivi che il mercato delle locazioni può generare sul mercato del lavoro, dal momento che gli affitti si riflettono sulla mobilità dei lavoratori. Infatti, un basso tasso di proprietà degli immobili è associato a una più alta mobilità dei lavoratori e, di conseguenza, a una minore disoccupazione.

Inoltre, un mercato delle locazioni efficiente consentirebbe di limitare gli effetti negativi di un mercato del credito imperfetto. Infatti, se il mercato del credito presenta delle frizioni, i piani di consumo di una famiglia sono limitati dal reddito e dalla ricchezza attualmente disponibili e, in particolare, l'acquisto della casa è influenzato dai vincoli di indebitamento. Le limitazioni sui rapporti prestito/valore dell'immobile implicano che, per ottenere un mutuo residenziale, una famiglia deve aver accumulato risparmi sufficienti per dare un acconto<sup>9</sup>. Un mercato delle locazioni efficiente ha quindi effetti positivi sia per soddisfare l'immediato bisogno abitativo delle famiglie, in particolare di quelle più giovani, sia per accumulare la liquidità necessaria per affrontare l'acquisto futuro della propria abitazione.

In Italia sono state adottate politiche per la casa, a partire dagli anni '90, volte a rilanciare il mercato degli affitti e a ridurre la spesa pubblica e l'intervento statale. Le politiche abitative sono state trasferite dal livello statale a quello regionale con il D.lgs. 112/98. Inoltre, con la Legge 560/93 il patrimonio edilizio residenziale pubblico è stato progressivamente alienato ed è stato abolito il prelievo che ne assicurava il finanziamento (GESCAL). Infine, con la Legge 431/98 il mercato degli affitti è stato liberalizzato ed è stato introdotto un sistema di contributi monetari per il pagamento dei canoni a favore delle famiglie più deboli<sup>10</sup>.

Nell'anno 2020, tra i principali strumenti destinati ad attenuare il disagio abitativo si ricordano:

- **edilizia residenziale pubblica:** l'offerta diretta di alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato; nonostante la progressiva riduzione del numero di alloggi e il basso turnover, ciò rappresenta ancora lo strumento tradizionale di politica abitativa a sostegno delle fasce più deboli;
- **contributi economici per il pagamento dei canoni di locazione:** introdotti con le riforme degli anni '90, l'efficacia dello strumento si è ridotta a causa della riduzione delle risorse stanziare; tra questi si ricordano il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (220 milioni di euro nel 2020) e il Fondo inquilini morosi incolpevoli (9,5 milioni di euro per il 2020)<sup>11</sup>; questi fondi non sono stati confermati dalla Legge di Bilancio per l'anno 2023;
- **agevolazioni fiscali<sup>12</sup>:** la cedolare secca, sia nella sua forma a regime sia nella sua forma ridotta, rappresenta un incentivo fiscale di cui possono usufruire i locatori stimolando così per l'offerta di immobili in locazione.

In linea con i principali studi presenti in letteratura, si assume che la domanda di immobili abitativi in locazione dipenda sostanzialmente da due gruppi di variabili:

- a) **le caratteristiche individuali delle famiglie:** genere degli individui appartenenti al nucleo familiare e numero di componenti, età, nazionalità di appartenenza, stato civile, titolo di studio e tipologia di occupazione;
- b) **le caratteristiche delle politiche di contrasto al disagio abitativo:** l'esistenza di contributi finanziari a sostegno del mercato degli affitti, la tipologia di contratto agevolato di locazione, la presenza sul territorio di edifici di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, per controllare i fattori specifici che caratterizzano il mercato delle locazioni di ogni regione, sono inserite nel modello alcune specifiche variabili tra cui il PIL pro capite regionale, la percentuale di popolazione residente in aree rurali, la durata in giorni dei procedimenti giudiziari, il rapporto tra il VSM medio e il canone di locazione medio e l'incidenza delle abitazioni principali sul totale abitazioni<sup>13</sup>.

### Analisi empirica e descrizione dati

Le caratteristiche delle famiglie in locazione e l'efficacia delle politiche a favore del mercato delle locazioni sono state stimate mediante un modello *logit* dove la variabile dipendente è pari ad 1 se l'individuo osservato è locatario, 0 nei casi di possesso dell'immobile differente dalla locazione (ad esempio, proprietà, usufrutto, uso gratuito e altri diritti di possesso). Seguendo l'approccio proposto da Andrews e Caldera Sánchez (2011) la probabilità che un individuo sia locatario è stimata attraverso il seguente modello:

$$\text{Logit} [\text{Pr} (\text{affitto}=1)_{hi}] = \alpha + \phi H_{hi} + \beta P_i + \Gamma C_i + e_{hi}$$

dove *logit* indica la probabilità di essere affittuario rispetto alla probabilità di non esserlo,  $\alpha$  è l'intercetta,  $h$  è il pedice che denota la famiglia ed  $i$  la regione di appartenenza. Le variabili esplicative sono  $H_{hi}$ , ovvero le caratteristiche delle famiglie,  $P_i$  che rappresenta le caratteristiche del mercato delle locazioni e politiche regionali a favore della riduzione del disagio sociale ed, infine,  $C_i$ , che è l'insieme di variabili di controllo che catturano le caratteristiche regionali. Il termine di errore  $e_{hi}$  è clusterizzato per regione e cattura tutti i fattori non osservati che influenzano la probabilità di essere locatario<sup>14</sup>.

In un contesto come quello italiano, caratterizzato da un'alta propensione a scegliere di risiedere in un'abitazione di proprietà, le politiche hanno un impatto positivo sul mercato immobiliare se sono in grado di incrementare la probabilità che un soggetto scelga di abitare in un immobile in locazione.

Il modello *logit* è stato stimato usando dei dati *cross-section* per l'anno 2020. I dati si riferiscono a 5.951<sup>15</sup> soggetti identificati come capo-famiglia dei nuclei familiari che hanno risposto al questionario Banca d'Italia "Bilanci delle famiglie italiane nel 2020" (Bdl). In particolare, sono stati identificati come soggetti capo-famiglia coloro che percepiscono il reddito maggiore all'interno del nucleo familiare. Le variabili che esprimono le caratteristiche regionali sono state raccolte da differenti fonti informative come il database Istat (ISTAT), la Banca dati integrata immobiliare del Dipartimento delle Finanze (DF) e altre fonti istituzionali (e.g. decreti del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) per i fondi di sostegno<sup>16</sup>).

La Tabella 5.15 riporta una sintesi delle variabili utilizzate nella specificazione del modello.

**Tabella 5.15 – Variabili utilizzate nel modello e rispettive caratteristiche principali (fonte dei dati, numero di osservazioni, valore medio, deviazione standard, valore minimo e valore massimo)**

Variabile	Fonte	Oss.	Media	Dev. Std.	Min	Max
Locatario	Bdl	5.951	0,124	0,33	0	1
<b>Caratteristiche individuali:</b>						
Genere	Bdl	5.951	1,471	0,499	1	2
Cittadinanza	Bdl	5.951	1,017	0,129	1	2
Stato civile	Bdl	5.951	1,815	1,035	1	4
Titolo studio	Bdl	5.951	4,089	1,581	1	6
Tipologia nucleo familiare	Bdl	5.951	2,366	1,068	1	4
Classe età	Bdl	5.951	3,62	1,486	1	5
Status lavorativo	Bdl	5.951	4,854	2,045	1	7
N. percettori reddito nel nucleo familiare	Bdl	5.951	1,547	0,498	1	2
<b>Caratteristiche della Regione:</b>						
PIL pro capite (migliaia di euro)	ISTAT	19	26,75	7,02	17,09	36,58
% popolazione zone rurali su popolazione totale	ISTAT	19	0,263	0,124	0,116	0,727
% di ABP su abitazioni totali	DF	19	0,541	0,046	0,322	0,609
Rapporto VSM medio / canone locazione medio (per immobile)	DF	19	22,77	2,47	18,44	31,86
Durata dei procedimenti giudiziari (giorni)	ISTAT	19	402,1	149,1	163	811
<b>Politiche abitative per Regione:</b>						
Fondo sostegno pro capite ex L. n. 431/98 (euro)	MIT	19	3,84	0,8	2,77	10,51
Fondo morosi pro capite ex D.L. n. 102/13 (euro)	MIT	19	0,16	0,06	0,04	0,24
% abitazioni possedute dai Comuni su abitazioni totali	DF	19	0,013	0,005	0,007	0,024
% abitazioni possedute da ATER su abitazioni totali	DF	19	0,012	0,006	0,001	0,033
% abitazioni canone concordato su abitazioni locate totali	DF	19	0,257	0,118	0,05	0,477
% abitazioni canone studenti su abitazioni locate totali	DF	19	0,025	0,015	0,003	0,092
% abitazioni cedolare secca (21%) su abitazioni locate totali	DF	19	0,401	0,129	0,149	0,638

Le variabili riferite al singolo capo-famiglia del nucleo sono variabili categoriali desunte direttamente dal questionario Banca d'Italia; le variabili che si riferiscono alle caratteristiche regionali e alle politiche abitative sono espresse in termini di logaritmo per evitare che le forti differenze di scala delle variabili creino distorsioni nei coefficienti stimati.

La stima del modello *logit*, basata sui dati sopra descritti, genera i coefficienti riportati nella Tabella 5.16. Le prime due colonne indicano i tradizionali risultati della stima di un modello *logit*; l'ultima colonna mostra gli effetti marginali delle variabili esplicative sulla probabilità di un soggetto di essere un locatario. In altre parole, le prime due colonne hanno lo scopo di evidenziare la direzione e la significatività statistica della relazione tra ciascuna variabile esplicativa e la variabile dipendente, mentre le indicazioni utili a valutare l'impatto della variazione unitaria del regressore sulla probabilità di essere locatario, stimato tenendo gli altri regressori fissati alla loro media, sono riportate nell'ultima colonna. I consueti test diagnostici hanno inoltre consentito di verificare la corretta specificazione del modello che non ha omesso variabili rilevanti e mostra un buon grado di performance predittiva (l'area al di sotto della curva ROC risulta pari al 75%).

Il modello descritto stima una probabilità di essere locatario del 9,6%, leggermente inferiore alla media campionaria (12,4% in Tabella 5.16). Riportando i dati campionari all'universo della popolazione italiana con gli opportuni pesi, la probabilità che una famiglia sia in affitto è di circa il 12%.

Osservando i risultati della Tabella 5.16, si possono evincere una serie di informazioni sulle caratteristiche individuali dei soggetti che sono identificati come locatari. In linea con le attese, il legame tra la probabilità di risiedere in una abitazione presa in locazione dipende essenzialmente dal reddito e dalla ricchezza dell'individuo. In presenza di un livello di reddito/ricchezza elevato, la probabilità di essere un locatario si riduce e viceversa. Questa relazione, che è implicita in tutti i regressori individuali presentati, appare evidente con riferimento al numero di percettori di reddito all'interno del nucleo: quando il numero dei percettori aumenta, la probabilità di essere locatari si riduce<sup>17</sup>.

Nel dettaglio, i cittadini stranieri hanno una maggiore probabilità di essere locatari rispetto ai cittadini italiani: questo risultato appare coerente con la letteratura che collega la scarsa partecipazione al mercato delle compravendite immobiliari a un basso grado di integrazione socio-economica dei cittadini stranieri<sup>18</sup>.

Il titolo di studio assume una rilevanza statisticamente significativa quando si considerano gli individui che hanno conseguito almeno il diploma: la probabilità di essere in affitto risulta minore per i soggetti in possesso di diploma di scuola media superiore e per i laureati. Invece, per gli individui che hanno livelli di educazione più bassi non emerge una relazione significativa tra il livello di educazione e la probabilità di optare per un immobile in affitto. Ciò appare in linea con i risultati della letteratura che mostrano che il livello di formazione incide positivamente sul "reddito permanente", considerato la proxy più affidabile della ricchezza di un individuo<sup>19</sup>.

La qualifica lavorativa rappresenta una variabile statisticamente significativa e indica che gli individui con incarichi dirigenziali sono quelli che mostrano una probabilità minore rispetto agli operai di scegliere una locazione. Seguono i pensionati, gli imprenditori e gli impiegati. I soggetti non occupati hanno una probabilità minore rispetto agli operai di risiedere in un'abitazione in locazione: tale risultato appare legato alla circostanza che all'interno del *dataset* in esame sono indicati con un valore  $Y$  pari a 0 (non locatari) non solo i proprietari di immobili ma anche gli individui domiciliati presso l'immobile ad altro titolo, come ad esempio il possesso gratuito dell'immobile. Gli operai, che rappresentano la categoria di riferimento, hanno la maggiore probabilità di essere locatari. Le motivazioni alla base di questa differenziazione tra qualifiche lavorative sono le stesse che giustificano le differenze tra il livello di istruzione dei soggetti.

La struttura del nucleo familiare incide in misura significativa sulla probabilità di essere una famiglia che vive in locazione o meno: le famiglie con due componenti hanno infatti una probabilità maggiore di risiedere in abitazioni in affitto rispetto alle famiglie mononucleari. Per i nuclei più numerosi (più di 3 componenti) non vi è alcuna relazione statisticamente significativa. L'età assume rilievo quando si considera la classe tra i 35 ed i 44 anni. La probabilità di risiedere in abitazioni in affitto è infatti maggiore per gli individui in questa fascia d'età rispetto alla classe di età "inferiore a 35 anni". Le altre fasce di età non sembrano avere un effetto significativo sulla variabile dipendente. La relazione descritta tra la probabilità di essere locatario e la dimensione del nucleo familiare e l'età del capo famiglia può riflettere l'esistenza di vincoli finanziari per l'acquisto della casa delle categorie statisticamente significative: i soggetti tra i 35 e i 44 anni e i nuclei familiari di due persone<sup>20</sup>.

Tabella 5.16 – Risultati della stima (coefficienti, t-statistics e margini)

<i>Locatario (0-no; 1-sì)</i>	<i>Coeff. (1)</i>	<i>T-stat. (2)</i>	<i>Marg. (3)</i>
Costante	4,074**	(-2,52)	9,60%
<b>Caratteristiche individuali:</b>			
Genere: 1 – uomo			
Genere: 2 – donna	-0,021	(-0,34)	-0,20%
Cittadinanza: 1 - italiana			
Cittadinanza: 2 - straniera	1,961***	(-9,60)	32,80%
Stato civile: 1 - coniugato/a			
Stato civile: 2 - celibe/nubile	0,351*	(-1,92)	2,90%
Stato civile: 3 - separato/a divorziato/a	0,914***	(-4,82)	9,60%
Stato civile: 4 - vedovo/a	0,470***	(-3,05)	4,10%
Titolo studio: 1 - nessun titolo			
Titolo studio: 2 - licenza elementare	-0,0279	(-0,18)	-0,40%
Titolo studio: 3 - licenza media inferiore	-0,0206	(-0,10)	-0,30%
Titolo studio: 4 - diploma media superiore	-0,813***	(-2,93)	-7,70%
Titolo studio: 5 - laurea/post-laurea	-1,055***	(-3,80)	-9,20%
N. componenti nucleo familiare: 1 componente			
N. componenti nucleo familiare: 2 componenti	0,346**	(-2,11)	3,00%
N. componenti nucleo familiare: 3 componenti	0,246	(-1,36)	2,00%
N. componenti nucleo familiare: più di 3 componenti	0,073	(-0,31)	0,60%
Classe età: 1 - inferiore a 35 anni			
Classe età: 2 - tra i 35 e i 44 anni	0,562***	(-2,91)	5,60%
Classe età: 3 - tra i 45 e i 54 anni	0,229	(-1,17)	2,00%
Classe età: 4 - tra i 55 e i 64 anni	0,035	(-0,18)	0,30%
Classe età: 5 - oltre i 64 anni	0,0669	(-0,30)	0,50%
Status lavorativo: 1 – operaio			
Status lavorativo: 2 - impiegato/insegnante	-0,457**	(-2,46)	-6,10%
Status lavorativo: 3 - dirigente/direttivo	-1,636***	(-4,86)	-14,70%
Status lavorativo: 4 – imprenditore	-0,792***	(-3,89)	-9,40%
Status lavorativo: 5 – pensionato	-1,020***	(-5,13)	-11,20%
Status lavorativo: 6 - altri non occupati	-0,794***	(-5,36)	-9,40%
N. di percettori di redditi nel nucleo familiare: 1			
N. di percettori di redditi nel nucleo familiare: più di 1	-0,765***	(-4,99)	-6,90%
<b>Caratteristiche della Regione:</b>			
PIL pro capite	0,0436	(-0,15)	0,40%
% popolazione zone rurali su popolazione totale	-0,542***	(-4,18)	-4,70%
% di ABP su abitazioni totali	-3,877***	(-4,11)	-33,50%
Rapporto VSM medio al mq / canone locazione medio	-1,900***	(-3,40)	-16,40%
Durata dei procedimenti giudiziari	0,643**	(-2,45)	5,60%
<b>Politiche abitative per Regione:</b>			
Fondo sostegno pro capite ex L. n. 431/98	0,429	(-1,25)	3,70%
Fondo morosi pro capite ex D.L. n. 102/13	-0,072	(-1,19)	-0,60%
% abitazioni possedute dai Comuni su abitazioni totali	0,512***	(-7,54)	4,40%
% abitazioni possedute da ATER su abitazioni totali	0,154***	(-3,30)	1,30%
% abitazioni canone concordato su abitazioni locate totali	0,201**	(-2,50)	1,70%
% abitazioni canone studenti su abitazioni locate totali	0,629***	(-2,60)	5,40%
% abitazioni cedolare secca (21%) su abitazioni locate totali	1,392***	(-3,50)	12,00%
<i>Numero di osservazioni: 5.951</i>			
<i>Numero di Regioni: 19</i>			
<i>t-statistics in parentesi</i>			
<i>* p &lt; 0,1; ** p &lt; 0,05; *** p &lt; 0,01</i>			

Le variabili regionali impiegate per controllare i fattori specifici che caratterizzano il mercato delle locazioni di ogni regione consentono di evidenziare alcune interessanti determinanti delle scelte individuali. Mentre il reddito del singolo soggetto incide in maniera netta sulle sue decisioni abitative, il PIL pro capite della regione di residenza non sembra esercitare un impatto rilevante sulla situazione abitativa: il coefficiente di tale variabile esplicativa è infatti non significativo. Il grado di urbanizzazione di una regione influenza in maniera statisticamente significativa la probabilità di un soggetto di essere un locatario: se un soggetto risiede in una regione dove la popolazione è maggiormente concentrata nei centri rurali, è meno probabile che sia un locatario, segnalando la maggiore propensione a risiedere in case locate nei contesti urbani e la maggiore propensione a risiedere in case di proprietà nei contesti rurali. Sono state inserite due variabili per catturare la tipicità delle scelte abitative in Italia: la percentuale di abitazioni principali (ABP) sul totale delle abitazioni e il rapporto tra il “Valore stimato di mercato” medio e il canone di locazione annuo medio per immobile.

Entrambe le variabili hanno una relazione negativa molto forte e statisticamente significativa con la probabilità di essere un locatario, segnalando che all'aumentare del numero di abitazioni principali rispetto alle altre abitazioni, aumentano le nuove abitazioni di proprietà. In altre parole, viene confermata la preferenza dei cittadini italiani per l'acquisto di immobili di proprietà. Allo stesso modo, quando il rapporto tra VSM medio e canone di locazione aumenta si riduce la probabilità di essere locatario, confermando la maggiore propensione nei paesi mediterranei all'acquisto dell'abitazione anche quando il costo relativo dell'acquisto è superiore al costo della locazione dell'immobile. Infine, il grado di protezione del locatore, misurata attraverso la qualità dei sistemi giudiziari e definita con la *proxy* della lunghezza dei procedimenti amministrativi, ha un impatto positivo sulla propensione ad affittare le abitazioni. Questo risultato, ampiamente confermato in letteratura, potrebbe riflettere l'aumento dell'offerta di abitazioni in locazione nel caso in cui il locatore veda più protetta la propria posizione contrattuale.

Passando ad analizzare l'impatto delle politiche a favore della riduzione del disagio sociale, si possono raggruppare le politiche in tre macro-categorie: il sostegno finanziario per l'accesso alle locazioni abitative; la presenza di immobili ascrivibili all'ambito della edilizia residenziale pubblica; le agevolazioni fiscali dal lato dell'offerta di abitazioni in locazione.

Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e il Fondo inquilini morosi incolpevoli non sembrano avere alcun impatto significativo dal punto di vista statistico sulla domanda di immobili in locazione. Questo risultato può essere interpretato alla luce della bassa copertura degli assegni di locazione misurata come quota di popolazione che riceve gli assegni che in Italia è inferiore all'1% (come anche in Spagna e Slovenia<sup>22</sup>). Il basso grado di utilizzo di tale strumento di sostegno è dovuto al fatto che la proprietà immobiliare risulta ampiamente diffusa nel nostro Paese. Bisogna tuttavia ricordare che elevati livelli di trasferimenti monetari ai locatari possono generare distorsioni nel mercato e incrementare il livello dei canoni di locazione dal lato dell'offerta<sup>23</sup> (attraverso la traslazione del trasferimento al locatore) e dal lato della domanda<sup>24</sup> (attraverso comportamenti di sovra-consumo). Inoltre, gli incentivi monetari potrebbero avere un impatto anche sul mercato del lavoro<sup>25</sup> generando una riduzione dell'offerta di lavoratori, soprattutto da parte di quegli individui che vedrebbero aumentare il proprio livello reddituale e che, quindi, sarebbero meno disposti a cercare un nuovo lavoro a causa dei maggiori livelli di tassazione che ne deriverebbero.

Lo strumento maggiormente utilizzato per contrastare le situazioni di disagio abitativo prima delle riforme degli anni '90 era la fornitura diretta di alloggi sociali agli individui che ne avevano bisogno. Anche se nel corso degli anni il ricorso agli alloggi sociali si sta riducendo, l'esercizio econometrico sembra indicare che l'offerta diretta di immobili rientranti nell'edilizia residenziale pubblica è stata una politica efficace. Nelle regioni in cui si osserva una maggiore concentrazione di immobili di proprietà dei Comuni o degli ATER sul totale degli immobili abitativi della regione, la probabilità di risiedere una casa in affitto è più elevata. Entrambe le variabili sono infatti positive e statisticamente significative, mostrando così un impatto positivo dell'edilizia



residenziale pubblica sul mercato delle locazioni. Inoltre, qualora l'ERP venga gestita dai Comuni, l'impatto è maggiore. Il ricorso a questa politica deve però essere valutato anche in un'ottica di economicità della gestione degli immobili ERP e di garanzia di standard qualitativi delle abitazioni.

Infine, viene proposta una valutazione delle agevolazioni fiscali dal lato dell'offerta di immobili da locare (la cosiddetta cedolare secca). I tre diversi regimi della misura indicano un impatto positivo sulla probabilità di risiedere in una casa in locazione: le tre variabili che descrivono l'incidenza dei contratti agevolati con la cedolare secca (al 21%), i canoni concordati e i contratti transitori per studenti rispetto al totale dei contratti di locazione mostrano un coefficiente significativo e positivo, segnalando che il ricorso alle agevolazioni fiscali incrementa la probabilità di un individuo di risiedere in un'abitazione in locazione. L'impatto positivo riflette, per un verso, gli effetti del risparmio di imposta sull'offerta di immobili in locazione (gli individui sono più propensi a locare i loro immobili in presenza di un regime fiscale di favore) e, per altro verso, la presumibile riduzione dei contratti che prima non venivano dichiarati<sup>26</sup>.

## Note al capitolo 5

- <sup>1</sup> Il reddito disponibile comprende tutti i redditi da lavoro (le retribuzioni dei dipendenti e le retribuzioni derivanti dal lavoro autonomo); redditi privati da investimenti e immobili; trasferimenti tra famiglie; tutti i trasferimenti sociali ricevuti, comprese le pensioni.
- <sup>2</sup> La registrazione dei contratti avviene presso l'Agenzia delle Entrate con il modello RLI (Registrazione Locazioni Immobiliari) che consente l'acquisizione in forma strutturata ed in tempo reale delle informazioni negli archivi informatici relative agli immobili locati e ai soggetti coinvolti nella locazione. L'introduzione della procedura di registrazione con il modello RLI è avvenuta nell'aprile del 2014. Solo da quella data, quindi, le informazioni acquisite relative ai contratti di locazione hanno consentito un'analisi ben più accurata rispetto a quanto è stato possibile per gli anni precedenti. La prima annualità completa, e per la quale si ritengono i dati acquisiti più robusti dopo un periodo di progressiva estensione e assestamento dell'utilizzo, è il 2015, anno nel quale si è iniziato ad ottenere anche un migliore risultato nell'incrocio dei dati.
- <sup>3</sup> Si tratta di quei contratti per i quali nel modello di registrazione è stato indicato una tipologia di contratto tra quelle previste per la locazione ad uso abitativo (L1, L2, L3 o L4).
- <sup>4</sup> I modelli per la registrazione dei contratti elaborati fanno riferimento al periodo 2015-2020; non sono quindi inclusi nello stock esaminato abitazioni locate con contratto registrato in un periodo antecedente l'anno 2015.
- <sup>5</sup> Non c'è obbligo di registrazione per i contratti di locazione di immobili che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno.
- <sup>6</sup> Si rammenta, tuttavia, che la rendita catastale rappresenta il reddito medio ordinario ritraibile al netto delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale e al lordo delle imposte (Articolo 9 del Regio Decreto Legge del 13 aprile 1939 n. 652).
- <sup>7</sup> Andrews, Caldera Sánchez e Johansson (2011); Andrews e Caldera Sánchez (2011); De Boer e Bitetti (2014).
- <sup>8</sup> Bourassa (1995); Oswald (1996); Andrews, Caldera Sánchez e Johansson (2011).
- <sup>9</sup> Blicke (2018).
- <sup>10</sup> Per una trattazione più analitica, si veda Iommi, Maitino e Ravagli (2018).
- <sup>11</sup> Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dall'art. 11 della Legge n. 431/1998, è destinato alla concessione di contributi integrativi a favore dei conduttori appartenenti alle fasce di reddito più basse per il pagamento dei canoni di locazione. Il Fondo inquilini morosi incolpevoli è stato istituito dall'articolo 6, comma 5 del D.L. 102/2013, che prevede che tali risorse possano essere utilizzate nei Comuni ad alta tensione abitativa che abbiano avviato bandi o altre procedure amministrative, per l'erogazione di contributi in favore di inquilini morosi incolpevoli.

- <sup>12</sup> Nello studio non si considerano le agevolazioni fiscali di cui all'art. 16, DPR n. 917 del 1986, che prevede una detrazione per i locatari di immobili adibiti ad abitazione principale riconosciuta e graduata in relazione all'ammontare del reddito complessivo dell'affittuario. In particolare, le detrazioni sono le seguenti:
- detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale;
  - detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale locati con contratti in regime convenzionale;
  - detrazione per canoni di locazione spettante ai giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni per l'abitazione principale;
  - detrazione per lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro.
- <sup>13</sup> Andrews, Caldera Sánchez e Johansson (2011).
- <sup>14</sup> È opportuno chiarire che questo modello soffre di potenziale endogeneità tra le politiche del mercato delle locazioni e la scelta di essere affittuario o meno. Tale rischio viene amplificato dalla mancanza di informazioni strutturate nel tempo, per cui i risultati dell'analisi vanno interpretati alla luce di tali considerazioni.
- <sup>15</sup> L'indagine "Bilanci delle famiglie italiane nel 2020" raccoglie 6.239 questionari ciascuno rappresentante un nucleo familiare. Da questo set, a causa di mancanza di informazioni complete, vengono eliminati i nuclei familiari residenti in Trentino Alto Adige.
- <sup>16</sup> Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione: Decreto del 6 maggio 2020 e Decreto del 12 agosto 2020, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; Fondo inquilini morosi incolpevoli: Decreto 23 giugno 2020, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
- <sup>17</sup> Il reddito degli individui non è presente tra le variabili esplicative per evitare problemi di collinearità tra regressori e problemi di specificazione del modello.
- <sup>18</sup> Gabriel e Rosenthal (2005).
- <sup>19</sup> Bourassa (1995).
- <sup>20</sup> Andrews e Caldera Sánchez (2011).
- <sup>21</sup> Bourassa (1995); Burgess e Skeltys (1992).
- <sup>22</sup> Andrews, Caldera Sánchez e Johansson (2011).
- <sup>23</sup> Laferrère e Le Blanc (2004).
- <sup>24</sup> Haffner e Boelhouwer (2006).
- <sup>25</sup> Immervoll et al. (2008).
- <sup>26</sup> Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva – anno 2022.

**Riferimenti Bibliografici**

- Andrews, D. e Caldera Sánchez, A. (2011), "Drivers of Homeownership rates in selected OECD countries", OECD Economics Department Working Papers, OECD, Paris
- Andrews, D., Caldera Sánchez, A. e Johansson, A. (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD countries", OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD, Paris.
- Blickle, K. (2018), "Local banks, credit supply and house prices", Credit Supply and House Prices.
- Bourassa, S.C. (1995), "A Model of Housing Tenure Choice in Australia", Journal of Urban Economics, Vol. 37.
- Burgess, R. e Skeltys N. (1992), "The Findings of the Housing and Location Choice Survey: An Overview", National Housing Strategy Background Paper 11, Canberra.
- Commissione per la redazione della Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva, "Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva – anno 2022"
- De Boer, R. e Bitetti, R. (2014), "A revival of the private rental sector of the housing market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands", OECD Economics Department Working Papers no. 1170
- Gabriel, S.A. e Rosenthal, S.S. (2005), "Homeownership in the 1980s and 1990s: Aggregate Trends and Racial Gaps", Journal of Urban Economics 57: pp. 101 – 127.
- Haffner, M. e Boelhouwer, P.J. (2006), "Housing Allowances and Economic Efficiency", International Journal of Urban and Regional Research Vol. 30.
- Immervoll, H., H. Jacobsen, C. Kleven, C. Thustrup Kreiner and N. Verdellin (2008), "An Evaluation of the Tax-Transfer Treatment of Married Couples in European Countries", EPRU Working Paper Series 2008/3.
- Iommi, S., Maitino, M. L., e Ravagli, L. (2018). "Le politiche regionali di contrasto al disagio abitativo. Analisi valutativa", IRPET
- Laferrère, A. e Le Blanc, D. (2004), "How Do Housing Allowances Affect Rents? An Empirical Analysis of the French Case", Journal of Housing Economics, Vol. 13.
- Oswald, A. (1996), "A Conjecture of the Explanation for High Unemployment in the Industrialised Nations: Part I", Warwick University Economic Research Paper No. 475.

