

4.



4. FLUSSI DEI REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI E FLUSSI INTERTERRITORIALI

4.1 ASPETTI GENERALI

In questo capitolo si presentano i dati sui canoni di locazione estratti sia dalle dichiarazioni dei redditi sia dai contratti di locazione in essere registrati presso l'ufficio del Registro. Viene pertanto delineato un quadro approfondito sul 'mondo delle locazioni', che aggiorna i dati elaborati nella scorsa edizione, relativi alla distribuzione del reddito derivante dalla proprietà locata ed alle caratteristiche socio-demografiche dei soggetti locatori e riporta nuove elaborazioni relative ai flussi interterritoriali dei canoni di locazione.

In particolare, limitatamente al solo settore residenziale, i dati presenti nelle dichiarazioni dei redditi sono stati integrati con informazioni estratte da altri archivi, Catasto ed OMI, al fine di pervenire ad una analisi della distribuzione, secondo la residenza dei proprietari locatori, del numero delle abitazioni locate, dei canoni percepiti, dei valori patrimoniali calcolati in base all'OMI (secondo parametri normalizzati rispetto alla quota di proprietà).

L'analisi si riferisce alle abitazioni dichiarate in locazione di proprietà delle PF, i cui codici fiscali ricavati dalle intestazioni catastali, consentono l'incrocio con le informazioni relative al comune di residenza.

Gli elementi informativi che si ottengono consentono di stimare l'ammontare di reddito "prodotto" dagli *asset* abitativi presenti in ciascun territorio, analizzare la distribuzione di tale ammontare tra ciò che è percepito dai residenti di quel territorio e quel che è percepito dai non residenti, analizzare i relativi rendimenti (mettendo in relazione i canoni con i valori patrimoniali stimati in base alle quotazioni OMI e alle superfici desumibili dal Catasto), calcolare, infine, il complessivo reddito da fabbricati percepito dai residenti di ciascun territorio (su *asset* ubicati nel medesimo territorio di residenza e quelli ubicati su altri territori).

La lettura dei dati presentati in questo capitolo può aiutare a migliorare la conoscenza dei flussi di reddito che intervengono tra le varie aree geografiche e tra regioni, limitatamente a quelli generati dalla proprietà di immobili ad uso residenziale. Una conoscenza utile anche nell'ambito delle stime relative alle "bilance dei pagamenti" regionali.

4.2 ANALISI DEI FLUSSI IMMOBILIARI RIGUARDANTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE

4.2.1 ANALISI DEI FLUSSI IMMOBILIARI RIGUARDANTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE DELLE PERSONE FISICHE

Nel seguente paragrafo si analizzano i flussi immobiliari riguardanti i contratti di locazione, e nello specifico si analizzano il canone annuo e la rendita da immobili locati per classe di età, genere, area geografica, stato civile, classi di reddito ed ampiezza demografica dei comuni in cui risiedono inquilini e proprietari degli immobili.

4.2.1.1 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATORI

Complessivamente nel 2010 i proprietari persone fisiche locatori di immobili in Italia sono circa 4 milioni, mentre le società ed enti non commerciali con immobili locati sono circa 232 mila.

Dalla Tabella 4.1 e dalla Figura 4.1, emerge una correlazione tra il profilo di età e la frequenza dei locatori con età compresa tra 51 a 70 anni: si passa, infatti, da circa 11 mila proprietari locatori con età inferiore a 20 anni, ai 106 mila proprietari tra i 21 e i 30 anni, fino a raggiungere il valore massimo nella fascia di età compresa tra i 51 e i 70 anni, con 1,3 milioni di soggetti pari al 33% del totale. Tale distribuzione riflette ovviamente la struttura per età dei proprietari che si concentrano nelle classi di età sopra 50 anni. Alto anche il numero di contratti registrati dai proprietari in quest'ultima fascia di età: sono infatti quasi 2 milioni sui 4,7 milioni totali. Seguono i proprietari con più di 70 anni che risultano aver registrato circa 1,4 milioni di atti di locazione. Passando ai canoni medi annui si osserva anche in questo caso una relazione positiva tra l'età dei proprietari locatori e i canoni percepiti; infatti coloro che hanno meno di 20 anni ricavano dall'affitto dei propri immobili un canone medio pari 5,7 mila euro, mentre i proprietari con più di 70 anni dichiarano un canone medio di 10,5 mila euro (1,9 volte superiore). Tale incremento nei valori riflette presumibilmente il maggior apprezzamento degli immobili ubicati ad esempio nelle zone più centrali o semicentrali delle città, detenuti dai proprietari più anziani.

Tabella 4.1 Distribuzione del numero di contratti di locazione e del canone annuo dei locatori persone fisiche

Classi di età	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	877.122	3.585	3.831	19.748	5,15
fino a 20	10.803	9.912	10.803	61.255	5,67
da 21 a 30	106.556	122.122	106.549	730.861	6,86
da 31 a 50	961.609	1.219.597	961.555	7.587.262	7,89
da 51 a 70	1.335.358	1.963.290	1.335.264	12.302.947	9,21
maggiore di 70	804.608	1.379.221	804.537	8.450.732	10,50
Totale	4.096.056	4.697.727	3.222.539	29.152.805	9,05

Sesso	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	877.122	3.585	3.831	19.748	5,15
Femminile	1.593.462	2.246.969	1.593.352	13.837.583	8,68
Maschile	1.625.472	2.447.173	1.625.356	15.295.474	9,41
Totale	4.096.056	4.697.727	3.222.539	29.152.805	9,05

Stato civile	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	877.122	3.585	3.831	19.748	5,15
Celibi/Nubili	447.776	614.844	447.738	3.838.803	8,57
Coniugati	1.945.697	2.862.605	1.945.546	17.903.187	9,20
Vedovi	376.074	620.995	376.055	3.698.965	9,84
Separati/Divorziati	159.708	258.667	159.698	1.868.449	11,70
Altro	289.679	337.031	289.671	1.823.653	6,30
Totale	4.096.056	4.697.727	3.222.539	29.152.805	9,05

Area Geografica	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	877.122	3.585	3.831	19.748	5,15
Nord	1.686.606	2.559.329	1.686.485	15.458.365	9,17
Centro	653.092	908.670	653.013	7.231.006	11,07
Sud e Isole	879.236	1.226.143	879.210	6.443.686	7,33
Totale	4.096.056	4.697.727	3.222.539	29.152.805	9,05

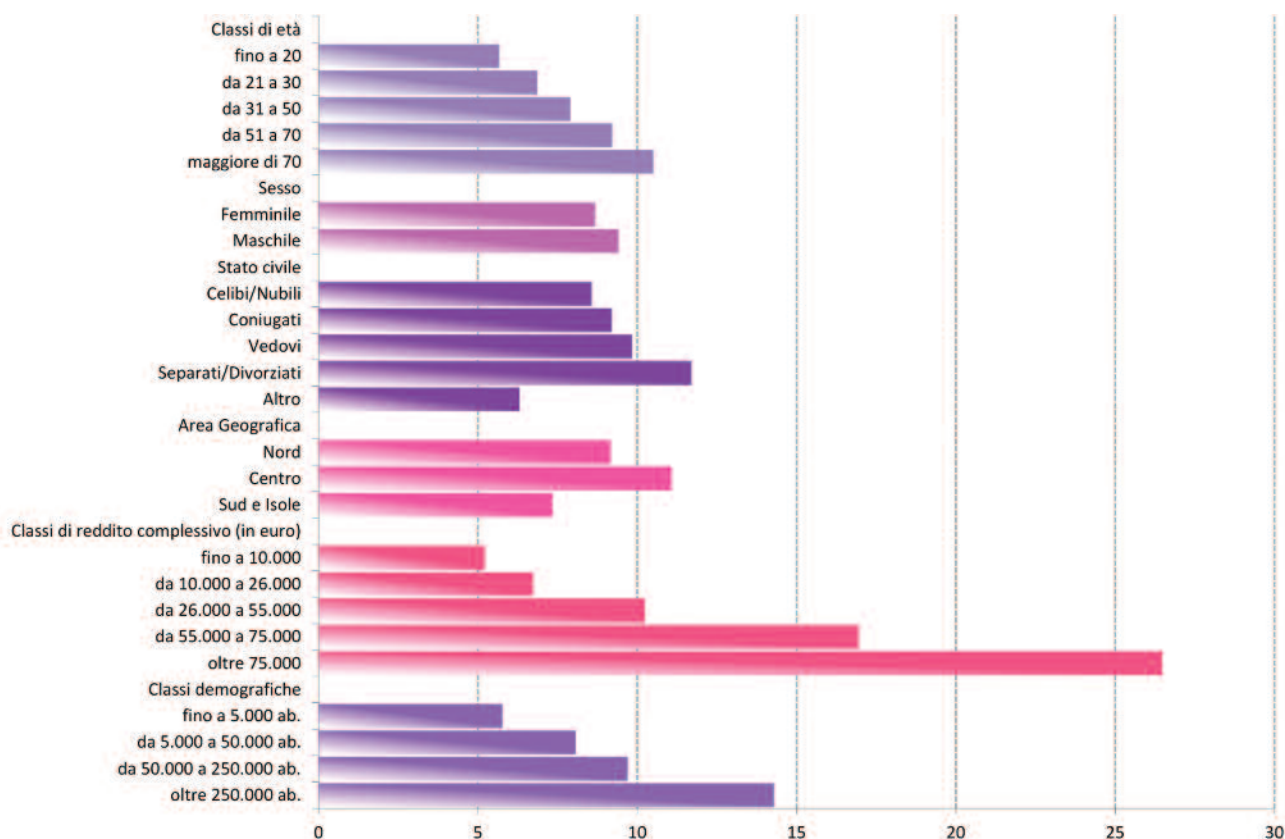
Classi di reddito complessivo (in euro)	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	877.122	3.585	3.831	19.748	5,15
fino a 10.000	781.863	837.918	781.814	4.069.443	5,21
da 10.000 a 26.000	1.181.257	1.485.015	1.181.165	7.942.565	6,72
da 26.000 a 55.000	905.534	1.453.639	905.467	9.270.025	10,24
da 55.000 a 75.000	149.216	332.896	149.208	2.529.135	16,95
oltre 75.000	201.064	584.674	201.054	5.321.889	26,47
Totale	4.096.056	4.697.727	3.222.539	29.152.805	9,05

Classi demografiche	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	877.122	3.585	3.831	19.748	5,15
fino a 5.000 ab.	530.355	690.146	530.315	3.051.999	5,76
da 5.000 a 50.000 ab.	1.484.380	2.085.029	1.484.246	11.963.539	8,06
da 50.000 a 250.000 ab	674.183	1.027.788	674.164	6.541.693	9,70
oltre 250.000 ab.	530.016	891.179	529.983	7.575.826	14,29
Totale	4.096.056	4.697.727	3.222.539	29.152.805	9,05

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

nb: la presenza dei non abbinati deriva dall'assegnazione di un canone all'immobile

Figura 4.1 Distribuzione del canone annuo medio dei locatori persone fisiche per caratteristiche reddituali e socio-economiche



Dalla distribuzione per genere del numero dei locatori si osserva una sostanziale equidistribuzione tra uomini e donne: i primi sono solo 32 mila in più rispetto alle seconde e percepiscono un canone di locazione medio di circa 9,4 mila euro contro gli 8,7 mila euro corrisposti alle donne.

Le distribuzioni per area geografica evidenziano una concentrazione dei proprietari che locano immobili al Nord (circa 1,7 milioni a fronte di un numero di atti di quasi 2,6 milioni); assai inferiore il numero dei proprietari locatori al Sud (879 mila) e al Centro (653 mila). In realtà occorre precisare che tale distribuzione può essere, in parte, influenzata dal basso numero di contratti registrati al Centro-Sud in rapporto a quello, ben più elevato, osservato nel Nord Italia.

Il canone di locazione medio più alto si rileva al Centro (11 mila euro) dove, i valori immobiliari risultano più alti; il secondo valore più elevato si registra al Nord con 9,2 mila euro ed infine al Sud e nelle isole dove la locazione frutta in media 7,3 mila euro all'anno.

La distribuzione in base allo stato civile dei locatori evidenzia che il 47% di questi è coniugato, l'11% è celibe o nubile, il 7% è vedovo ed il 4% è o separato o divorziato.

Circa il 29% dei locatori si concentrano nella classe di reddito compresa tra i 10 e i 26 mila euro, seguono coloro che dichiarano un reddito compreso tra i 26 e i 55 mila euro, che sono circa il 22% del totale.

Rappresentano il 19% i locatori con meno di 10 mila euro che hanno registrato un numero di atti pari a 838 mila, percependo un canone di locazione medio di 5,2 mila euro.

Con il crescere del reddito aumenta il canone medio che si ottiene dalla locazione di un immobile: si passa infatti dai 5,2 mila euro dei locatori con reddito inferiore ai 10 mila euro ai circa 26 mila euro per quelli con un reddito superiore ai 75 mila euro, riflettendo la circostanza che chi ha redditi più alti ha anche presumibilmente acquistato immobili di proprietà ad uso investimento da destinare a locazione ovvero immobili di pregio.

Nei comuni con oltre i 250 mila abitanti, i locatori sono solo 530 mila e registrano in proporzione molti più contratti delle precedenti classi demografiche con un canone annuo medio più elevato rispetto ai piccoli centri: in particolare quest'ultimo è pari a 14,3 mila euro nei comuni di grande dimensione, a 9,7 mila euro nei centri tra i 50 e i 250 mila abitanti, a 8,1 mila euro in quelli tra i 5 e i 50 mila abitanti e a 5,8 mila euro nei comuni con una popolazione inferiore ai 5 mila abitanti.

4.2.1.2 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI

La Tabella 4.2 riporta i contratti registrati dagli inquilini, complessivamente pari a 5,4 milioni (erano 4,6 milioni nel 2009) a fronte di un canone medio di circa 5,6 mila euro. Circa 859 mila inquilini, pari al 16% del totale, non sono tenuti alla presentazione della dichiarazione: tali soggetti pagano un canone di locazione medio di circa 4,6 mila euro.

Sono circa 22 mila i locatori sotto i 20 anni, quasi 630 mila quelli con età tra i 21 e i 30 anni, più di 2,3 milioni quelli con età tra i 31 e i 50 anni, 1,1 milioni gli inquilini tra i 51 e i 70 anni e quasi 448 mila gli ultrasessantenni. I canoni di locazione più alti, pari a circa 6,2 mila euro l'anno in media, sono corrisposti dai locatori tra i 31 e 50 anni e tra i 51 e i 70 anni, mentre quelli più bassi (3,9 mila euro l'anno) sono pagati dagli inquilini con meno di 20 anni.

Tabella 4.2 Distribuzione del numero dei contratti di locazione e del canone annuo dei locatari persone fisiche

Classi di età	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	858.799	932.792	4.299.755	4,61
fino a 20	22.166	30.420	119.061	3,91
da 21 a 30	629.976	668.359	3.425.514	5,13
da 31 a 50	2.328.082	2.097.874	12.966.664	6,18
da 51 a 70	1.137.864	989.781	5.920.160	5,98
maggiore di 70	447.892	413.399	1.779.556	4,30
Totale	5.424.779	5.132.625	28.510.710	5,55

Sesso	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	858.799	932.792	4.299.755	4,61
Femminile	1.687.193	1.633.371	8.906.145	5,45
Maschile	2.878.787	2.566.462	15.304.810	5,96
Totale	5.424.779	5.132.625	28.510.710	5,55

Stato civile	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	858.799	932.792	4.299.755	4,61
Celibi/Nubili	881.942	818.516	5.091.020	6,22
Coniugati	1.696.126	1.462.478	9.466.167	6,47
Vedovi	169.935	155.205	739.765	4,77
Separati/Divorziati	335.691	290.865	2.046.552	7,04
Altro	1.482.286	1.472.769	6.867.451	4,66
Totale	5.424.779	5.132.625	28.510.710	5,55

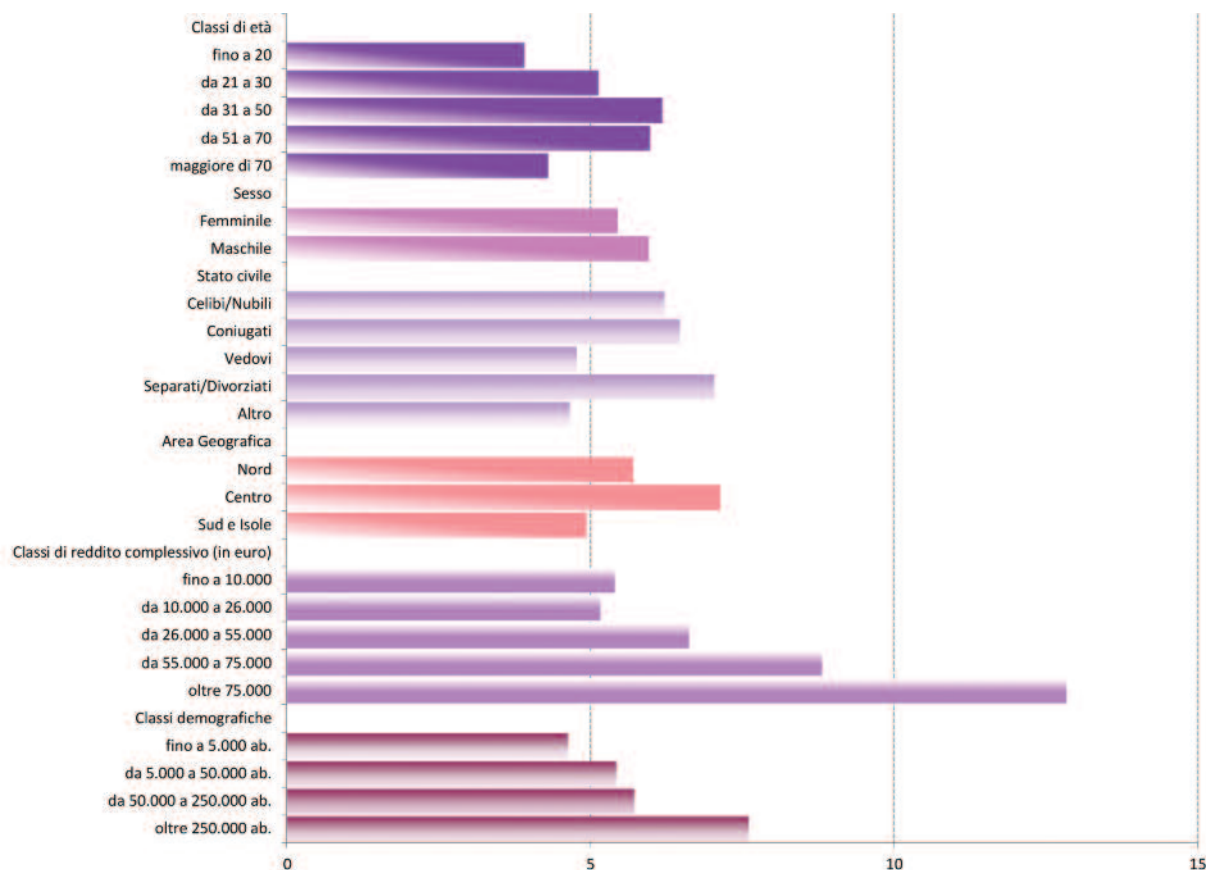
Area Geografica	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	858.799	932.792	4.299.755	4,61
Nord	2.572.188	2.346.841	13.380.275	5,70
Centro	814.164	768.371	5.485.194	7,14
Sud e Isole	1.179.628	1.084.621	5.345.486	4,93
Totale	5.424.779	5.132.625	28.510.710	5,55

Classi di reddito complessivo (in euro)	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Senza Dichiarazione	858.799	932.792	4.299.755	4,61
fino a 10.000	1.630.190	1.482.303	8.009.426	5,40
da 10.000 a 26.000	2.051.209	1.920.008	9.912.038	5,16
da 26.000 a 55.000	629.406	579.420	3.834.470	6,62
da 55.000 a 75.000	97.033	85.673	754.782	8,81
oltre 75.000	158.142	132.429	1.700.239	12,84
Totale	5.424.779	5.132.625	28.510.710	5,55

Classi demografiche	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	858.799	932.792	4.299.755	4,61
fino a 5.000 ab.	726.845	603.677	2.792.477	4,63
da 5.000 a 50.000 ab.	2.064.315	1.914.836	10.393.111	5,43
da 50.000 a 250.000 ab.	986.957	934.509	5.342.132	5,72
oltre 250.000 ab.	787.863	746.811	5.683.235	7,61
Totale	5.424.779	5.132.625	28.510.710	5,55

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Figura 4.2 Distribuzione del canone annuo medio dei locatari persone fisiche per caratteristiche reddituali e socio-economiche



Diversamente da quanto osservato per i locatori, la distribuzione per genere degli inquilini non è uniforme: sono infatti molto più numerosi gli uomini a cui è intestato un contratto di locazione di un immobile rispetto alle donne (2,9 contro 1,7 milioni). Anche il canone medio dichiarato dagli inquilini di sesso maschile è superiore a quello delle donne: 6 mila euro contro 5,5 mila euro (Figura 4.2).

La distribuzione per area geografica evidenzia che il 47% dei contratti di locazione è registrato dagli inquilini del Nord con un canone medio pari a 5,7 mila euro; il 22% al Sud con canone di locazione pari a 4,9 mila euro e il 15% al Centro con canone di locazione medio pari a 7,1 mila euro.

La maggior parte degli inquilini dichiara un reddito inferiore ai 26 mila euro (il 68% del totale) e al crescere del reddito, il numero di contratti di locazione diminuisce, riflettendo il fatto che soggetti con maggior reddito e ricchezza tendono ad acquistare immobili più che a prenderli in affitto.

Analogamente a quanto osservato per i proprietari, il canone di locazione medio più elevato si registra nei grandi centri urbani (7,6 mila euro) mentre quello più basso nei comuni con meno di 5 mila abitanti (in media 4,6 mila euro). Gli inquilini si concentrano principalmente nei comuni con un numero di abitanti tra i 5.000 e i 50.000 abitanti (circa il 38% del totale) pagando un canone medio di 5,4 mila euro. A seguire il 18% dei contratti è registrato nei comuni con una popolazione tra i 50 mila e i 250 mila abitanti, il 15% nei comuni con più di 250 mila abitanti e il 13% nei comuni con meno di 5 mila abitanti.

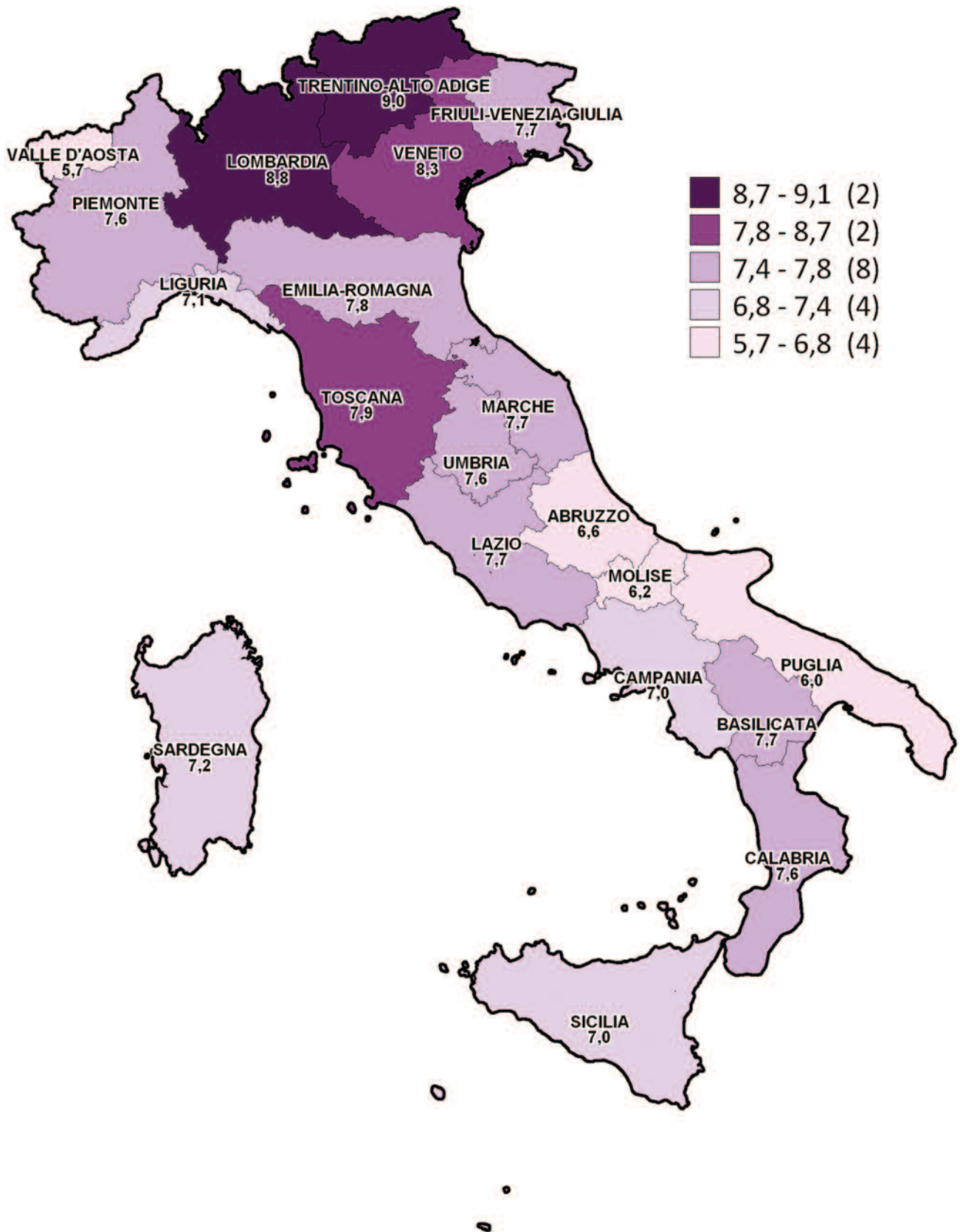
4.2.1.3 IL RAPPORTO TRA CANONI DI LOCAZIONE E RENDITE CATASTALI

Nelle Tabella e Figura 4.3 sono riportati gli indici regionali costruiti sulla base del canone di locazione e della rendita catastale delle abitazioni locate secondo la regione di residenza del locatore persona fisica. Il valore medio nazionale del rapporto canone/rendita è pari a 7,7 e misura il divario esistente tra le rendite catastali e il canone di locazione dichiarato. In tabella è presentato inoltre il numero indice canone/rendita che fornisce per ogni regione la distanza dal valore medio nazionale. Valori superiori a 100 (quindi superiori al dato nazionale) si registrano in Trentino Alto Adige (116), Lombardia (114), Veneto (107), Toscana (102) ed Emilia Romagna (101), segnalando per i residenti in queste regioni, un maggiore divario reddito da locazione e rendita catastale degli immobili locati. I valori inferiori si rilevano in Valle d'Aosta (74), Puglia (78) e Molise (80), indicando il fenomeno opposto.

Tabella 4.3 Rapporto canone locazione/rendita catastale degli immobili locati per regione di residenza dei locatori persone fisiche

Regione di residenza	Numero indice canone di locazione	Numero indice rendita da immobili locati	Numero indice canone/rendita	Rapporto canone/rendita
Valle d'Aosta	88	119	74	5,7
Lombardia	107	94	114	8,8
Liguria	116	126	92	7,1
Piemonte	91	92	99	7,6
Trentino Alto Adige	107	92	116	9,0
Veneto	105	98	107	8,3
Friuli Venezia Giulia	91	92	99	7,7
Emilia Romagna	103	102	101	7,8
Toscana	114	112	102	7,9
Umbria	75	76	98	7,6
Marche	81	82	99	7,7
Lazio	136	137	99	7,7
Abruzzo	80	94	85	6,6
Molise	68	85	80	6,2
Campania	90	99	91	7,0
Puglia	75	96	78	6,0
Basilicata	56	57	99	7,7
Calabria	74	76	98	7,6
Sicilia	81	89	91	7,0
Sardegna	89	95	93	7,2
Totale	100	100	100	7,7

Figura 4.3 Distribuzione geografica del rapporto canone locazione/rendita catastale degli immobili locati per regione di residenza dei locatori persone fisiche



4.2.2 ANALISI DEI FLUSSI IMMOBILIARI RIGUARDANTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE

4.2.2.1 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATORI

I proprietari diversi dalle persone fisiche che locano immobili nel 2010 risultano circa 232 mila unità. A questi soggetti sono intestati più di 1,5 milioni di contratti. La Tabella 4.4 riporta la distribuzione dei locatori diversi dalle persone fisiche per area geografica, per classe demografica del comune di residenza, per dimensione d'impresa e per classe di volumi d'affari.

Per quanto riguarda la distribuzione per area geografica, emerge che circa il 62% delle società ed enti non commerciali che locano immobili risiede al Nord, il 19,6% al Centro ed il 12,4% al Sud e nelle isole. Sul totale dei contratti in essere, il Nord incide per il 61%, il Centro per il 19% ed il Sud per l'11%. Il canone di locazione medio è di circa 192 mila euro considerando tutto il territorio nazionale e risulta più elevato al Nord (204 mila euro circa) rispetto al Centro (195 mila euro circa) ed al Sud (112 mila euro circa). Rispetto ai dati riferiti all'anno d'imposta 2009 si osserva un lieve incremento dei canoni di locazione medi su base nazionale (da 172 mila euro nel 2009 a 192 mila euro nel 2010). Tale variazione è dovuta all'aumento dei canoni medi nel Nord (+ 23 mila euro circa) e nelle regioni centrali (+ 26 mila euro circa). In controtendenza è invece il dato del Meridione e delle isole, in cui il canone medio di locazione decresce tra il 2009 ed il 2010 di circa 4.000 euro.

Dalla distribuzione delle locazioni per classe demografica del comune di residenza, emerge che i canoni annui medi seguono un andamento crescente con la classe demografica del comune. Nei comuni con più di 250.000 abitanti il canone medio annuale (442 mila euro) è più del doppio del canone medio annuale complessivo (192 mila euro) mentre risulta assai inferiore nei comuni piccoli con meno di 5 mila abitanti (64 mila euro).

Il 65% circa delle società ed enti non commerciali che locano immobili sono microimprese fino a 5 dipendenti. Questi soggetti presentano tuttavia canoni medi di circa 97 mila euro, notevolmente inferiori ai canoni medi complessivi (191 mila euro). Le grandi imprese, che rappresentano appena l'1% circa del totale, percepiscono invece canoni medi annuali assai elevati e superiori ai 5 milioni di euro.

Tabella 4.4 Distribuzione del numero dei contratti di locazione e del canone annuo dei locatori società ed enti non commerciali

Area Geografica	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	12.872	124.381	12.872	2.809.369	218,25
Nord	144.646	960.720	144.644	29.574.433	204,46
Centro	45.359	312.329	45.359	8.851.443	195,14
Sud e Isole	28.841	179.230	28.841	3.229.347	111,97
Totale	231.718	1.576.660	231.716	44.464.592	191,89

Classi demografiche	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	12.872	124.381	12.872	2.809.369	218,25
fino a 5.000 ab.	25.402	78.779	25.402	1.620.704	63,80
da 5.000 a 50.000 ab.	95.699	382.077	95.697	9.166.527	95,79
da 50.000 a 250.000 ab.	52.070	489.460	52.070	10.669.116	204,90
oltre 250.000 ab.	45.675	501.963	45.675	20.198.876	442,23
Totale	231.718	1.576.660	231.716	44.464.592	191,89

Dimensione d'impresa	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	12.872	124.381	12.872	2.809.369	218,25
Dimensione errata	508	1.934	508	38.713	76,21
Assente/Non disponibile	23.822	170.936	23.820	2.162.887	90,80
Micro impresa (fino a 5 dip)	151.600	585.729	151.600	14.727.432	97,15
Micro Impresa (fino a 10 dip)	9.655	35.118	9.655	767.900	79,53
Piccola Impresa	23.472	190.600	23.472	5.746.623	244,83
Media Impresa	7.290	233.784	7.290	5.669.121	777,66
Grande Impresa	2.499	234.178	2.499	12.542.547	5.019,03
Totale	231.718	1.576.660	231.716	44.464.592	191,89

Classi di volume d'affari IVA (in euro)	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	22.538	162.943	22.536	3.513.573	155,91
minore di 0	6.427	16.223	6.427	353.761	55,04
da 0 a 2.580	1.991	3.704	1.991	41.559	20,87
da 2.580 a 7.000	5.279	9.795	5.279	87.825	16,64
da 7.000 a 10.330	4.752	9.302	4.752	83.333	17,54
da 10.330 a 20.660	15.668	30.607	15.668	377.459	24,09
da 20.660 a 25.890	7.727	17.153	7.727	212.022	27,44
da 25.890 a 61.970	36.295	101.362	36.295	1.571.830	43,31
da 61.970 a 185.920	45.697	187.624	45.697	4.031.769	88,23
da 185.920 a 309.870	17.420	89.916	17.420	2.320.787	133,23
da 309.870 a 516.460	14.648	86.135	14.648	2.177.920	148,68
da 516.460 a 1.000.000	15.547	93.879	15.547	3.048.588	196,09
da 1.000.000 a 2.700.000	17.070	117.104	17.070	3.777.328	221,28
da 2.700.000 a 5.164.570	7.266	80.309	7.266	1.880.191	258,77
da 5.164.570 a 7.000.000	2.557	39.999	2.557	876.546	342,80
da 7.000.000 a 15.000.000	4.838	168.074	4.838	1.847.704	381,91
da 15.000.000 a 40.000.000	3.289	96.567	3.289	2.099.249	638,26
oltre 40.000.000	2.709	265.964	2.709	16.163.148	5.966,46
Totale	231.718	1.576.660	231.716	44.464.592	191,89

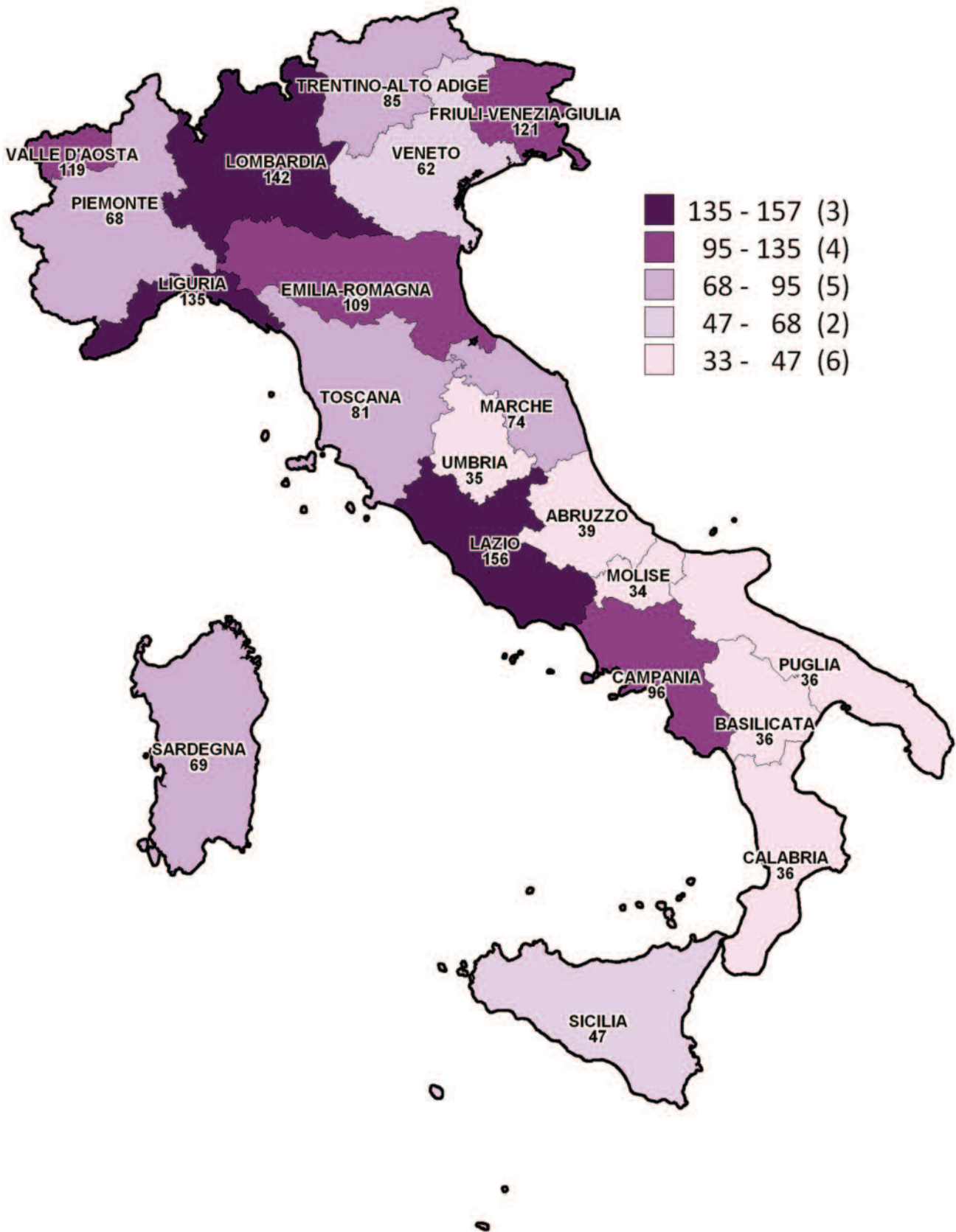
Ammontare e media espressi in migliaia di euro

La distribuzione per classi di volumi d'affari IVA presenta invece, analogamente all'anno d'imposta 2009, una notevole concentrazione nelle classi intermedie ed in particolare nelle classi che vanno dai 25.890 euro ai 185.920 euro, in cui si colloca il 35% circa delle persone non fisiche locatrici con canoni medi in leggero aumento rispetto all'anno precedente. Le imprese che presentano volumi d'affari IVA superiori a 40 milioni di euro registrano invece l'incremento maggiore dei canoni annuali medi (da 4,7 milioni di euro nel 2009 raggiungono quasi 6 milioni di euro nel 2010).

Tabella 4.5 Numero indice del canone di locazione degli immobili locati per regione di residenza dei locatori società ed enti non commerciali

Regione di residenza	Numero indice canone di locazione
Valle d'Aosta	118,7
Lombardia	141,7
Liguria	135,5
Piemonte	68,2
Trentino Alto Adige	84,6
Veneto	61,8
Friuli Venezia Giulia	121,0
Emilia Romagna	109,4
Toscana	81,1
Umbria	34,8
Marche	74,2
lazio	156,3
Abruzzo	38,6
Molise	33,6
Campania	95,7
Puglia	35,7
Basilicata	35,8
Calabria	36,4
Sicilia	47,3
Sardegna	69,5
Totale	100,0

Figura 4.4 Distribuzione geografica del numero indice del canone di locazione degli immobili locati per regione di residenza dei locatori società ed enti non commerciali



La Tabella 4.5 e la Figura 4.4 riportano la distribuzione regionale dei canoni di locazione corrisposti alle società ed agli enti non commerciali rispetto alla media nazionale. Nella maggior parte delle regioni del Nord (ad esclusione di Piemonte, Veneto e Trentino Alto Adige) e nel Lazio il numero indice è maggiore di 100, evidenziando che il flusso di reddito da locazione è maggiore della media nazionale.

Le regioni meridionali e le isole presentano invece un indice inferiore a 50 ad eccezione della Campania (95,7) e della Sardegna (69,5).

La Tabella 4.6 presenta invece la distribuzione per settore di attività economica dei proprietari società ed enti non commerciali. Analogamente ai dati del 2009, la tabella evidenzia che la maggior parte dei contratti (il 39% circa) è intestato a società che operano nel settore immobiliare, della ricerca o di altre professioni; con una quota inferiore ma significativa (21% circa) seguono gli enti della Pubblica Amministrazione e dell'assicurazione sociale obbligatoria. Il canone di locazione medio più elevato si rileva invece nel settore dell'intermediazione monetaria e finanziaria (7,7 milioni di euro), seguito dai 3,9 milioni del settore assicurazioni e fondi pensione.

Tabella 4.6 Distribuzione del numero dei contratti del canone di locazione degli immobili locati per regione di residenza dei locatori società ed enti non commerciali

Settore economico	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	12.872	124.381	12.872	2.809.369	218,25
Agricoltura, caccia e silvicoltura	2.993	20.131	2.993	191.263	63,90
Pesca, piscicoltura e servizi connessi	41	97	41	1.230	30,01
Estrazioni di minerali energetici	8	20	8	166	20,73
Estrazioni di minerali non energetici	368	1.219	368	19.008	51,65
Industrie alimentari, bevande e tabacco	1.907	4.198	1.907	98.527	51,67
Industrie tessili e abbigliamento	1.778	4.204	1.778	115.965	65,22
Industrie conciarie, cuoio, pelle e similari	352	866	352	24.675	70,10
Industria del legno e dei prodotti in legno	761	1.454	761	31.377	41,23
Fabbricazione pasta-carta, stampa e editoria	992	2.731	992	79.530	80,17
Fabbr. coke, raffiner. petrol, combust. nucleari	76	1.018	76	27.679	364,20
Fabbric. prod. chimici, fibre sint. e artific.	491	1.342	491	100.900	205,50
Fabbric. artic. in gomma e materie plastiche	808	1.625	808	47.897	59,28
Fabbric. prod. da minerali non metalliferi	1.277	3.922	1.277	318.043	249,06
Produtz. metalli e fabbricazione	3.337	6.690	3.337	171.666	51,44
Fabbric. e manutenz. macchine app. meccanici	1.905	3.710	1.905	179.586	94,27
Fabbr. macchine ed app. elettriche e ottiche	1.183	2.978	1.183	112.806	95,36
Fabbricazione di mezzi di trasporto	405	951	405	71.648	176,91
Altre industrie manifatturiere	1.295	2.542	1.295	69.022	53,30
Prod. distr. energia elettr., gas e acqua	479	4.462	479	287.548	600,31
Costruzioni	24.807	109.819	24.807	1.746.962	70,42
Comm., manut., rip. auto-moto. vend. dett. carb.	2.742	5.727	2.742	142.360	51,92
Comm. ingrosso escl. auto-moto. interm. comm.	8.263	20.491	8.263	529.489	64,08
Comm. dettagl. escl. auto-moto. ripar. prod. casa	5.609	19.154	5.609	411.590	73,38
Alberghi e pubblici esercizi	4.589	14.024	4.589	267.493	58,29
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	2.365	12.826	2.365	427.675	180,84
Intermediaz. monetaria e finanziaria	1.705	139.441	1.705	13.187.664	7.734,70
Assicurazioni e fondi pensione escl. ass. soc.	71	11.133	71	274.343	3.863,99
Attività' ausiliarie intermediaz. finanziaria	519	4.239	519	643.134	1.239,18
Attività' immobiliari, ricerca e altre att. profes.	128.920	612.630	128.920	20.351.625	157,86
Pubblica amm. e difesa. assic. sociale obblig.	2.389	336.175	2.389	747.501	312,89
Istruzione	1.083	6.621	1.083	94.582	87,33
Sanità' e altri servizi sociali	1.599	17.959	1.599	165.804	103,69
Altri serv. pubblici, sociali person.	5.888	50.977	5.888	489.881	83,20
Serv. domestici presso famiglie e convivenze	4	8	4	29	7,37
Attività' non classificabile	7.837	26.895	7.835	226.555	28,92
Totale	231.718	1.576.660	231.716	44.464.592	191,89

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

4.2.2.2 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI

Con riferimento ai locatari, risulta che nel 2010 i soggetti senza dichiarazione sono circa 217 mila, in leggero aumento rispetto al 2009 (circa 197 mila), con un'incidenza sul totale dei contratti in vigore di circa il 15% (Tabella 4.7). Analogamente all'anno 2009, dalla distribuzione per area geografica emerge che la maggior parte delle società e degli enti non commerciali locatari è concentrata al Nord (51% circa), mentre al Centro ed al Sud risiedono il 19% e il 15% dei locatari. Sull'ammontare complessivo dei canoni di locazione il Nord pesa per il 57%, il Centro per il 20% ed il Sud per il 10%.

Rispetto alla media nazionale (62 mila euro annui, + 5 mila euro rispetto al 2009), i canoni di locazione medi sono superiori al Nord (75 mila euro annui) ed al Centro (69 mila euro), regioni nelle quali si riscontra un aumento rispetto al 2009 (rispettivamente + 6 mila euro al Nord e + 8 mila euro al Centro). Al Sud i canoni medi sono invece di circa 37 mila euro e risultano quindi inferiori alla media nazionale sebbene in leggero aumento rispetto all'anno precedente (+ 3 mila euro).

La ripartizione per classi demografiche mostra che il canone medio dei contratti di locazione è più elevato nei comuni con oltre 250 mila abitanti (112 mila euro, + 9 mila euro rispetto al 2009). Per i comuni appartenenti alle altre classi demografiche il canone medio risulta sostanzialmente omogeneo (tra 46 mila euro dei comuni e 54 mila euro) e in leggero aumento rispetto al 2009.

Anche la distribuzione per dimensione d'impresa dei locatari società ed enti non commerciali evidenzia come la struttura produttiva del paese sia centrata su microimprese e piccole imprese. Infatti i locatari di questo segmento dimensionale rappresentano circa il 67% del totale. I canoni medi che le società e gli enti non commerciali corrispondono per la locazione degli immobili crescono al crescere della dimensione d'impresa, passando da un valore minimo di 29 mila euro ad un valore massimo di quasi 2 milioni di euro per le grandi imprese locatarie.

Per quanto riguarda la distribuzione per classi di volume d'affari IVA si osserva che i proprietari persone non fisiche con un volume d'affari inferiore al milione di euro presentano canoni di locazione medi inferiori alla media complessiva (pari a 62 mila euro). Per le imprese con un volume d'affari maggiore di un milione di euro i canoni medi risultano crescenti con il volume d'affari, fino a raggiungere il valore massimo (1,8 milioni di euro) per le società e gli enti non commerciali con volume d'affari superiori ai 40 milioni di euro.

Analogamente all'anno 2009, con riferimento alla distribuzione per natura giuridica (Tabella 4.8), si osserva che il 38% dei contratti di locazione è intestato alle società a responsabilità limitata e il 13% a società in nome collettivo.

I canoni medi più elevati e superiori al milione di euro sono corrisposti dagli enti ed istituti di previdenza e assistenza e dalle società organizzazioni ed enti all'estero.

Tabella 4.7 Distribuzione del numero dei contratti di locazione e del canone annuo dei locatari società ed enti non commerciali

Area geografica	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	216.669	149.874	6.727.465	44,89
Nord	716.510	399.200	29.822.706	74,71
Centro	269.311	156.013	10.759.917	68,97
Sud e Isole	211.638	139.401	5.219.139	37,44
Totale	1.414.128	844.488	52.529.227	62,20

Classi demografiche	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	216.669	149.874	6.727.465	44,89
fino a 5.000 ab.	127.812	74.098	3.444.437	46,48
da 5.000 a 50.000 ab.	490.998	304.502	16.394.385	53,84
da 50.000 a 250.000 ab.	262.250	159.881	8.423.542	52,69
oltre 250.000 ab.	316.399	156.133	17.539.398	112,34
Totale	1.414.128	844.488	52.529.227	62,20

Dimensione d'impresa	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	216.669	149.874	6.727.465	44,89
Dimensione errata	3.817	3.044	48.795	16,03
Assente/Non disponibile	148.186	102.905	4.411.828	42,87
Micro impresa (fino a 5 dip)	550.601	396.014	11.371.334	28,71
Micro Impresa (fino a 10 dip)	110.088	70.272	2.909.859	41,41
Piccola Impresa	195.003	97.309	9.927.549	102,02
Media Impresa	72.924	20.079	7.231.911	360,17
Grande Impresa	116.840	4.991	9.900.486	1.983,67
Totale	1.414.128	844.488	52.529.227	62,20

Classi di volume d'affari IVA (in euro)	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	231.822	162.786	6.457.965	39,67
minore di 0	46.537	35.929	1.298.767	36,15
da 0 a 2.580	9.388	7.167	170.512	23,79
da 2.580 a 7.000	10.789	8.746	162.398	18,57
da 7.000 a 10.330	7.893	6.351	119.705	18,85
da 10.330 a 20.660	24.352	19.932	341.526	17,13
da 20.660 a 25.890	12.382	10.201	190.911	18,71
da 25.890 a 61.970	81.896	65.955	1.234.047	18,71
da 61.970 a 185.920	193.805	147.359	3.380.965	22,94
da 185.920 a 309.870	111.737	77.880	2.235.535	28,70
da 309.870 a 516.460	109.258	71.572	2.565.400	35,84
da 516.460 a 1.000.000	127.629	78.155	3.775.137	48,30
da 1.000.000 a 2.700.000	149.322	80.318	6.037.842	75,17
da 2.700.000 a 5.164.570	69.204	30.654	3.687.392	120,29
da 5.164.570 a 7.000.000	24.908	9.682	1.713.050	176,93
da 7.000.000 a 15.000.000	49.301	16.101	4.197.561	260,70
da 15.000.000 a 40.000.000	43.029	9.791	4.358.997	445,20
oltre 40.000.000	110.876	5.909	10.601.517	1.794,13
Totale	1.414.128	844.488	52.529.227	62,20

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Tabella 4.8 Distribuzione del numero dei contratti di locazione e del canone annuo per natura giuridica dei locatari società ed enti non commerciali

Natura giuridica	Numero di contratti	Canone annuo		
		Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	216.669	149.874	6.727.465	44,89
Societa' in accomandita per azioni	544	231	39.151	169,48
Societa' a responsabilita' limitata	540.619	334.336	23.480.050	70,23
Societa' per azioni	148.720	22.784	13.310.684	584,21
Societa' cooperative e loro consorzi	36.298	18.031	796.846	44,19
Altre societa' cooperative	4.812	1.809	147.846	81,73
Mutue assicuratrici	201	15	5.363	357,53
Consorzi con personalita' giuridica	4.369	2.410	156.794	65,06
Associazioni riconosciute	4.192	1.976	80.908	40,95
Fondazioni	1.957	687	96.629	140,65
Altri enti ed istituti con pers. giur.	3.178	1.270	67.689	53,30
Consorzi senza personalita' giuridica	1.094	791	19.901	25,16
Associazioni non riconosciute e comitati	15.224	9.673	246.053	25,44
Altre organizzazioni senza pers. giur.	880	390	11.780	30,21
Enti pubblici economici	504	83	12.469	150,22
Enti pubblici non economici	6.358	1.472	381.992	259,51
Casse mutue e fondi previdenza	43	35	1.751	50,04
Opere pie e societa' di mutuo soccorso	179	124	2.810	22,66
Enti ospedalieri	181	33	19.798	599,93
Enti ed istituti di previdenza e assistenza	451	35	41.096	1.174,16
Aziende autonome di cura soggiorno e turismo	20	16	646	40,37
Aziende regionali, provinciali e comunali	77	43	2.071	48,17
Societa', organizzazioni ed enti all' estero	7.208	114	132.225	1.159,87
Societa' semplici, irregolari e di fatto	63.443	19.292	304.435	15,78
Societa' in nome collettivo	185.907	149.174	3.131.415	20,99
Societa' in accomandita semplice	145.862	112.727	2.568.217	22,78
Societa' di armamento	25	16	387	24,19
Associazioni fra artisti e professionisti	19.584	15.426	386.322	25,04
Aziende coniugali	6	6	49	8,14
G.E.I.E.	52	13	882	67,82
Societa' semplici, irreg. e di fatto (N.R.)	5	3	289	96,40
Societa' in nome collettivo (N.R.)	21	5	1.446	289,16
Societa' in accomandita semplice (N.R.)	29	17	1.720	101,17
Associazioni fra professionisti (N.R.)	19	7	6.084	869,15
Societa' in accomandita per azioni (N.R.)	9	5	2.089	417,82
Societa' a responsabilita' limitata (N.R.)	895	398	47.710	119,87
Societa' per azioni (N.R.)	2.205	319	197.864	620,26
Altri enti ed istituti (N.R.)	96	26	2.155	82,89
Assoc. ricon., non ricon. e di fatto (N.R.)	2	2	122	61,00
Fondazioni (N.R.)	6	6	160	26,70
Altre organizzazioni (N.R.)	11	4	714	178,46
S.p.a., az.e consorzi di cui al D.Lgs. 18/8/2000,n.267	618	160	34.236	213,98
Condomini	2	2	25	12,38
Soc.sportive dilettant.costituite in soc.capitali senza	667	392	21.238	54,18
Trust	21	11	79	7,15
Amministrazioni Pubbliche	757	193	33.802	175,14
Fondazioni Bancarie	82	39	4.964	127,28
Societa' europea	15	6	730	121,73
Societa' cooperativa europea	11	7	76	10,91
Totale	1.414.128	844.488	52.529.227	62,20

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

4.3 ANALISI DEI FLUSSI IMMOBILIARI RIGUARDANTI LE ABITAZIONI LOCATE

In questo paragrafo viene presentata un'analisi della distribuzione, secondo la residenza dei proprietari, delle abitazioni locate, dei canoni lordi percepiti dai locatori, dei valori patrimoniali calcolati in base alle quotazioni medie OMI e dei rendimenti annui lordi.

Nella Tabella 4.9 sono riportati in sintesi i dati sulle abitazioni dichiarate locate di proprietà delle PF i cui codici fiscali (dalle intestazioni catastali) consentono l'incrocio con l'informazione sul comune di residenza dei proprietari. Il numero complessivo di tali abitazioni differisce dal numero indicato nel capitolo 1 (Analisi degli utilizzi) in quanto non è possibile effettuare l'analisi su circa 191 mila abitazioni per le quali l'attribuzione dell'utilizzo "locato" è il risultato della ridistribuzione statistica (cfr. Capitolo 7 - Nota metodologica).

L'analisi è stata quindi effettuata su circa 2,5 milioni di abitazioni locate, di cui il 65,3% (circa 1,65 milioni) sono di proprietà di locatori residenti nel comune di ubicazione dell'immobile e il 34,7% (circa 880 mila) sono di proprietà di non residenti. In termini di canone e di valore patrimoniale, le precedenti quote variano lievemente a favore di quelle dei residenti (Tabella 4.10).

Tra i proprietari non residenti, in Tabella 4.10 è possibile distinguere se il locatore risiede in altro comune della stessa provincia del comune di ubicazione dell'immobile, in altro comune fuori provincia ma nell'ambito della stessa regione ovvero risiede fuori regione. Emerge, tra questi casi, che il 20% circa delle abitazioni appartiene a locatori residenti nella stessa provincia di ubicazione dell'immobile locato.

È interessante osservare che se il canone lordo medio annuo percepito è pari a circa 4,7 mila euro, per le abitazioni dei residenti fuori regione raggiunge i 4.900 euro/anno e rimane inferiore a 4.500 euro/anno per i locatori residenti in provincia. Tale fenomeno è allo stesso modo evidente per i valori medi delle abitazioni, mentre i rendimenti lordi risultano maggiori per i locatori residenti nella provincia.

Tabella 4.9 - Abitazioni locate di proprietà di persone fisiche secondo la residenza dei proprietari

	Abitazioni	Canone lordo (milioni €)	Valore OMI (miliardi €)	Rendimento lordo	Canone lordo medio abitazione (€/anno)	Valore medio abitazione locata (€)
Abitazioni di locatori residenti nel comune di ubicazione dell'immobile	1.650.698	7.802	307,0	2,54%	4.726	185.969
Abitazioni di locatori residenti nella provincia	509.511	2.274	85,9	2,65%	4.464	168.561
Abitazioni di locatori residenti nella regione	145.765	681	26,5	2,57%	4.674	181.782
Abitazioni di locatori residenti fuori regione	221.108	1.092	45,2	2,42%	4.941	204.453
TOTALE Abitazioni di locatori residenti fuori dal comune di ubicazione dell'immobile	876.384	4.048	157,6	2,57%	4.619	179.815
TOTALE - Abitazioni dichiarate locate da PF	2.527.082	11.850	464,6	2,55%	4.689	183.835
Abitazioni locate da PF risultanti da ridistribuzione statistica	190.841	-	34,6			
TOTALE Abitazioni locate da PF	2.717.923	-	499,2			

Tabella 4.10 - Quota % abitazioni locatate di proprietà di persone fisiche secondo la residenza dei proprietari

	Quota % Abitazioni	Quota % Canone lordo	Quota % Valore OMI
Abitazioni di locatori residenti nel comune di ubicazione dell'immobile	65,3%	65,8%	66,1%
Abitazioni di locatori residenti nella provincia	20,2%	19,2%	18,5%
Abitazioni di locatori residenti nella regione	5,8%	5,7%	5,7%
Abitazioni di locatori residenti fuori regione	8,7%	9,2%	9,7%
Abitazioni di locatori residenti fuori dal comune di ubicazione dell'immobile	34,7%	34,2%	33,9%

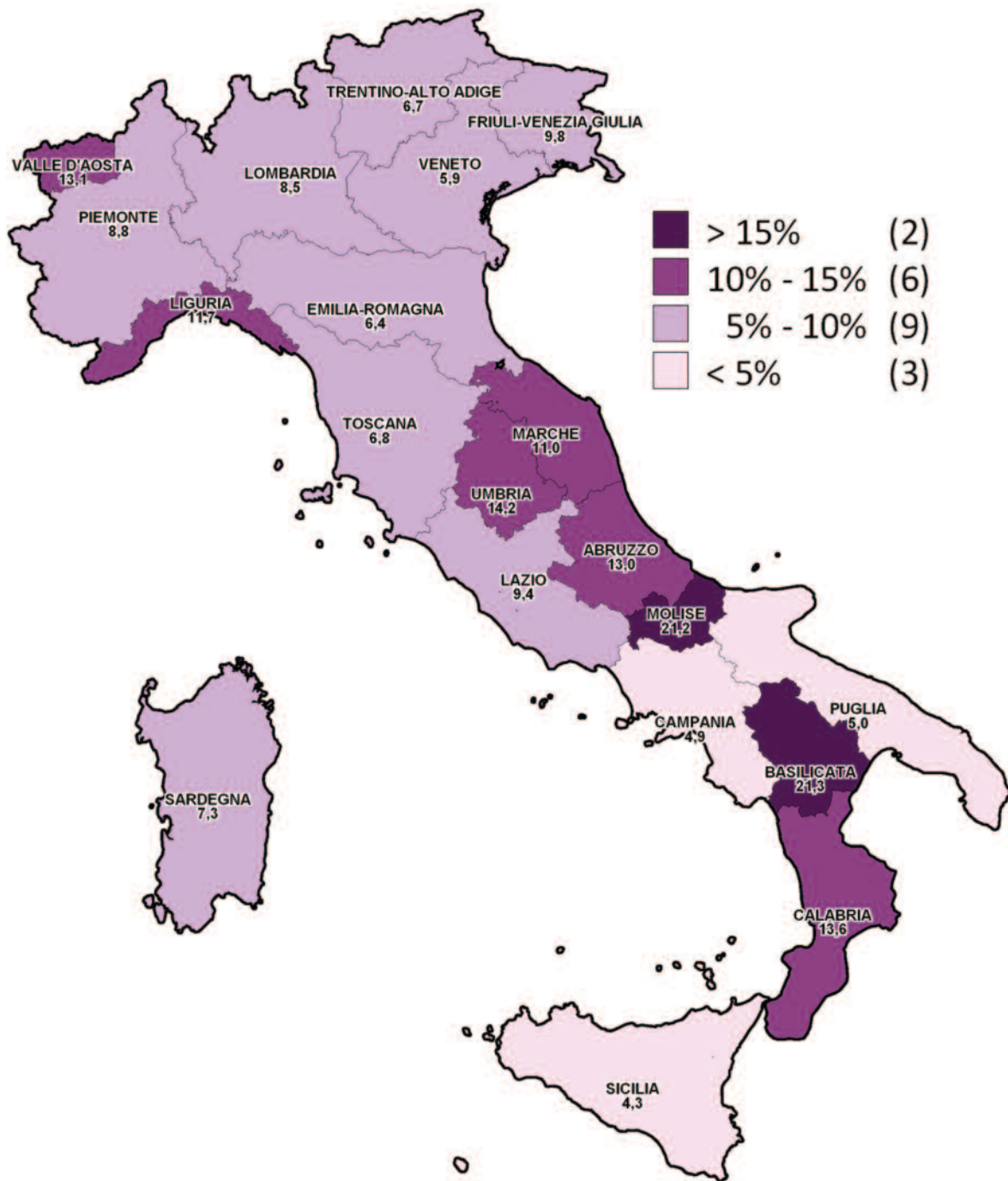
La Tabella 4.11, per regione di residenza dei locatori, riporta l'ammontare complessivo dei canoni percepiti dai locatori distinguendo le abitazioni ubicate all'interno della regione di residenza dei proprietari ovvero quelle ubicate fuori regione. Tra le abitazioni locate ve ne sono circa 38 mila (1,5% del totale) alle quali non è stato possibile associare la residenza del proprietario in quanto mancante o residente all'estero.

La Figura 4.5 mostra la distribuzione della quota di canone lordo percepito dai residenti in una regione da abitazioni ubicate in altra regione. Emerge che Basilicata e Molise sono le regioni italiane con la quota più elevata di canone proveniente da abitazioni ubicate fuori confine regionale (oltre il 20% entrambe). In Sicilia, Puglia e Campania tale quota non supera il 5% del totale.

Tabella 4.11 - Canone lordo abitazioni per regione di residenza dei proprietari locatori secondo l'ubicazione

Area territoriale	Regione	Abitazioni locate dai residenti			
		Canone lordo da abitazioni nella regione di residenza (milioni €)	Canone lordo da abitazioni fuori regione di residenza (milioni €)	Canone totale lordo locatori residenti (milioni €)	Quota % canone lordo da abitazioni fuori regione di residenza
Nord Ovest	Liguria	518	69	587	11,7%
	Lombardia	2.021	187	2.208	8,5%
	Piemonte	1.077	103	1.181	8,8%
	Valle d'Aosta	37	6	43	13,1%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.183	80	1.263	6,4%
	Friuli- Venezia Giulia	211	23	234	9,8%
	Trentino-Alto Adige	248	18	266	6,7%
	Veneto	980	62	1.042	5,9%
Centro	Lazio	1.166	121	1.287	9,4%
	Marche	219	27	246	11,0%
	Toscana	870	63	933	6,8%
	Umbria	122	20	143	14,2%
Sud	Abruzzo	125	19	144	13,0%
	Basilicata	27	7	34	21,3%
	Calabria	99	16	115	13,6%
	Campania	739	38	777	4,9%
	Molise	19	5	24	21,2%
	Puglia	464	24	488	5,0%
Isole	Sardegna	134	10	144	7,3%
	Sicilia	498	22	520	4,3%
	Residenza all'estero o mancante	-	171	171	-
	ITALIA	10.757	1.092	11.850	9,2%

Figura 4.5 – Quota % del canone lordo da abitazioni ubicate fuori regione di residenza del locatore



Nella Tabella 4.12, ancora per regione di residenza dei locatori, sono riportati i valori medi per unità di superficie e i canoni medi annui relativi alle abitazioni ubicate sul territorio regionale ovvero fuori regione.

Il valore medio unitario delle abitazioni locate è massimo (circa 2.900 €/m²) per le abitazioni locate dai residenti in Liguria e in Lazio, minimo per quelle in Calabria e in Molise (circa 1.000 €/m²). I residenti nelle regioni del Sud e nelle Isole sono proprietari di abitazioni locate ubicate fuori regione con un valore medio unitario sempre nettamente superiore alle abitazioni ubicate entro i confini regionali. Di contro, i residenti in Liguria, Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige, al Nord, nel Lazio e Toscana, al Centro, possiedono abitazioni con maggior valore unitario quando sono ubicate nella regione di residenza.

Il canone lordo medio annuo raggiunge il massimo per le abitazioni locate ubicate nel Lazio di proprietà dei residenti (oltre 7.000 euro/anno), notevolmente superiore al canone percepito dai residenti laziali per abitazioni ubicate fuori regione (circa 4.900 euro/anno).

Tabella 4.12 – Valore unitario e canone lordo medio abitazioni per regione di residenza dei locatori

Area territoriale	Regione	Abitazioni locate dai residenti			
		Valore per unità di superficie di abitazioni locate nella regione di residenza (€/m ²)	Valore per unità di superficie di abitazioni locate fuori regione di residenza (€/m ²)	Canone medio lordo da locazione di abitazioni nella regione di residenza (€/anno)	Canone medio lordo da locazione di abitazioni fuori regione di residenza (€/anno)
Nord Ovest	Liguria	2.900	1.845	4.697	4.698
	Lombardia	1.658	2.098	4.964	4.889
	Piemonte	1.552	2.382	3.791	4.727
	Valle d'Aosta	2.395	1.851	3.447	4.404
Nord Est	Emilia-Romagna	1.989	2.027	5.064	4.933
	Friuli- Venezia Giulia	1.299	2.229	4.492	4.705
	Trentino-Alto Adige	2.474	2.058	5.104	5.248
	Veneto	1.633	1.927	4.762	4.974
Centro	Lazio	2.914	1.911	7.189	4.927
	Marche	1.588	2.369	4.310	5.833
	Toscana	2.408	2.132	5.654	5.469
	Umbria	1.307	2.455	4.111	5.992
Sud	Abruzzo	1.328	2.381	3.941	5.703
	Basilicata	1.126	2.089	3.012	4.815
	Calabria	996	2.355	3.279	5.833
	Campania	1.949	2.109	3.816	5.313
	Molise	1.035	2.103	3.539	4.882
	Puglia	1.392	2.265	3.538	5.660
Isole	Sardegna	1.571	2.262	4.338	5.799
	Sicilia	1.318	2.300	3.828	5.943
Residenza all'estero o mancante		-	1.860	-	4.460
ITALIA		1.842	2.056	4.665	4.941

I tassi di rendimento lordo medi regionali, riportati in Tabella 4.13, oscillano da 1,7% delle abitazioni in Valle d'Aosta a 3,4% di quelle in Friuli Venezia Giulia, in entrambi i casi locate da residenti. Buoni rendimenti si registrano anche per i residenti in Lombardia che affittano abitazioni nella regione (3,3%).

Inferiori al 2%, oltre che per la Valle d'Aosta, sono i rendimenti delle abitazioni, locate sempre da residenti, ubicate in Liguria e Campania.

Il massimo scostamento tra rendimenti di abitazioni nella regione di residenza dei locatori e quelli per abitazioni locate fuori regione si registra in Liguria, Valle d'Aosta e Campania, dove i residenti ottengono in più quasi un punto percentuale dalla locazione di abitazioni fuori regione. Di contro i residenti in Lombardia e in Friuli Venezia Giulia ottengono un rendimento notevolmente minore dalle abitazioni locate fuori regione.

Tabella 4.13 – Rendimento lordo abitazioni per regione di residenza dei proprietari locatori

		Abitazioni locate dai residenti	
Area territoriale	Regione	Rendimento lordo abitazioni nella regione di residenza	Rendimento lordo abitazioni fuori regione di residenza
Nord Ovest	Liguria	1,8%	2,7%
	Lombardia	3,3%	2,3%
	Piemonte	2,6%	2,2%
	Valle d'Aosta	1,7%	2,5%
Nord Est	Emilia-Romagna	2,6%	2,4%
	Friuli- Venezia Giulia	3,4%	2,3%
	Trentino-Alto Adige	2,1%	2,7%
	Veneto	2,8%	2,7%
Centro	Lazio	2,6%	2,4%
	Marche	2,5%	2,6%
	Toscana	2,3%	2,5%
	Umbria	2,9%	2,4%
Sud	Abruzzo	2,7%	2,4%
	Basilicata	2,6%	2,3%
	Calabria	2,8%	2,6%
	Campania	1,8%	2,6%
	Molise	2,9%	2,3%
	Puglia	2,5%	2,6%
Isole	Sardegna	2,5%	2,7%
	Sicilia	2,6%	2,7%
Residenza all'estero o mancante		-	2,4%
ITALIA		2,6%	2,4%

In Tabella 4.14 sono riportati i dati dei rendimenti lordi calcolati per le abitazioni secondo se il locatore è residente nella regione ovvero se il proprietario è residente in un'altra regione. Il dato nazionale evidenzia un rendimento maggiore per i locatori residenti nella regione di ubicazione dell'immobile (2,6% contro il 2,4%). In linea con la differenza nazionale si riscontrano i dati per le regioni Sardegna, Lazio, Marche, Veneto, Friuli Venezia Giulia e Emilia Romagna. Di contro Lombardia, Abruzzo, Calabria, Molise e Puglia presentano rendimenti lordi superiori per le abitazioni locate da non residenti. Sono sostanzialmente uguali i rendimenti lordi nelle restanti regioni.

Tabella 4.14 - Rendimento lordo delle abitazioni locate secondo la residenza dei locatori

Area territoriale	Regione	Abitazioni locate ubicate nella regione	
		Rendimento lordo abitazioni di locatori residenti nella regione	Rendimento lordo abitazioni di locatori residenti fuori regione
Nord Ovest	Liguria	1,8%	1,8%
	Lombardia	3,3%	3,4%
	Piemonte	2,6%	2,6%
	Valle d'Aosta	1,7%	1,7%
Nord Est	Emilia-Romagna	2,6%	2,5%
	Friuli- Venezia Giulia	3,4%	3,1%
	Trentino-Alto Adige	2,1%	1,9%
	Veneto	2,8%	2,3%
Centro	Lazio	2,6%	2,4%
	Marche	2,5%	2,3%
	Toscana	2,3%	2,1%
	Umbria	2,9%	2,9%
Sud	Abruzzo	2,7%	2,8%
	Basilicata	2,6%	2,8%
	Calabria	2,8%	3,0%
	Campania	1,8%	1,8%
	Molise	2,9%	3,1%
	Puglia	2,5%	2,6%
Isole	Sardegna	2,5%	2,4%
	Sicilia	2,6%	2,6%
ITALIA		2,6%	2,4%

I dati disponibili consentono di poter analizzare i flussi in entrata ed in uscita, per ciascun territorio, dei redditi derivanti dalla locazione di immobili destinati ad uso abitativo. Per ciascuna Regione la potenzialità dei redditi correnti (si escludono gli incrementi di valore maturati o riscossi) generati dagli *asset* degli

immobili ad uso residenziale ivi ubicati, è dato dalla dimensione del mercato delle locazioni e dall'ammontare dei livelli dei canoni che sono generati in tale mercato. Se il mercato delle proprietà fosse territorialmente "chiuso" ai soli residenti, tali redditi correnti sarebbero percepiti esclusivamente da quest'ultimi. In altri termini, quei redditi rimarrebbero disponibili a percettori residenti nel territorio di ubicazione degli *asset*. Ovviamente non è così, perché il mercato delle proprietà non è "chiuso". Per cui in ciascuna Regione un ammontare dei canoni riscossi è percepito da proprietari residenti in altre Regioni. Conseguentemente è possibile misurare il saldo netto dei flussi di reddito in entrata e in uscita misurato, per ogni Regione, dalla differenza tra l'ammontare dei redditi da locazione percepiti da proprietari residenti nella *j*-esima Regione su abitazioni ubicate in altre Regioni (flusso in entrata) e l'ammontare dei redditi da locazione percepiti da proprietari residenti in altre Regioni su *asset* ubicati nella *j*-esima Regione (flusso in uscita).

Nella Tabella 4.15 è riportato il risultato. Come è evidente esso è fortemente influenzato dai proprietari di cui non si conosce la residenza (*residenza mancante o all'estero*). In ogni caso, è lecito attendersi una correlazione positiva tra le Regioni che mostrano un livello di saldo positivo più elevato e la sua capacità di produrre reddito e ricchezza. In effetti, come evidenziato dalla Figura 4.6, sussiste una debole correlazione tra il saldo netto e il PIL pro-capite a prezzi concatenati (fonte ISTAT). D'altra parte, i motivi che spingono all'investimento in abitazioni ubicate fuori della Regione di residenza sono vari e sono il risultato di decisioni cumulate del passato (si pensi alle successioni).

Tabella 4.15 - Saldo flussi interterritoriali canoni lordi per regione

Area territoriale	Regione	Canone lordo da abitazioni ubicate fuori regione (milioni €)	Canone lordo da abitazioni locatate da residenti fuori regione (milioni €)	saldo (milioni €)
Nord Ovest	Liguria	69	100	31
	Lombardia	187	171	16
	Piemonte	103	88	16
	Valle d'Aosta	6	8	3
Nord Est	Emilia-Romagna	80	86	6
	Friuli- Venezia Giulia	23	30	7
	Trentino-Alto Adige	18	21	3
	Veneto	62	77	15
Centro	Lazio	121	149	28
	Marche	27	24	3
	Toscana	63	78	15
	Umbria	20	18	2
Sud	Abruzzo	19	22	3
	Basilicata	7	5	2
	Calabria	16	20	4
	Campania	38	84	46
	Molise	5	4	1
	Puglia	24	45	21
Isole	Sardegna	10	20	10
	Sicilia	22	42	20
	residenza mancante o all'estero	171	-	171
	ITALIA	1.092	1.092	0

Figura 4.6 – Saldi flussi interterritoriali canoni lordi per regione e PIL procapite 2009

