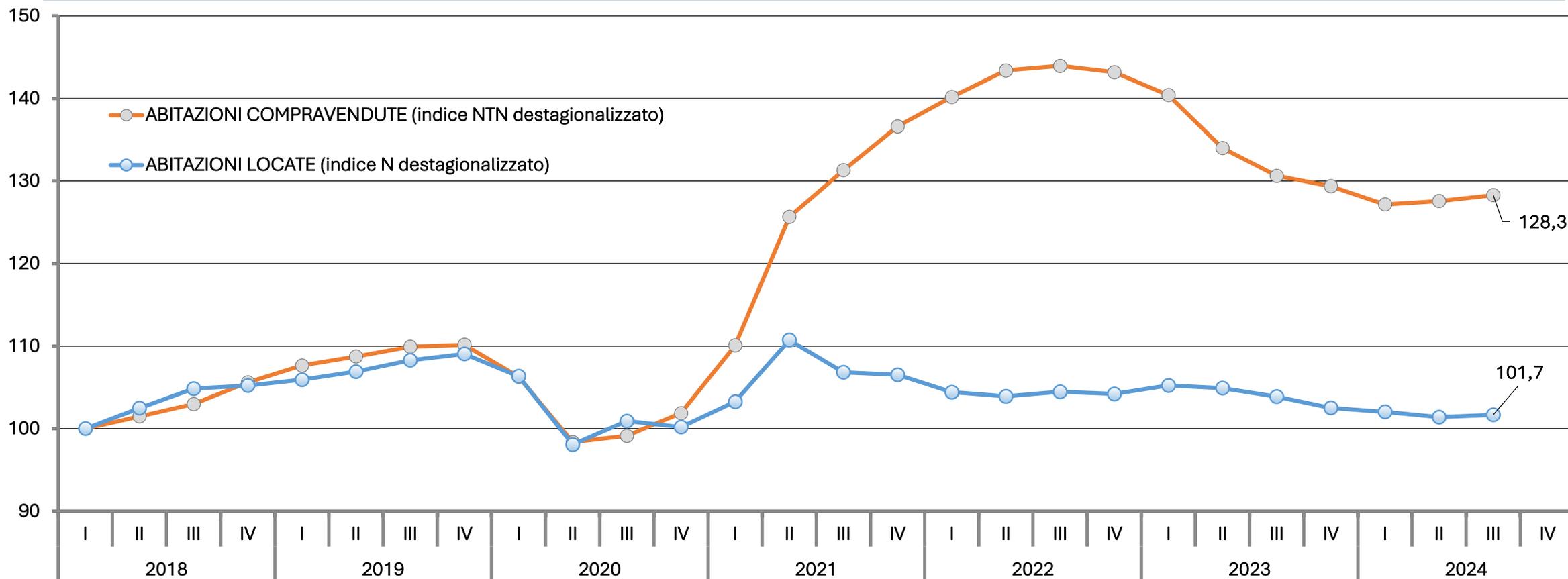




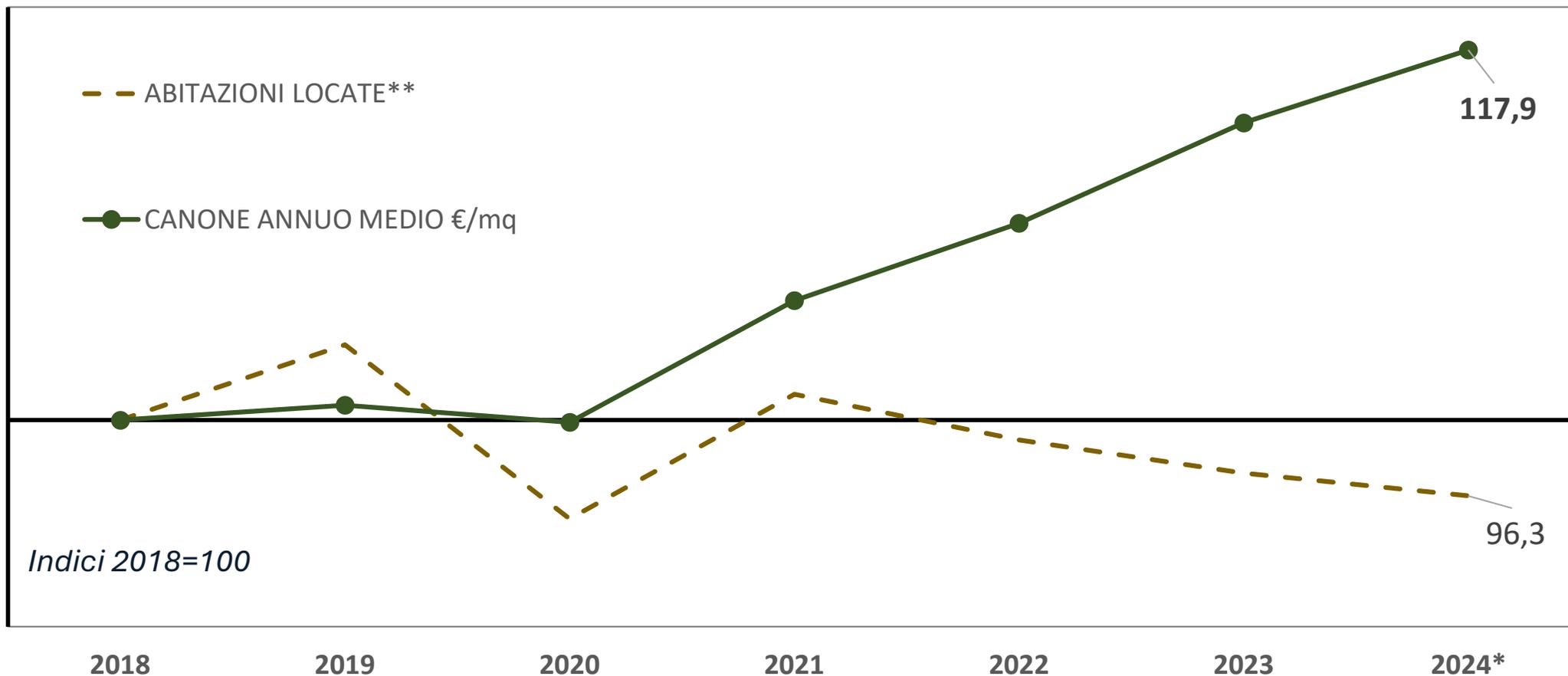
Le locazioni di abitazioni in Italia

I dati per un'analisi della dinamica congiunturale

Commissione di allerta rapida
presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy



L'andamento è analogo per i volumi delle abitazioni compravendute e locате dal 2018 fino alla prima metà del 2021, per poi differenziarsi nei trimestri successivi con un sensibile aumento degli acquisti fino al 3° trimestre del 2022 a fronte di un calo, seppur non elevato, del numero di abitazioni locате. Nell'ultimo trimestre del 2022 e nei trimestri a seguire i volumi di compravendita diminuiscono e segnali di ripresa si sono registrati nel 2024; le locazioni continuano invece a diminuire con la sola eccezione del 1° trimestre del 2023.



Aumento del canone medio di locazione^[1] (+18% nel 2024* rispetto al 2018) a fronte di un tendenziale calo del numero di abitazioni di nuova locazione (-3,7% nel 2024* rispetto al 2018).

[1] È opportuno evidenziare che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica.

* Proiezione annuale dei dati dei primi tre trimestri del 2024

**Abitazioni locare per intero con contratti registrati di durata superiore a 1 anno

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		I 2024	II 2024	III 2024	Var % III 24 / III 23
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	228.397	202.349	210.318	1,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.482	1.348	1.467	5,3%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	146.106	129.853	140.886	1,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.057	968	1.103	5,9%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	82.291	72.496	69.432	0,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	425	381	364	3,6%



Le abitazioni locate ^[2] con contratti registrati sono circa **210 mila** nel **III trimestre del 2024**, in lieve rialzo dell'1,1%, su base tendenziale annua, a fronte di una diminuzione riscontrata nei primi 2 trimestri (-1,8% e -2,7%).

Il canone annuo complessivo, pattuito nei nuovi contratti registrati nel 3° trimestre, ammonta a circa **1,5 miliardi di euro** in aumento del 5,3% rispetto al 3° trimestre 2023 (+3,5% e +2,6% nei primi 2 trimestri del 2024).

Gli aumenti sono più accentuati nei comuni ad alta tensione abitativa^[3] (a.t.a.).

^[3] Comuni individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 8.

^[2] Abitazioni locate per intero con contratti registrati di durata superiore a 1 anno



Convenzionalmente l'OMI individua, ai fini delle analisi dei dati sulle locazioni residenziali, 4 segmenti di mercato riferiti ad abitazioni locate per intero con contratti registrati di durata superiore a 1 anno:

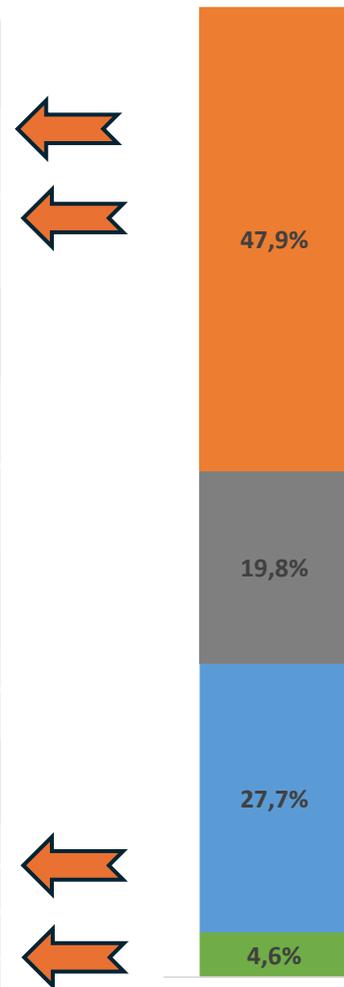
- ordinario di lungo periodo (**ORD_L**, contratti non agevolati);
- ordinario transitorio (**ORD_T**, contratti non agevolati con durata da 1 a 3 anni);
- agevolato concordato (**AGE_C**, contratti agevolati con durata minima di 3 anni);
- agevolato studenti (**AGE_S**, contratti agevolati con durata da 1 a 3 anni).

Non sono incluse le cosiddette «locazioni brevi», contratti con durata inferiore a 30 giorni per i quali non vi è obbligo di registrazione.



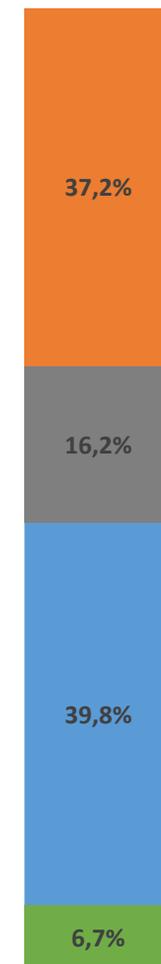
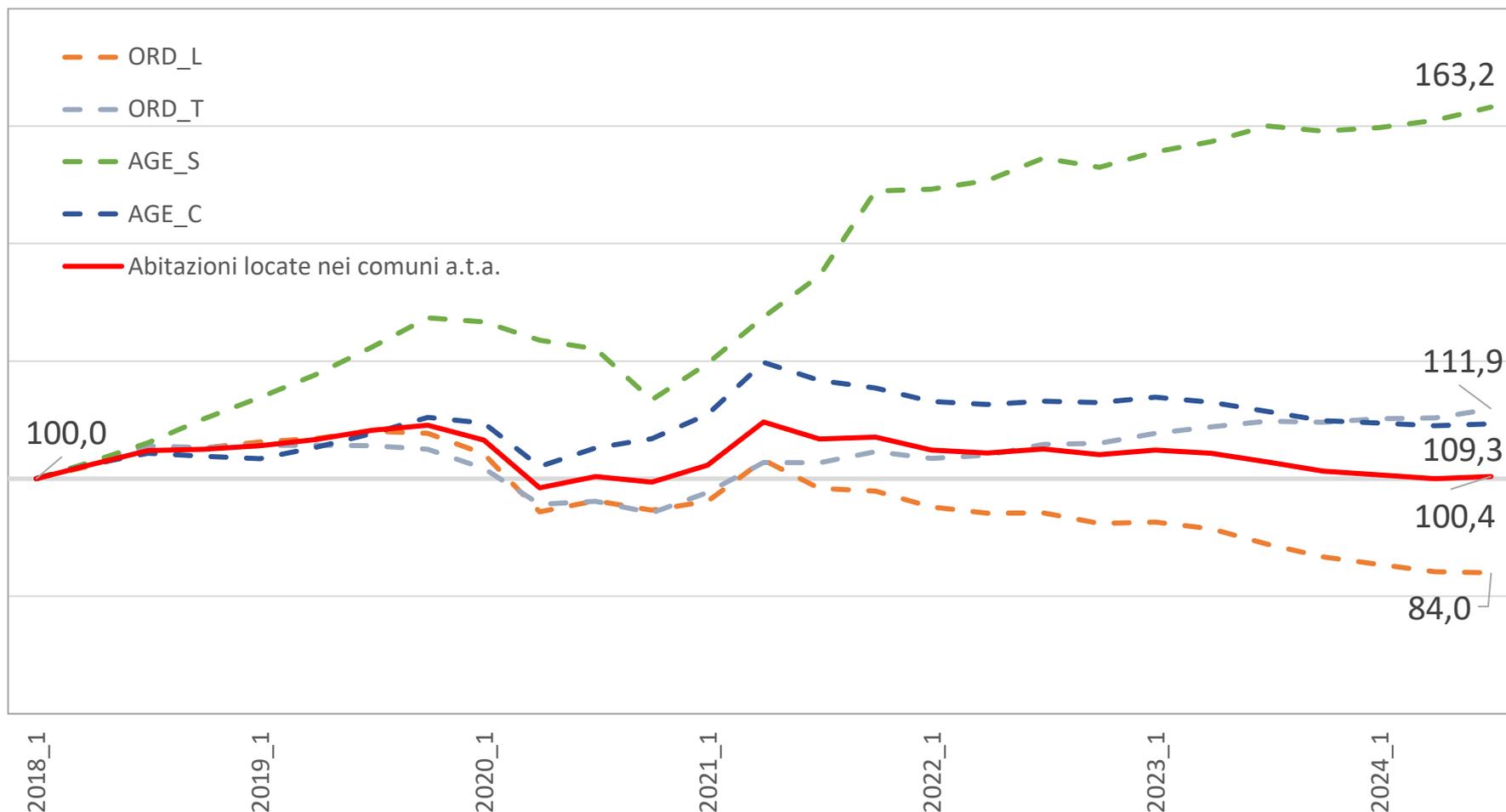
Le locazioni per segmento di mercato

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		I 24	II 24	III 2024	Var % III 24 / III 23
Tutti i comuni	Abitazioni locате (numero)	110.922	98.329	97.541	-0,6%
	Canone annuo (milioni di euro)	718	656	672	2,0%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locате (numero)	59.193	52.976	53.737	-1,0%
	Canone annuo (milioni di euro)	453	421	445	1,9%
Ordinario transitorio (ORD_T)					
Tutti i comuni	Abitazioni locате (numero)	43.944	38.328	44.861	3,6%
	Canone annuo (milioni di euro)	287	253	322	10,5%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locате (numero)	23.784	20.522	28.040	5,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	180	156	231	12,3%
Agevolato concordato (AGE_C)					
Tutti i comuni	Abitazioni locате (numero)	64.891	58.117	54.459	1,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	416	385	369	5,7%
Agevolato studenti (AGE_S)					
Locate per intero	Abitazioni locате (numero)	8.640	7.575	13.457	4,8%
	Canone annuo (milioni di euro)	60	54	104	10,2%
Locate in porzioni	Abitazioni locате (numero)	5.292	4.675	17.479	18,5%
	Canone annuo (milioni di euro)	24	20	71	20,3%

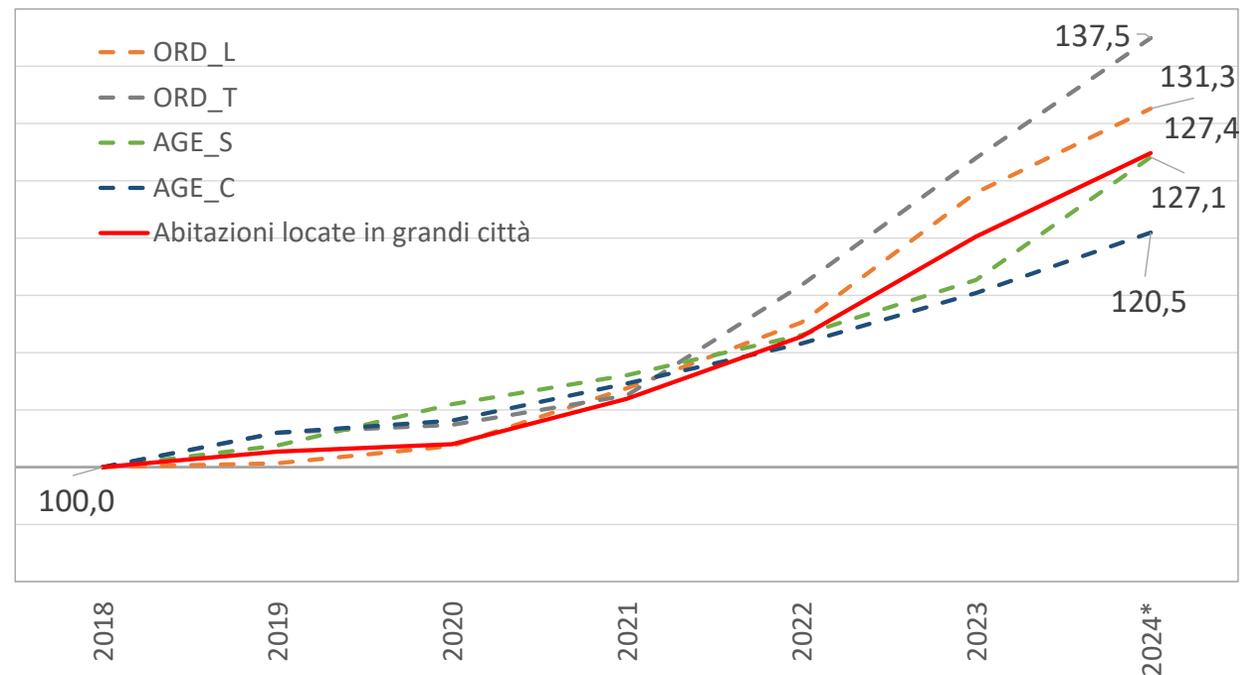
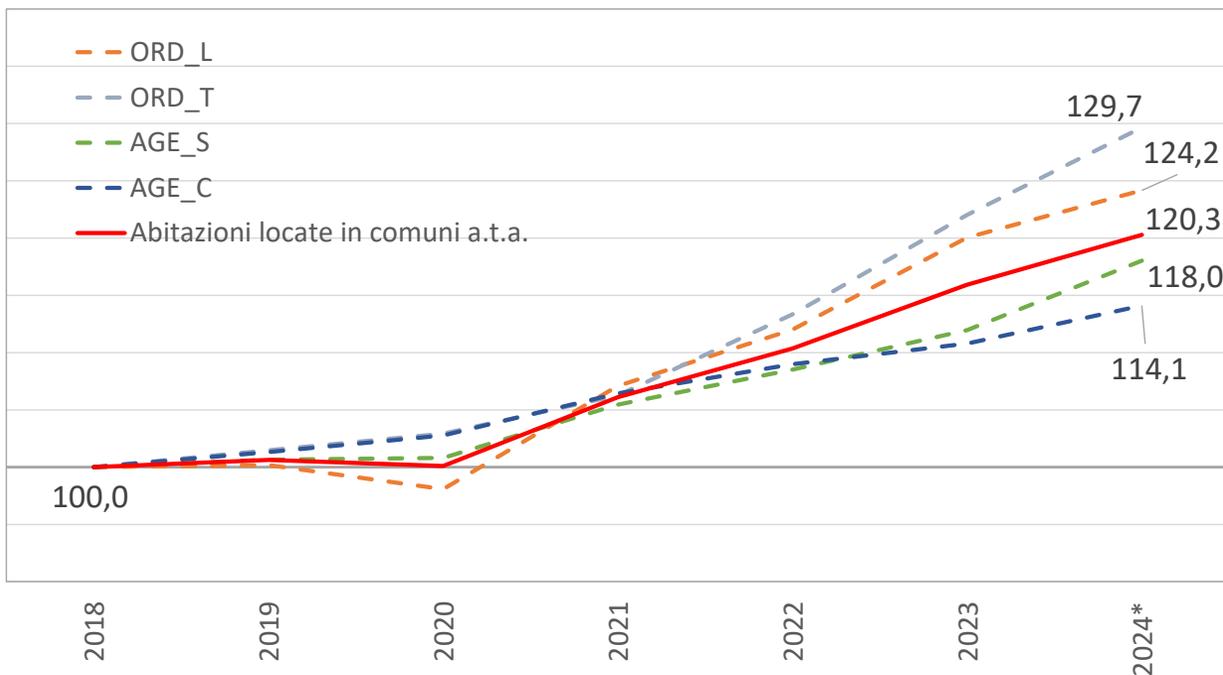


Il numero di abitazioni di nuova locazione diminuisce, su base tendenziale, solo per contratti ordinari di lungo periodo. Il canone annuo complessivo è in aumento in tutti i segmenti di mercato.

■ AGE_S ■ AGE_C
■ ORD_T ■ ORD_L



I segmenti di mercato nei **comuni a.t.a.** si differenziano per andamento. Dal 2021 i nuovi contratti di lungo periodo (ORD_L e AGE_C) diminuiscono, a favore dei contratti di breve durata (ORD_T e AGE_S).



I canoni annui medi in tutti i segmenti di mercato aumentano per le locazioni residenziali nei comuni a.t.a.:

+20,3% nel 2024 rispetto al 2018, con il picco di rialzo di quasi il 30% per i contratti ordinari transitori.

Nelle grandi città, comuni con oltre 250 mila abitanti, i rialzi sono più accentuati:

+27,4% nel 2024 rispetto al 2018, con +37,5% per le abitazioni locate con contratti ordinari transitori.

[1] È opportuno evidenziare che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica.

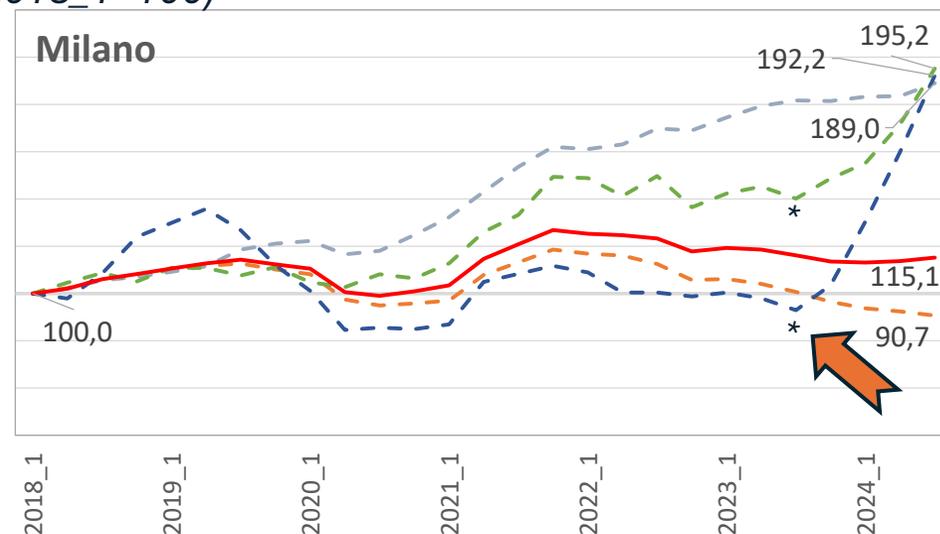
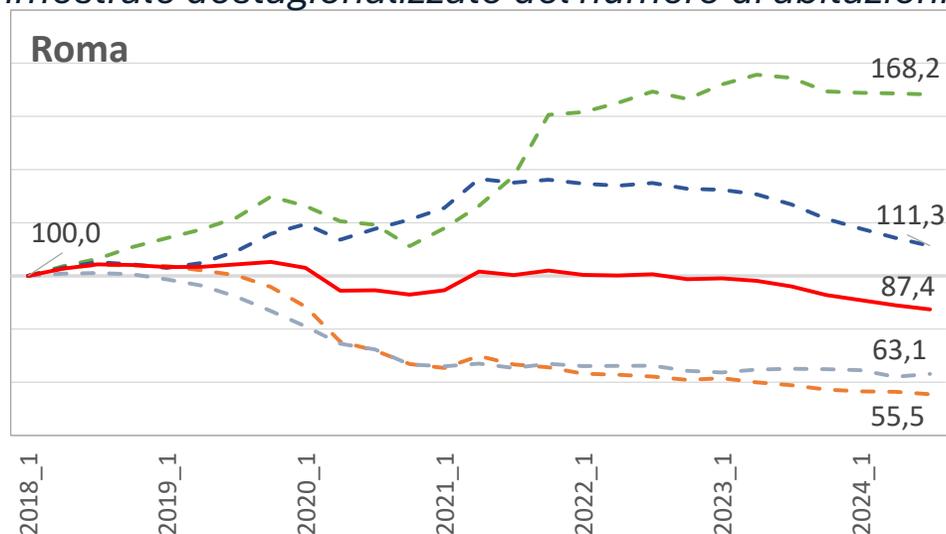
* Proiezione annuale dei dati dei primi tre trimestri del 2024

Le abitazioni locate con contratti registrati nel III trimestre del 2024 a Roma sono circa 11 mila in calo del 6,9%, mentre a Milano sono circa 14 mila in aumento del 4,7%.

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		I 2024	II 2024	III 2024	Var % III 24 / III 23
Roma	Abitazioni locate (numero)	12.330	11.005	11.196	-6,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	136,8	127,1	137,2	0,1%
Milano	Abitazioni locate (numero)	11.826	10.747	14.069	4,7%
	Canone annuo (milioni di euro)	156,0	145,9	195,2	11,2%



Indice trimestrale destagionalizzato del numero di abitazioni locate (2018_1=100)



--- ORD_L --- ORD_T --- AGE_S --- AGE_C --- Abitazioni locate

--- ORD_L --- ORD_T --- AGE_S --- AGE_C --- Abitazioni locate

ORD_T ordinario transitorio; **ORD_L** ordinario lungo periodo;
AGE_S agevolato studenti; **AGE_C** agevolato concordato

* A Milano è stato sottoscritto nel luglio 2023 accordo territoriale per I canoni concordati

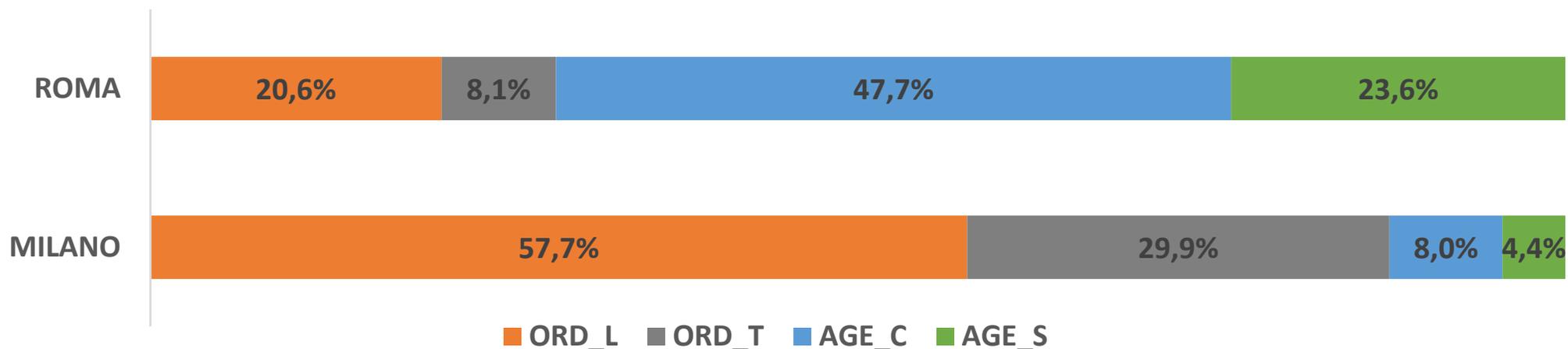


Le abitazioni locate – Focus su Roma e Milano

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		I 2024	II 2024	III 2024	Var % III 24 / III 23
Roma	Abitazioni locate (numero)	3.087	2.784	2.458	-6,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	36,1	34,2	32,1	0,9%
Milano	Abitazioni locate (numero)	7.268	6.852	7.518	-7,3%
	Canone annuo (milioni di euro)	101,2	98,4	111,1	-0,9%
Ordinario transitorio (ORD_T)					
Roma	Abitazioni locate (numero)	1.067	815	1.387	6,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	11,7	8,4	16,3	24,8%
Milano	Abitazioni locate (numero)	3.305	2.741	5.147	9,7%
	Canone annuo (milioni di euro)	41,1	34,9	66,2	17,0%
Agevolato concordato (AGE_C)					
Roma	Abitazioni locate (numero)	7.062	6.442	5.805	-11,1%
	Canone annuo (milioni di euro)	76,4	72,9	69,0	-6,0%
Milano	Abitazioni locate (numero)	1.039	948	1.010	164,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	11,3	10,6	12,9	214,5%
Agevolato studenti (AGE_S)					
Roma	Abitazioni locate per intero (numero)	1.114	964	1.546	-0,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	12,7	11,5	19,8	5,3%
	Abitazioni locate in porzione (numero)	1.414	1.179	3.338	9,6%
	Canone annuo (milioni di euro)	8,3	6,8	19,8	13,0%
Milano	Abitazioni locate per intero (numero)	214	206	394	51,0%
	Canone annuo (milioni di euro)	2,4	2,0	5,1	85,8%
	Abitazioni locate in porzione (numero)	199	126	525	51,3%
	Canone annuo (milioni di euro)	1,2	0,8	3,0	68,1%



Distribuzione percentuale abitazioni locate per segmento di mercato



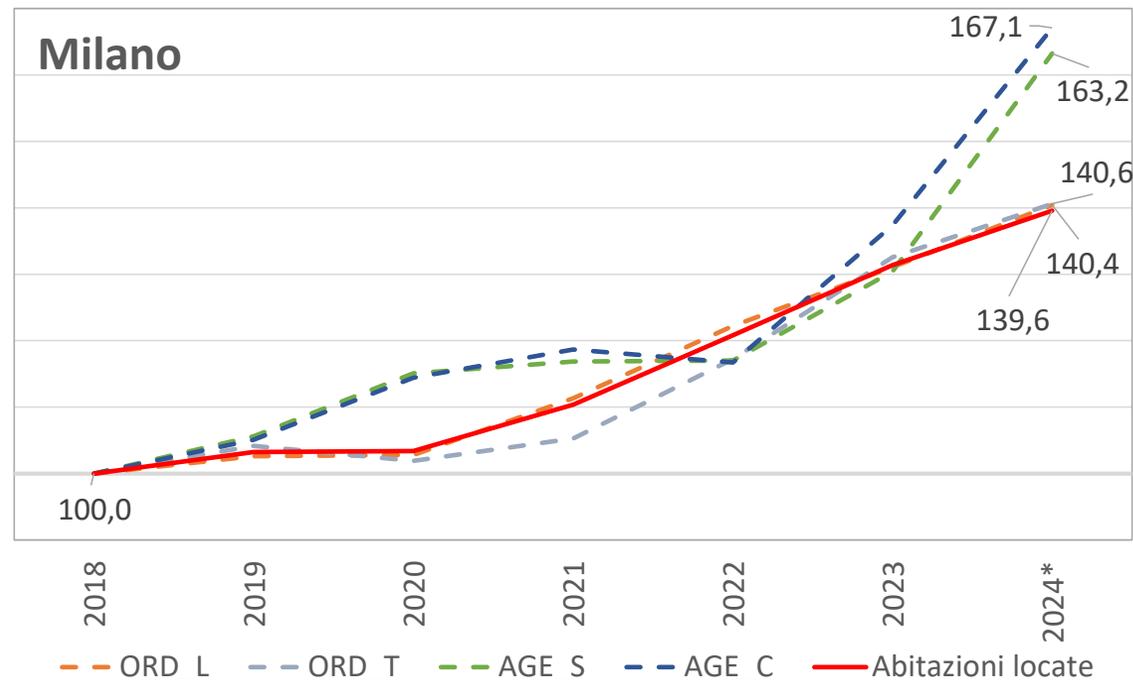
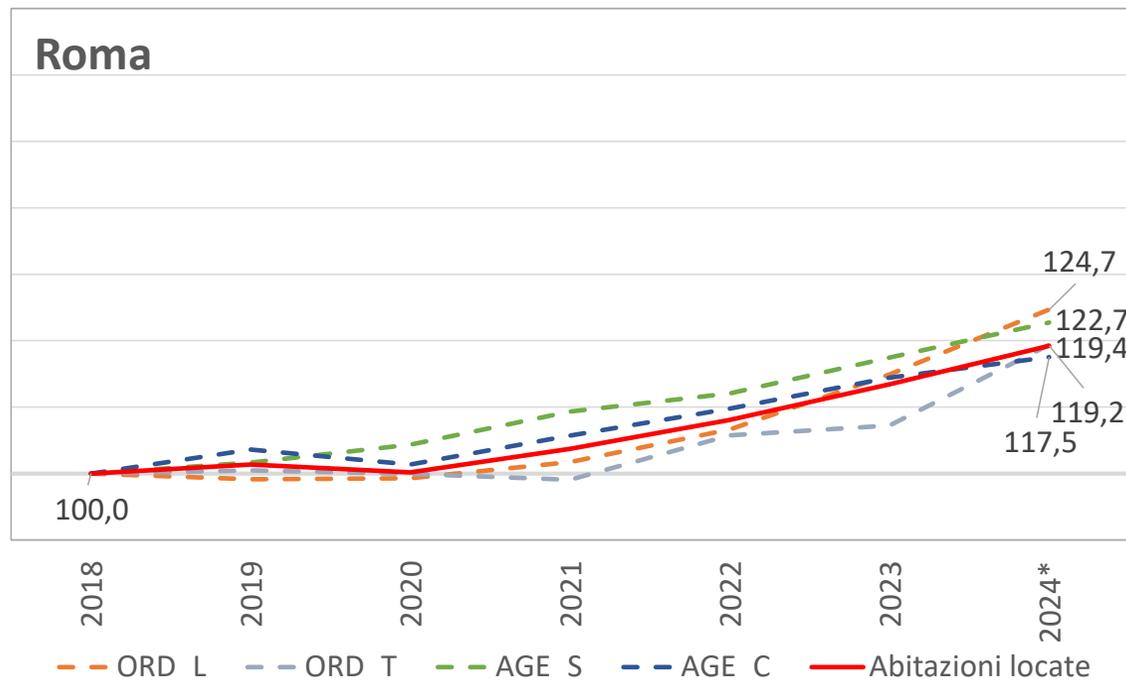
Dati 2024

A Milano nel 2024 i nuovi contratti a canone concordato riguardano solo l'8% del totale delle abitazioni locate e solo il 4,4% sono con contratti agevolati per studenti^[4].

A Roma sono quasi il 48% e il 24% rispettivamente.

ORD_T ordinario transitorio; **ORD_L** ordinario lungo periodo;
AGE_S agevolato studenti; **AGE_C** agevolato concordato

Indice del canone annuo medio €/m² (2018=100)



I canoni annui medi risultano in crescita a Roma di quasi il 20% nel 2024 rispetto al 2018. La crescita più elevata si riscontra per i contratti ordinari di lungo periodo, quasi +25%.

A Milano la crescita del canone medio annuo dal 2018 supera il 40%; è oltre il +60% per le abitazioni locate con contratti agevolati, ma bisogna tener conto che solo nel 2023, con la sottoscrizione dell'accordo territoriale, sono riprese queste tipologie di contratti ma rappresentano ancora una quota esigua.



- ❑ Sono in costante diminuzione dal 2022 i nuovi contratti di locazione di abitazioni a fronte di un continuo aumento dei canoni medi pattuiti;
- ❑ L'aumento dei canoni medi è più accentuato nei comuni a.t.a. e nelle grandi città, in particolare per i contratti di durata inferiore a 3 anni;
- ❑ I canoni medi annui nel 2024, rispetto al 2018, sono in aumento di quasi il 20% a Roma, a fronte di una tendenziale diminuzione dei nuovi contratti di affitto, di oltre il 40% a Milano, dove aumentano solo i nuovi contratti di breve durata e a canone concordato;