

AGTDT

Associazione Italiana dei Giuristi di Diritto Immobiliare



I CONTRATTI di LOCAZIONE

per il settore pubblico e privato

**Flessibilità e Trasparenza per un
Nuovo Mercato degli Affitti**

DANIELA PERCOCO

MILANO – 30 Gennaio 2014

Temi trattati

- ▶ **Il mercato della locazione in Italia:** trend recenti di contratti, domanda, offerta, quotazioni
- ▶ **La composizione della domanda** di locazione in Italia
- ▶ Le categorie emergenti: **affitti brevi e rent-to-buy**
- ▶ **Housing sociale** ed affitti: l'esperienza estera ed italiana a confronto
- ▶ L'incentivazione della locazione come volano di trasparenza ed attrattività **per gli investitori istituzionali**

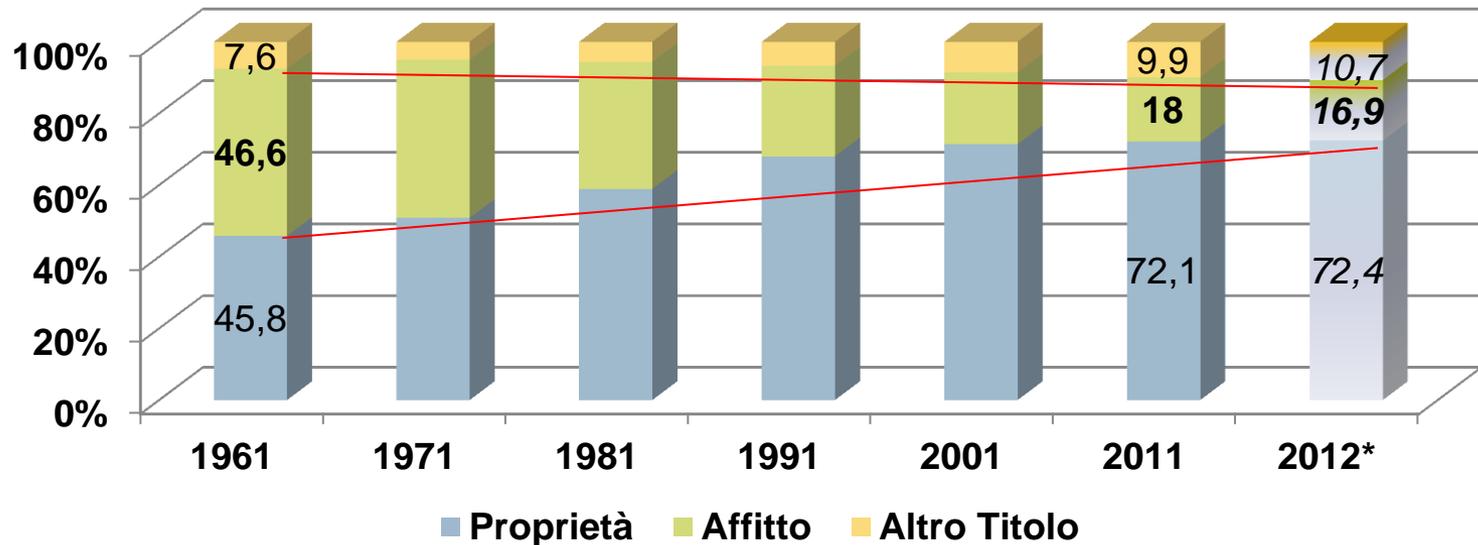
Il Mercato della Locazione in Italia: trend recenti di contratti, domanda, offerta, quotazioni

Evoluzione della distribuzione del titolo di godimento dell'abitazione principale da parte delle famiglie italiane (%)

Anni	Proprietà	Affitto	Altro Titolo
1961	45,8	46,6	7,6
1971	50,8	44,2	5,0
1981	58,9	35,5	5,6
1991	68,0	25,3	6,7
2001	71,4	20,0	8,6
2011	72,1	18,0	9,9
<i>2012*</i>	<i>72,4</i>	<i>16,9</i>	<i>10,7</i>

Fonte: ISTAT, Censimenti, anni vari e Annuario Statistico 2013*

Evoluzione della distribuzione del titolo di godimento dell'abitazione da parte delle famiglie italiane (%)



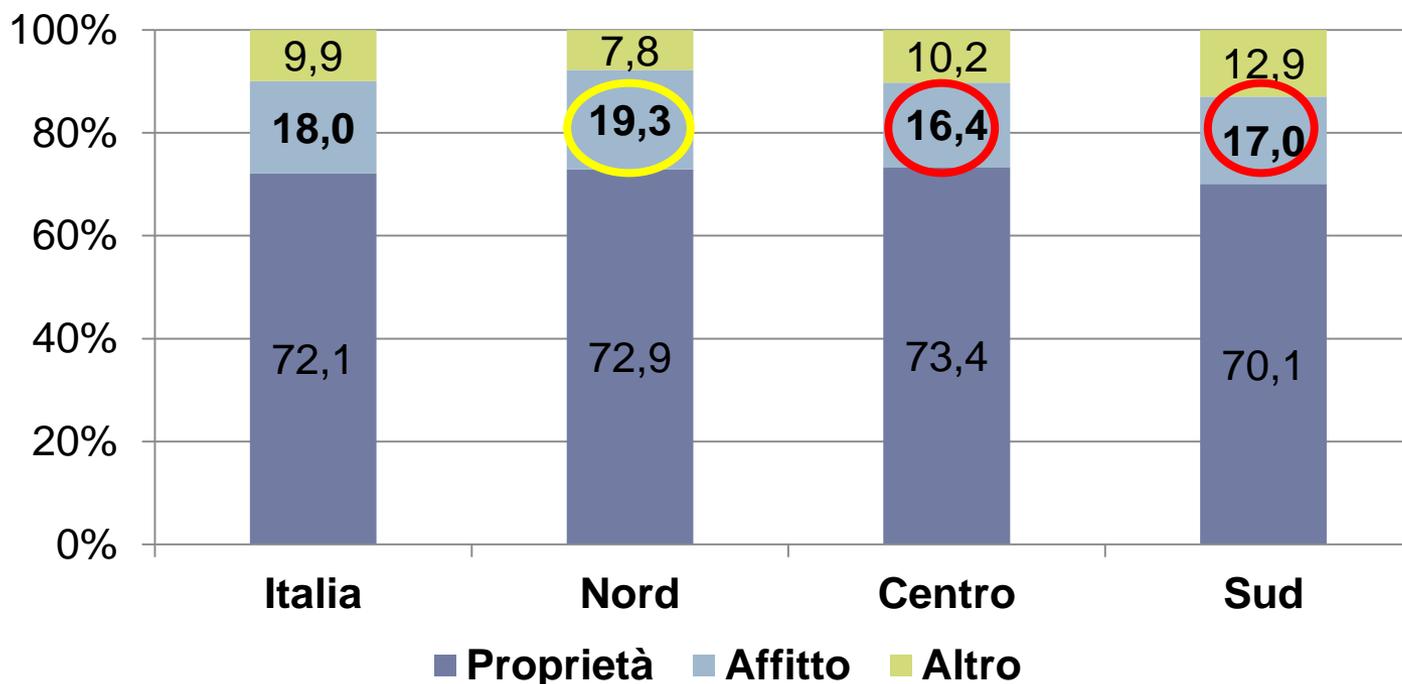
Fonte: ISTAT, Censimenti, anni vari e Annuario Statistico 2013*

Tasso di variazione della quota di affitto

Anni	Affitto %	Variazione intercensuaria
1961	46,6	-
1971	44,2	-2,4
1981	35,5	-8,7
1991	25,3	-10,2
2001	20,0	-5,3
2011	18,0	-2,0

Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati ISTAT, Censimenti, anni vari

Titolo di godimento dell'abitazione principale in base alla ripartizione geografica – 2011 (%)



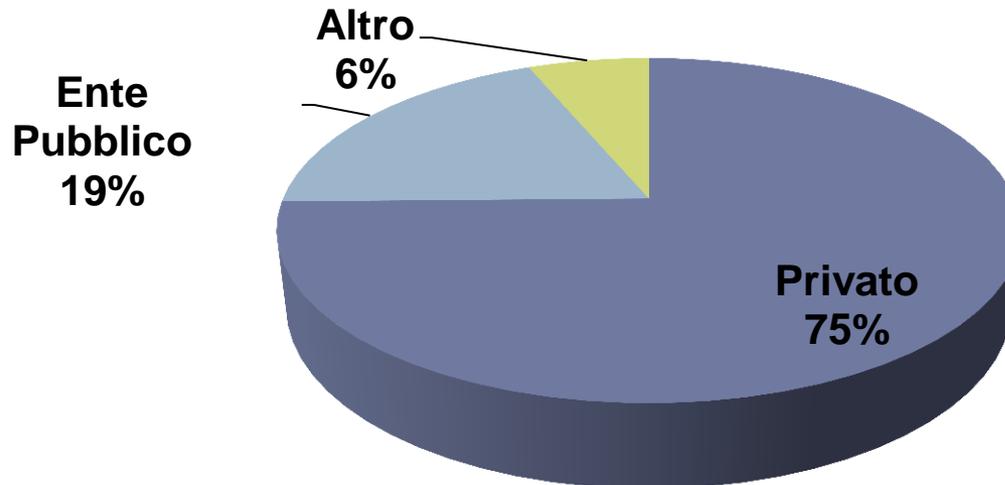
Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati ISTAT, Censimento 2011

La quota di affitto dell'abitazione principale nelle principali città - 2011 (%)

		Quota di affitto (%)
	ITALIA	18,0
NORD 19,3%	Torino	28,3
	Milano	29,1
	Venezia	22,5
	Bologna	29,7
CENTRO 16,4%	Firenze	21,9
	Roma	20,6
SUD 17%	Napoli	37,8
	Bari	24,4
	Palermo	28,9

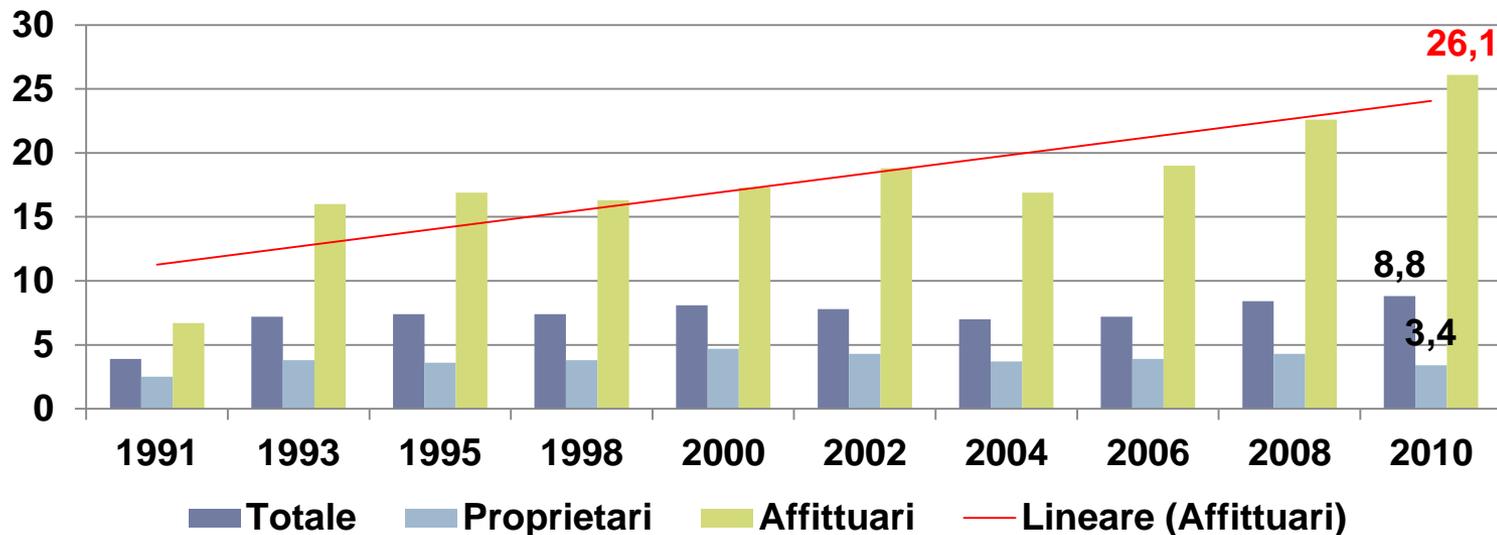
Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati ISTAT, Censimento 2011

Famiglie in affitto secondo il proprietario dell'abitazione (%)



Fonte: ISTAT, Annuario 2013

Famiglie vulnerabili per reddito e ricchezza netta in base al titolo di godimento dell'abitazione principale (%)



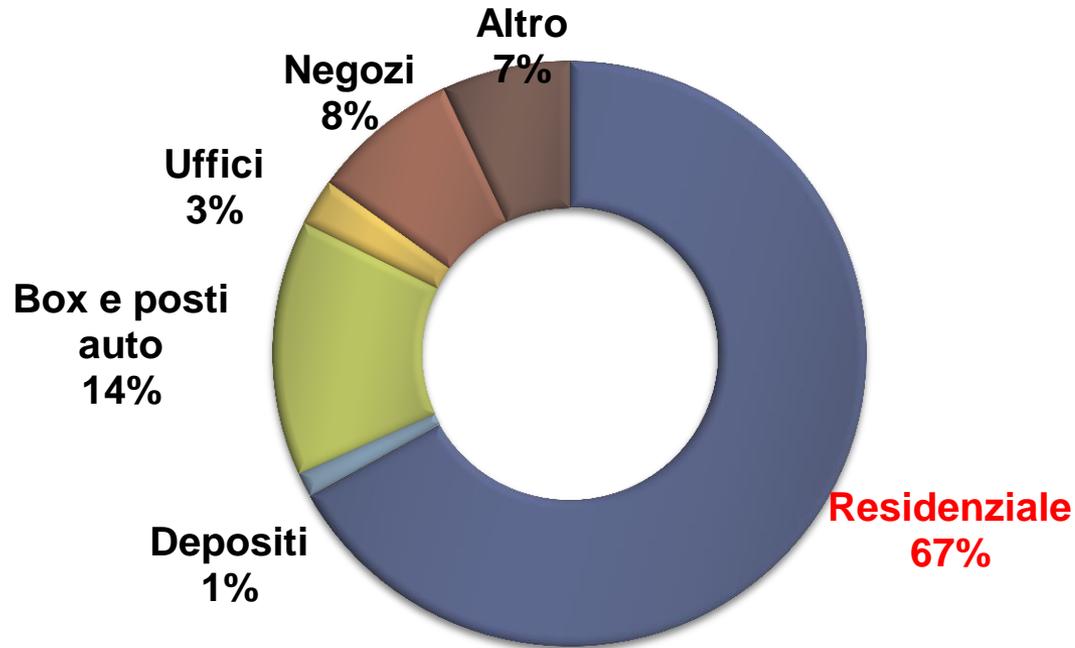
Fonte: Banca d'Italia, 2013

I contratti di locazione

Tipologia immobiliare	2011	2012	Variazioni % annue
Residenziale	847.696	940.949	11,0
Depositi	16.440	19.120	16,3
Box e posti auto	170.558	198.470	16,4
Uffici	35.125	36.305	3,4
Negozi	109.838	113.699	3,5
Altro	93.311	97.667	4,7
TOTALE	1.272.968	1.406.210	10,5

Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati Agenzia delle Entrate

Distribuzione percentuale dei contratti di locazione per tipologia di immobili - 2012



Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati Agenzia delle Entrate

I contratti di locazione Residenziali

Indicatore	2011	2012	Variazioni %
Numero contratti	847.696	940.949	11,0
Superficie (mq)	79.874.600	89.483.917	12,0
Superficie media per contratto (mq)	94	95	0,9
Canone annuale totale (mld €)	4,65	5,15	10,8
Canone medio mensile per contratto (€)	457	456	-0,2
Canone mensile per mq	4,85	4,8	-1,1

Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati Agenzia delle Entrate

Tipologia di contratti residenziali registrati

Contratto libero

Contratto convenzionato

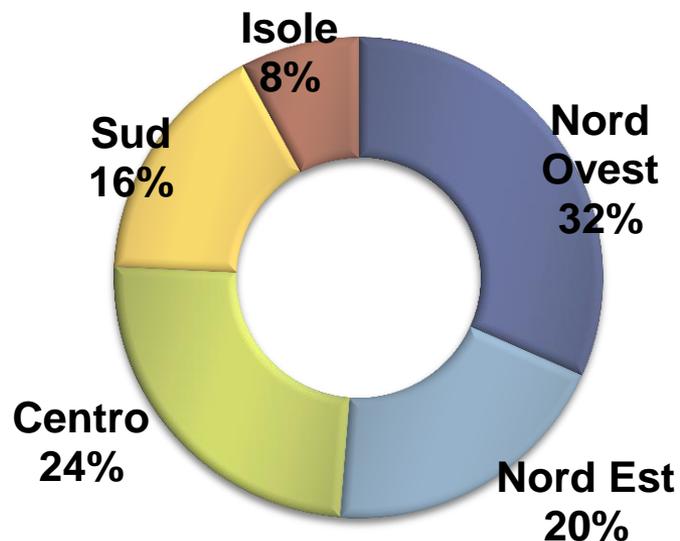
Contratto di natura transitoria

Contratto per studenti universitari

- Al momento non sono però disponibili informazioni di dettaglio sulle singole tipologie contrattuali
- Nell'88% dei casi il locatore è una persona fisica

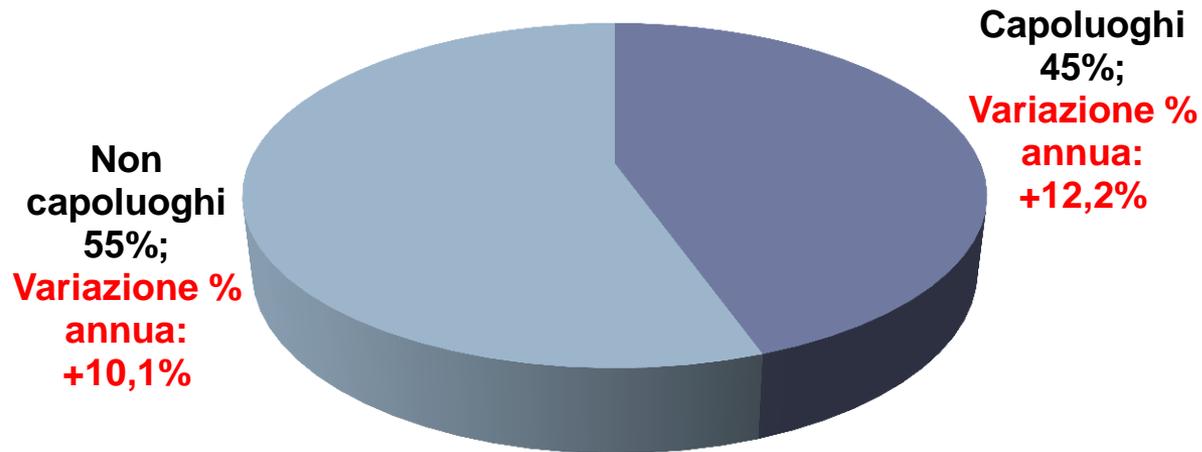
Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati Agenzia delle Entrate

I contratti di locazione Residenziali – Distribuzione percentuale per area geografica - 2012



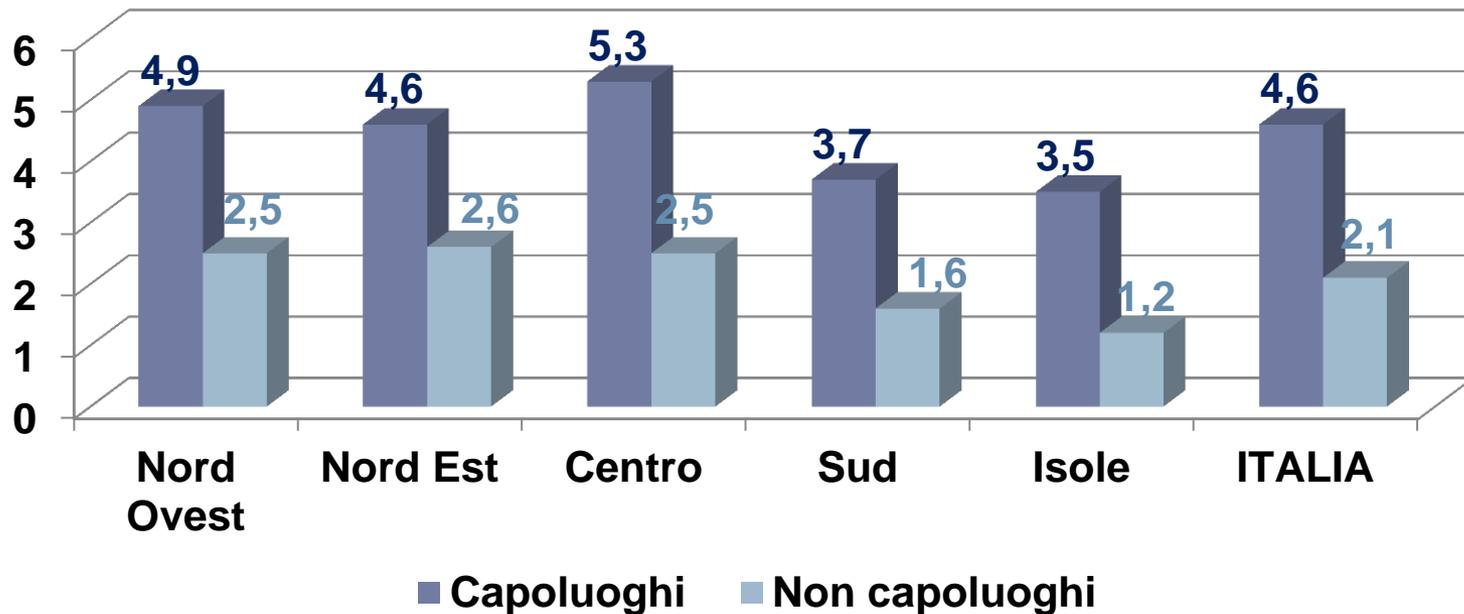
Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati Agenzia delle Entrate

I contratti di locazione Residenziali – Distribuzione percentuale tra capoluoghi e non capoluoghi - 2012



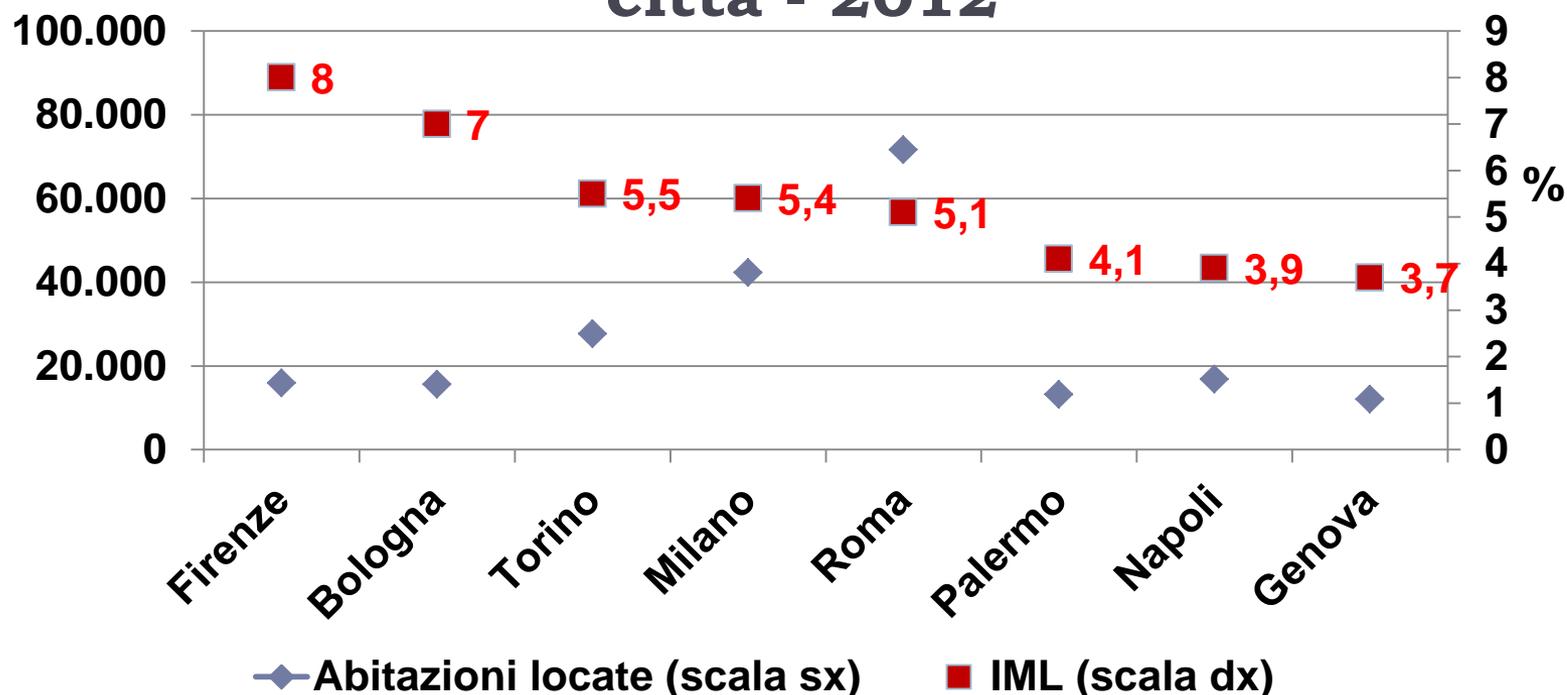
Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati Agenzia delle Entrate

Indice di Intensità del Mercato delle Locazioni per area geografica - 2012 (%)



Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati Agenzia delle Entrate

Numero Abitazioni Locate e Indice di Intensità del Mercato delle Locazioni (%) nelle maggiori città - 2012



Fonte: Elaborazione T.R.E. su dati Agenzia delle Entrate

Canoni medi mensili di abitazioni - 2013



Variazione rispetto al 2012
-4,5%

Fonte: Solo Affitti

Previsioni 2014 per il mercato residenziale delle locazioni

Zone di maggiore pregio



Restanti zone



Fonte: Solo Affitti

La composizione della domanda di locazione in Italia

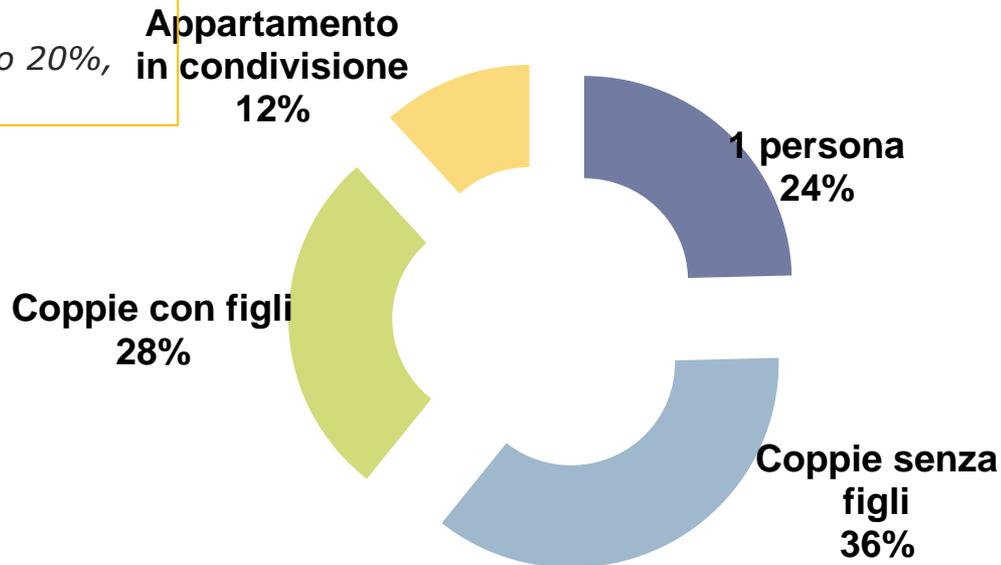
Tipologia socio-demografica del conduttore – dato di stock (*% di famiglie*)

Modalità	Maggiore frequenza
Età	Fino a 44 anni, con maggiore accentuazione fino a 34
Condizione professionale	<ul style="list-style-type: none"> - Non occupato - Lavoratore dipendente, con particolare accentuazione per operaio
Numero componenti famiglia	1 o più di 5
Quinti di reddito familiare	1° quinto e, in minore misura, 2° quinto
Ampiezza comunale	In crescita all'aumentare dell'ampiezza comunale
Paese di origine	Estero (66,1%)
Superficie	Fino a 80 mq

Fonte: Banca d'Italia

Tipologia socio-demografica del conduttore – dato di flusso 2013 (%)

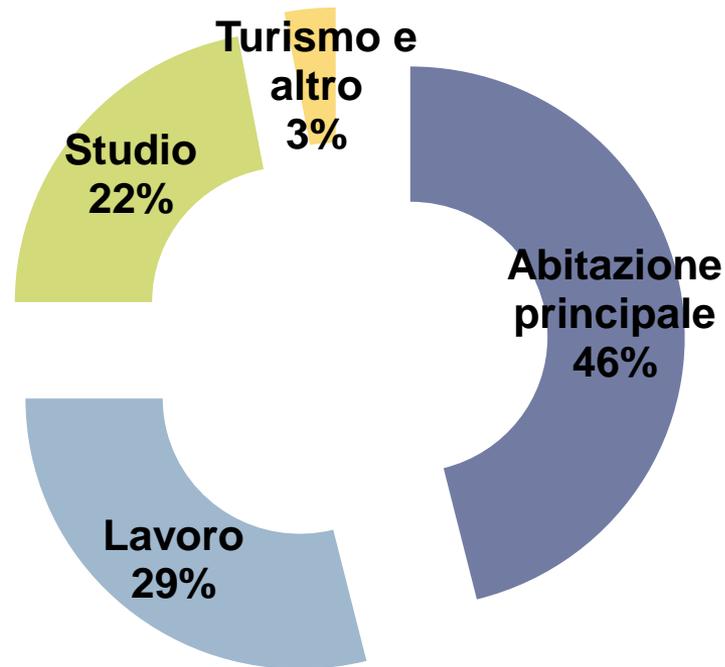
*Sopra media:
Bologna 35%, Milano 20%,
Trieste 20%.*



La componente straniera è circa il 34,5%

Fonte: Solo Affitti

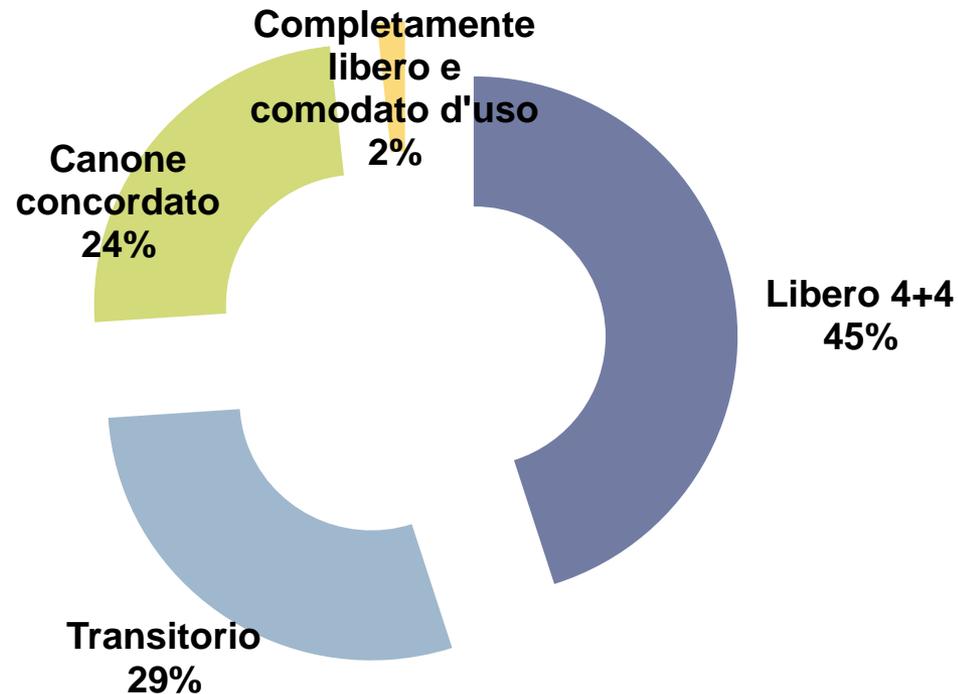
Motivazione della locazione – 2013 (%)



Fonte: Solo Affitti

Le categorie emergenti: affitti brevi e rent-to-buy

Tipologia contrattuale – 2013 (%)



Fonte: Solo Affitti

Rent to buy – Come funziona

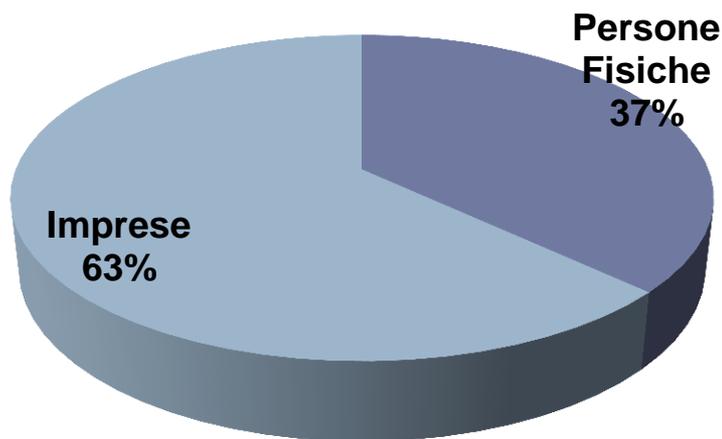
1) Lo schema contrattuale prevede **un normale contratto di locazione** al quale viene affiancata una **scrittura privata**, regolarmente registrata, con cui **il locatore concede al locatario un diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile locato**, accettando di considerare, in tutto o in parte, **i canoni di locazione fino a quel momento ricevuti a titolo di "acconto"** sul prezzo di vendita prefissato.

2a) Il conduttore può decidere se **acquistare l'immobile entro 4 anni** e deve comunicare al locatore, a mezzo raccomandata, **l'esercizio del diritto di opzione**. Entro 60 giorni dal ricevimento di questa raccomandata le parti dovranno procedere alla **stipula del contratto definitivo di compravendita** presso il notaio scelto dal conduttore/acquirente.

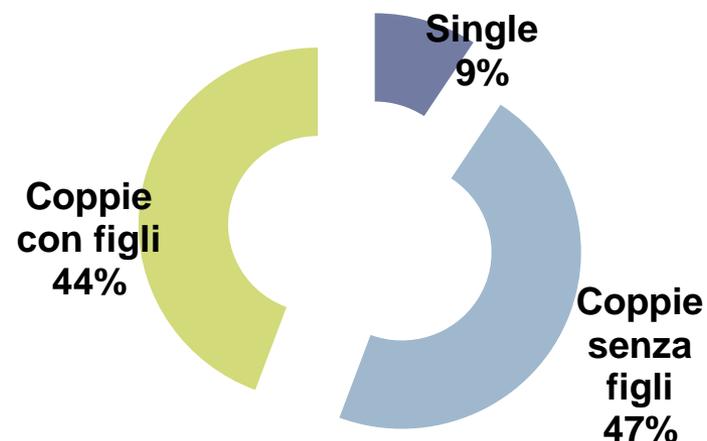
2b) Qualora il conduttore **non eserciti il diritto di opzione** entro il termine concordato, il contratto di locazione proseguirà per la sua naturale durata.

Rent to buy

Proprietari

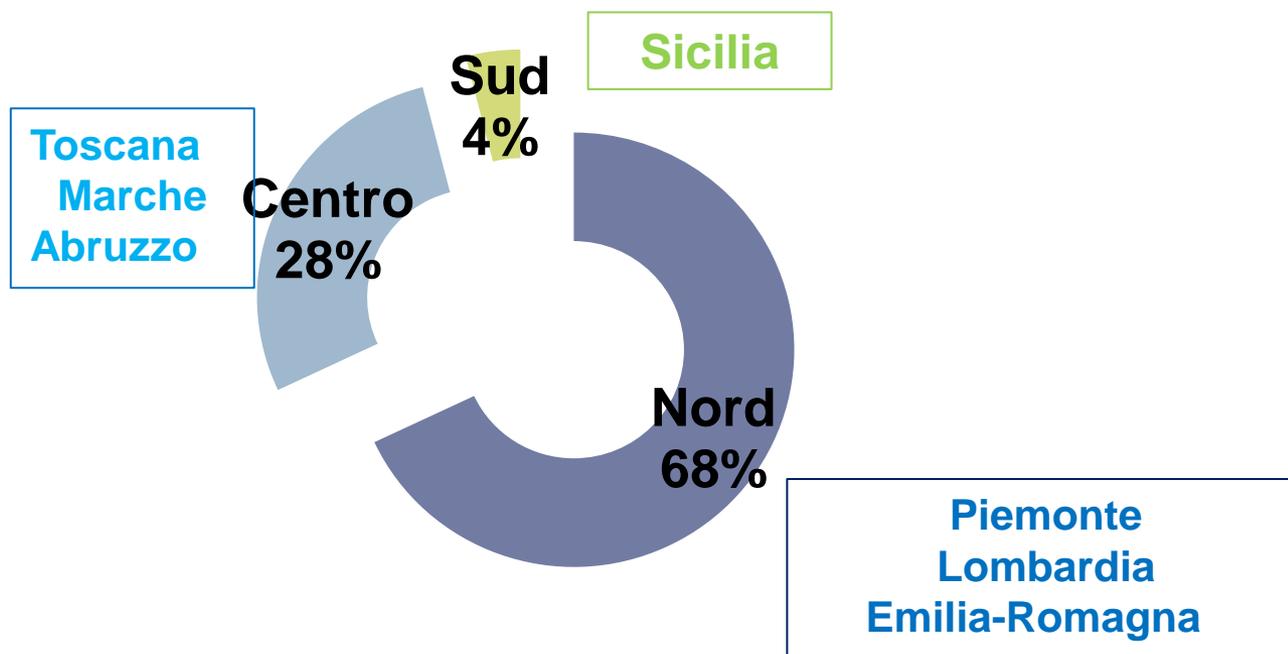


Inquilini



Fonte: Solo Affitti

Rent to buy – Distribuzione geografica



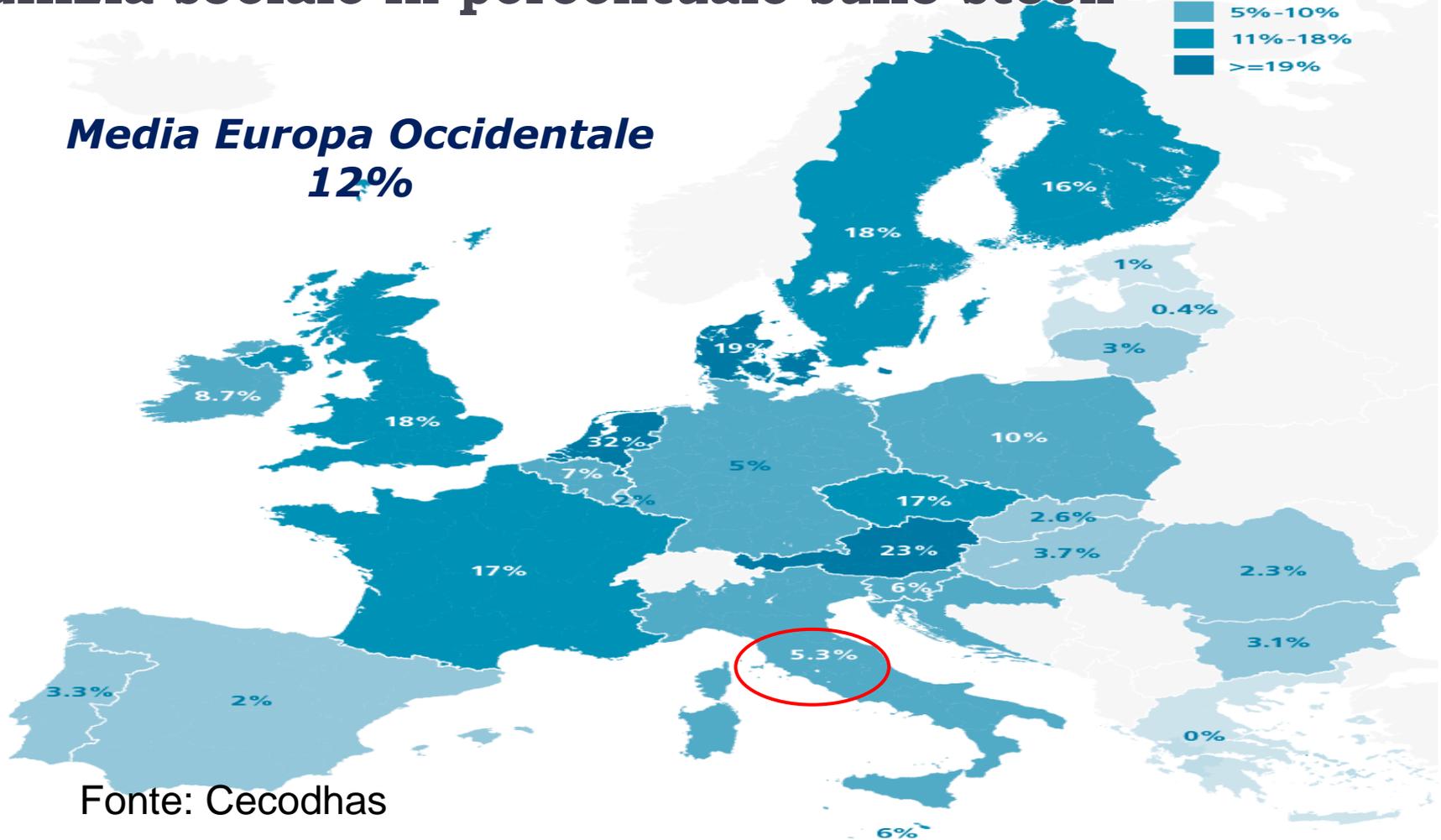
Fonte: Solo Affitti

Housing sociale ed affitti: l'esperienza estera ed italiana a confronto

Edilizia sociale in percentuale sullo stock



**Media Europa Occidentale
12%**



Fonte: Cecodhas

Il Fondo Investimenti per l'Abitare di CDPI Sgr

- ▶ Il **Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA)** è stato istituito da CDPI Sgr il 16 ottobre **2009**.
- ▶ **Tipologia:** fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori **qualificati**.
- ▶ **Missione:** investimenti nel settore dell'**edilizia privata sociale** per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali.
- ▶ **Ammontare:** **2 miliardi e 28 milioni di euro**, di cui 1 miliardo sottoscritto da **Cassa depositi e prestiti**, 140 milioni dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti** e 888 milioni da parte di **gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata**.

Il Fondo Investimenti per l'Abitare di CDPI Sgr

- ▶ **Durata: 35 anni**, oltre eventuale proroga non superiore a 3 anni.
- ▶ **Ambito di azione: il territorio nazionale.** Il FIA investe il proprio patrimonio principalmente **in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari operanti a livello locale** e gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso partecipazioni **nel limite massimo del'80%**.
- ▶ **Rendimento obiettivo: circa il 3% oltre inflazione**

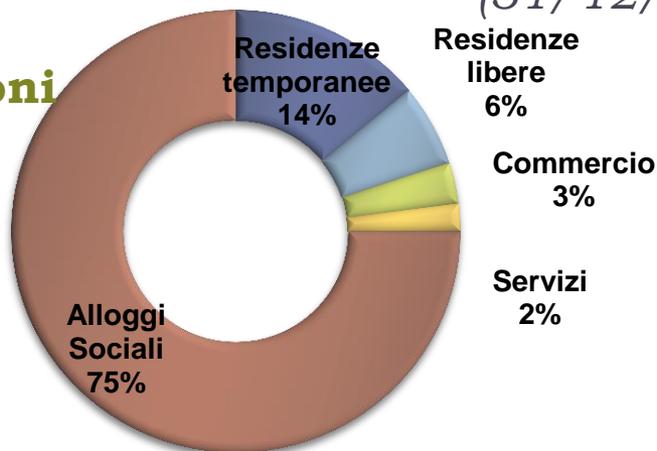
Il Fondo Investimenti per l'Abitare di CDPI Sgr

- ▶ CDPI Sgr, per conto del FIA, ha assunto **delibere d'investimento preliminari non vincolanti per oltre 1,1 miliardi di euro in 23 fondi locali gestiti da 12 società di gestione del risparmio.**
- ▶ In **20** dei 23 fondi locali sono state assunte **delibere definitive d'investimento per complessivi 970 milioni di euro circa, per la realizzazione di 144 progetti, 9.900 alloggi sociali e 6.000 posti letto in residenze temporanee.**

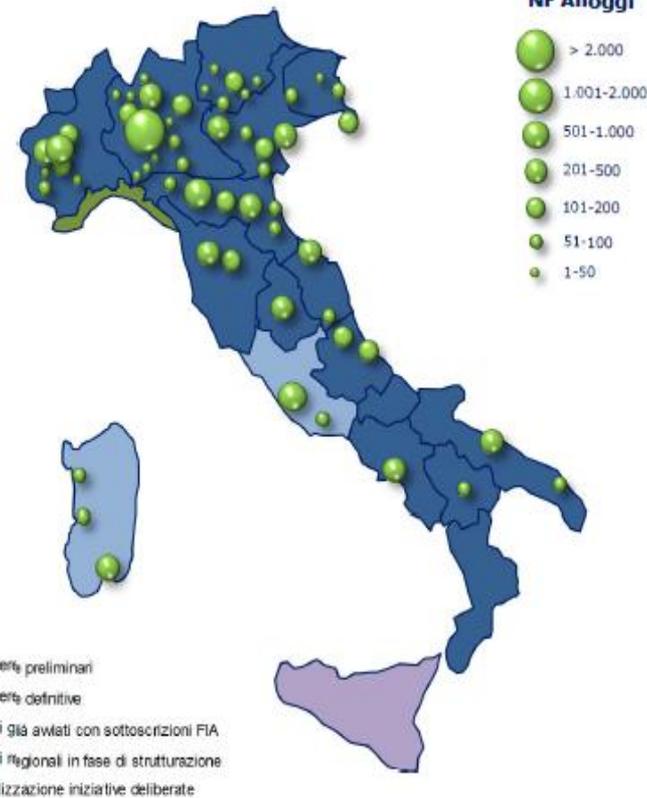
Il Fondo Investimenti per l'Abitare di CDPI Sgr

(31/12/2013)

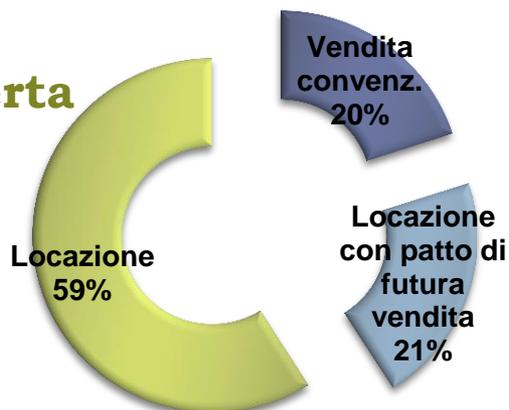
Mix Destinazioni d'uso



LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI



Mix Offerta sociale



L'incentivazione della locazione come volano di trasparenza ed attrattività per gli investitori istituzionali

L'incentivazione della locazione come volano di trasparenza ed attrattività per gli investitori istituzionali

Investment Performance by Property Sector and Subsector

Sector	Number of Constituents	December 31, 2013			Dividend Yield (%)	Market Capitalization ¹	
		Total Return (%)				Equity	Implied
		2012	December	2013: YTD			
FTSE NAREIT All Equity REITs	145	19.70	0.58	2.86	3.91	606,387,902	630,960,156
FTSE NAREIT Equity REITs	140	18.06	0.23	2.47	4.09	541,133,212	565,705,466
Industrial/Office	32	19.12	0.75	5.97	3.57	105,381,057	110,169,536
Industrial	8	31.28	-2.07	7.40	3.21	26,414,432	26,929,476
Office	18	14.15	2.14	5.57	3.43	64,321,704	67,813,046
Mixed	6	20.81	0.33	5.56	4.86	14,644,921	15,427,013
Retail	34	26.74	-0.40	1.86	3.81	159,061,716	170,760,948
Shopping Centers	19	25.02	-1.95	4.99	3.88	49,922,893	50,634,768
Regional Malls	8	28.21	0.83	-0.98	3.34	84,163,737	94,992,812
Free Standing	7	22.46	-1.58	7.29	5.13	24,975,086	25,133,368
Residential	17	6.94	1.22	-5.36	4.19	78,701,596	81,314,263
Apartments	14	6.93	1.08	-6.20	4.20	73,991,271	76,245,560
Manufactured Homes	3	7.10	3.71	10.46	3.99	4,710,325	5,068,703
Diversified	23	12.20	0.70	4.33	4.65	53,400,437	57,585,927
Lodging/Resorts	16	12.53	3.29	27.18	3.22	41,094,548	41,567,640
Health Care	14	20.35	-2.16	-7.06	5.70	68,443,509	69,050,438
Self Storage	4	19.94	-0.40	9.49	3.67	35,050,349	35,256,716
Timber	4	37.05	3.74	7.86	3.36	33,595,635	33,595,635
Infrastructure	1	4.80	3.02	4.80	1.45	31,659,054	31,659,054
FTSE NAREIT Mortgage REITs	36	19.89	3.19	-1.96	10.31	60,823,855	60,990,761
Home Financing	24	16.38	0.81	-12.69	12.00	42,144,201	42,179,979
Commercial Financing	12	42.98	9.16	41.77	6.51	18,679,654	18,810,783

**13%
della
Mcap**

Source: FTSETM, NAREIT®.

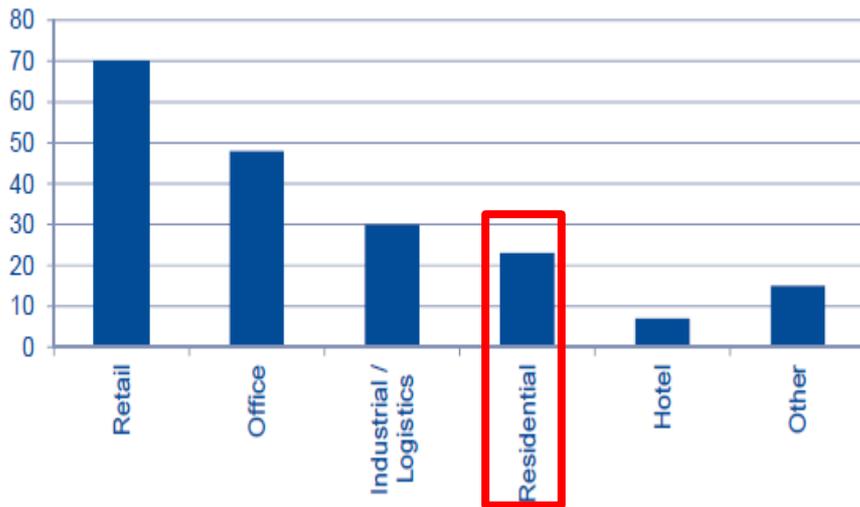
Notes:

¹ Implied market capitalization is calculated as common shares outstanding plus operating partnership units, multiplied by share price. Data

Fonte: NAREIT

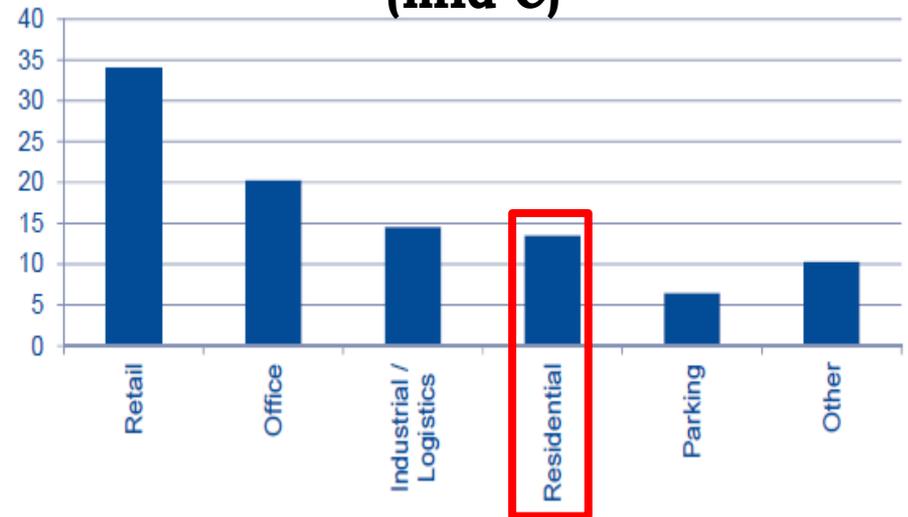
L'incentivazione della locazione come volano di trasparenza ed attrattività per gli investitori istituzionali

Numero di fondi/veicoli che investono in un unico settore



21 fondi/veicoli

GAV dei fondi/veicoli che investono in un unico settore (mld €)



Circa 14 mld €

Fonte: INREV, novembre 2013

L'incentivazione della locazione come volano di trasparenza ed attrattività per gli investitori istituzionali

Indice IPD Paneuropeo - Peso dei settori per paese – 31/12/2012

	Retail	Office	Industrial	Residential	Other
Austria	20.3	45.6	1.2	25.0	7.9
Belgium	19.3	65.4	4.1	9.7	1.5
Czech Republic	26.6	55.8	15.3	0.0	2.2
Denmark	25.4	60.5	1.6	9.8	2.6
Finland (KTI)	28.7	25.0	7.2	19.4	19.7
France	26.9	51.3	7.0	12.4	2.4
Germany	28.0	46.6	6.3	11.9	7.3
Hungary	34.6	49.7	14.1	0.0	1.6
Ireland	39.4	52.8	7.8	0.0	0.0
Italy	36.1	54.7	4.2	0.8	4.2
Netherlands	31.6	16.6	3.5	45.7	2.6
Norway	24.9	58.5	7.2	0.3	9.1
Poland	37.7	39.3	22.4	0.0	0.6
Portugal	48.4	25.4	13.1	1.1	12.1
Spain	32.0	53.6	5.1	3.1	6.2
Sweden	19.8	61.8	1.6	12.4	4.5
Switzerland	18.5	29.7	2.3	47.1	2.3
UK	48.8	26.5	15.3	3.5	5.9
IPD Eurozone	29.5	44.4	6.1	15.3	4.7
IPD Pan-European	33.3	39.2	8.4	14.3	4.8

**Residenziale
paneuropeo
83 mld €**

Fonte: IPD Pan European index

L'incentivazione della locazione come volano di trasparenza ed attrattività per gli investitori istituzionali

Indici investimenti immobiliari residenziali in Europa

Paese		Numero immobili	Valore immobili	Numero fondi
Germania		2.180	5,5 mld €	28
UK		5.891	2,77 mld €	13
Svezia		3.001	24 mld €	28
Olanda (social housing)		8.621	53,6 mld €	37

Fonte: IPD

Grazie per l'attenzione!

CONTATTI:

Daniela Percoco
daniela.percoco@tamburini-re.com