

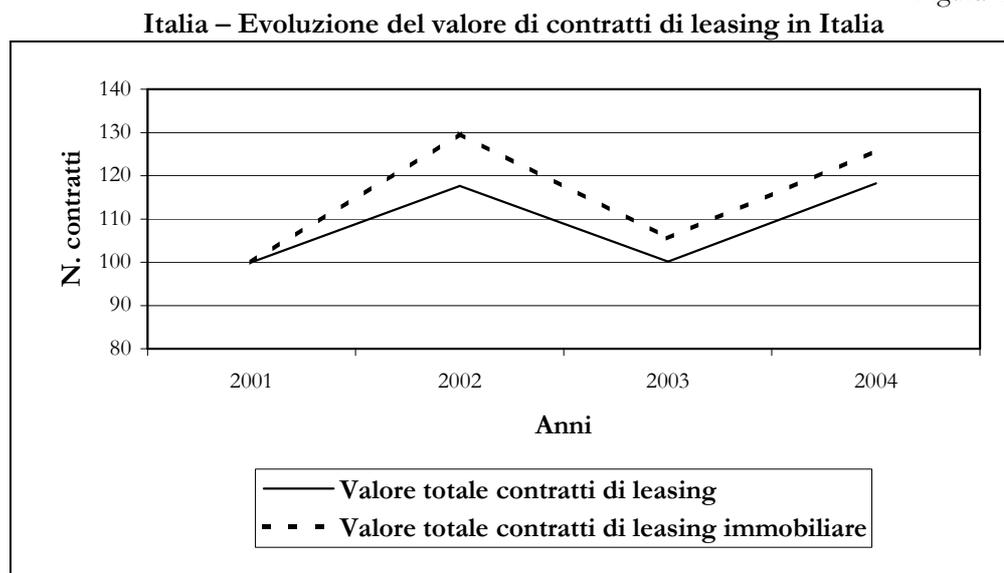


Un panorama del mercato del leasing in Italia realizzato in collaborazione con **LOCAT Leasing** e redatto dall'**Ufficio Studi FIMAA Milano** su elaborazioni **Nomisma** su dati **Assilea**.

Il leasing immobiliare: nel 2004 ancora in fase espansiva

La crescita del leasing in questi ultimi anni risulta un fenomeno assoldato ed ancora più quello riferito ad acquisti immobiliari: in effetti, il numero indice a base 2001 del valore complessivo dei contratti di leasing stipulati in Italia ha raggiunto, nel 2004, quota 118,3; mentre quello riferito all'immobiliare ha superato i 125,8 punti percentuali (fig. 1).

Figura 1

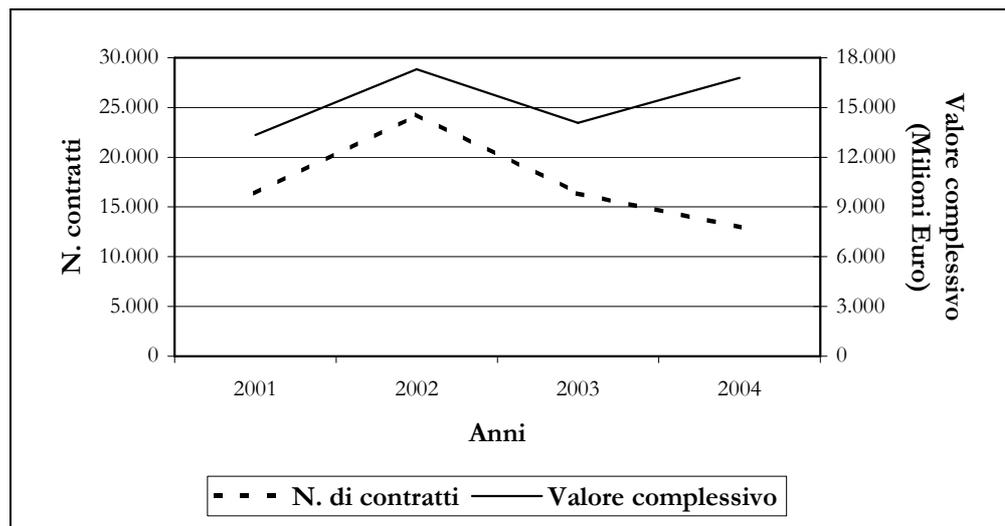


Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano su elaborazioni Nomisma su dati Assilea.

Nel quadriennio 2001-2004 in Italia i contratti di leasing immobiliare sono stati quasi 75.000. Nel 2004 si è assistito ad un incremento del numero di contratti stipulati sull'anno precedente del 6,3%, dopo il calo del 2003 sul 2002 (32,6% dei contratti in meno) e la forte crescita che si era manifestata tra il 2001 ed il 2002 (+48,5%; fig. 2).

Figura 2

Italia - Numero di contratti e valore dei contratti di leasing immobiliare

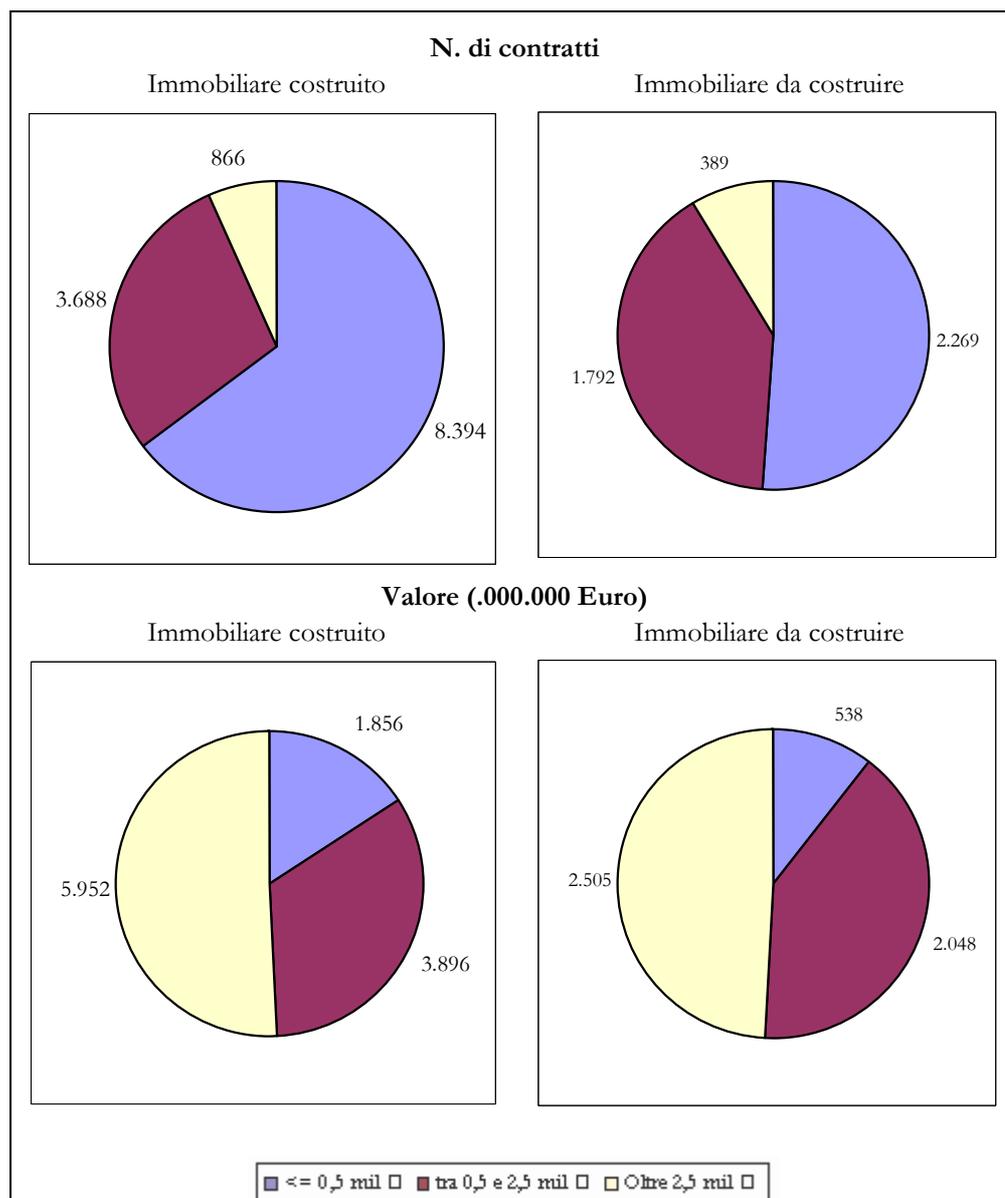


Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano su elaborazioni Nomisma su dati Assilea.

In valore, il transato del 2004 approssima la cifra record di 17,3 milioni di Euro registrata nel 2002, incrementandosi significativamente del 19,2% rispetto all'anno precedente (fig. 2).

Figura 3

Italia – La situazione del leasing immobiliare nel 2004



Fonte: Ufficio Studi FIMA Milano su elaborazioni Nomisma su dati Assilea.

Nel 2004 il numero di contratti immobiliari si sono ripartiti in quasi 13.000 appannaggio dell'immobiliare costruito e 4.450 per immobili da costruire; in valore l'importo complessivo delle due categorie risulta, rispettivamente, pari a 11,7 e 5,1 milioni di Euro (fig. 3).

In termini complessivi sul valore totale dei contratti di leasing, quelli immobiliari, nell'ultimo quadriennio, sono sempre risultati superiori al 41,5% del totale (dato riferito al 2001). Anche in tal caso si evidenzia la forte crescita del dato 2004 che si riavvicina, anche in termini di incidenza, al 2002 (tav. 1).

Ciò, tuttavia, vale solo per il valore complessivo degli acquisti immobiliari "coperti" da leasing, in quanto in termini di numero di contratti, la quota dell'immobiliare sul totale, negli ultimi due anni, risulta calante (tav. 1).

Tavola 1

Italia - Incidenza del leasing immobiliare sul totale dei contratti di leasing
(valori %)

	Anni			
	2001	2002	2003	2004
Numero di contratti	3,93	5,33	4,21	4,19
Valore complessivo dei contratti	41,50	45,75	43,72	44,15

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano su elaborazioni Nomisma su dati Assilea.

Nel 2004, il 74,4% dei contratti immobiliari di leasing ha finanziato l'acquisto di immobili già "costruiti", quota percentuale costante nel quadriennio 2001-04, fatto salvo per il 2002, dove lo *share* degli immobili ancora da costruire è risultato più rilevante (28,2%; tav. 2).

Il numero di contratti di leasing più frequentemente siglati nel quadriennio 2001-2004 riguardano immobili costruiti di importo non superiore a 500.000 Euro: in valore, invece, com'è ovvio, risultano i contratti riferiti ad immobili esistenti di importo superiore ai 2,5 milioni di Euro ad essere predominanti (tav. 2).

Tavola 2

Italia – Ripartizione dei contratti di leasing immobiliare
(valori %)

Oggetto di finanziamento	Anni			
	2001	2002	2003	2004
Numero contratti				
Immobiliare costruito	74,7	71,8	74,8	74,4
Fino a 500.000 Euro	51,7	51,8	50,9	48,2
Da 0,5 a 2,5 mil. di Euro	19,8	17,4	19,5	21,2
Oltre 2,5 mil. di Euro	3,2	2,7	4,3	5,0
Immobiliare da costruire	25,3	28,2	25,2	25,6
Fino a 500.000 Euro	12,6	14,8	12,7	13,0
Da 0,5 a 2,5 mil. di Euro	10,8	11,5	10,1	10,3
Oltre 2,5 mil. di Euro	1,9	1,8	2,4	2,2
Valore				
Immobiliare costruito	65,4	64,7	66,9	69,7
Fino a 500.000 Euro	14,3	15,1	11,3	11,0
Da 0,5 a 2,5 mil. di Euro	24,9	24,3	23,8	23,2
Oltre 2,5 mil. di Euro	26,2	25,3	31,8	35,4
Immobiliare da costruire	34,6	35,3	33,1	30,3
Fino a 500.000 Euro	4,3	5,4	3,5	3,2
Da 0,5 a 2,5 mil. di Euro	15,3	17,3	13,6	12,2
Oltre 2,5 mil. di Euro	15,0	12,5	16,1	14,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano su elaborazioni Nomisma su dati Assilea.

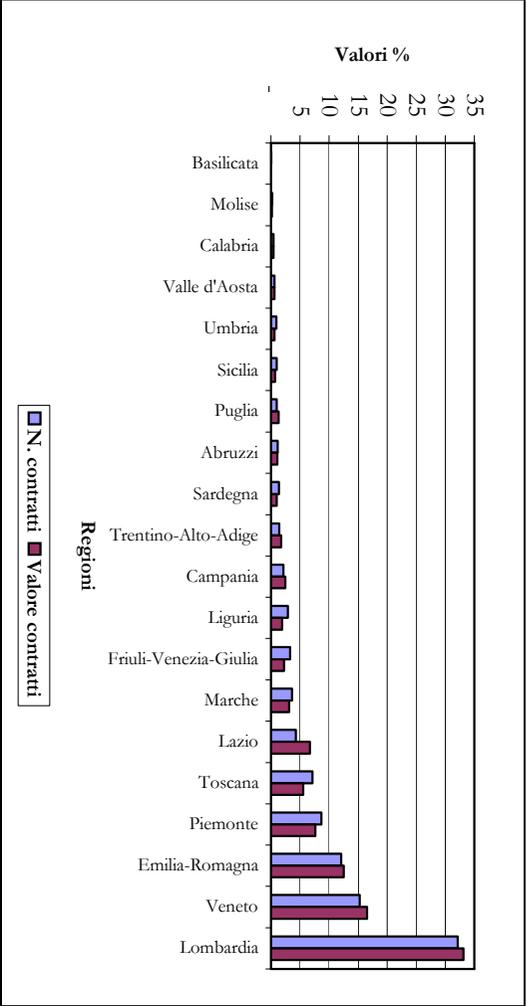
Rispetto al biennio 2001-02 gli ultimi due anni del quadriennio considerato si sono caratterizzati per un valore sul totale dei contratti immobiliari più ridotto per immobili esistenti di importo inferiore a 500.000 Euro, proprio a vantaggio della classe di immobili costruiti con un valore superiore ai 2,5 milioni di Euro.

Dal punto di vista geografico territoriale, è la Lombardia a rivesitare il ruolo trainante per l'Italia, con un numero di contratti pari al 32,2% del complesso di quelli nazionali (33,1% in valore), seguita dal Veneto e dall'Emilia Romagna (fig. 4).

Queste tre Regioni coprono il 59,5% del totale di contratti di leasing nazionale, 62,1% in valore.

Figura 4

Italia – Graduatoria del numero e valore dei contratti di leasing nel 2004
(valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano su elaborazioni Nomisma su dati Assitea.