

UBH REPORT

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE
ITALIANO

Tendenze e previsioni

Il quadro di riferimento

Le cifre del mercato immobiliare italiano (2008)

	Stock	Numero Transazioni	Fatturato (euro mio)
Abitazioni	30.834.000	660.000	120.000
Uffici	546.000	16.500	7.600
Negozi	1.830.000	46.300	10.200
Industr.	5.720.000	8.463	5.650
Totale	38.930.000	731.263	143.450

Il valore delle compravendite effettuate nell'ultimo anno in Italia corrisponde a oltre 140 miliardi di euro, di cui circa 120 (oltre l'80%) nel solo settore residenziale.

La contrazione della domanda in particolare nel settore residenziale e terziario ha frenato la crescita del fatturato globale che, rispetto agli anni passati non ha più segnato incrementi a due cifre percentuali. La stima sul consuntivo 2008 è di una contrazione del fatturato, cresciuto solo dello 0,7% rispetto al 2007.

La produzione edilizia ha iniziato a rallentare in maniera differenziata da settore a settore

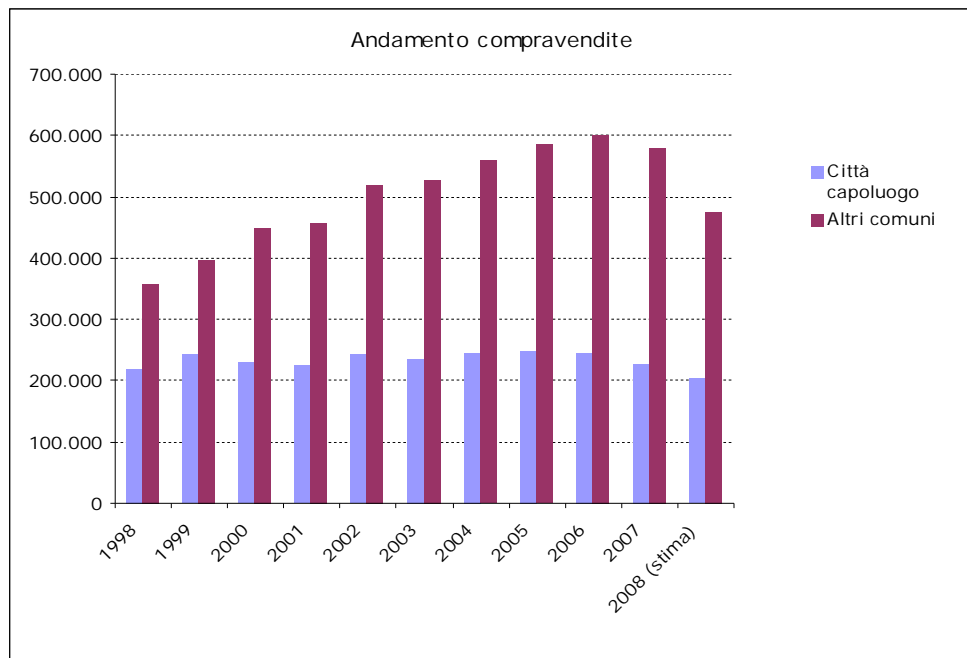
	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	154.419	1.436	4.244	5.515	41.921	178.100	385.635
Centro	59.008	1.506	2.930	1.735	23.908	56.603	145.690
Sud	95.952	2.165	7.612	3.362	33.134	58.607	200.832
Italia	309.379	5.107	14.786	10.612	98.963	293.310	732.157

Nel 2007, complessivamente le unità immobiliari incluse fra le nuove costruzioni sono state 732.157, in leggera diminuzione rispetto al 2006, mediamente dello 0,8% (Fonte: Agenzia del Territorio).

I diversi settori presentano andamenti molto differenziati. In particolare si nota che le Nuove Costruzioni (NC) del settore residenziale, pari a 309.379, sono in calo mediamente del 2,5%. Anche le NC del settore produttivo sono in diminuzione del -6,4%, come le tipologie comprese in 'altro' (-1,3%). Il settore terziario è in crescita del 15,3% ed anche i Magazzini aumentano del 6,2%. Il settore commerciale, infine, è stabile con una lieve crescita del 0,6%.

Per il settore residenziale (settore in cui si investe maggiormente rappresentando da solo più del 42% del totale) si registra una lieve crescita delle NC solo nel Sud (+1,4%) mentre il calo maggiore si riscontra nel Centro (-5,4%) e nel Nord dove la contrazione è 3,7%.

In Italia il 2008 si è chiuso con un calo di compravendite di abitazioni, stimato, di oltre 15 punti rispetto al 2007, già in decrescita (-4,7%) rispetto al 2006



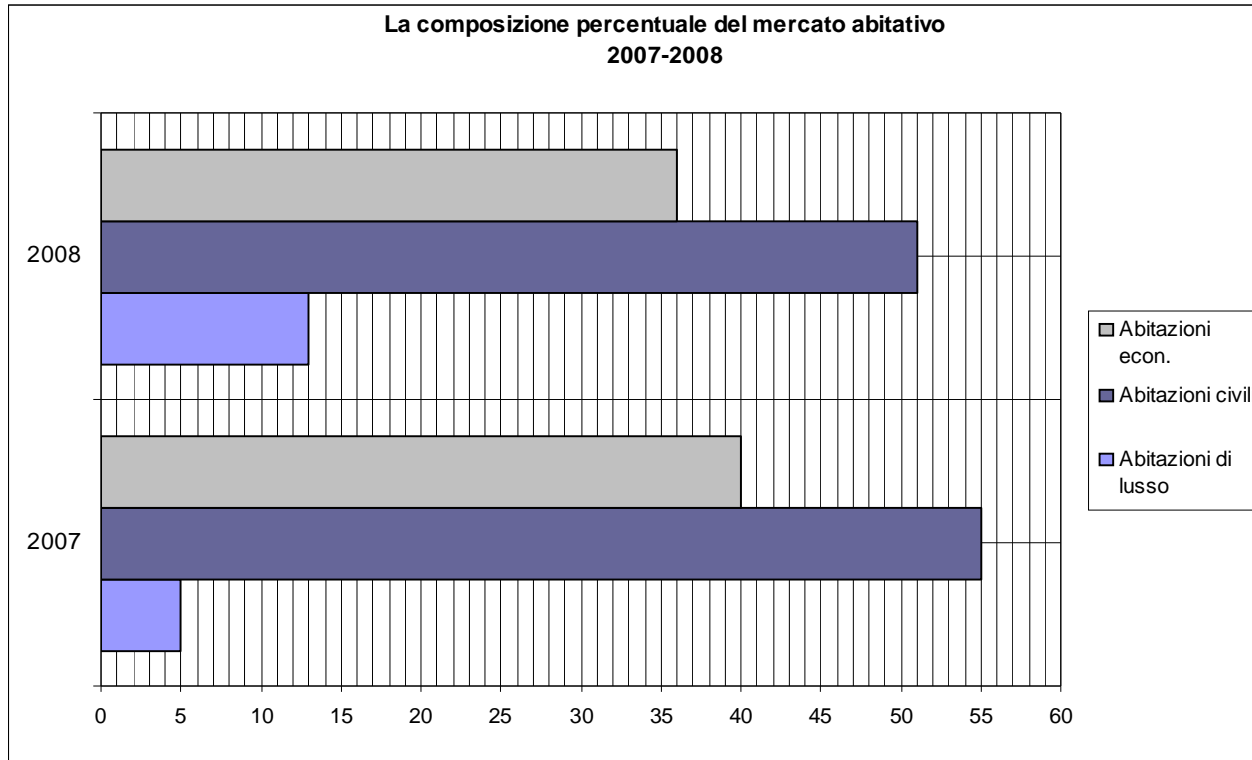
Il calo delle compravendite effettuate nell'ultimo anno in Italia si stima che sia superiore al 15%. La flessione maggiore è avvenuta nei comuni non capoluogo che registrano un decremento del 17,7%, mentre nei capoluoghi di provincia il calo è stato più contenuto (-10,3%). Rispetto a 10 anni fa, tuttavia, le compravendite nei capoluoghi sono diminuite del 7% circa, mentre in provincia la crescita è stata superiore al 30%.
la crescita in questi dieci anni del mercato "provinciale" si conferma con un trend annuo del +1,6%, mentre nei capoluoghi l'andamento annuo è stato sostanzialmente equilibrato (-0,6%)

ANDAMENTO DELLE COMPRVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (stima)	Var. % 08/07	Var. % 08/98	Var. % annua 08/98
Città capoluogo	219.587	242.099	230.341	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	245.152	227.538	204.000	-10,3	-7,1	-0,6
Altri comuni	356.753	397.518	450.137	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	599.900	578.687	466.000	-19,5	30,6	2,8
Totale	576.340	639.617	680.478	681.265	761.522	762.085	804.125	833.350	845.052	806.225	670.000	-16,9	16,3	1,5

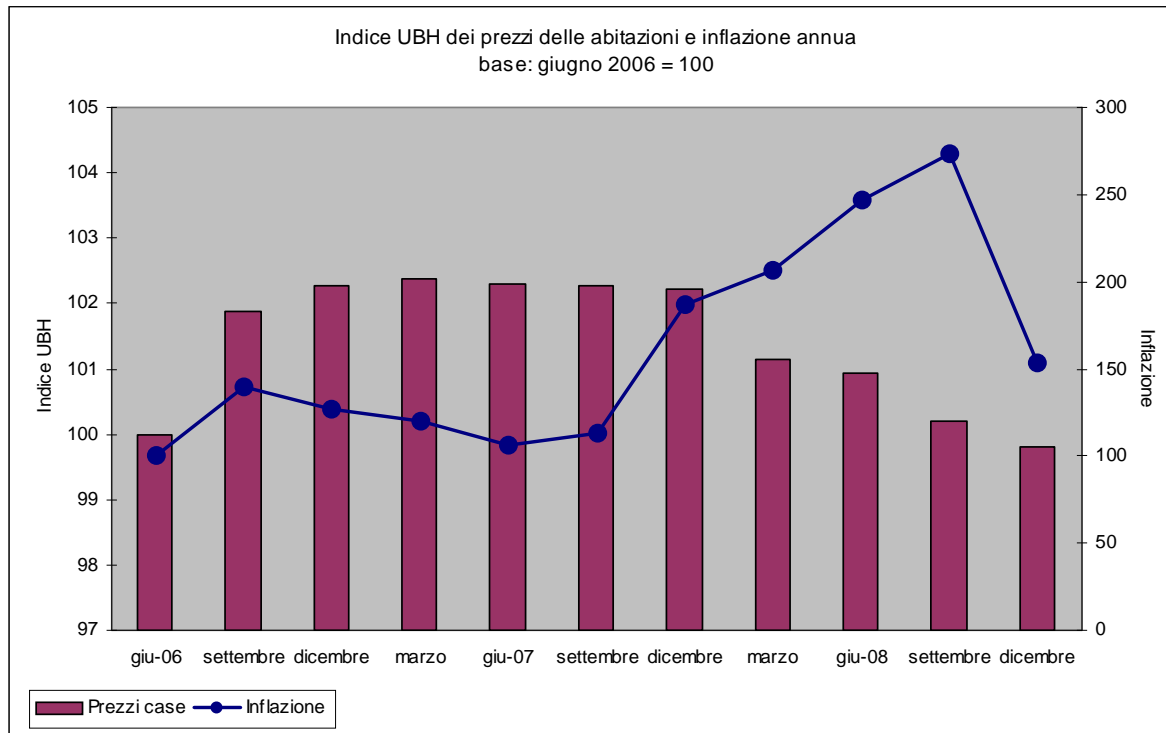
Fonte: elaborazioni Ufficio Studi UBH su dati Ag. Del Territorio

Chi fa il mercato oggi



La stretta creditizia e le oggettive difficoltà di spesa della fascia media e medio bassa della popolazione hanno di fatto ridotto il potere d'acquisto anche nel settore immobiliare. Con lo stipendio medio di oggi si acquistano circa 15 mq. in meno rispetto a dieci anni fa (Fonte: Bankitalia). Scendono gli acquisti di immigrati e giovani coppie per la prima casa. I già proprietari a volte rinunciano al nuovo acquisto perché incontrano più difficoltà a vendere la loro casa. In controtendenza la fascia alta ed altissima grazie anche alla domanda proveniente dall'estero per le abitazioni nelle città d'arte e nelle località turistiche

Dal primo trimestre 2008 i prezzi delle case non sono più cresciuti



Dopo il crack di ottobre e le nefaste conseguenze sulle economie mondiali le speculazioni sui prezzi delle materie prime si sono arrestate: il costo del greggio è crollato di oltre il 50% e l'inflazione ha, per il momento esaurito la sua corsa. Il calo della domanda in generale ora fa temere che si possa passare ad un periodo di deflazione (prezzi in calo per mancanza di domanda non di surplus di offerta). Nel segmento immobiliare la discesa dei prezzi delle case in Italia, già annunciata nella primavera del 2008, si è materializzata a fine estate con un decremento medio nominale del 7,8%.

Rispetto a un anno fa i tempi di vendita sono cresciuti in media di 33 giorni
 Resta più stabile il differenziale fra prezzo di offerta e prezzo finale di vendita, nota positiva che indica un maggior equilibrio in atto fra domanda e offerta

Tempi medi necessari per la vendita di abitazioni - gennaio 2009					
	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	7,0	6,5	5,7	6,0	5,3
Medie città	6,5	6,8	5,5	4,9	nd
Media Zone	6,8	6,7	5,6	5,5	5,3

Differenza % fra prezzo iniziale e finale di vendita - gennaio 2009					
	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	13,0	12,0	15,0	16,5	9,9
Medie città	10,0	8,0	10,0	11,0	10,0
Media Zone	11,5	10,0	12,5	13,8	10,0

Prezzi in calo e canoni in leggera crescita negli ultimi 6 mesi, danno una piccola scossa ai rendimenti.

Variazione % nominali dei prezzi di vendita gennaio 2009/ settembre 2008

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	1,1	0,8	-1,2	-3,0	-3,2
Medie città	0,5	-1,2	-1,9	-4,0	nd

Variazione % nominali dei canoni di locazione gennaio 2009/ settembre 2008

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	0,5	0,0	1,3	1,7	2,0
Medie città	1,5	2,0	1,3	2,4	nd

Rendimenti lordi annui ottenibili dalla locazione di un bilocale - febbraio 2009 -

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	3,3	4,0	4,5	4,8	5,5
Medie città	3,7	4,1	4,4	5,1	4,9

Dopo la rilevazione effettuata in settembre in cui si certificava un calo nominale dei prezzi, soprattutto per le abitazioni di minor qualità delle zone semicentrali e della periferia delle grandi e medie città capoluogo, oggi si confermano le tendenze al ribasso seppur con minor impatto rispetto alle aspettative, anche per le abitazioni nuove o ristrutturate. Tuttavia, per le macro aree urbane centrali e di maggior pregio il mercato, pur non vivace in termini di domanda, continua a mantenere un buon livello sia di scambi che prezzi. Esiste una fetta di risparmiatori che stanno verificando l'alternativa dell'investimento immobiliare a quello mobiliare con più attenzione rispetto a prima. Le fortissime perdite subite nel 2008 sugli investimenti finanziari ha di fatto creato maggiore attenzione sul mercato immobiliare che, a confronto, sta dimostrando una migliore resistenza alle tempeste in atto. Rimane invece penalizzata la domanda di potenziali acquirenti con bassa liquidità, le banche non hanno oggi la priorità del finanziamento e di fatto impediscono a chi vuole investire di poterlo fare.

La fase di aggiustamento dei valori è in atto in buona parte del Paese

Prezzi medi di vendita di abitazioni libere, nuove o ristrutturate in euro al mq. e relativa variazione % nominale annua - gennaio 2009

	centro	Var.% annua	semicentro	Var.% annua	periferia	Var.% annua
AOSTA	3.850	2,5	2.850	2,4	2.200	0,6
TORINO	4.350	-3,5	2.600	-4,0	1.950	-7,5
GENOVA	5.750	-5,5	2.400	-4,4	1.750	-5,6
VERONA	6.200	-6,0	2.950	-4,0	2.300	-3,5
TRENTO	4.300	3,3	3.500	2,6	2.400	0,5
UDINE	3.700	0,5	2.850	0,6	2.200	0,0
BOLOGNA	4.950	-5,0	3.500	-4,9	3.000	-5,8
FIRENZE	7.200	-3,5	4.250	-5,0	3.350	-6,0
PERUGIA	5.750	2,0	3.400	1,5	1.850	-2,5
L'AQUILA	3.200	2,5	2.650	0,8	1.650	-1,8
CAMPOBASSO	3.100	0,0	2.300	1,9	1.850	2,2
ANCONA	5.800	-4,0	3.600	2,5	2.400	3,3
NAPOLI	7.200	-3,0	3.750	-4,2	2.400	-7,6
REGGIO CALABRIA	3.900	1,5	2.650	0,5	1.450	3,5
BARI	4.850	-5,8	3.350	-3,5	2.450	0,5
POTENZA	3.650	-2,0	2.350	0,0	1.650	2,0
PALERMO	3.800	-6,7	2.100	-5,5	1.500	-6,0
CAGLIARI	3.500	-3,0	2.750	-2,5	2.300	-2,4

Ufficio Studi UBH

A Milano la variazione % media dei prezzi è in calo del 3,1% nominale rispetto ad un anno fa.

MILANO

Prezzi medi di vendita di abitazioni libere, nuove o ristrutturate in euro al mq. e relativa variazione % nominale annua - gennaio 2009

	prezzo medio	Var.% annua
SCALA, MANZONI, VITTORIO EMANUELE, SAN BABILA	11.000	-1,5
DUOMO, CORDUSIO, TORINO	7.800	-2,2
BRERA, GARIBALDI, ARENA	7.200	-2,0
CADORNA, MONTI, BOCCACCIO -	8.500	0,0
VENEZIA, MAJNO, MONFORTE -	7.200	-2,5
MASCAGNI, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA	6.500	-3,0
TURATI, MOSCOVA, REPUBBLICA	7.300	0,0
ABRUZZI, EUSTACHI, PLINIO -	4.350	-2,5
AMENDOLA, MONTE ROSA, BUONARROTI	5.500	-1,5
CENISIO, PROCACCINI, FIRENZE	3.750	-5,0
LIBIA, ,XXII MARZO, INDIPENDENZA	4.200	-6,0
NAVIGLIO GRANDE, ARGELATI, SAN GOTTARDO	3.900	-4,0
PAGANO, MONTI, WAGNER -	6.800	0,0
REGINA GIOVANNA, PISACANE, CASTEL MORRONE	4.250	-5,5
TABACCHI, SARFATTI, CREMA	3.200	0,5
SOLARI, NAPOLI, SAVONA -	3.600	0,3
STAZIONE CENTRALE, GIOIA, ZARA	3.450	-4,0
ARGONNE, VIALE CORSICA -	3.100	-4,0
ASPRONTE, PORPORA, TEODOSIO	3.300	-3,0
BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA	3.100	-4,2
BOVISA, BAUSAN, IMBONATI	3.200	-3,0
FORLANINI, MECENATE, ROGOREDO -	2.900	-4,0
GIAMBELLINO, TIRANA, FRATTINI -	2.750	-3,3
IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA	5.400	0,0
LAMBRATE, RUBATTINO, FOLLI -	2.650	-8,0
LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE	2.750	-5,0
SAN CRISTOFORO, RONCHETTO, LUDOVICO IL MORO	2.550	-4,5
SIENA, TRIPOLI, BRASILIA	3.200	-5,5
ZARA, ISTRIA, MURAT -	3.100	-0,6
MISSAGLIA, CHIESA ROSSA, GRATOSOGGIO -	2.550	-6,8
QUARTO OGGIARO, ROSERIO, AMORETTI -	2.600	-4,9

Ufficio Studi UBH

Ufficio Studi

UBH
United Business Holding

Nella Capitale il calo medio è del 2,6% con punte del -5,5%.

ROMA

Prezzi medi di vendita di abitazioni libere, nuove o ristrutturate in euro al mq. e relativa variazione % nominale annua - gennaio 2009

	prezzo medio	Var.% annua
TRASTEVERE	7.400	-3,2
TRieste	6.400	-2,2
BOLOGNA	5.150	-3,5
GIANICOLENSE	5.500	-4,4
NOMENTANO-TORLONIA	4.600	-4,8
PARIOLI	7.250	-2,2
PINCIANO	6.250	-2,5
SALARIO	5.600	-5,5
TIBURTINO	3.750	-4,4
TRIONFALE	4.750	-4,8
TUSCOLANO	4.750	3,3
APPIO CLAUDIO	5.000	-3,2
DON BOSCO	3.900	-5,5
E.U.R.	5.750	0,5
MONTESACRO	4.200	2,0
OSTIENSE	3.250	2,5
PRIMAVALLE	3.400	-4,0
TRIONFALE	4.750	-3,0
TOMBA DI NERONE	2.900	-5,0
CAPANNELLE	3.150	-3,0

Ufficio Studi UBH

La domanda di acquisto per investimento è cresciuta di due punti percentuali in media, nelle principali aree metropolitane, negli ultimi 12 mesi

LA COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA ABITATIVA NELLE PRINCIPALI CITTA' ITALIANE -

MILANO

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	88
Bene di investimento	12
Tot.	100

TORINO

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	90
Bene di investimento	10
Tot.	100

FIRENZE

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	86
Bene di investimento	14
Tot.	100

GENOVA

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	91
Bene di investimento	9
Tot.	100

ROMA

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	82
Bene di investimento	18
Tot.	100

VENEZIA

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	52
Bene di investimento	48
Tot.	100

BARI

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	93
Bene di investimento	7
Tot.	100

CAGLIARI

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	89
Bene di investimento	11
Tot.	100

NAPOLI

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	93	%
Bene di investimento	7	%
Tot.	100	%

BOLOGNA

FINALITA' DELL'ACQUISTO

Abitazione principale	85	%
Bene di investimento	15	%
Tot.	100	%

PALERMO

FINALITA' DELL'ACQUISTO

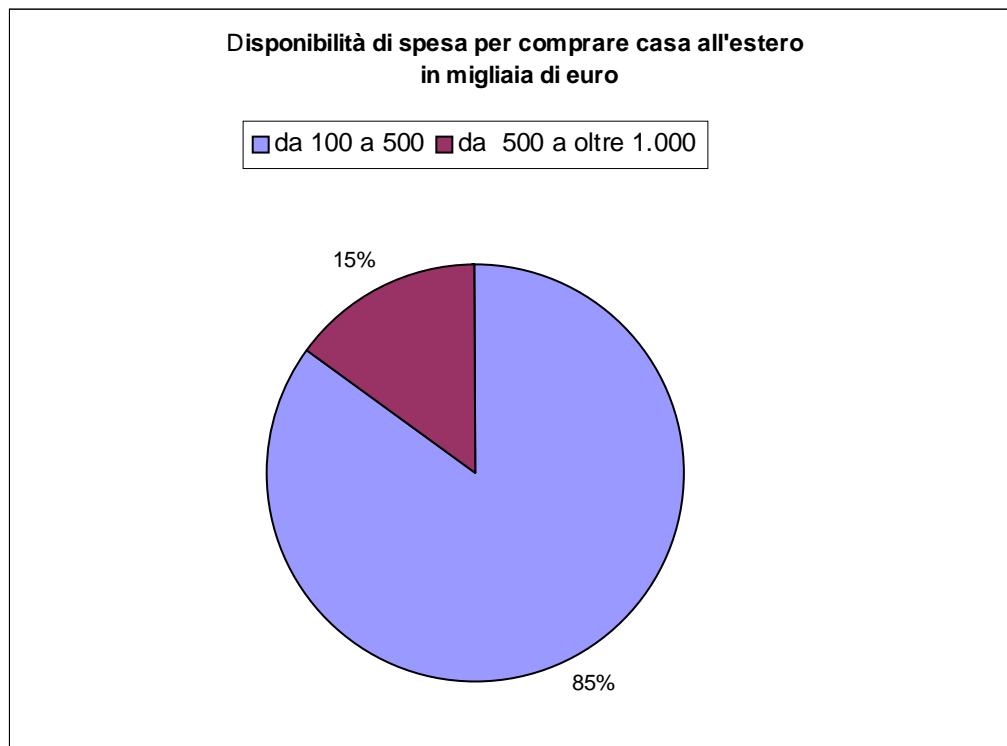
Abitazione principale	88	%
Bene di investimento	12	%
Tot.	100	%

VERONA

FINALITA' DELL'ACQUISTO

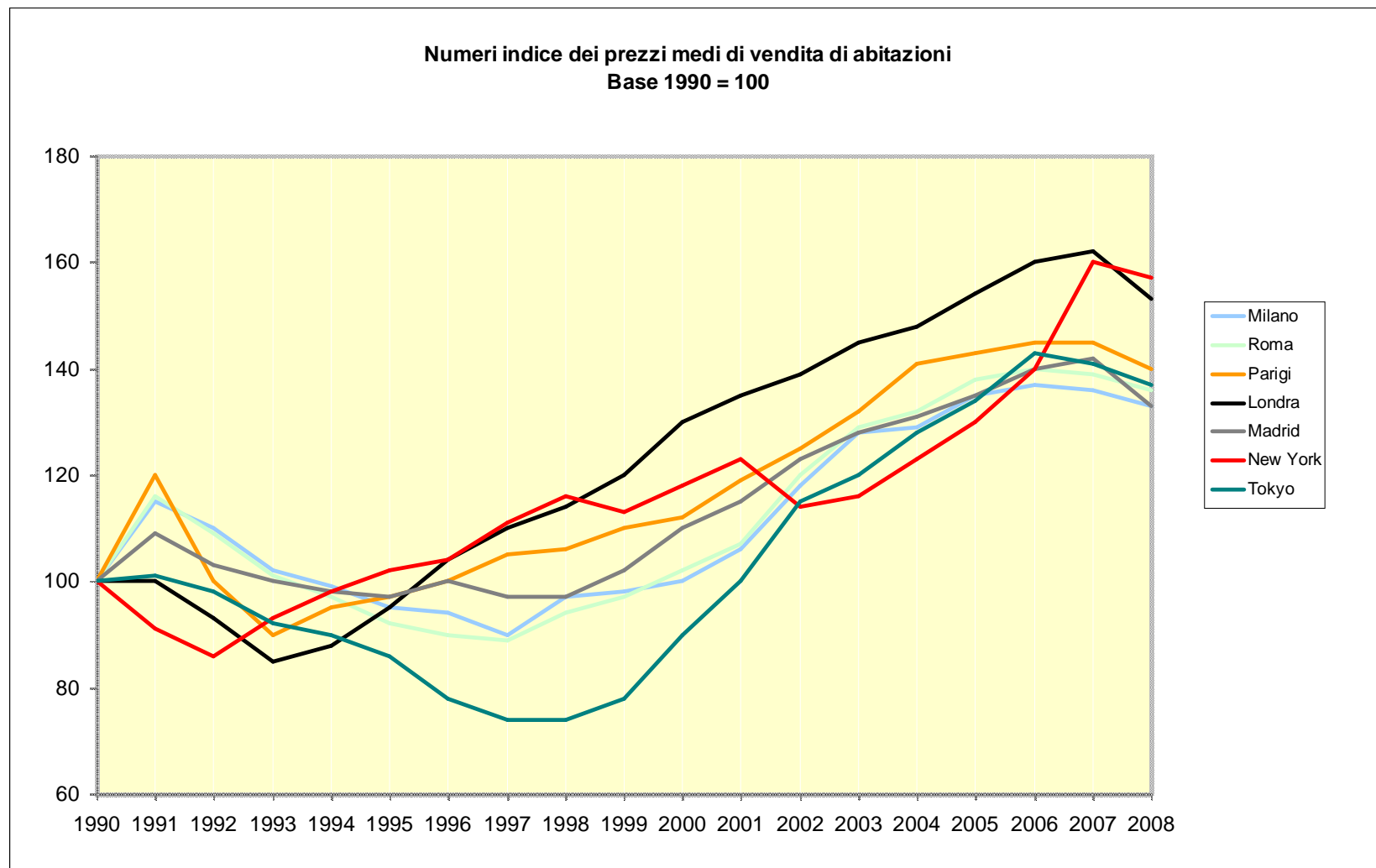
Abitazione principale	89	%
Bene di investimento	11	%
Tot.	100	%

Mercati internazionali : si sono allargate le opportunità per gli investitori potendo affrontare con meno rischi rispetto al passato anche mercati una volta sconosciuti



- La disponibilità di spesa delle famiglie italiane si divide essenzialmente in due macro classi: la top class e la middle class, che, seppur con budget molto differenti, perseguono fundamentalmente un comune obiettivo: effettuare un buon investimento sia come uso diretto che a scopo reddituale. L'85% delle famiglie acquirenti ha un budget di spesa compreso fra i 100 mila ed i 500 mila euro; il rimanente 15% si rivolge al mercato dei prodotti di qualità alta e altissima con costi variabili che superare il milione di euro.

Rispetto al passato, gli andamenti dei mercati immobiliari residenziali nelle principali capitali mondiali seguono un trend più omogeneo.

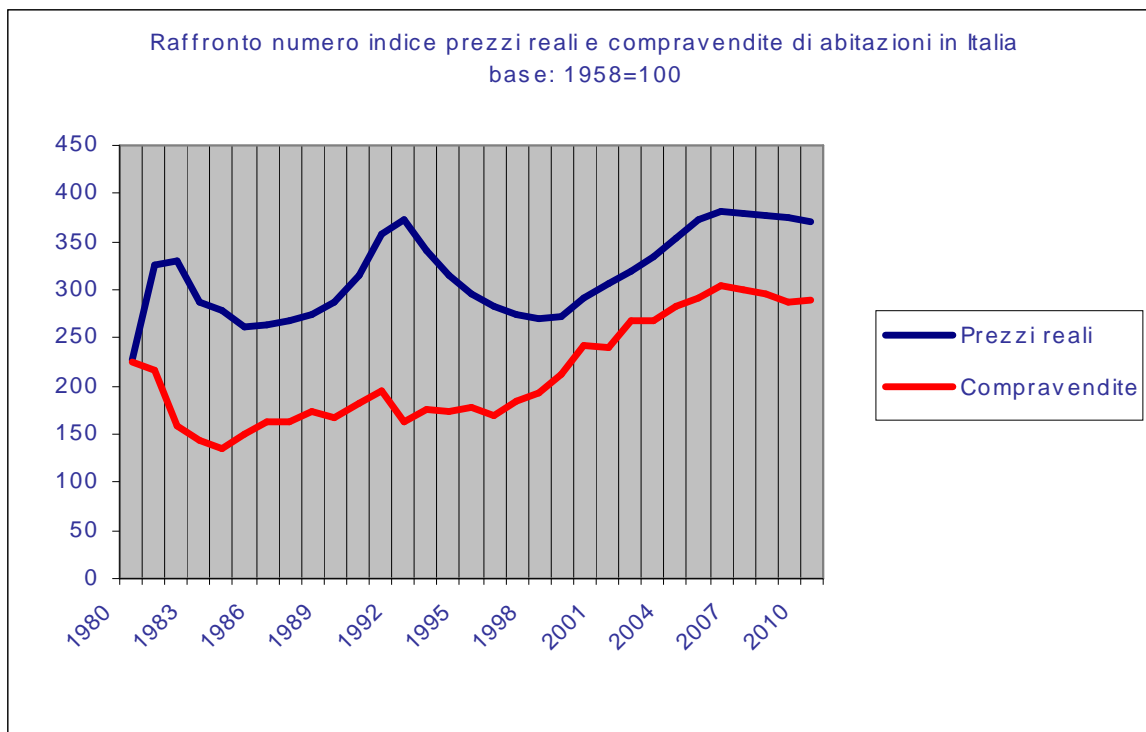


Le tendenze per i prossimi mesi

Le principali tendenze del mercato residenziale al primo semestre 2009

	Prezzi	Domanda	Offerta	Comprav.	Principali tendenze
Grandi Città					La tendenza è di una generale flessione del mercato, con una previsione di crescita dell'offerta in tutte le fasce urbane, soprattutto di prodotto medio-basso. I prezzi sono in fase di aggiustamento con valori già in calo rispetto a inizio 2008. Gli scambi sono in diminuzione nella maggior parte delle città sia grandi che medie
Città medie					Mercato tendenzialmente in linea con quanto accade nelle aree metropolitane con domanda meno vivace e offerta in crescita. I prezzi sono stabili per il nuovo ma in calo per l'usato, soffre la domanda che necessita di mutui con un alto LTV.

Le previsioni di breve - medio periodo



Il settore residenziale dovrebbe aver fatto segnare nel 2008 il momento di maggior caduta della domanda che, con un ritardo di circa 6 mesi, si va a trasferire sull'andamento dei prezzi. Nel 2009 la domanda residenziale potrebbe dare i primi segnali di ripresa a partire dalla prossima primavera, ma sarà ancora un anno di transizione poiché il mercato negli ultimi 6 anni aveva toccato punti molto elevati di crescita, sia in termini di scambi che di crescita di valori. L'influenza dell'andamento dei tassi di interesse e della congiuntura nazionale ha sicuramente più peso rispetto al passato, ma la bassa crescita dell'offerta ci preserva da situazioni estreme come quelle di Spagna e UK. Per i potenziali acquirenti le prospettive di spuntare prezzi migliori si faranno ancora più interessanti nel 2009. Dal 2010, si potranno registrare i primi segnali di cambiamento di ciclo, stante migliori condizioni macroeconomiche.