

## UBH MARKET REPORT

### IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO

*Tendenze e Prospettive*

*Settembre 2009*

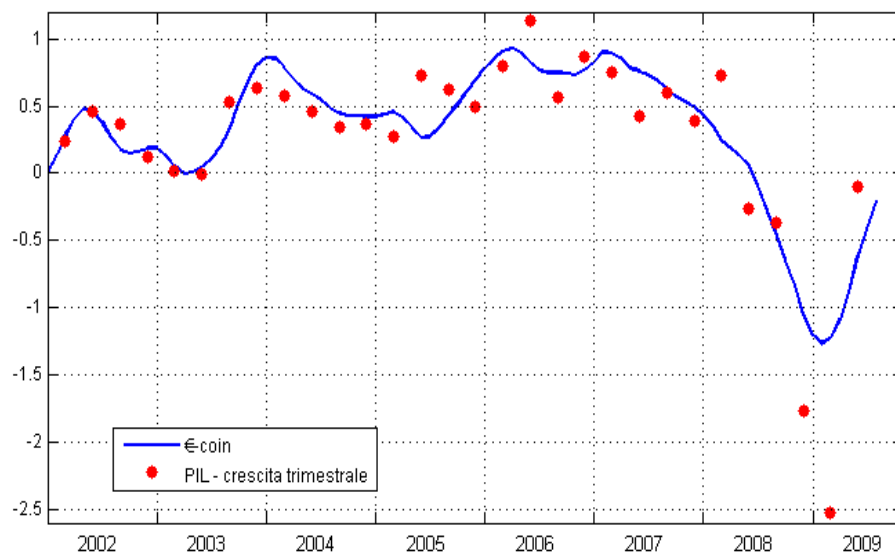
---

**UBH**

United Business Holding

## IL QUADRO MACROECONOMICO

L' indicatore € - Coin (Bankitalia) cresce in Agosto per la sesta volta consecutiva tornando ai livelli dell'estate 2008.



L' indicatore € - Coin, che fornisce una stima della crescita di fondo dell'area dell'euro, cresce in Agosto per la sesta volta consecutiva tornando ai livelli di Luglio 2008. Il recupero di €-coin conferma che le spinte recessive si stanno attenuando, sebbene la crescita di fondo stimata sia su livelli ancora negativi. Il rialzo dell'indicatore in agosto riflette principalmente l'attenuazione delle pressioni al ribasso sulla produzione industriale e sulle esportazioni e i miglioramenti registrati dagli indici azionari e dalle inchieste presso le imprese (clima di fiducia e PMI) e i consumatori. Data la sua tempestività, la stima di €-coin precede di alcuni mesi l'uscita del dato ufficiale sulla crescita del PIL nell'area rilasciata dall'Eurostat e si caratterizza per le sue buone proprietà anticipatrici del tasso di crescita del PIL trimestrale al netto delle componenti erratiche e di breve periodo. (Bankitalia)

## In sintesi, la situazione secondo Bankitalia (Bollettino Economico di Luglio 2009)

- **Rallenta la recessione nel mondo:** il Fondo monetario internazionale stima che nella media dell'anno in corso la riduzione dell'attività economica a livello globale potrebbe mantenersi entro l'1,5 per cento, comunque il peggior risultato dal dopoguerra; il prodotto tornerebbe a espandersi nel 2010, del 2,5 per cento. Restano incerte la cadenza temporale e la forza della ripresa.
- **Si allentano, ma non cessano, le tensioni nei mercati bancari e finanziari** - Le tensioni sui mercati monetari e finanziari si sono allentate, grazie a un parziale recupero di fiducia e all'amplessissima offerta di liquidità da parte delle banche centrali. Un'adeguata offerta di prestiti sarà essenziale allorché riprenderà la domanda di finanziamenti per nuovi investimenti produttivi. I segnali che vengono dai mercati creditizi non sono univoci. Dopo una fase di miglioramento, dalla fine di maggio i premi sui credit default swap (il derivato creditizio che ha causato il credit crunch) relativi alle principali banche internazionali sono tornati ad aumentare e il rating di alcuni istituti è stato ribassato. L'offerta di credito rimane condizionata dalla entità del patrimonio delle banche; resta importante accrescere la trasparenza sulla qualità dei loro bilanci in modo da riattivare i canali privati di ricapitalizzazione.
- Stimiamo che nella media del secondo trimestre di quest'anno la produzione industriale abbia continuato a contrarsi ma in misura più contenuta rispetto ai due trimestri precedenti: soprattutto in quello invernale l'attività economica nell'area aveva segnato una flessione fortissima, la quarta consecutiva, particolarmente grave in Germania; in Francia la crescita dei consumi, pur modesta, ha moderato la caduta della produzione. **La disoccupazione è in aumento in tutti i maggiori paesi europei.** Le previsioni dell'Eurosistema, diffuse lo scorso giugno, indicano per l'area nel suo complesso un calo del prodotto compreso tra il 4,1 e il 5,1 per cento nel 2009. L'attività nel 2010 sarebbe ancora debole: la crescita sarebbe compresa tra -1,0 e 0,4 per cento.
- **In Italia persiste cautela nei piani di consumo delle famiglie italiane**, riflesso dell'incertezza sulle prospettive occupazionali; c'è una forte contrazione degli investimenti, frenati dal basso utilizzo della capacità produttiva. Stimiamo che nel secondo trimestre il PIL abbia segnato una riduzione dello 0,6 per cento sul trimestre precedente, contro il -2,6 del primo sul quarto del 2008. Tenuto conto di tutte le informazioni disponibili, valutiamo la caduta del PIL italiano nel 2009 nel 5,2 per cento. L'inflazione aumenterebbe gradualmente dall'autunno - L'inflazione al consumo scenderebbe nella media dell'anno in corso allo 0,8 per cento, riflettendo principalmente la caduta dei prezzi delle materie prime della seconda metà del 2008; risalirebbe all'1,5 per cento nel 2010. **Le prospettive restano molto incerte** - L'incertezza associata allo scenario delineato per il 2010, in particolare ai tempi e all'intensità della ripresa, è particolarmente elevata.

Ufficio Studi

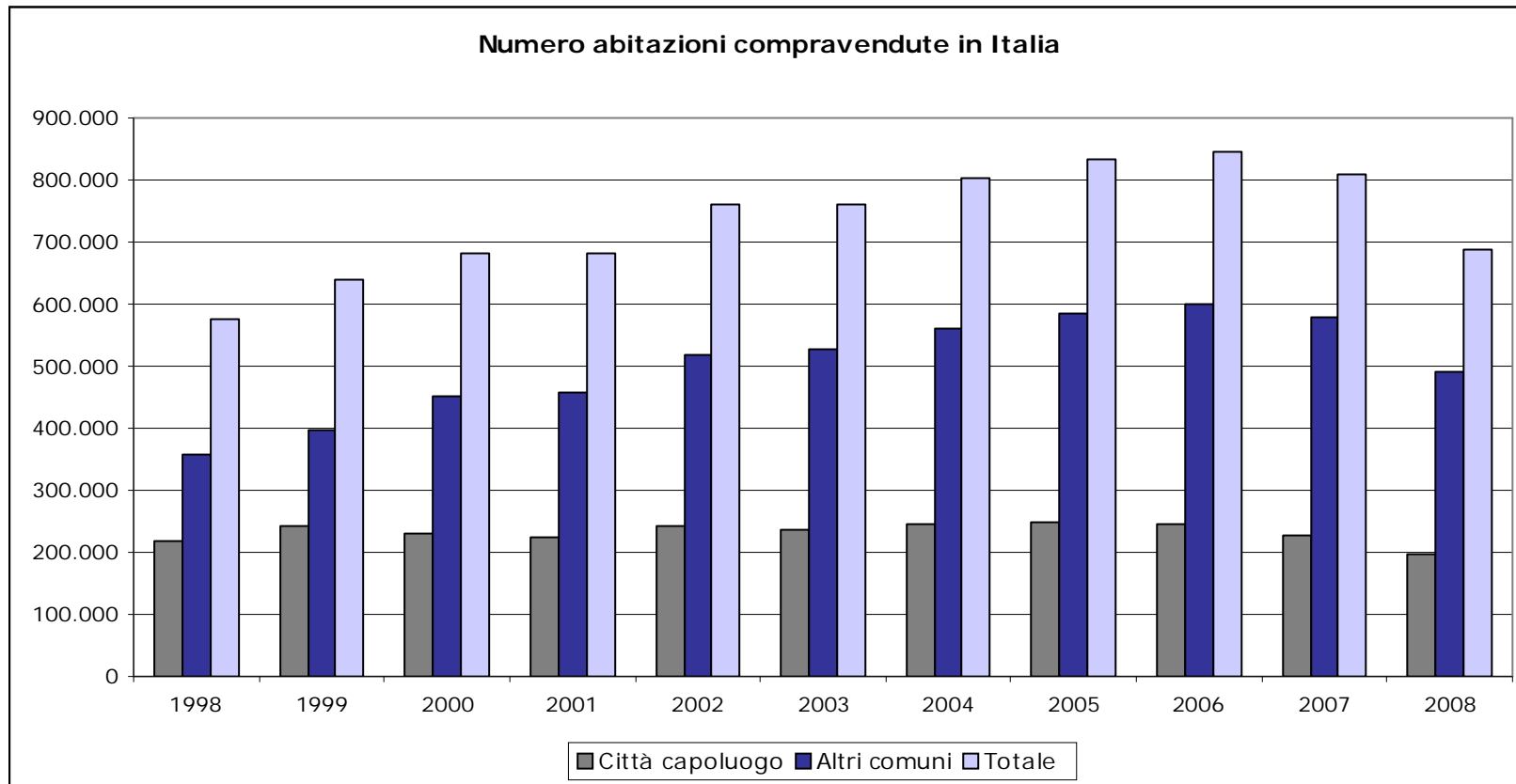
**IL MERCATO IMMOBILIARE  
RESIDENZIALE ITALIANO**

---

**UBH**

United Business Holding

I volumi di scambio delle abitazioni a livello nazionale, dopo il picco del 2006, tendono a tornare nella fascia fra le 500 e le 600 mila unità scambiate



Nel 2008, per la prima volta, la flessione degli scambi è stata maggiore nei comuni non capoluogo, ma dal 1998 la crescita annua negli stessi comuni è sempre stata positiva, al contrario dei capoluoghi

#### ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Var. % 08/07	Var. % annua dal 1998
Città capoluogo	230.341	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	245.152	227.537	196.225	-13,8	-1,0
Altri comuni	450.137	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	599.900	578.688	490.362	-15,3	3,4
Totale	680.478	681.265	761.522	762.085	804.125	833.350	845.052	806.225	686.587	-14,8	1,7

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

Il calo per il terzo anno consecutivo delle compravendite non si era ancora verificato in più di 20 anni di mercato immobiliare. Un calo consistente dei prezzi lo si era invece registrato per 3 anni di seguito a inizio anni '90.

Variazioni % del numero di compravendite di abitazioni		
1985	428.864	0
1986	462.656	7,9
1987	462.648	0,0
1988	492.816	6,5
1989	474.570	-3,7
1990	517.085	9,0
1991	555.888	7,5
1992	465.373	-16,3
1993	501.891	7,8
1994	495.178	-1,3
1995	502.468	1,5
1996	483.782	-3,7
1997	523.646	8,2
1998	548.570	4,8
1999	604.000	10,1
2000	690.478	14,3
2001	681.265	-1,3
2002	761.522	11,8
2003	762.085	0,1
2004	804.125	5,5
2005	833.350	3,6
2006	845.051	1,4
2007	805.000	-4,7
2008	686.587	-14,7
2009 (*)	608.000	-11,4

Anni	Var.% prezzi nominali
1985	7,80
1986	8,00
1987	6,50
1988	7,50
1989	6,60
1990	13,50
1991	12,80
1992	15,80
1993	-16,20
1994	-12,60
1995	-5,50
1996	2,80
1997	4,50
1998	3,50
1999	3,50
2000	9,50
2001	3,50
2002	12,50
2003	11,50
2004	13,00
2005	7,50
2006	9,5
2007	2,5
2008	-6,8
2009	-9,7

L'andamento ciclico del mercato immobiliare residenziale italiano sta conoscendo una fase, contrassegnata dal segno meno, che negli ultimi 25 anni non si era mai verificata. La frenata del mercato, le cui cause esogene (crisi congiunturale e finanziaria mondiale) ed endogene (una crescita degli scambi durata 9 anni su 10) sono ormai note, sta riportando i volumi generali ai livelli di metà anni '90. La differenza principale rispetto all'ultimo ciclo negativo iniziato nel '92 è sottolineata dalla decrescita dei prezzi di vendita che stanno scendendo ma non in maniera improvvisa e traumatica come era successo in quel periodo. Come per i volumi di compravendita si cominciano a scontare i prezzi fortemente cresciuti dopo il 2001, quando il mercato, rallentata la corsa per un solo anno, aveva ripreso a viaggiare ad alta velocità.

(\*) si tratta di una stima basata su l'ultimo dato fornito dall'Agenzia del Territorio

La fase di aggiustamento dei prezzi continua anche nel primo semestre, l'incidenza di perdita di valore degli immobili viene però attutita da un tasso di inflazione vicino allo "0"

Variazioni % nominali annue dei prezzi di vendita di abitazioni usate, ristrutturate(settembre 2009/settembre 2008)

	pregio	centro	semicentro	periferia	media
TORINO	-3,5	-3,0	-5,5	-9,5	-5,4
MILANO	-2,5	-2,8	-7,3	-10,0	-5,7
GENOVA	-3,8	-4,4	-5,0	-7,3	-5,1
VERONA	-6,0	-5,9	-6,2	-8,3	-6,6
VENEZIA	-2,5	-3,5	-4,5	-8,0	-4,6
BOLOGNA	-4,5	-5,8	-6,6	-9,0	-6,5
FIRENZE	-4,0	-5,0	-7,0	-10,0	-6,5
ROMA	-3,5	-5,5	-6,8	-9,5	-6,3
NAPOLI	-4,0	-6,0	-8,5	-12,0	-7,6
BARI	-2,5	-4,4	-5,8	-8,5	-5,3
PALERMO	-6,0	-5,9	-8,3	-13,0	-8,3
CAGLIARI	-3,5	-4,5	-5,7	-8,0	-5,4

Sull'andamento dei prezzi delle case in Italia si deve per forza di cose fare un distinguo importante fra le varie tipologie e aree urbane esaminate, poiché dando una visione troppo generalizzata si rischia di fornire una fotografia dello scenario troppo sfuocata. Il mercato oggi del prodotto "usato" da ristrutturare sconta maggiormente la debolezza della domanda. I prezzi offerti vengono mediamente trattati sino ad arrivare al 15% di ribasso prima della chiusura dell'affare. Si è in pratica tornati ai livelli dei prezzi della prima metà del 2007. Sui prodotti "usati" ma ristrutturati, le correzioni sono minori, seppur allontanandosi del centro verso la periferia di alcune città metropolitane i prezzi alla fine si abbassano anche di due cifre percentuali.

Rispetto allo stesso periodo del 2008 i valori delle abitazioni nuove sono calati da un minimo del 3,5% ad un massimo del 10,0% partendo dalle aree urbane centrali sino a quelle più periferiche, incluse le cittadine dell'hinterland metropolitano, dove i nuovi cantieri soffrono maggiormente

Prezzi medi minimi e massimi di vendita di abitazioni libere, nuove o ristrutturate in euro al mq. (Sett.2009)

	pregio		centro		semicentro		periferia	
TORINO	3.500	5.500	3.200	4.200	2.300	2.900	1.500	2.200
MILANO	7.400	10.200	5.300	6.500	3.300	4.100	2.400	3.200
GENOVA	4.500	5.500	3.000	4.000	2.000	2.800	1.500	2.000
VENEZIA	9.300	12.500	6.000	8.500	4.500	6.000	3.100	4.500
VERONA	4.300	5.500	3.900	4.800	2.700	3.200	2.100	2.500
BOLOGNA	4.500	6.000	4.000	5.300	3.100	3.900	2.200	3.100
FIRENZE	5.500	9.500	4.500	6.000	3.700	4.800	2.900	3.800
ROMA	8.500	11.200	7.500	9.000	4.200	5.300	2.100	3.300
NAPOLI	5.900	8.500	3.500	5.200	2.500	3.500	1.300	2.500
BARI	3.500	5.000	3.000	4.100	2.200	2.900	1.400	2.300
PALERMO	2.500	3.500	2.400	2.900	1.900	2.300	1.100	1.700
CATANIA	3.000	3.900	2.600	3.100	1.600	2.200	1.200	1.500
CAGLIARI	2.500	3.500	2.300	3.000	2.000	2.400	1.500	2.000

Il periodo medio che occorre per vendere una abitazione è di oltre 200 giorni, confermando così il clima di incertezza della domanda. La forbice fra prezzo offerto e prezzo finale di vendita si è leggermente allargata, superando la soglia media del 15%

TEMPI MEDI DI VENDITA (mesi)

TORINO	6,8
MILANO	6,5
GENOVA	8,3
VENEZIA	7,8
VERONA	7,2
BOLOGNA	7,2
FIRENZE	6,9
ROMA	7,1
NAPOLI	7,8
BARI	6,8
PALERMO	7,0
CATANIA	7,3
CAGLIARI	6,3

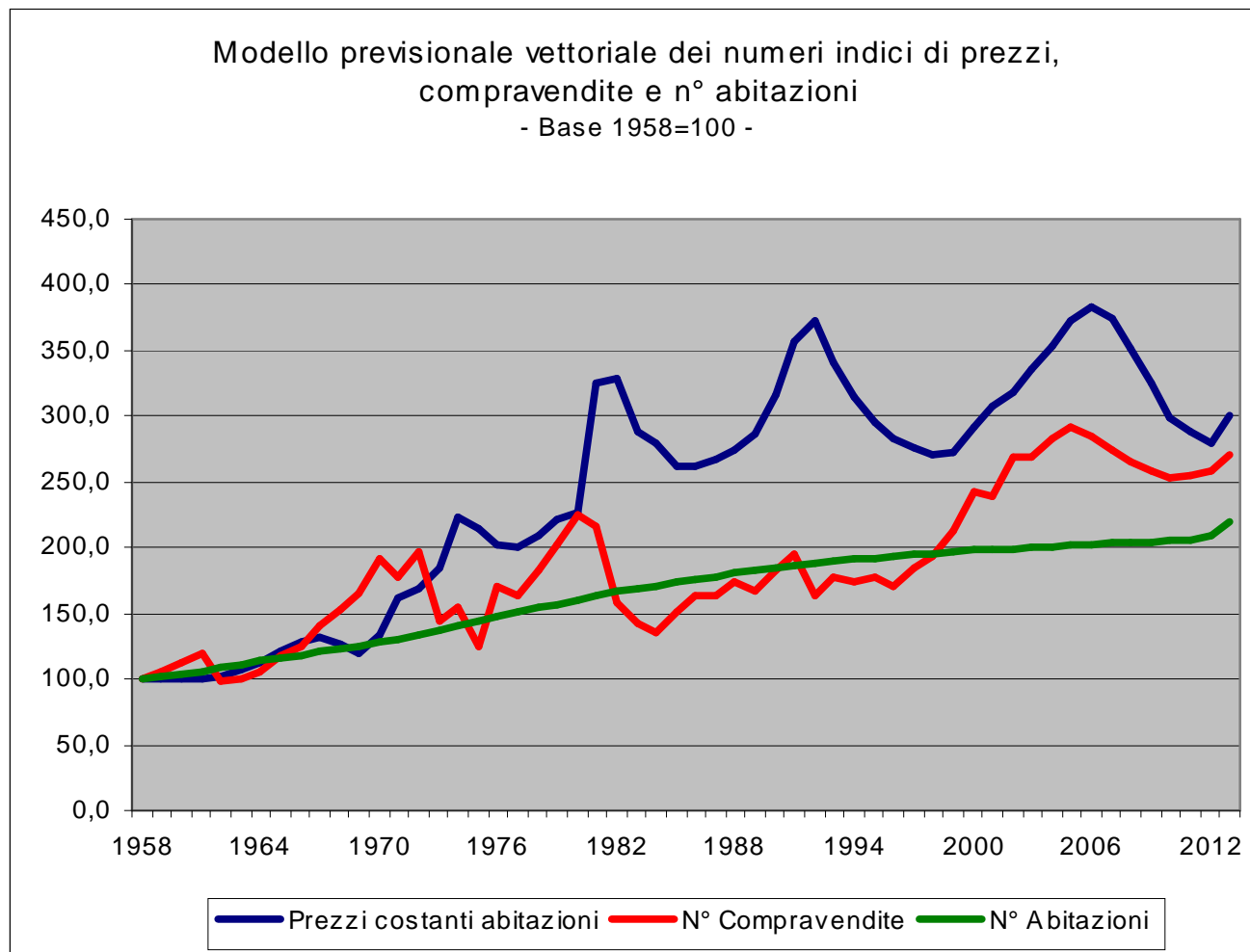
MEDIA 7,1 (6,6 a Gennaio 2009)

DIFFERENZA % FRA PREZZO INIZIALE E FINALE DI ACQUISTO

TORINO	18
MILANO	15
GENOVA	17
VENEZIA	15
VERONA	15
BOLOGNA	18
FIRENZE	15
ROMA	10
NAPOLI	15
BARI	12
PALERMO	18
CATANIA	20
CAGLIARI	12

MEDIA 15,3 (14,1 Gennaio 2009)

## Le previsioni di medio periodo per il mercato residenziale italiano



- Nel secondo trimestre del 2009 la domanda residenziale ha dato qualche timido segnale di ripresa riducendo la flessione di oltre 5 punti percentuali rispetto al primo trimestre dell'anno. La previsione per fine anno è di una flessione compresa fra l'11,0% e il 13,0% tendenziale annua.

- I prezzi delle abitazioni si stanno lentamente adattando ai nuovi andamenti del mercato ed il processo di revisione al ribasso dei valori potrebbe continuare nella prima parte del prossimo anno.

- A partire dalla primavera del 2010, stante le migliori condizioni congiunturali, si potrà assistere ad una prima inversione di ciclo che si dovrebbe concretizzare maggiormente nella primavera del 2011, a cui farà seguito una prima probabile risalita dei valori di vendita.