



B&P
Barabino & Partners
Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

COMUNICATO STAMPA

GRUPPO UBH: pubblicato il Report UBH 2008 sul mercato immobiliare residenziale italiano.

Nel 2007 flessione delle compravendite compresa fra -4,5% e -6,5%.

Prezzi a crescita zero nella fascia alta del mercato, cedimenti significativi in quella bassa e medio bassa.

Flessioni più significative a Milano (-2,0%), Firenze (-3,0%) Roma (-2,2%) e Napoli (-2,4%).

Nel 2008 rendimenti in netta ripresa grazie soprattutto alla crescita del mercato delle locazioni.

L'ufficio studi UBH (gruppo che controlla diversi network fra i quali i più importanti sono Professionecasa, Grimaldi Immobiliare e Rexfin) ha pubblicato oggi il report 2008 sul mercato immobiliare residenziale italiano.

Nel 2007, pur in assenza di dati consuntivi ufficiali, si può stimare realisticamente che la flessione degli scambi di abitazioni sia compresa fra -4,5% e -6,5%, con la parte alta della forchetta che dovrebbe riguardare principalmente i grandi centri metropolitani.

“Di fatto ci troviamo di fronte all’inizio di un nuovo ciclo: da una parte assistiamo a un’offerta che cresce nei segmenti di minor qualità e dell’usato non ristrutturato, dall’altra registriamo una domanda che non è più in grado di accedere al segmento medio basso del mercato. Questo vale per tutto il Paese, con un’accentuazione del fenomeno nel Nord Italia, soprattutto nelle zone periferiche delle grandi aree metropolitane”, commenta Alessandro Ghisolfi, direttore dell’ufficio studi UBH.

I prezzi di vendita delle abitazioni di nuova costruzione e dell’usato ristrutturato fanno segnalare ovunque delle medie annuali al di sotto del tasso inflattivo, con Milano (+0,9%), Firenze (+0,3%), Roma (+0,1%) e Napoli (-0,4%) vicine allo zero nominale.

A fronte di una crescita zero che riguarda la fascia media e alta del mercato, si registra invece un cedimento sensibile del mercato dell’usato non ristrutturato. La media nazionale parla di un -2,4% con grandi città, come Milano (-2,0%), Firenze (-3,0%) Roma (-2,2%) e Napoli (-2,4%), che guidano la tendenza.

“In particolare le vendite effettuate nella seconda parte del 2007 e in questo inizio d’anno hanno assorbito due diverse cause di sconto sui prezzi: la perdita di potere d’acquisto e il maggior costo dei finanziamenti. Questo ha comportato un fenomeno di correzione dei prezzi, dopo 4 anni di crescita costante, che lentamente stanno tornando a livelli maggiormente in linea con le aspettative



B&P
Barabino & Partners

Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

della domanda, in particolare per quanto riguarda le fasce medie e medio basse del mercato”, continua Ghisolfi.

Seguono questa tendenza al rallentamento anche i tempi medi di vendita che stanno aumentando in tutta Italia e il differenziale percentuale fra prezzo iniziale e prezzo d’acquisto che in alcune città, come Roma e Napoli, ha raggiunto il 15%.

Il 2008 promette di essere caratterizzato da una nuova, seppur contenuta, dinamicità del mercato delle locazioni principalmente dovuta da una domanda non più in grado di accedere al mercato del credito. Nel finale d’anno e nel primo mese del 2008 non si sono registrate variazioni significative nei valori dei canoni d’affitto ma è lecito aspettarsi nel medio periodo una correzione al rialzo dei rendimenti da locazione (oggi al 5,0% su scala nazionale), stante l’attuale tendenza dei prezzi di vendita.

UBH, guidata da Umberto Botti, è la holding di partecipazioni attiva nel settore immobiliare e della mediazione creditizia. Fondata nel 2004, UBH controlla al 100% il network Professionecasa, al 51% Grimaldi Franchising e al 90% Rexfin. Con una rete complessiva di oltre 900 agenzie, UBH è controllata al 60% da Umberto Botti, presidente del Gruppo; una quota del 17,5% è detenuta dal Banco Popolare. Recentemente UBH ha sottoscritto un accordo con Gabetti Property Solutions che prevede l’aggregazione delle reti di franchising immobiliare e creditizio di entrambi i gruppi sotto due holding di nuova creazione.

Contact: Barabino & Partners
Tel. 02.72.02.35.35
Federico Vercellino
f.vercellino@barabino.it

Milano, 29 gennaio 2008



B&P
Barabino & Partners

Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

Tabella 1

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

	pregio min	pregio max	centro min	centro max	semic.min	semic.max	perif.min	perif.max
TORINO	3.500	5.500	3.200	4.200	2.300	2.900	1.500	2.400
MILANO	7.500	10.500	5.500	6.500	3.300	4.300	2.700	3.500
GENOVA	4.500	5.900	3.000	4.000	2.000	2.800	1.500	2.000
VENEZIA	9.500	12.500	6.000	8.500	4.500	6.000	3.400	4.900
VERONA	4.800	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	2.500	3.500
FIRENZE	5.500	9.500	4.500	6.000	3.700	4.800	2.900	3.800
ROMA	8.500	11.500	7.500	9.500	4.500	5.500	2.400	3.500
NAPOLI	6.000	9.000	3.500	5.200	2.500	3.500	1.500	2.500
BARI	3.400	5.100	3.000	4.100	2.200	2.900	1.600	2.300
PALERMO	2.500	3.500	2.400	2.900	1.900	2.300	1.300	1.700
CATANIA	3.000	4.100	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	1.600	2.000

Tabella 2

Variazioni % nominali annue dei prezzi di vendita di abitazioni libere, nuove o totalmente ristrutturate (gennaio 2008)

Città	pregio min	pregio max	centro min	centro max	semic.min	semic.max	perif.min	perif.max	media
TORINO	1,5	2,0	0,0	0,0	1,8	2,3	2,8	3,0	1,68
MILANO	2,0	2,2	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,90
GENOVA	0,5	2,0	0,0	1,5	0,0	2,5	1,5	1,8	1,23
VENEZIA	2,5	3,0	2,8	3,2	1,5	2,0	0,0	0,0	1,88
VERONA	0,0	0,0	1,5	2,0	0,5	0,8	1,0	1,5	0,91
BOLOGNA	2,5	2,5	2,5	2,5	2,2	2,2	1,5	2,5	2,30
FIRENZE	0,0	0,0	-1,0	1,5	-1,0	-2,0	2,0	2,8	0,29
ROMA	1,5	2,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	0,0	-1,0	0,09
NAPOLI	0,0	0,0	2,5	2,5	-2,0	-2,5	-1,5	-2,7	-0,46
BARI	1,5	2,0	2,4	2,9	0,0	0,0	2,5	3,0	1,79
PALERMO	2,0	2,5	2,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,13
CATANIA	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	1,5	0,5	1,2	0,56
CAGLIARI	1,5	3,0	1,5	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,06
MEDIE	1,2	1,6	1,1	1,7	0,3	0,4	0,8	1,1	1,03



B&P
Barabino & Partners

Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

Tabella 3

Variazioni % nominali annue dei prezzi di vendita di abitazioni libere, usate, da ristrutturare (gennaio 2008)

Città	pregio min	pregio max	centro min	centro max	semic.min	semic.max	perif.min	perif.max	media
TORINO	0,0	0,0	-2,0	-3,5	-2,5	-3,0	-2,5	-3,0	-2,06
MILANO	0,0	0,0	-1,5	-2,0	-2,5	-3,5	-3,0	-4,0	-2,06
GENOVA	1,5	2,0	0,0	0,0	-1,5	0,0	-2,0	-2,5	-0,31
VENEZIA	2,5	3,0	2,0	2,4	1,9	2,1	-1,0	-2,0	1,36
VERONA	2,0	2,2	1,8	2,5	0,0	2,5	-2,3	-3,0	0,71
BOLOGNA	2,5	3,0	2,5	3,0	0,0	0,0	1,5	2,0	1,81
FIRENZE	-3,0	-3,5	-2,5	-3,0	-2,0	-2,6	-3,0	-4,0	-2,95
ROMA	0,0	0,0	-1,8	-2,5	-2,5	-3,5	-3,5	-4,0	-2,23
NAPOLI	0,0	0,0	-2,0	-3,0	-3,0	-3,8	-3,0	-4,5	-2,41
BARI	2,3	3,5	1,5	2,0	1,8	2,2	2,0	2,5	2,23
PALERMO	1,5	2,0	-2,5	-3,0	-3,0	-4,0	-3,5	-5,0	-2,19
CATANIA	0,4	0,7	0,8	0,9	1,0	1,4	0,3	0,6	0,76
CAGLIARI	2,5	3,5	2,5	2,8	0,0	0,0	1,5	1,8	1,83
MEDIE	0,9	1,3	-0,1	-0,3	-0,9	-0,9	-1,4	-1,9	-0,42

Tabella 4

DIFFERENZA % FRA PREZZO INIZIALE E FINALE DI ACQUISTO

TORINO	8
MILANO	12
GENOVA	10
VENEZIA	14
VERONA	10
BOLOGNA	10
FIRENZE	11
ROMA	15
NAPOLI	15
BARI	12
PALERMO	14
CATANIA	10
CAGLIARI	8

MEDIA 11,5 (11,0 settembre 2007)



B&P
Barabino & Partners

Consulenza di direzione
in Comunicazione d'Impresa

Tabella 5

Canoni di locazione per un bilocale di circa 60 mq., libero, non arredato, in buone condizioni escluse le spese condominiali

Città	pregio min	pregio max	centro min	centro max	semic.min	semic.max	perif.min	perif.max
TORINO	1.300	2.200	1.100	1.500	650	1.000	350	700
MILANO	2.300	3.500	1.500	2.500	1.000	1.300	600	1.200
GENOVA	1.300	2.500	700	900	400	600	300	500
VENEZIA	2.000	4.000	1.800	2.300	1.200	1.500	950	1.100
VERONA	1.500	2.100	1.100	1.800	650	1.200	500	900
BOLOGNA	1.100	1.300	1.000	1.200	900	1.000	650	750
FIRENZE	1.200	2.000	1.200	1.600	1.000	1.300	900	1.200
ROMA	3.000	5.000	2.800	4.500	1.500	2.500	900	1.300
NAPOLI	1.800	2.500	1.200	1.700	800	1.100	600	900
BARI	1.100	1.500	700	1.100	600	1.000	400	600
PALERMO	700	900	750	900	600	700	400	550
CATANIA	750	1.100	600	800	450	550	350	400
CAGLIARI	750	1.100	600	900	450	550	350	550

Tabella 6

RENDIMENTI % ANNUI LORDI DA LOCAZIONE (gennaio 2008)

TORINO	4,5
MILANO	4,5
GENOVA	5,5
VENEZIA	5,0
VERONA	4,5
BOLOGNA	4,0
FIRENZE	4,5
ROMA	5,5
NAPOLI	5,5
BARI	5,5
PALERMO	6,0
CATANIA	5,8
CAGLIARI	6,0

MEDIA 5,1 (4,5 settembre 2007)