

**UBH REPORT**

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE  
E CREDITIZIO ITALIANO

Consuntivi e previsioni

*Milano, gennaio 2008*

## Premessa

La metodologia di raccolta dei dati, quantitativi e qualitativi, predisposta dall'Ufficio Studi UBH si avvale di una Rete di Informatori Territoriali (R.I.T.), localizzati in tutte le regioni italiane, composta da operatori locali che si sono assunti l'impegno di fare da collettore di informazioni per conto di UBH.

Inoltre, grazie ai network del Gruppo e soprattutto alle 3 principali società controllate:

- Professionecasa;
- Grimaldi Immobiliare;
- Rexfin;

l'ufficio studi UBH può avvalersi di oltre 900 agenzie presenti nei principali capoluoghi di provincia e comuni delle Regioni italiane.

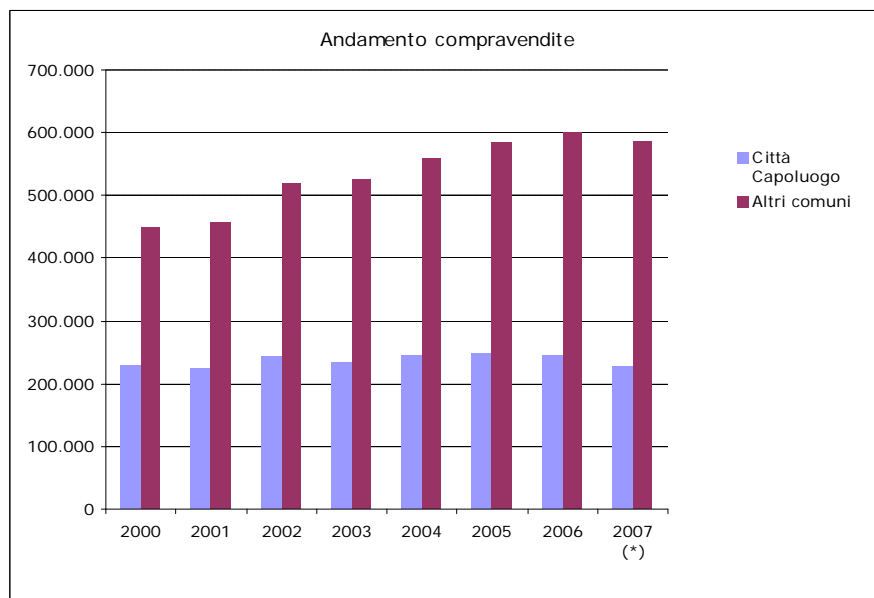
Ad esempio, le agenzie Professionecasa e Grimaldi Immobiliare operative nel Comune di Milano sono in totale 72, a Roma sono 45; ciò a garanzia di una totale copertura territoriale e di conseguenza di un'ottima visione dei mercati locali.

# Analisi del ciclo delle compravendite

## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (*)	Var. % 07/06
<b>Città capoluogo</b>	230.341	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	245.152	221.000	-9,7
<b>Altri comuni</b>	450.137	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	599.900	584.000	-2,5
<b>Totale</b>	<b>680.478</b>	<b>681.265</b>	<b>761.522</b>	<b>762.085</b>	<b>804.125</b>	<b>833.350</b>	<b>845.052</b>	<b>805.000</b>	-4,8

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



Pur non avendo ancora dati ufficiali a disposizione, previsioni e stime parlano di una flessione degli scambi di abitazioni compresa in un intervallo fra il 4,5% ed il 6,5%, con una incidenza particolare data dai Comuni capoluogo. La tenuta della Provincia si indebolisce per la minor spinta della domanda.

L'offerta comincia a crescere...

Variazioni % annue dell'offerta nei 20 principali comuni capoluogo

	Vecchie abitazioni	variazione media mensile	Nuove abitazioni	variazione media mensile 2008
Nord	12,5	1,2	5,5	0,5
Centro	10,5	0,9	7,5	0,6
Sud	7,8	0,7	3,5	0,3
<b>Italia</b>	10,3	0,9	5,5	0,5

Sul fronte dell'offerta, dalla seconda metà del 2007, si sono registrati due importanti segnali che rafforzavano l'idea di un cambiamento di ciclo in atto: il primo, la crescita del numero di abitazioni in vendita di minor qualità, da ristrutturare; il secondo, anche se con modalità meno eclatanti, è iniziata a crescere anche l'offerta di prodotto residenziale di nuova realizzazione, in particolare in alcune aree dell'hinterland delle grandi città

...e la domanda si fa più attenta

	Vecchie abitazioni	variazione media mensile	Nuove abitazioni	variazione media mensile 2008
Nord	-11,0	-1,2	-4,5	-0,3
Centro	-9,0	-0,8	-7,5	-0,6
Sud	-13,0	-1,1	-2,5	-0,2
<b>Italia</b>	-11,0	-1,0	-4,8	-0,4

Nelle città a media e grande tensione abitativa, la domanda a inizio 2008 conferma la tendenza a rallentare soprattutto per la fascia "low cost" del mercato. Nel Nord del Paese sono soprattutto le abitazioni di vecchia generazione a risentire della frenata, come al Sud, in misura minore al Centro.

E' soprattutto al Centro Italia, in particolare nelle zone del Lazio e della Campania che la domanda si è fatta più debole anche per le nuove abitazioni.

# Salgono i tempi di vendita e aumenta il differenziale fra primo e ultimo prezzo

## 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)

## TEMPI MEDI DI VENDITA (mesi)

TORINO	4,5
MILANO	5,5
GENOVA	5,0
VENEZIA	6,5
VERONA	4,5
BOLOGNA	4,5
FIRENZE	6,0
ROMA	4,5
NAPOLI	5,3
BARI	4,0
PALERMO	4,5
CATANIA	5,0
CAGLIARI	5,0

MEDIA 5,0 (4,2 settembre 2007)

Per i prezzi del nuovo si certifica una crescita prossima allo "0"

**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

I prezzi di vendita nelle grandi città fanno segnare delle medie annuali tutte al di sotto dell'inflazione, solo Bologna si avvicina al costo della vita con un incremento medio del 2,3%.

Segnali di ribassi provengono da Firenze, Roma e Napoli, mentre a Milano la stagnazione sui valori, già registrata nella prima parte del 2007, si conferma anche a inizio 2008.

## Per l' "usato" la flessione dei prezzi è più marcata

### 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

Le vendite effettuate negli ultimi mesi del 2007 e inizio 2008 hanno scontato di almeno due abbassamenti di prezzo dal momento in cui il prodotto è stato immesso sul mercato. Il rallentamento della domanda delle fasce medio – basse, dovuto alla perdita del potere d'acquisto di questi ultimi due anni e al maggior costo sui finanziamenti, ha di fatto innestato un processo di "riaggiustamento" dei valori, che, dopo 4 anni consecutivi di crescita spinta, stanno lentamente tornando a livelli più in linea con le aspettative di questa fascia di acquirenti.

Nelle città medie la linea di resistenza dei prezzi è maggiore che nelle aree metropolitane

**Variazione % nominali annue dei prezzi di vendita di abitazioni nuove o ristrutturate  
Gennaio 2008**

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	1,4	1,2	0,4	0,3	0,7
Medie città	nd	1,8	0,5	1,5	nd
<b>Media Zone</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>

**Variazione % nominali annue dei prezzi di vendita di abitazioni usate da ristrutturare  
Gennaio 2008**

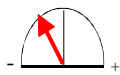
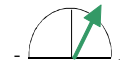
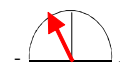
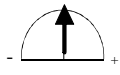
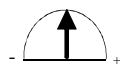
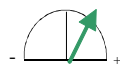
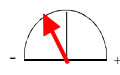
	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	0,8	-0,5	-1,5	-2,5	-1,5
Medie città	nd	1,2	0,0	0,5	nd
<b>Media Zone</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,5</b>

## I Prezzi di vendita a Gennaio 2008

### 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

# Le previsioni per la prima parte del 2008 - compravendite

Le previsioni per il mercato delle compravendite residenziali al primo semestre 2008					
	Prezzi	Domanda	Offerta	Comprav.	Principali tendenze
<b>Grandi città</b>					Domanda in flessione per le fasce con meno disponibilità di spesa, negli altri casi la domanda si fa più selettiva ed attendista. Prezzi in calo per la bassa qualità e stagnazione del nuovo. Aumenta l'offerta per l'allungamento dei tempi di vendita
<b>Città medie</b>					Nelle città medie il mercato sarà meno negativo rispetto a quello delle grandi metropoli, ma anche in queste realtà urbane si sentirà la flessione della domanda e la crescita dell'offerta, con relativi impatti sui prezzi di vendita

## Il mercato degli affitti: possibili ripercussioni positive?

### Variazione % annue nominali dei canoni di locazione per un bilocale usato, abitabile Gennaio 2008

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	0,5	0,5	1,4	1,6	1,7
Medie città	nd	0,7	1,6	1,8	nd
<b>Media Zone</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

### Rendimenti lordi annui ottenibili dalla locazione di un bilocale usato, abitabile Gennaio 2008

	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Grandi città	4,2	4,5	4,8	5,0	5,3
Medie città	nd	3,3	3,7	5,5	nd
<b>Media Zone</b>	<b>4,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>

Sulla carta il mercato delle locazioni, dopo anni di debolezza, potrebbe registrare nel 2008 una ripresa della domanda, guidata da coloro che non trovano più particolarmente conveniente indebitarsi per acquistare casa. Al momento i canoni ed i rendimenti delle abitazioni non hanno fatto registrare nessuna variazione degna di nota sia durante il 2007 che in questo primo mese del 2008. La previsione improntata alla ripresa della domanda ha bisogno di essere suffragata almeno dai trend dei primi tre mesi dell'anno.

## Nei principali comuni capoluogo, il mercato non registra ancora crescite sulle richieste dei canoni di locazione

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

	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

Le prime riduzioni sui prezzi di vendita potrebbero spingere i rendimenti a tornare a salire nel medio periodo

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)

La novità per gli investitori che si riaffacciano sul mercato a caccia di occasioni, viene dal segmento degli affitti. L'effetto ridimensionamento sui prezzi di vendita, con i canoni sostanzialmente stabili, sta muovendo, dopo tre anni di immobilismo, i rendimenti delle abitazioni in senso positivo.

## Il mercato del credito alla casa: la domanda si divide fra fisso e variabile, rimane compatta sull'allungamento della durata

- La scelta su quale tipo di tasso adottare, fisso o variabile, divide gli acquirenti al 50%. L'avanzata del tasso fisso nel Nord Italia sembra più convinta, mentre al Centro e al Sud del Paese il tasso variabile gode ancora di un leggero vantaggio.
- E' cresciuto ancora sensibilmente il periodo del finanziamento: nel nord del Paese la scelta di finanziare l'acquisto in un intervallo di tempo compreso fra i 30 ed i 40 anni riguarda ormai il 65% in media delle famiglie. Anche le famiglie del sud Italia, che per tradizione cercano di indebitarsi per il minor tempo possibile, hanno spostato in avanti la fine del pagamento: oltre il 40% ha sottoscritto dei mutui con durata 30-40 anni.
- La cifra che in media occorre per acquistare casa in Italia è di 130.000 euro, con le punte maggiori a Milano e Roma, dove la cifra media è compresa fra i 150 mila ed i 160 mila euro.
- Nelle regioni del nord Italia, l'importo medio finanziato è di 148.500 euro con una crescita rispetto all'anno scorso del 12% circa; nel centro, invece, l'importo medio dei mutui è rimasto sostanzialmente uguale a quello che si richiedeva nel 2006, vale a dire 144.800 euro, con un risibile aumento dello 0,6%.

## I dati riassuntivi regionali Focus Milano

LOMBARDIA		%
Tipo di tasso:	Fisso	48,9
	Variabile	49,1
	Misto	2,0
Durata del Finanziamento:	10 anni	2,6
	15 anni	7,5
	20 anni	14,6
	25 anni	11,1
	30 - 40 anni	64,2
Importo medio finanziato:	€ 145.300,00	

MILANO		%
Tipo di tasso:	Fisso	49,0
	Variabile	49,8
	Misto	1,2
Durata del Finanziamento:	10 anni	2,1
	15 anni	6,4
	20 anni	15,5
	25 anni	9,0
	30 - 40 anni	67,0
Importo medio finanziato:	€ 157.605,94	

PIEMONTE		%
Tipo di tasso:	Fisso	48,9
	Variabile	50,0
	Misto	11,0
Durata del Finanziamento:	10 anni	4,4
	15 anni	7,5
	20 anni	16,7
	25 anni	18,5
	30 - 40 anni	52,9
Importo medio finanziato:	€ 113.445,20	

## I dati riassuntivi regionali

VENETO		%
Tipo di tasso:	Fisso	48,3
	Variabile	49,6
	Misto	2,1
Durata del Finanziamento:	10 anni	-
	15 anni	7,4
	20 anni	14,8
	25 anni	14,8
	30 - 40 anni	63,0
Importo medio finanziato:	€ 202.814,81	

LIGURIA		%
Tipo di tasso:	Fisso	49,0
	Variabile	49,9
	Misto	1,1
Durata del Finanziamento:	10 anni	2,2
	15 anni	8,9
	20 anni	6,7
	25 anni	11,9
	30 - 40 anni	70,3
Importo medio finanziato:	€ 123.748,80	

EMILIA		%
Tipo di tasso:	Fisso	48,8
	Variabile	50,0
	Misto	1,2
Durata del Finanziamento:	10 anni	1,3
	15 anni	3,1
	20 anni	10,0
	25 anni	15,0
	30 - 40 anni	70,3
Importo medio finanziato:	€ 162.775,43	

TOSCANA		%
Tipo di tasso:	Fisso	47,3
	Variabile	49,5
	Misto	3,2
Durata del Finanziamento:	10 anni	3,6
	15 anni	8,4
	20 anni	22,9
	25 anni	10,9
	30 - 40 anni	54,2
Importo medio finanziato:	€ 144.005,45	

# I dati riassuntivi regionali

## Focus Roma

LAZIO		%
Tipo di tasso:	Fisso	48,7
	Variabile	49,2
	Misto	2,1
Durata del Finanziamento:	10 anni	6,4
	15 anni	8,6
	20 anni	19,1
	25 anni	12,0
	30 - 40 anni	55,9
Importo medio finanziato:	€ 141.566,00	

ROMA		%
Tipo di tasso:	Fisso	48,7
	Variabile	49,2
	Misto	2,1
Durata del Finanziamento:	10 anni	4,7
	15 anni	10,7
	20 anni	20,7
	25 anni	10,6
	30 - 40 anni	53,3
Importo medio finanziato:	€ 160.860,59	

PUGLIA		%
Tipo di tasso:	Fisso	47,0
	Variabile	49,0
	Misto	3,7
Durata del Finanziamento:	10 anni	5,8
	15 anni	13,7
	20 anni	15,1
	25 anni	12,5
	30 - 40 anni	52,9
Importo medio finanziato:	€ 100.665,26	

CAMPANIA		%
Tipo di tasso:	Fisso	48,1
	Variabile	49,3
	Misto	2,6
Durata del Finanziamento:	10 anni	6,8
	15 anni	8,6
	20 anni	27,5
	25 anni	14,7
	30 - 40 anni	42,2
Importo medio finanziato:	€ 113.329,00	

## I dati riassuntivi regionali

CALABRIA		%
<b>Tipo di tasso:</b>	Fisso	47,5
	Variabile	49,9
	Misto	2,6
<b>Durata del Finanziamento:</b>	10 anni	4,3
	15 anni	19,4
	20 anni	18,3
	25 anni	21,5
	30 - 40 anni	36,5
<b>Importo medio finanziato:</b>		€ 100.598,78

SICILIA		%
<b>Tipo di tasso:</b>	Fisso	48,7
	Variabile	50,0
	Misto	1,9
<b>Durata del Finanziamento:</b>	10 anni	7,6
	15 anni	17,7
	20 anni	28,5
	25 anni	15,2
	30 - 40 anni	31,0
<b>Importo medio finanziato:</b>		€ 94.676,37

## Considerazioni conclusive

- Mentre in paesi come Spagna e Inghilterra si vive una fase di crisi certificata dal forte surplus di offerta sia di nuove abitazioni che di nuovi edifici ad uso terziario, realizzati con grande vivacità negli ultimi 5 anni, nel nostro Paese, la difficoltà nello sviluppo e nella attività di riqualificazione (che incontra sempre forti resistenze a livello locale) paradossalmente diventa una protezione dai venti della crisi
- Tuttavia, nonostante non si possa parlare di forte crescita dell'offerta di nuovo prodotto, il mercato immobiliare residenziale ha segnato un punto di svolta alla fine dell'anno scorso. La domanda del segmento medio – basso, penalizzata soprattutto dalla perdita di potere di acquisto e dalla difficoltà a ottenere finanziamenti con un alto LTV (loan to value), ha rallentato la sua spinta e si registrano così i primi segnali di ribasso sui prezzi dettati soprattutto da chi ha necessità di vendere in poco tempo.
- In prospettiva, per l'investitore privato si ripresenteranno occasioni interessanti nel segmento abitativo, dove, a fronte di prezzi in calo e canoni stabili, i rendimenti da locazione tornano a dare timidi segnali di crescita
- Diversa la situazione nel segmento di fascia alta, dove la domanda, grazie alla disponibilità di spesa maggiore, si muove più agilmente sul mercato e mantiene comunque stabili i prezzi di vendita
- Per tutta la prima parte dell'anno la previsione è che il mercato immobiliare residenziale vivrà una fase di riaggiustamento sul fronte dei prezzi e di ridimensionamento sulle aspettative di acquisto, non dimenticando che le decisioni di spesa saranno comunque influenzate dal clima di fiducia, in crescita o in calo, a seconda dell'evolversi del quadro politico locale e finanziario internazionale.