

COMUNICATO STAMPA

Ufficio studi UBH: nel primo trimestre del 2010 i prezzi di vendita delle abitazioni calano del 6,8% rispetto allo stesso periodo del 2009. In particolare, Torino registra un -10,5%, seguita da Napoli (-8,6%) e Genova (-8,0%). Per la fine dell'anno si prevede una stabilizzazione dei valori con un calo consuntivo non superiore al 6,5% su base nazionale.

Sul fronte dei volumi, i primi dati positivi rilevati nell'ultimo trimestre del 2009 si sono riconfermati anche nei primi tre mesi del 2010.

L'indagine sull'andamento del mercato residenziale italiano ha coinvolto le principali aree metropolitane basandosi su rilevazioni effettuate tramite le agenzie dei franchising network Professionecasa e Grimaldi Immobiliare.

L'ufficio studi UBH ha fornito oggi un aggiornamento al 31 marzo 2010 sulle tendenze e le previsioni relative al mercato immobiliare residenziale italiano.

Un mercato ancora debole ma confortato dai primi concreti segnali di ripresa, a partire dai volumi di scambio nei capoluoghi di provincia.

Se alla fine del 2008 non vi era stato un comune capoluogo di Provincia che avesse chiuso l'anno con il segno "+" davanti al numero delle abitazioni compravendute, fotografia ineccepibile della crisi del mercato immobiliare residenziale italiano, alla fine dell'anno scorso le città capoluogo che hanno chiuso l'anno con il segno positivo relativamente alla variazione delle compravendite di abitazioni sono state 16 (circa il 14% sul totale dei capoluoghi).

Di queste, ricordiamo Bergamo (+4,8%), Bari (+4,5%) e Padova (+10,7%) per il numero di abitanti; mentre la città che ha registrato la maggiore variazione di scambi è stata Vibo Valentia (+15,3%), seguita da Oristano (+14,5%), Isernia, Grosseto e Salerno tutte con variazioni comprese fra il +12,0% ed il +11,0%.

Delle grandi città, nessuna è riuscita a chiudere l'anno in positivo, anche se Napoli, Roma e Bologna ci sono andate molto vicino con flessioni comprese fra l'1,2% (Bologna); Napoli (-1,7%) e Roma (-2,7%).

E' invece proseguita la caduta degli scambi nei comuni non capoluogo, in particolare in quelli localizzati nelle cinture urbane più vicine alle città capoluogo del nord e del centro del Paese che hanno fatto segnare rispettivamente delle flessioni comprese fra il 15,0% ed il 12,0%.

In linea generale il mercato residenziale negli ultimi due anni ha visto scendere i volumi di scambio del 26,0%, con il Nord Italia che ha perso il 30,0%, il 26,0% circa il Centro ed il 20,0% il Sud che si conferma la macroarea meno colpita dalla crisi, ovviamente anche per il minor numero di famiglie acquirenti e il minor numero di abitazioni presenti sul mercato.

I prezzi, nelle grandi città, restano fermi ai livelli di dicembre 2009, dopo aver ceduto in media il 7,0% in un anno ed il 13,0% in due.

"Alla fine del primo trimestre 2010 i prezzi delle case nelle grandi città, sono stabili, o meglio non sono più scesi rispetto ai valori a cui si erano agganciati alla fine del 2009", commenta Alessandro Ghisolfi, direttore dell'Ufficio Studi UBH. "In questo primo trimestre le rilevazioni sui valori di compravendita dei comuni capoluogo nell'80% dei casi non hanno fornito alcuna variazione percentuale rispetto a dicembre 2009 – prosegue Ghisolfi - mentre rispetto a marzo dell'anno

scorso le variazioni sono state nell'ordine compreso fra il -10,5% di Torino e il -4,8% di Bari. Si deduce quindi che la discesa dei valori è da imputarsi soprattutto ai dati di fine 2009.”.

I prezzi delle nuove abitazioni, faticano a mantenersi stabili soprattutto quando si tratta di iniziative edilizie localizzate negli hinterland delle aree metropolitane, in particolare del nord Italia, dove il surplus di offerta si sta facendo sentire.

Il mercato degli affitti sembra dare qualche piccolo segnale di ripresa nelle grandi città, o meglio, l'offerta di abitazioni in locazione non è più cresciuta con gli stessi ritmi dell'anno scorso ma resta comunque in surplus rispetto alla domanda.

Le previsioni per il prossimo trimestre

“I mesi del periodo primavera – estate sono tradizionalmente i mesi in cui il mercato entra nella sua fase più “calda” dell'anno e, secondo gli operatori, il 2010 dovrebbe confermare questo appuntamento ciclico” commenta Ghisolfi. “E’ comunque indubbio che la prudenza nei giudizi su come si svilupperà il mercato sia sempre alta, poiché non vi sono ancora segnali veramente concreti di una immediata fine del ciclo negativo del mercato. Unica cosa, è che rispetto al primo trimestre dell'anno scorso, si respira sicuramente un'aria meno “leggera” e che ispira maggiore fiducia per una non lontana stabilizzazione del mercato” conclude Alessandro Ghisolfi.

UBH, guidata da Umberto Botti, è la holding di partecipazioni attiva nel settore immobiliare e della mediazione creditizia. Fondata nel 2004, UBH, grazie a una Joint Venture con il Gruppo Gabetti, controlla Tree Real Estate (Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi Immobiliare) e Tree Finance (Rexfin e Gabetti Finance).

Contatti:

Cinzia Delogu **Ufficio Stampa UBH** Tel. 02 30328.653 E-mail: ufficiostampa@ubh.it

Alessandro Ghisolfi **Ufficio Studi UBH** tel. 02 30328.652 E-mail: a.ghisolfi@ubh.it

Milano, 13 aprile 2010

Segue allegati

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Var. % 09/08	Var. % annua dal 1998	
Città capoluogo	244.635	248.317	245.152	227.537	196.225	180.248	-8,1	-1,5	
Altri comuni	559.490	585.033	599.900	578.688	490.362	428.897	-12,5	1,7	
Totale	804.125	833.350	845.052	806.225	686.587	609.145	-11,3	0,5	

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

Prezzi medi minimi e massimi di vendita di abitazioni libere, usate in euro al mq.

	pregio		centro		semicentro		periferia		hinterland	
TORINO	4.500	5.800	3.200	4.200	2.300	2.900	1.500	2.200	2.200	2.500
MILANO	8.800	11.200	7.500	10.500	3.300	4.100	2.400	3.200	2.900	4.200
GENOVA	4.900	7.000	3.500	4.900	2.500	3.300	1.500	2.300	2.500	6.500
VENEZIA	9.300	12.800	6.500	11.000	4.500	6.000	3.100	4.500	3.300	5.800
VERONA	5.100	6.500	3.900	4.800	2.700	3.200	2.100	2.500	2.300	3.000
BOLOGNA	4.800	6.000	4.000	5.300	3.100	3.900	2.200	3.100	2.400	3.500
FIRENZE	5.500	10.600	4.500	6.700	3.700	4.800	2.900	3.800	3.300	4.000
ROMA	9.000	11.600	8.500	10.900	4.200	5.300	2.100	3.300	3.200	4.400
NAPOLI	5.900	10.200	3.500	5.200	2.500	3.500	1.300	2.500	2.100	2.900
BARI	3.500	4.800	3.000	4.100	2.200	2.900	1.400	2.300	2.300	3.200
PALERMO	3.000	4.000	2.400	2.900	1.900	2.300	1.100	1.700	1.800	2.200
CATANIA	3.000	3.900	2.600	3.100	1.600	2.200	1.200	1.500	1.600	1.900
CAGLIARI	2.800	3.800	2.300	3.000	2.000	2.400	1.500	2.000	1.700	2.200

Variazioni % nominali dei prezzi di vendita di abitazioni libere usate (marzo2010/marzo2009)		Variazioni % nominali dei prezzi di vendita di abitazioni libere usate (marzo2010/marzo2008)	
TORINO	-10,5	TORINO	-17,4
MILANO	-7,5	MILANO	-12,7
GENOVA	-8,0	GENOVA	-14,8
VERONA	-7,9	VERONA	-13,4
VENEZIA	-5,2	VENEZIA	-9,2
BOLOGNA	-5,8	BOLOGNA	-13,8
FIRENZE	-6,6	FIRENZE	-12,9
ROMA	-5,9	ROMA	-10,1
NAPOLI	-8,6	NAPOLI	-17,6
BARI	-4,8	BARI	-12,3
CATANIA	-6,1	CATANIA	-11,1
CAGLIARI	-6,3	CAGLIARI	-13,3
PALERMO	-6,8	PALERMO	-15,1
MEDIA	-6,8	MEDIA	-13,2

Ufficio Studi UBH

Ufficio Studi UBH

Scarto % fra
prezzo di offerta e
finale di vendita

TORINO	15,0
MILANO	12,0
GENOVA	15,0
VENEZIA	15,0
VERONA	12,0
BOLOGNA	15,0
FIRENZE	15,0
ROMA	13,0
NAPOLI	18,0
BARI	15,0
PALERMO	18,0
CATANIA	17,0
CAGLIARI	15,0
<i>Media</i>	<i>15,0</i>

Ufficio Studi UBH

Tempi medi di vendita - mesi -					
	centro	semic.	periferia	hinterl.	MEDIA
TORINO	9,5	6,9	8,1	8,0	6,8
MILANO	9,0	6,9	7,8	7,5	6,2
GENOVA	7,0	6,8	7,3	7,3	6,4
VERONA	7,0	6,6	8,0	7,1	7,2
VENEZIA	8,0	6,9	7,3	7,8	7,5
BOLOGNA	7,0	6,4	6,5	6,8	5,9
FIRENZE	8,2	6,8	8,1	7,4	6,9
ROMA	7,7	6,3	6,7	6,5	6,2
NAPOLI	7,9	7,3	8,1	8,8	6,7
BARI	6,5	6,2	6,6	6,8	5,4
CATANIA	6,2	6,5	6,9	6,8	5,7
MESSINA	6,6	6,8	7,4	6,8	6,9
PALERMO	6,5	6,6	7,3	6,4	6,7
<i>media</i>	<i>7,5</i>	<i>6,7</i>	<i>7,4</i>	<i>7,2</i>	

Ufficio Studi UBH

Ufficio Studi UBH
Aprile 2010