



*Nomisma*

***Nomisma Real Estate***

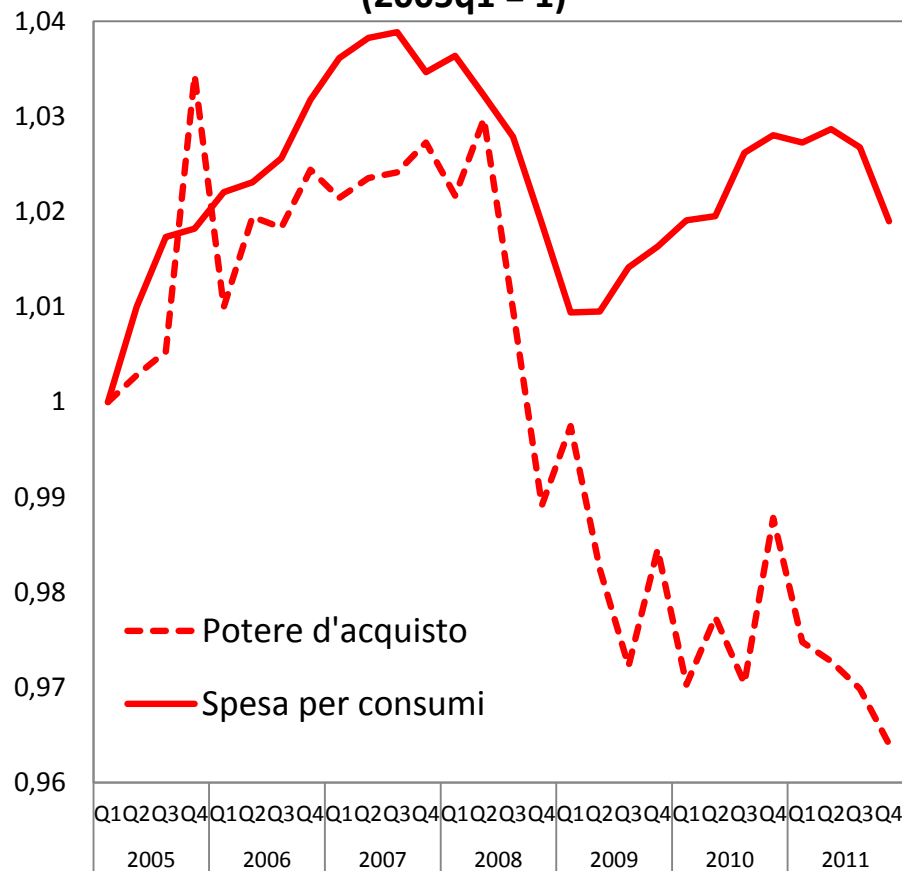
***I Rapporto 2012***

**Presentazione alla stampa**

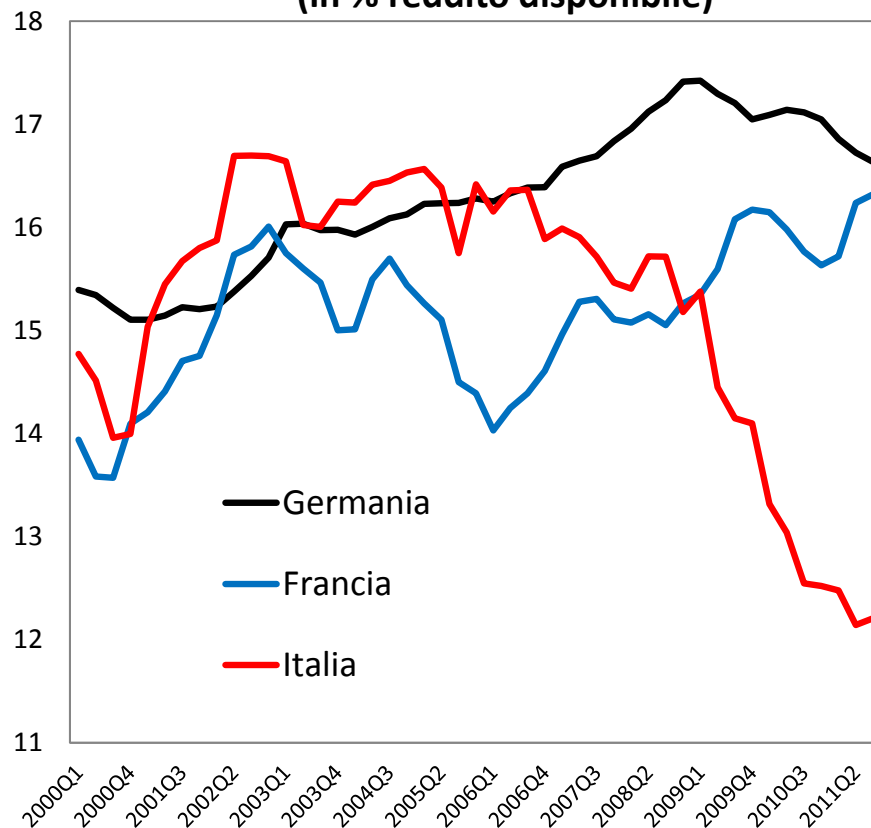
**Bologna, 23/03/12**

## Fattori di fiducia: condizioni che incidono su capacità e propensione di spesa delle famiglie

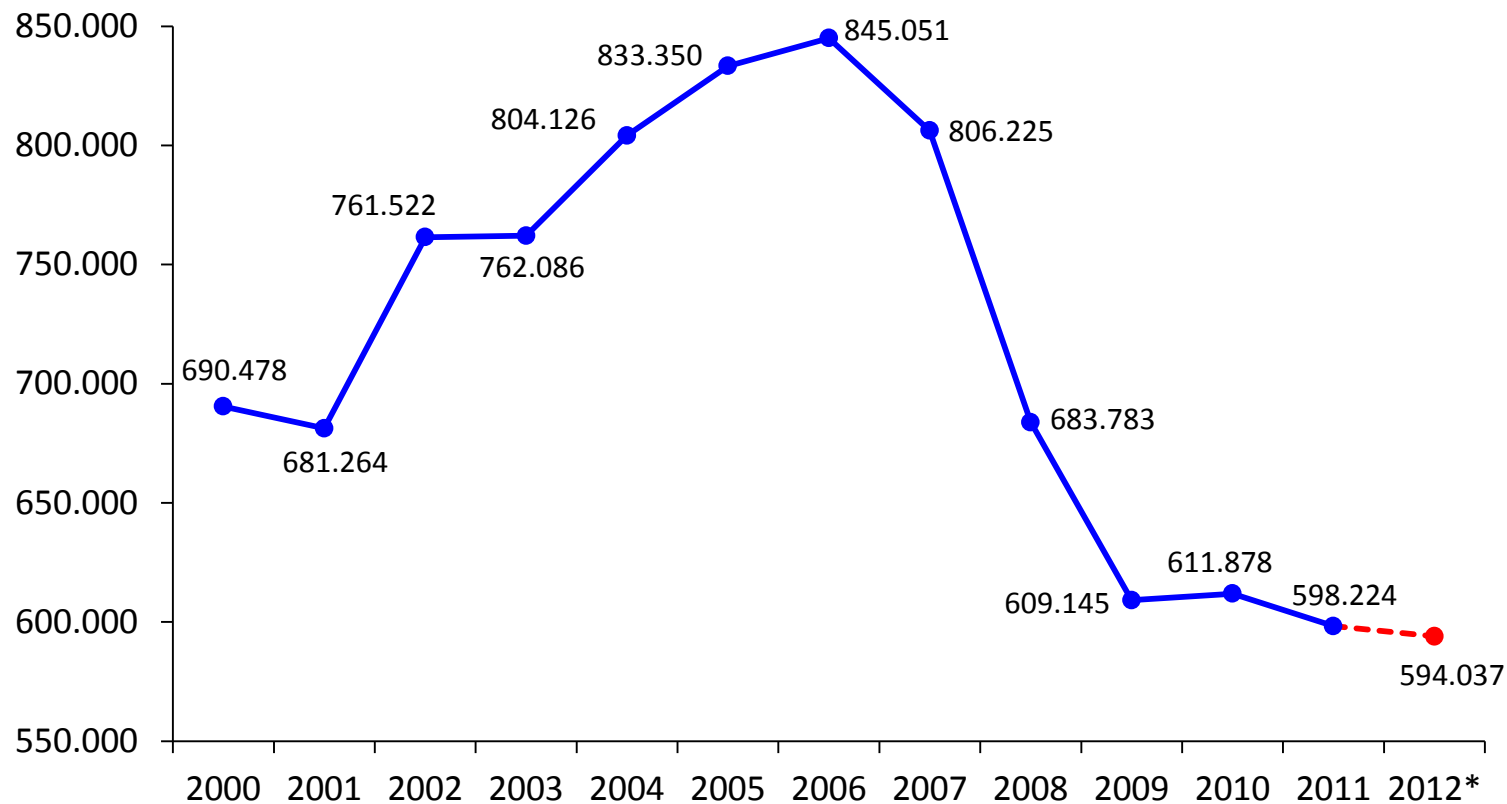
Potere d'acquisto e consumi delle famiglie  
(2005q1 = 1)



Tasso di risparmio delle famiglie  
(in % reddito disponibile)



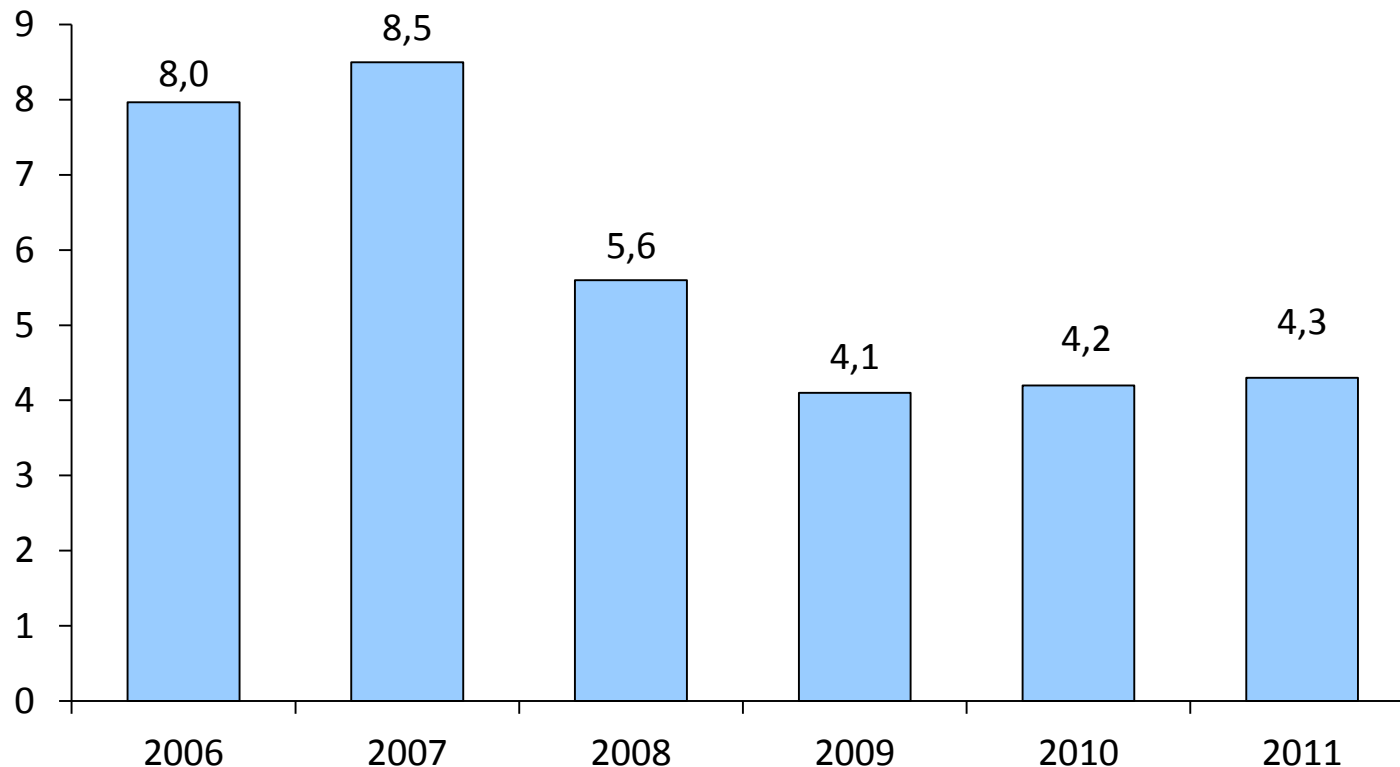
# Italia – Numero di compravendite residenziali annuali



\*Previsione Nomisma

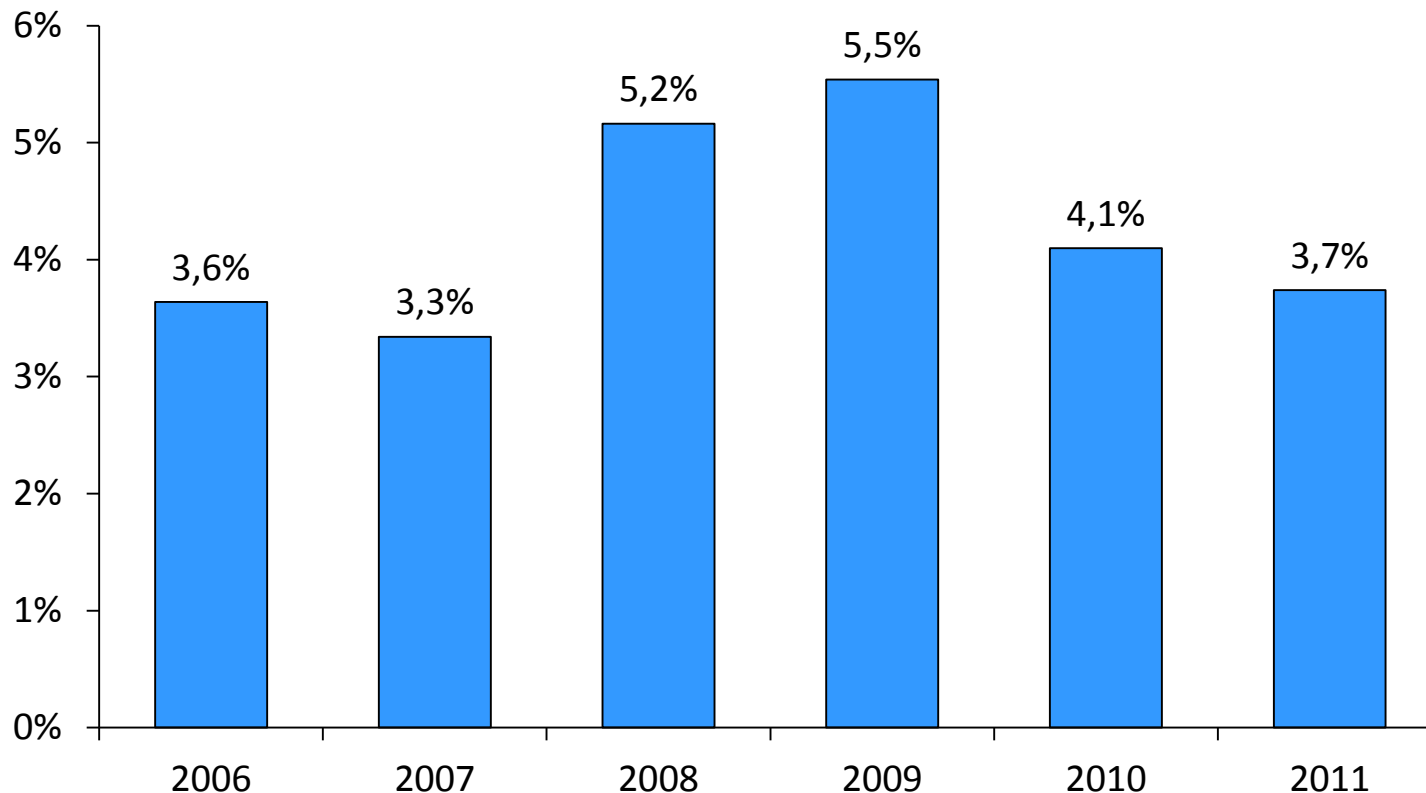
Fonte: Agenzia del Territorio

## Italia – Volume degli investimenti immobiliari *corporate* (miliardi €)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, CB Richard Ellis e DTZ

## Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale investimenti fatti in Europa (%)

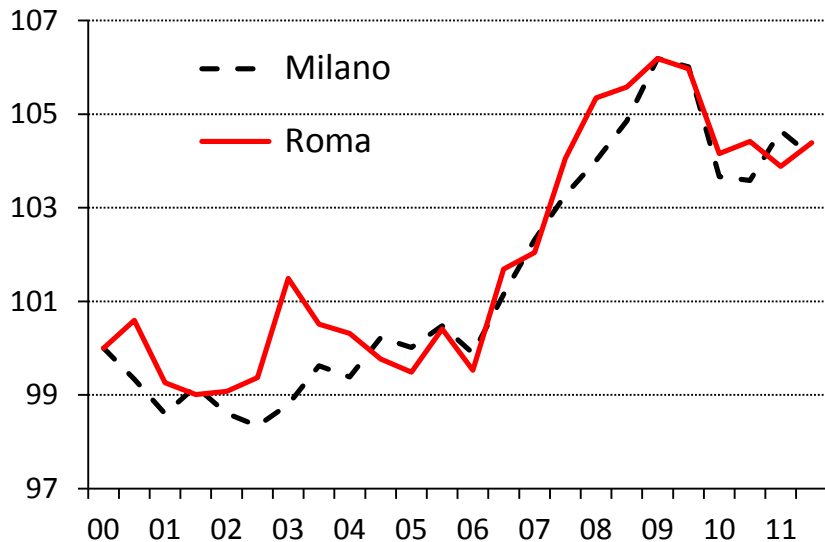


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, CB Richard Ellis e DTZ

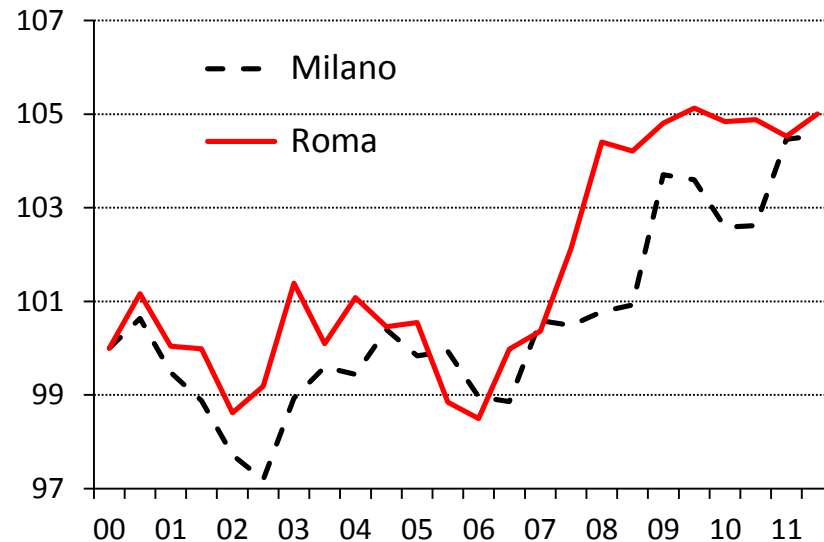
# Indice di illiquidità dei mercati di Milano e Roma

(numeri indice: 2000 = 100)

## Abitazioni

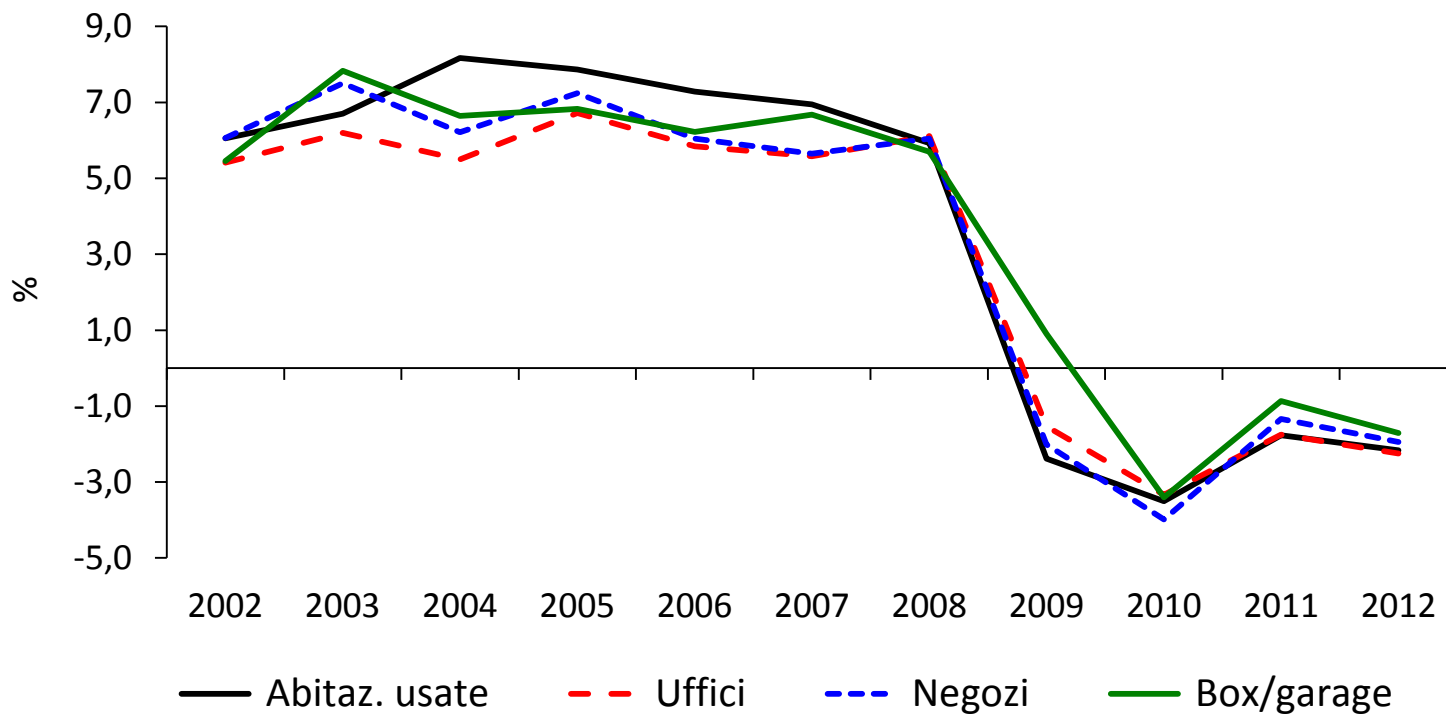


## Uffici



Fonte: Nomisma

## 13 città intermedie – Evoluzione dei prezzi medi correnti degli immobili (variazioni % annuali)



Fonte: Nomisma

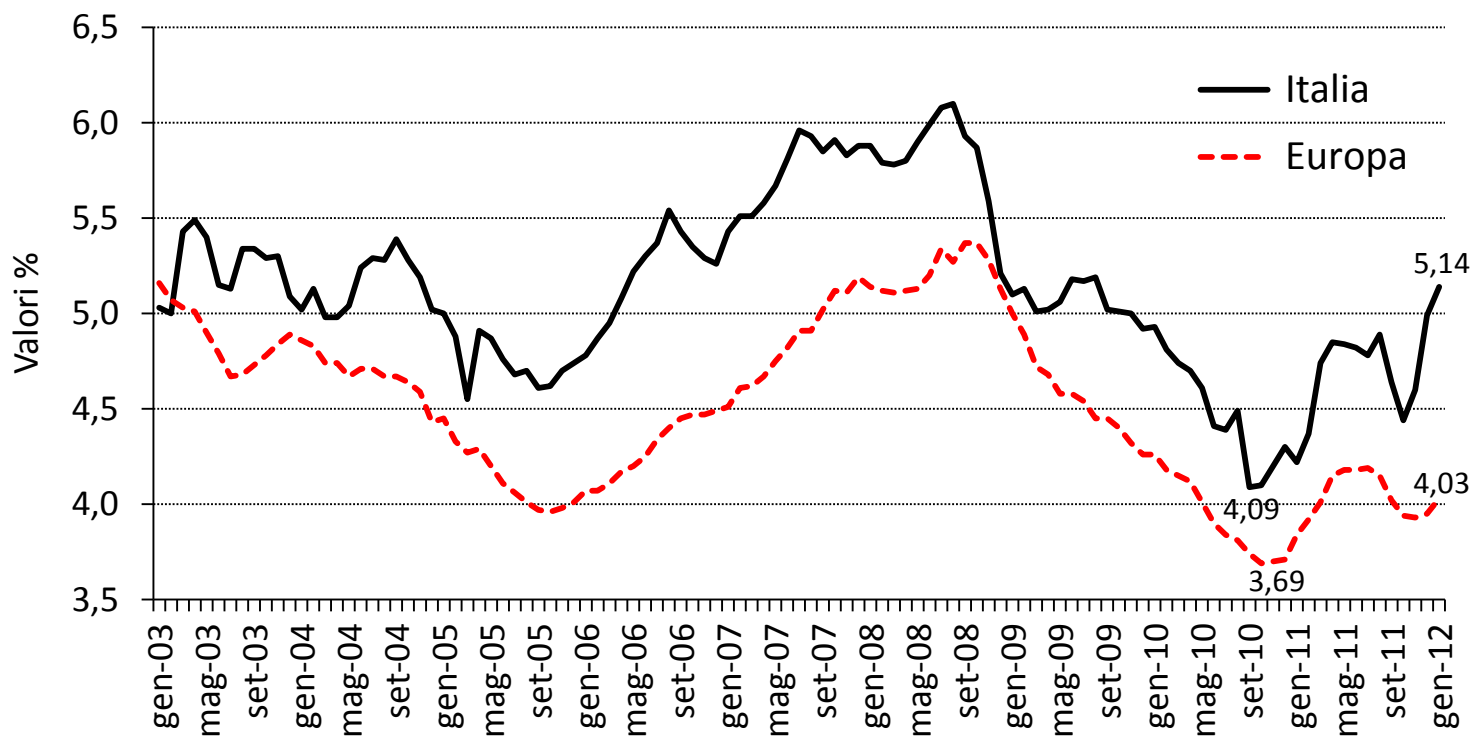
## Italia – Mutui erogati per l'acquisto di abitazioni nelle maggiori circoscrizioni geografiche

Trimestri	<b>ITALIA</b>				<b>ITALIA</b>			
	NORD	CENTRO	SUD	ISOLE	NORD	CENTRO	SUD	ISOLE
	(milioni euro)				(var. % trimestrali destagionalizzate)			
IV 2008	15.119	9.233	3.441	2.446				
I 2009	11.095	6.748	2.449	1.899				
II 2009	13.136	7.784	2.999	2.353				
III 2009	11.414	6.617	2.632	2.165				
IV 2009	15.401	9.014	3.464	2.924	1,9%	-2,4%	0,7%	19,5%
I 2010	13.332	7.558	3.306	2.468	20,2%	12,0%	35,0%	30,0%
II 2010	15.283	8.650	3.688	2.945	16,3%	11,1%	23,0%	25,2%
III 2010	12.360	7.103	2.932	2.325	8,3%	7,3%	11,4%	7,4%
IV 2010	15.042	8.525	3.505	3.012	-2,3%	-5,4%	1,2%	3,0%
I 2011	13.518	7.475	3.254	2.789	1,4%	-1,1%	-1,6%	13,0%
II 2011	14.222	8.121	3.289	2.811	-6,9%	-6,1%	-10,8%	-4,5%
III 2011	10.375	5.816	2.558	2.000	-16,1%	-18,1%	-12,7%	-14,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

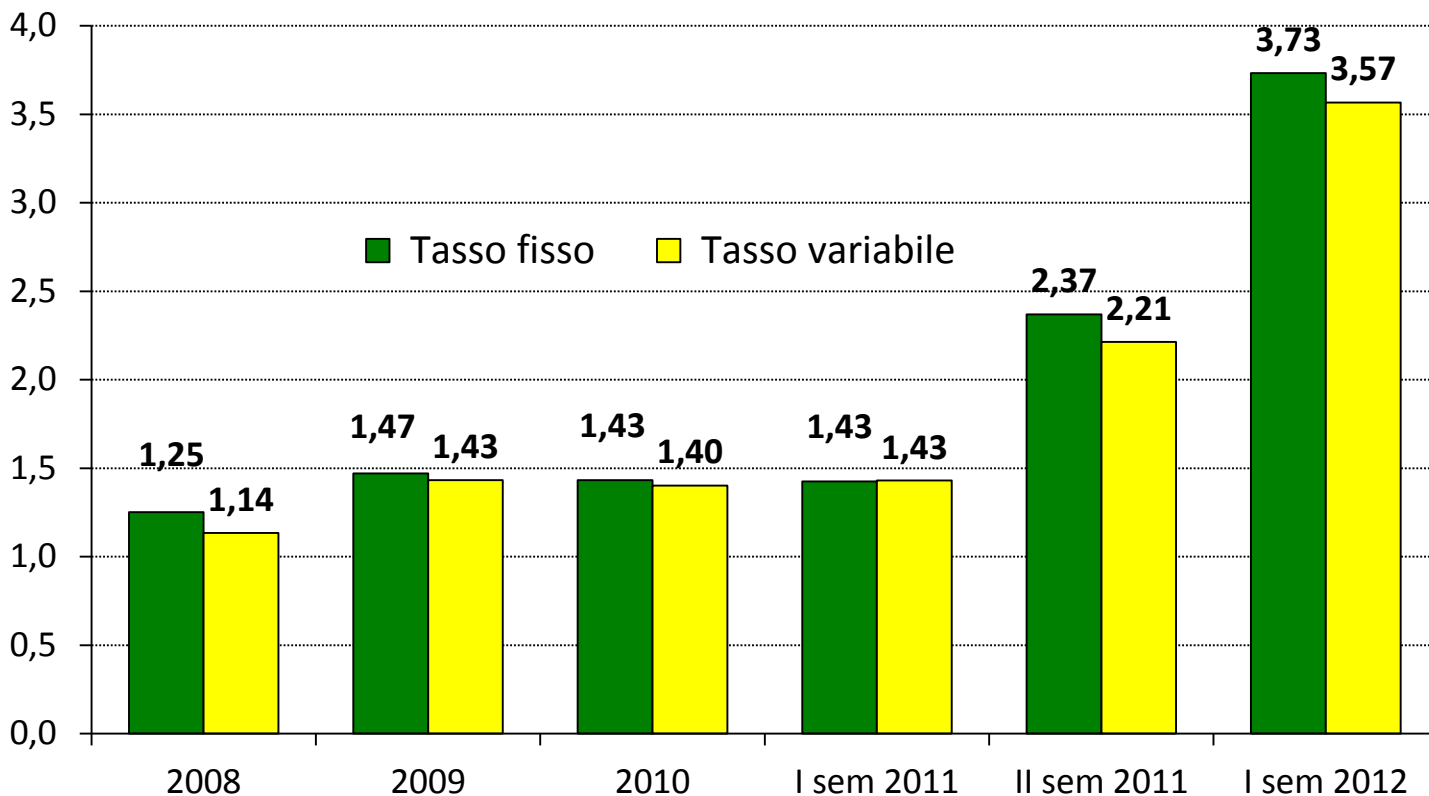


# Europa – Tassi di interesse sui prestiti per l'acquisto di abitazioni di durata oltre i dieci anni nell'Area Euro e in Italia (dati mensili in %)



Fonte: Banca Centrale Europea

## Spread medi su mutui a 30 anni (anni 2008 - 2012)

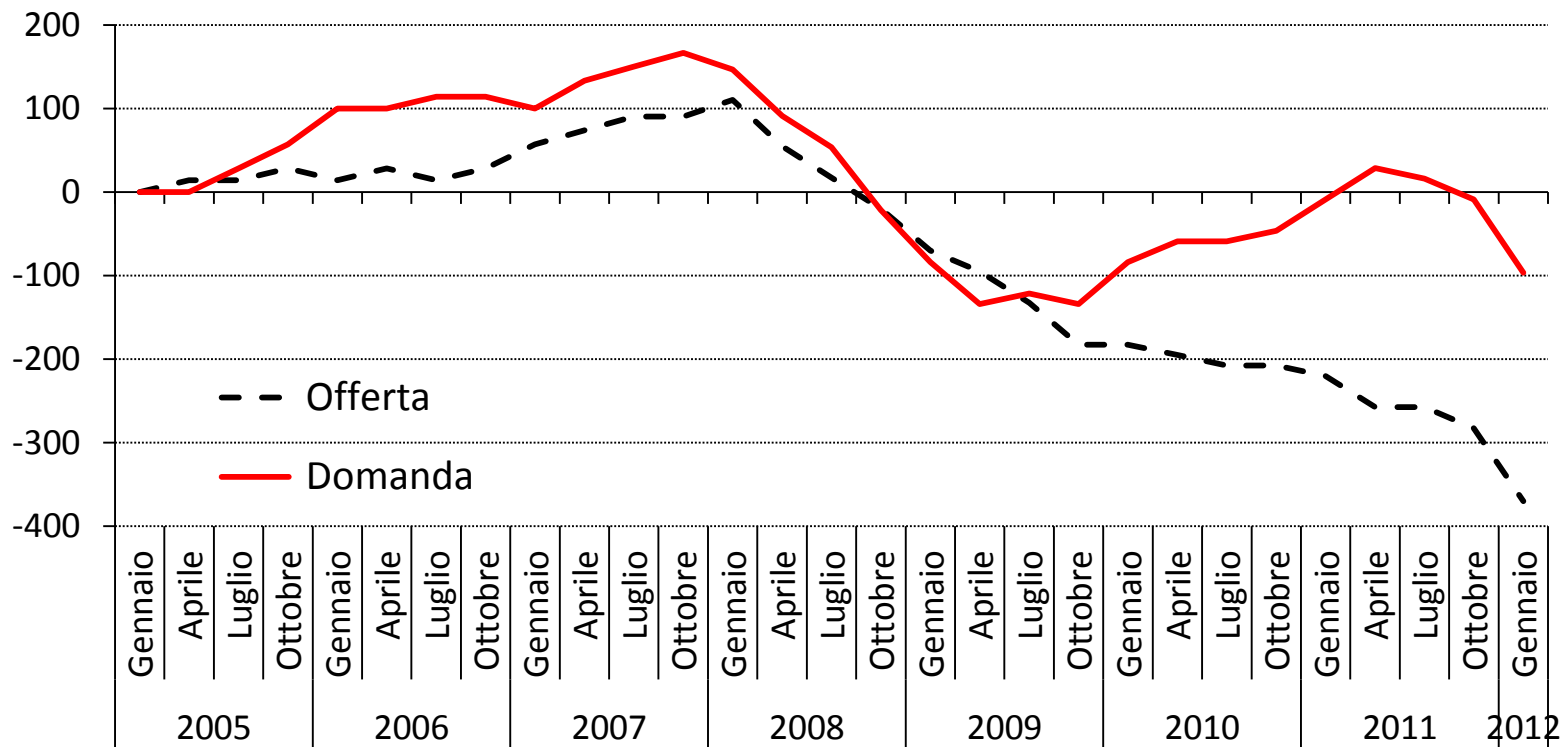


Fonte: Mutuonline.it

## Alcuni strumenti di selettività

- ✓ Riduzione dell'LTV massimo finanziato. Sono molti gli istituti che non vanno ormai oltre il 70% e non mancano quelli che si fermano addirittura al 50-60%.
- ✓ Maggiori restrizioni sul rapporto rata/reddito. Risulta pressoché impossibile andare oltre il 35% e non di rado ci si ferma prudenzialmente al 25-30%.
- ✓ Richiesta di assicurazioni personali aggiuntive. Pur trattandosi di strumenti spesso consigliabili, data la lunga durata e la situazione lavorativa, reddituale e familiare dei richiedenti, è evidente costituisca un onere ulteriore che l'obbligo di doppio preventivo appena introdotto non pare in grado di limitare sostanzialmente.

## Percezione degli istituti di credito sulla domanda e offerta di mutui (saldo cumulato delle risposte di aumento e di diminuzione; 2005 = 0)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

## Sofferenze del sistema bancario italiano

	Milioni €	Var.% ann.	Soffer. lorde sugli impieghi
Dic. 2009	59.166	-	3,33%
Dic. 2010	77.837	31,56%	4,07%
Dic. 2011	107.142	37,65%	5,44%

Fonte: elaborazione Nomisma su dati ABI e Banca d'Italia

## Italia – Numero di pignoramenti immobiliari sopravvenuti

**2008      30.681**

**2009      30.591**

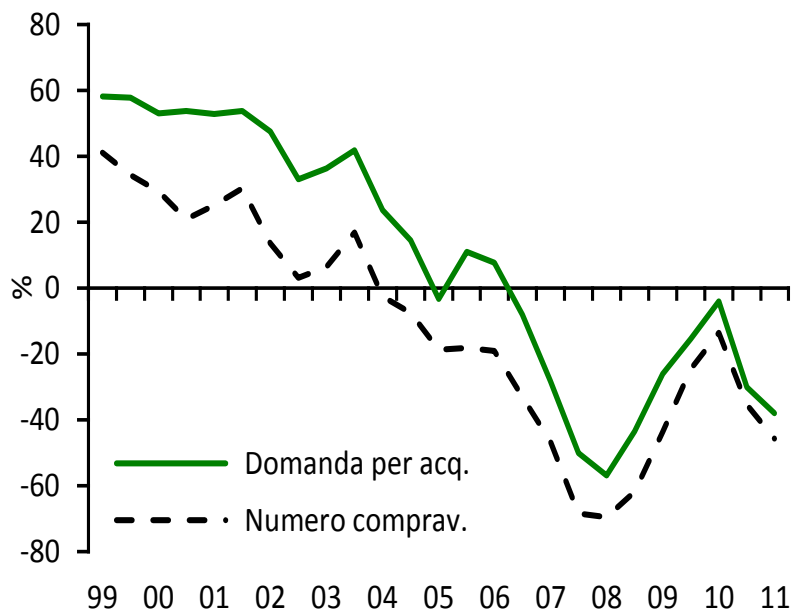
**2010      37.472**

**2011      44.027**

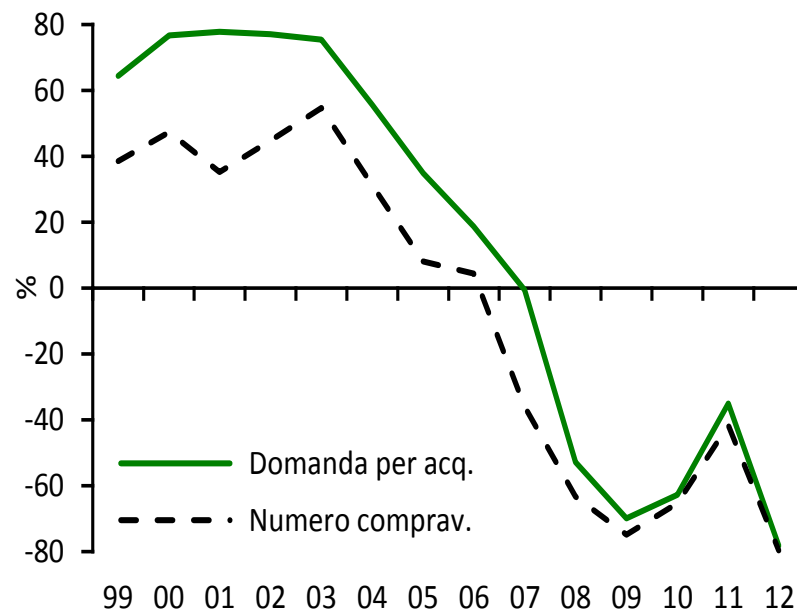
Fonte: Cerved Group

## Abitazioni – Giudizi sull'andamento della domanda per acquisto e delle compravendite (saldi dei giudizi positivi e negativi)

### 13 grandi città

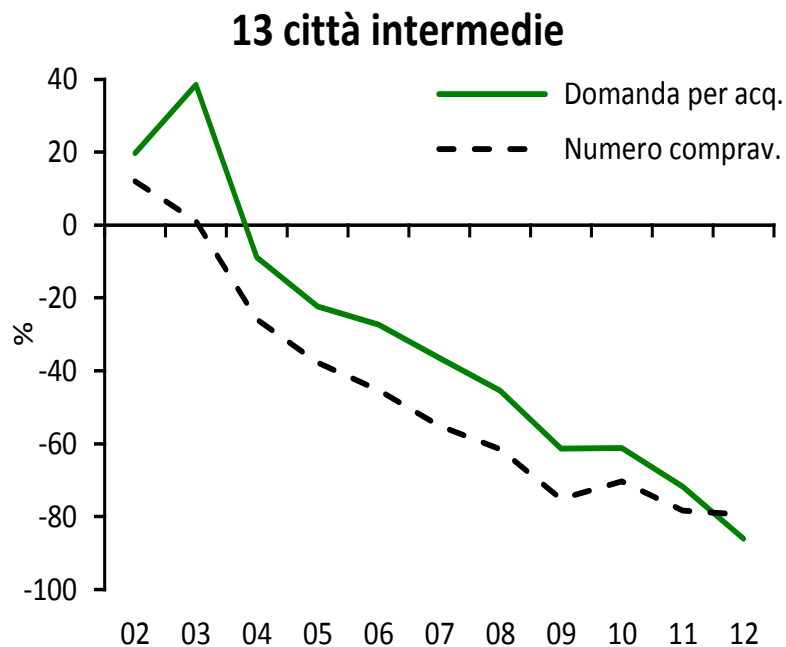
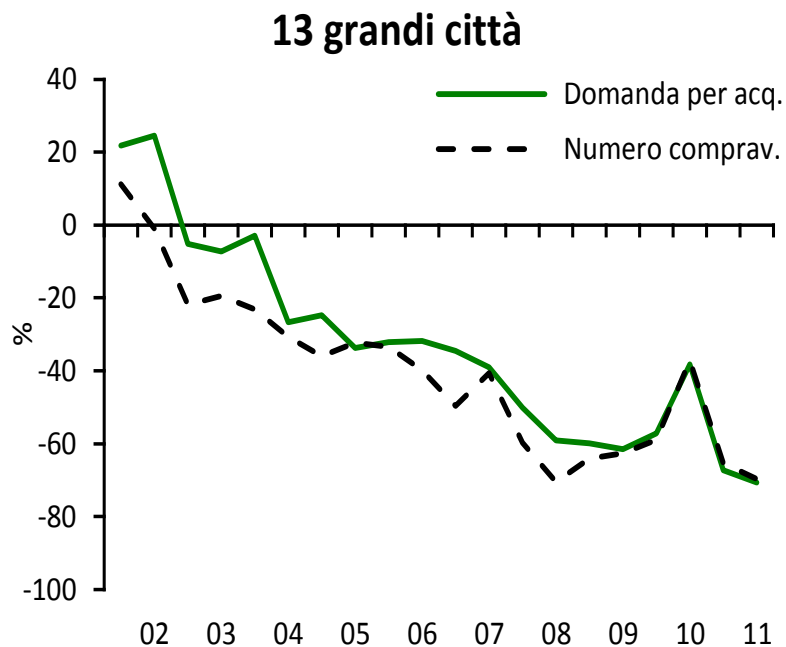


### 13 città intermedie



Fonte: Nomisma

## Uffici – Giudizi sull'andamento della domanda per acquisto e delle compravendite (saldi dei giudizi positivi e negativi)



Fonte: Nomisma

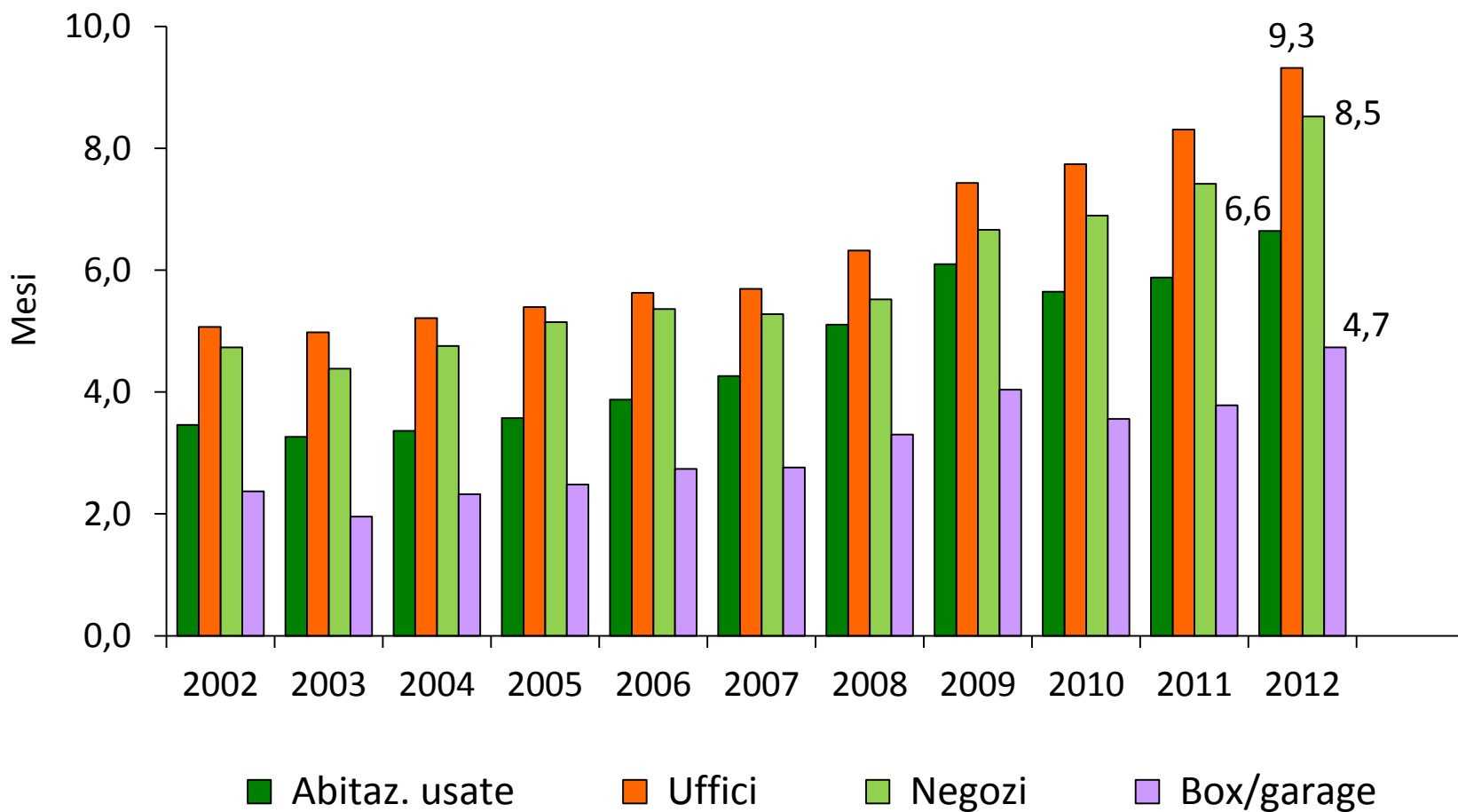


**Sconto medio praticato sul prezzo richiesto per la vendita  
degli immobili nei 13 mercati intermedi (%)**

<b>Anni</b>	<b>Abitazioni usate</b>	<b>Uffici</b>	<b>Negozi</b>	<b>Box/garage</b>
2002	10,8	11,5	11,0	6,9
2003	9,2	10,3	10,9	5,4
2004	9,5	11,3	11,4	6,4
2005	10,8	12,0	12,1	6,2
2006	10,7	11,8	12,0	7,0
2007	10,6	11,3	10,8	5,9
2008	10,7	11,4	10,9	6,2
2009	12,5	11,8	11,1	5,9
2010	12,6	12,4	11,3	5,3
2011	12,8	13,1	11,6	5,2
2012	13,3	13,7	12,1	6,0

Fonte: Nomisma

## Tempi medi di vendita degli immobili nei 13 mercati intermedi



## Scheda di sintesi di ABITAZIONI

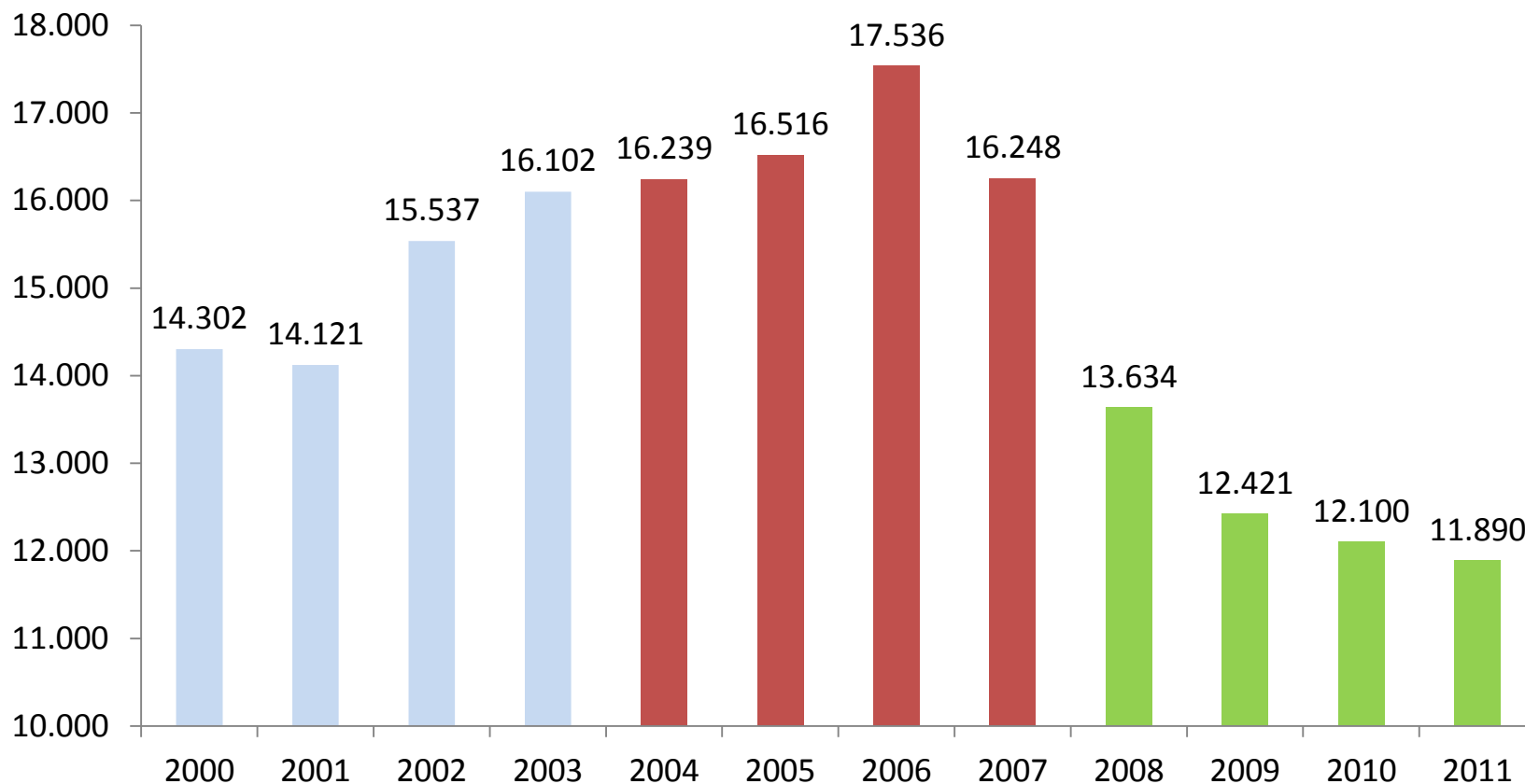
Tempi medi di vendita:	<b>6,6 mesi</b>	Tempi medi minimi a Messina (5,6 mesi) e massimi a Modena (8,8 mesi)
Tempi medi di locazione:	<b>3,1 mesi</b>	Tempi medi minimi a Parma (2,5 mesi) e massimi a Salerno e Perugia (3,8 mesi)
Sconto sul prezzo richiesto:	<b>13,3%</b>	Sconto medio minimo a Verona (10,9%) e massimo a Trieste e Messina (15%)
Prezzo medio di abitazioni usate	<b>1.700 €/mq</b>	Prezzo medio minimo a Taranto (1.100 €/mq) e massimo a Salerno (2.600 €/mq)
Variazione annua del prezzo medio di abitazioni usate	<b>-2,2%</b>	Variazione minima a Brescia (-0,6%) e massima a Livorno (-4,8%)
Canone medio abitazioni usate:	<b>84 €/mq/anno</b>	Canone medio minimo a Taranto (62 €/mq/anno) e massimo a Livorno (101 €/mq/anno)
Variazione annua del canone medio abitazioni usate:	<b>-1,9%</b>	Variazione minima a Salerno (-0,3%) e massima a Ancona e Verona (-3%)
Rendimenti medi lordi annui:	<b>4,9%</b>	Rendimento medio minimo a Salerno (3,8%) e massimo a Livorno (6,1%)

## Scheda di sintesi di UFFICI

Tempi medi di vendita	<b>9,3 mesi</b>	Tempi medi minimi a Messina (6,8 mesi) e massimi a Modena (11,4 mesi)
Tempi medi di locazione	<b>6,3 mesi</b>	Tempi medi minimi a Livorno e Taranto (5 mesi) e massimi a Modena (9 mesi)
Sconto sul prezzo richiesto	<b>13,7%</b>	Sconto medio minimo a Verona (11,9%) e massimo a Messina, Parma, Salerno e Trieste (15,0%)
Prezzo medio di uffici	<b>1.850 €/mq</b>	Prezzo medio minimo a Taranto (1.250 €/mq) e massimo a Salerno (2.550 €/mq)
Variazione annua del prezzo medio di uffici	<b>-2,3%</b>	Variazione minima a Brescia e Messina (-1,0%) e massima a Livorno (-4,4%)
Canone medio di uffici	<b>88 €/mq/anno</b>	Canone medio minimo a Taranto (63 €/mq/anno) e massimo a Parma (105 €/mq/anno)
Variazione annua del canone medio di uffici	<b>-2,8%</b>	Variazione minima ad Ancona (-1,5%) e massima a Trieste (-4,4%)

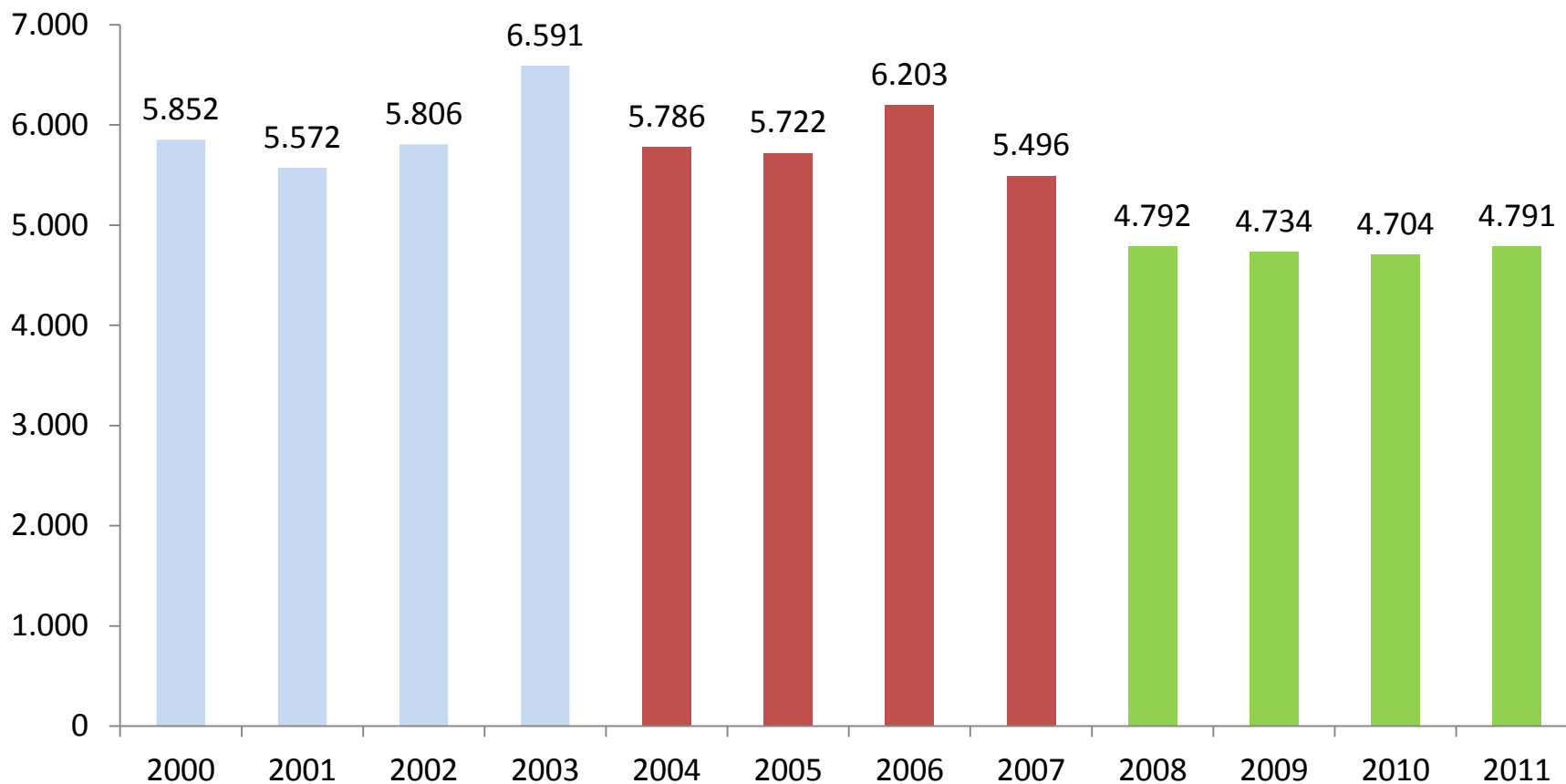
# La situazione di Bologna

## Il mercato delle compravendite di ABITAZIONI Totale provincia di Bologna



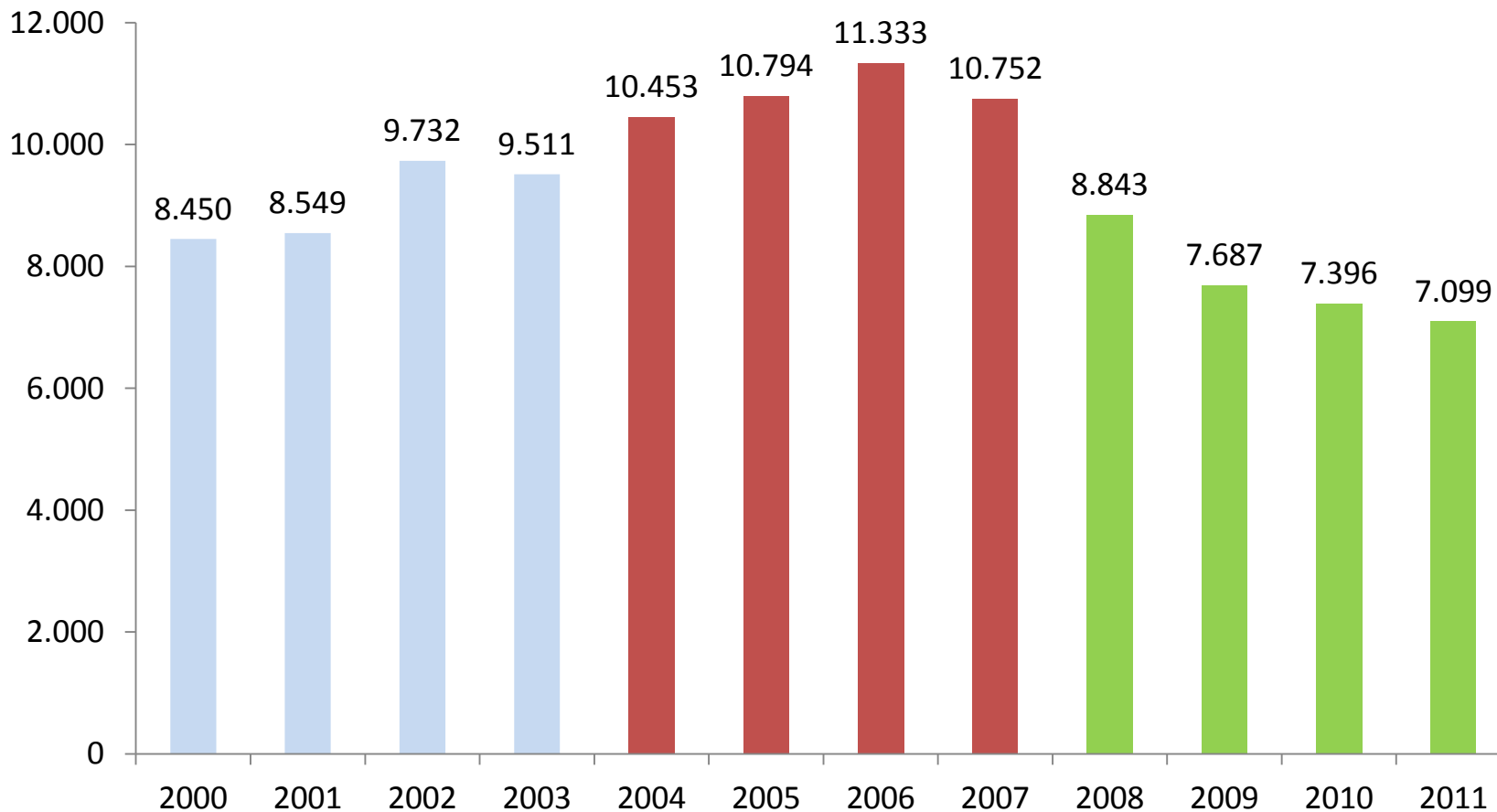
Fonte: Preconsuntivo Nomisma su dati Agenzia Territorio.

## Il mercato delle compravendite di ABITAZIONI Bologna città



Fonte: Preconsuntivo Nomisma su dati Agenzia Territorio.

## Il mercato delle compravendite di ABITAZIONI Resto della provincia di Bologna



Fonte: Preconsuntivo Nomisma su dati Agenzia Territorio.



## Bologna - variazioni % semestrali dei prezzi correnti

### Variazioni % semestrali dei prezzi correnti

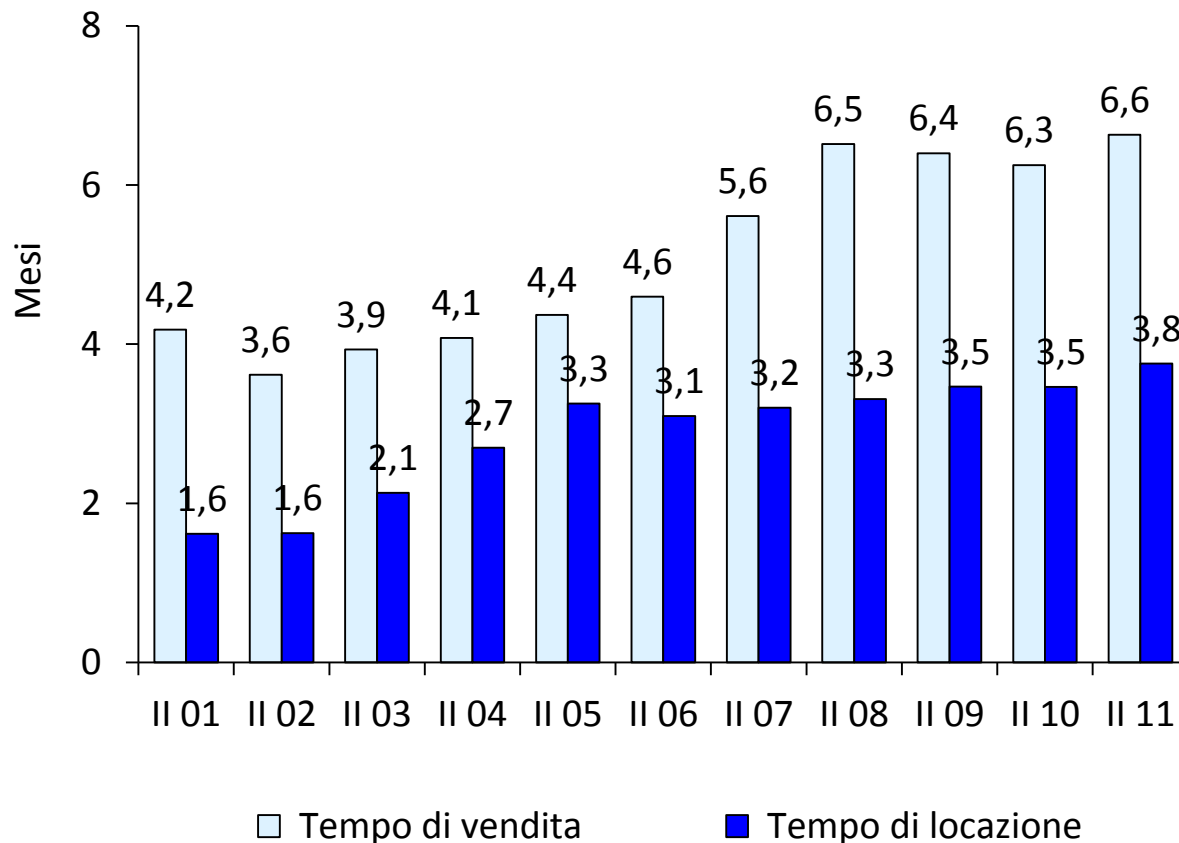
	I sem 09	II sem 09	I sem 10	II sem 10	I sem 11	II sem 11
<b>Abitazioni</b>	-3,0%	-2,8%	-1,5%	-1,1%	-0,7%	-3,0%
<b>Uffici</b>	-2,2%	-1,4%	-0,5%	0,6%	-0,7%	-2,8%
<b>Negozi</b>	-2,1%	-2,1%	-1,0%	-0,1%	-0,4%	-1,3%

### Variazioni % annuali dei prezzi correnti

	2009	2010	2011
<b>Abitazioni</b>	-5,6%	-2,6%	-3,7%
<b>Uffici</b>	-3,5%	0,1%	-3,4%
<b>Negozi</b>	-4,2%	-1,1%	-1,6%

Fonte: Nomisma

## Tempi medi di vendita e di locazione delle abitazioni a Bologna



**Secondo semestre 2011**

Tempo medio di vendita = 6,6 mesi

Tempo medio di locazione = 3,8mesi

Fonte: Nomisma.