

## UBH REPORT

Il Mercato Immobiliare Residenziale  
italiano al Primo Trimestre 2009

Allegati

## Andamento Compravendite

### ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA

|                 | 1998    | 1999    | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    | 2005    | 2006    | 2007    | 2008    | Var. %<br>08/07 | Var. %<br>98/08 | Var. % annua<br>dal 1998 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Città capoluogo | 219.587 | 242.099 | 230.341 | 224.640 | 242.812 | 235.236 | 244.635 | 248.317 | 245.152 | 227.537 | 196.225 | -13,8           | -10,6           | -1,0                     |
| Altri comuni    | 356.753 | 397.518 | 450.137 | 456.625 | 518.710 | 526.849 | 559.490 | 585.033 | 599.900 | 578.688 | 490.362 | -15,3           | 37,5            | 3,4                      |
| Totale          | 576.340 | 639.617 | 680.478 | 681.265 | 761.522 | 762.085 | 804.125 | 833.350 | 845.052 | 806.225 | 686.587 | -14,8           | 19,1            | 1,7                      |

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

**Prezzi e variazioni percentuali nominali medie calcolate sulle variazioni delle  
4 macro aree urbane**

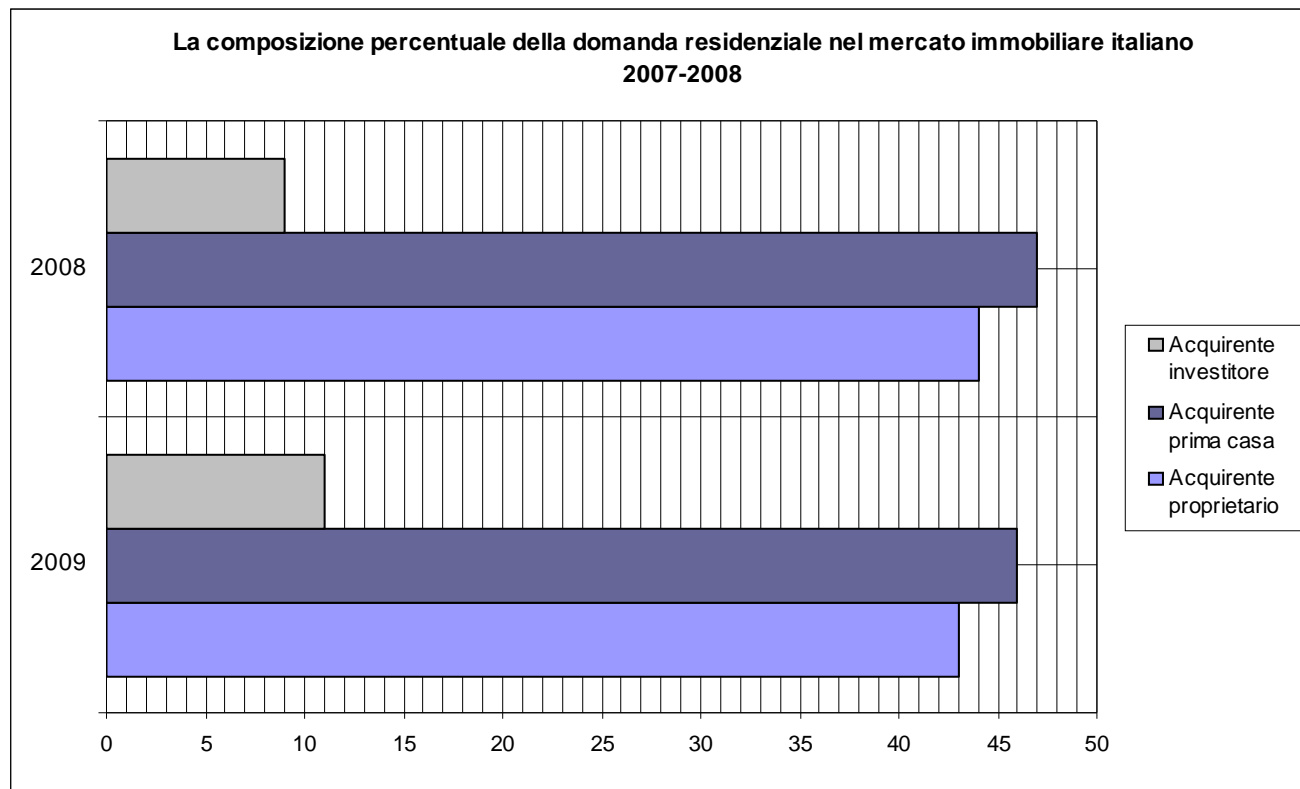
Prezzo medio di vendita di una abitazione libera, usata in  
buono stato di 100 mq. (.000 di euro) -

|         | centro | semic. | perif. | hinterl. |
|---------|--------|--------|--------|----------|
| TORINO  | 460    | 320    | 230    | 190      |
| MILANO  | 950    | 490    | 290    | 320      |
| GENOVA  | 440    | 350    | 250    | 190      |
| VERONA  | 480    | 310    | 190    | 220      |
| PADOVA  | 430    | 260    | 210    | 170      |
| VENEZIA | 1.200  | 680    | 420    | 310      |
| TRIESTE | 330    | 250    | 170    | 130      |
| BOLOGNA | 510    | 380    | 270    | 290      |
| FIRENZE | 750    | 430    | 300    | 250      |
| ROMA    | 1.000  | 560    | 320    | 270      |
| NAPOLI  | 650    | 420    | 210    | 190      |
| BARI    | 450    | 250    | 210    | 230      |
| CATANIA | 350    | 230    | 130    | -        |
| MESSINA | 330    | 220    | 150    | -        |
| PALERMO | 380    | 250    | 170    | 120      |

Variazioni % nominali dei prezzi di vendita  
di abitazioni libere usate  
(marzo2009/gennaio2009)

|         |      |
|---------|------|
| TORINO  | -2,2 |
| MILANO  | -1,5 |
| GENOVA  | -2,5 |
| VERONA  | -2,0 |
| PADOVA  | -2,3 |
| VENEZIA | -2,2 |
| TRIESTE | -2,8 |
| BOLOGNA | -2,7 |
| FIRENZE | -1,5 |
| ROMA    | -1,3 |
| NAPOLI  | -2,3 |
| BARI    | -2,6 |
| CATANIA | -1,6 |
| MESSINA | -3,6 |
| PALERMO | -3,6 |

## La composizione della domanda



| La composizione della domanda | 2009 | 2008 |
|-------------------------------|------|------|
| Acquirente proprietario       | 43   | 44   |
| Acquirente prima casa         | 46   | 47   |
| Acquirente investitore        | 11   | 9    |
|                               | 100  | 100  |

## Gli indicatori del mercato

### DIFFERENZA % FRA PREZZO INIZIALE E FINALE DI ACQUISTO

|         |      |
|---------|------|
| TORINO  | 15,0 |
| MILANO  | 14,0 |
| GENOVA  | 15,0 |
| VERONA  | 15,0 |
| PADOVA  | 12,0 |
| VENEZIA | 15,0 |
| TRIESTE | 13,0 |
| BOLOGNA | 16,0 |
| FIRENZE | 15,0 |
| ROMA    | 13,0 |
| NAPOLI  | 18,0 |
| BARI    | 15,0 |
| CATANIA | 18,0 |
| MESSINA | 17,0 |
| PALERMO | 15,0 |

### MESI NECESSARI PER VENDERE UNA ABITAZIONE USATA ABITABILE

|         | centro | semic. | periferia | hinterl. | MEDIA |
|---------|--------|--------|-----------|----------|-------|
| TORINO  | 6,0    | 6,6    | 7,0       | 7,0      | 5,8   |
| MILANO  | 6,5    | 6,0    | 6,5       | 7,0      | 5,3   |
| GENOVA  | 6,5    | 6,4    | 6,9       | 6,9      | 6,1   |
| VERONA  | 5,5    | 5,9    | 6,0       | 6,5      | 6,0   |
| PADOVA  | 5,3    | 5,5    | 6,5       | 7,6      | 6,2   |
| VENEZIA | 8,0    | 5,0    | 7,0       | 6,6      | 6,7   |
| TRIESTE | 5,1    | 5,0    | 5,8       | 5,5      | 5,4   |
| BOLOGNA | 7,0    | 6,0    | 6,5       | 6,8      | 5,9   |
| FIRENZE | 6,5    | 6,8    | 7,0       | 7,4      | 6,5   |
| ROMA    | 6,5    | 6,3    | 6,7       | 6,5      | 6,0   |
| NAPOLI  | 6,7    | 7,0    | 6,5       | 6,9      | 5,9   |
| BARI    | 5,9    | 6,2    | 6,3       | 6,8      | 5,2   |
| CATANIA | 6,2    | 6,5    | 6,4       | 6,8      | 5,7   |
| MESSINA | 6,6    | 6,8    | 6,9       | 6,8      | 6,8   |
| PALERMO | 6,5    | 6,6    | 6,7       | 6,4      | 6,6   |

## Canoni e tempi di locazione

### CANONI MEDI MENSILI DI LOCAZIONE PER UN TRILOCALE, LIBERO E NON ARREDATO

|         | Centro |       | Semicentro |       | Periferia |       |
|---------|--------|-------|------------|-------|-----------|-------|
|         | Min    | Max   | Min        | Max   | Min       | Max   |
| TORINO  | 1.100  | 1.300 | 750        | 1.100 | 450       | 700   |
| MILANO  | 1.800  | 2.500 | 1.100      | 1.500 | 700       | 1.500 |
| GENOVA  | 1.100  | 1.500 | 900        | 1.100 | 550       | 900   |
| VERONA  | 1.100  | 1.800 | 650        | 1.200 | 500       | 900   |
| VENEZIA | 1.800  | 2.300 | 1.200      | 1.500 | 900       | 1.100 |
| PADOVA  | 1.000  | 1.500 | 700        | 900   | 450       | 600   |
| TRIESTE | 750    | 1.300 | 450        | 900   | 380       | 580   |
| BOLOGNA | 1.200  | 1.500 | 850        | 1.100 | 600       | 800   |
| FIRENZE | 1.300  | 1.800 | 900        | 1.300 | 700       | 1.200 |
| ROMA    | 2.500  | 4.500 | 1.500      | 2.300 | 800       | 1.300 |
| NAPOLI  | 1.200  | 1.700 | 800        | 1.100 | 600       | 900   |
| BARI    | 700    | 1.200 | 600        | 1.000 | 400       | 600   |
| CATANIA | 600    | 800   | 450        | 550   | 350       | 400   |
| MESSINA | 700    | 1100  | 450        | 850   | 350       | 550   |
| PALERMO | 750    | 900   | 600        | 700   | 490       | 600   |

### MESI NECESSARI PER AFFITTARE UNA ABITAZIONE

|         | centro | semic. | periferia | hinterl. |
|---------|--------|--------|-----------|----------|
| TORINO  | 5      | 3      | 4         | 4        |
| MILANO  | 6      | 4      | 3         | 3        |
| GENOVA  | 5      | 4      | 3         | 3        |
| VERONA  | 5      | 4      | 3         | 3        |
| PADOVA  | 4      | 4      | 3         | 3        |
| VENEZIA | 8      | 6      | 4         | 4        |
| TRIESTE | 3      | 3      | 4         | 4        |
| BOLOGNA | 5      | 5      | 4         | 4        |
| FIRENZE | 7      | 5      | 4         | 4        |
| ROMA    | 6      | 5      | 4         | 4        |
| NAPOLI  | 8      | 7      | 6         | 6        |
| BARI    | 3      | 3      | 4         | 3        |
| CATANIA | 2      | 3      | 3         | 4        |
| MESSINA | 3      | 2      | 4         | 4        |
| PALERMO | 4      | 3      | 4         | 4        |

La domanda di acquisto per investimento è cresciuta di due punti percentuali in media, nelle principali aree metropolitane, negli ultimi 12 mesi

LA COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA ABITATIVA NELLE PRINCIPALI CITTA' ITALIANE -

**MILANO**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Abitazione principale | 88         |
| Bene di investimento  | 12         |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> |

**TORINO**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Abitazione principale | 90         |
| Bene di investimento  | 10         |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> |

**FIRENZE**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Abitazione principale | 86         |
| Bene di investimento  | 14         |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> |

**GENOVA**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Abitazione principale | 91         |
| Bene di investimento  | 9          |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> |

**ROMA**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Abitazione principale | 82         |
| Bene di investimento  | 18         |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> |

**VENEZIA**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Abitazione principale | 52         |
| Bene di investimento  | 48         |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> |

**BARI**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Abitazione principale | 93         |
| Bene di investimento  | 7          |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> |

**CAGLIARI**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Abitazione principale | 89         |
| Bene di investimento  | 11         |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> |

**NAPOLI**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |          |
|-----------------------|------------|----------|
| Abitazione principale | 93         | %        |
| Bene di investimento  | 7          | %        |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> | <b>%</b> |

**BOLOGNA**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |          |
|-----------------------|------------|----------|
| Abitazione principale | 85         | %        |
| Bene di investimento  | 15         | %        |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> | <b>%</b> |

**PALERMO**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |          |
|-----------------------|------------|----------|
| Abitazione principale | 88         | %        |
| Bene di investimento  | 12         | %        |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> | <b>%</b> |

**VERONA**

**FINALITA' DELL'ACQUISTO**

|                       |            |          |
|-----------------------|------------|----------|
| Abitazione principale | 89         | %        |
| Bene di investimento  | 11         | %        |
| <b>Tot.</b>           | <b>100</b> | <b>%</b> |