



# **MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA**

## **Dimensione, domanda e scenari futuri**

*Intervento di CLARA GARIBELLO*

*Direttore di ricerca di Scenari Immobiliari*

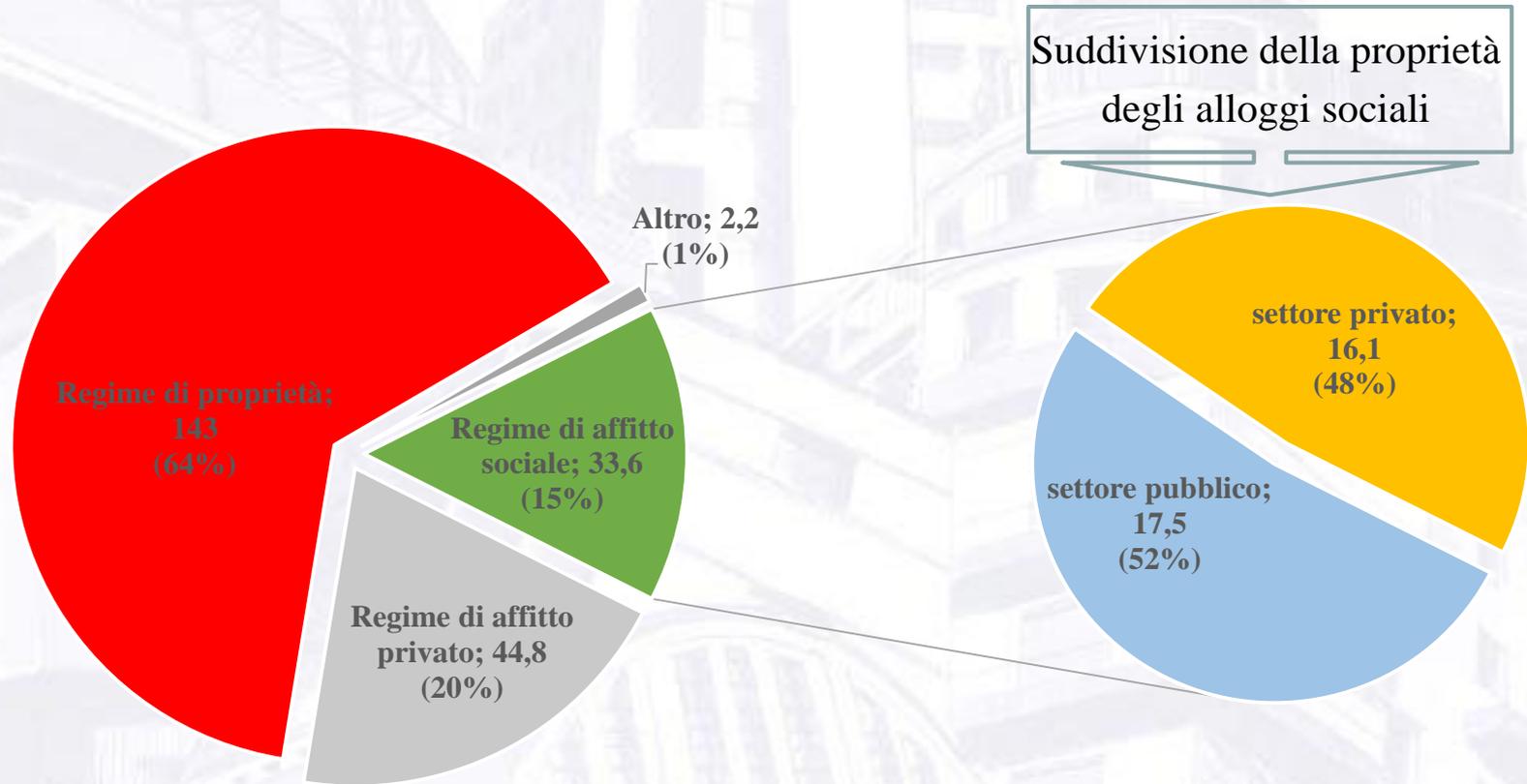
**URBAN PROMO 2013**  
**Outlook sul social housing**



# Suddivisione dello stock residenziale nell'Unione europea

*(Dati 2012 in milioni)*

*Numero totale di alloggi: 224 milioni*



Fonte: elaborazione SCENARI IMMOBILIARI su dati Commissione Economica europea

**Torino, 7 novembre 2013**



## Proprietà e affitto nelle principali città europee

Città	Regime degli immobili nel 2013			
	% Proprietà	% affitto privato	% Social housing	% altro
Amsterdam	17,8	23,6	49,9	8,7
Barcellona	68,3	28,6	2,8	0,3
Berlino	18,5	66,7	12,7	2,1
Bruxelles	36,2	37,0	10,5	16,3
Copenaghen	52,6	25,5	20,2	1,7
Francoforte	12,9	67,2	9,7	10,2
Helsinki	44,8	23,6	21,0	10,6
Lione	39,4	34,3	24,0	2,3
Lisbona	45,5	39,4	5,3	9,8
Londra	53,2	20,7	26,0	0,1
Madrid	82,0	13,6	1,9	2,5
Milano	64,0	28,1	7,0	0,9
Parigi	33,1	44,4	16,8	5,7
Roma	66,2	27,5	4,1	2,2
Stoccolma	27,9	50,5	20,2	1,4
Vienna	57,5	15,9	24,0	2,6
Zurigo	11,2	83,8	5,0	0,0
<b>Media</b>	<b>43,0</b>	<b>37,1</b>	<b>15,4</b>	<b>4,6</b>

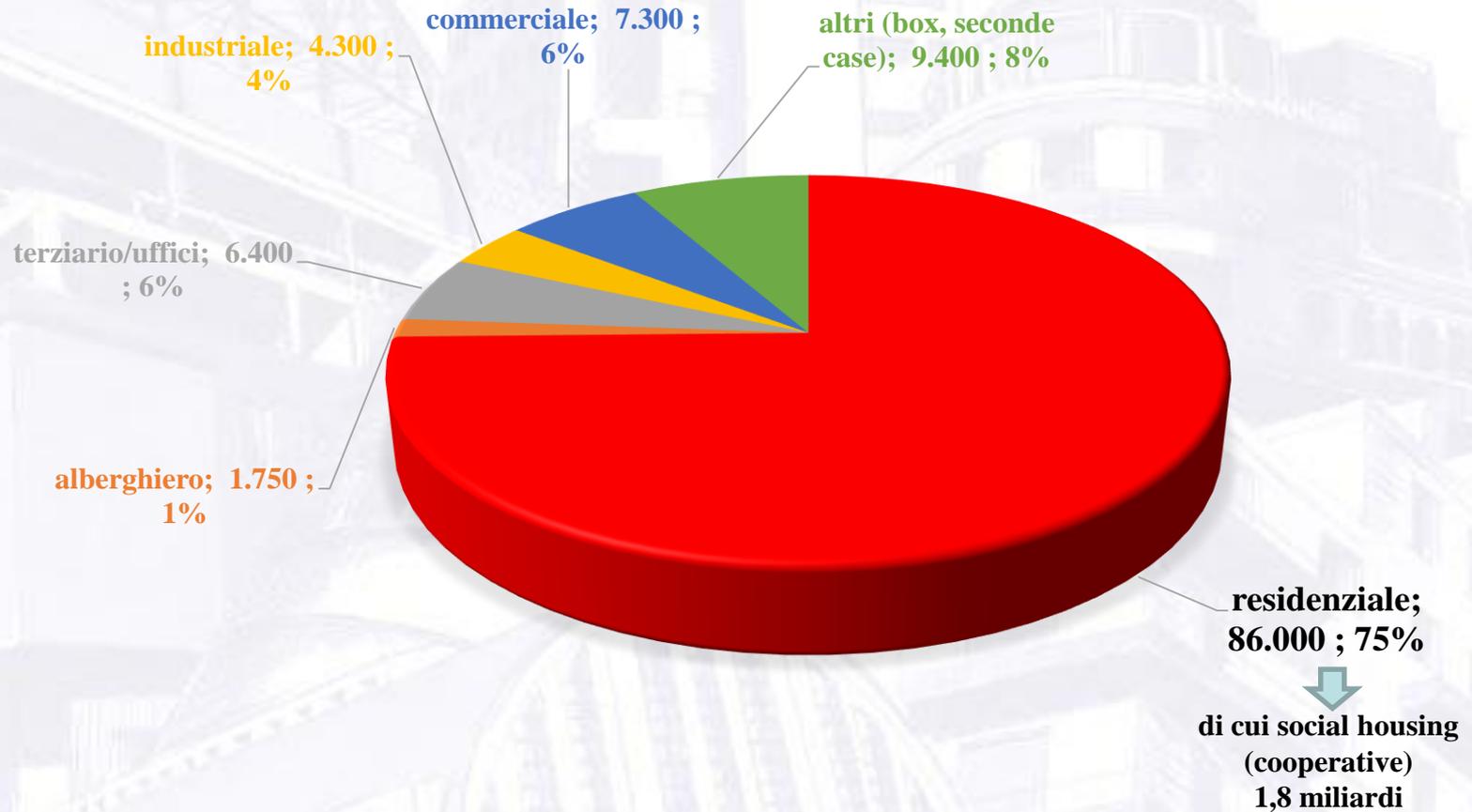
Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Torino, 7 novembre 2013



# Fatturato immobiliare italiano 2013\*

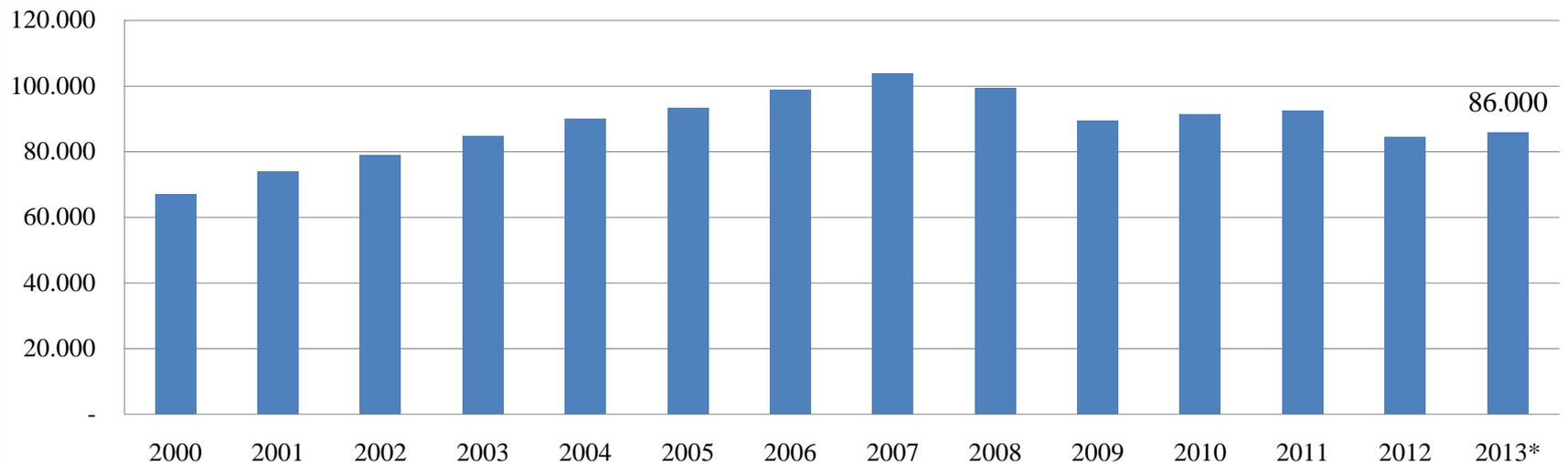
(milioni di euro)



(\* *stima*)



## Andamento del fatturato del settore residenziale in Italia (milioni di euro)



\* Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



**I mercati**



**SINTESI ITALIA**



**Residenziale**

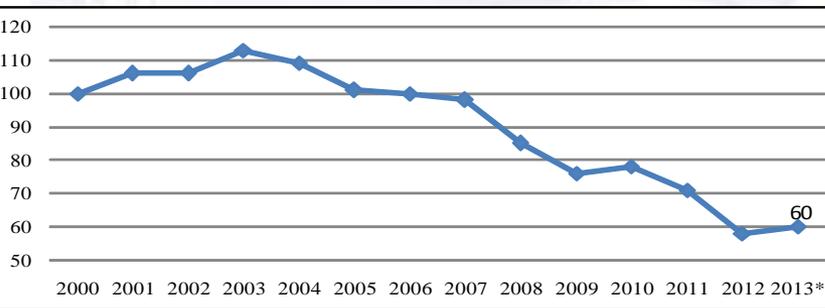
**volumi, indici e variazioni annue**

	2012	var% annua
Offerta (mq)	67.500.000	-17,4
Compravenduto (mq)	40.500.000	-21,4
N° compravendite	460.000	-19,3
Fatturato (mln €)	84.500	-8,7
Assorbimento (%)	60,0	-4,8

**variazioni % annue quotazioni**

	prezzi	canoni di locazione
grandi città	- 1,2	- 2,0
città intermedie	- 2,6	- 3,7
piccole città	- 3,2	- 4,5
<b>Media Italia</b>	<b>- 2,3</b>	<b>- 3,4</b>

**andamento del numero delle compravendite del settore residenziale in Italia (base 2000=100)**

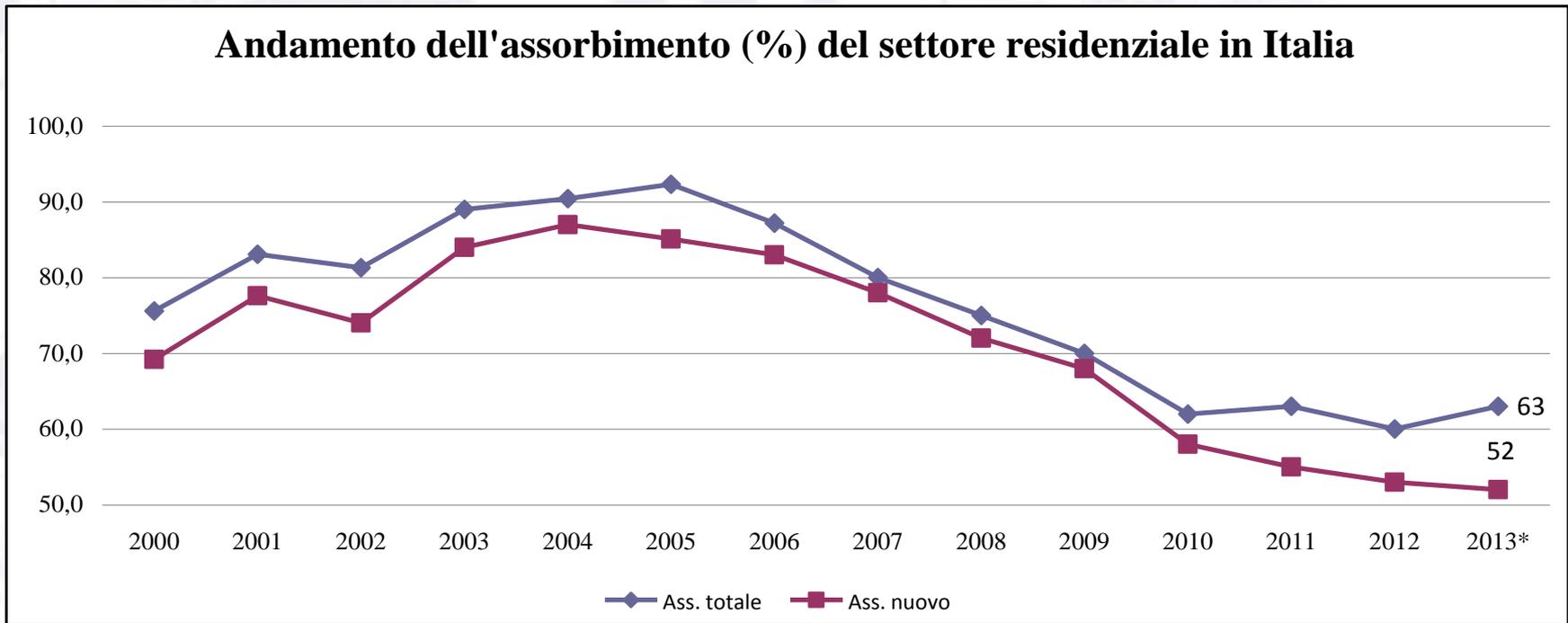


**classifica capoluoghi (variazione % prezzi)**

	posiz.	variazione %	variazione %
<b>migliori</b>	1° Firenze	0,2	3° Milano -0,3
	2° Venezia	-0,1	4° Roma -0,4
<b>peggiori</b>	101° Cagliari	-3,6	103° Ascoli Piceno -4,3
	102° Lodi	-3,8	104° Avellino -5,0



### Andamento dell'assorbimento (%) del settore residenziale in Italia



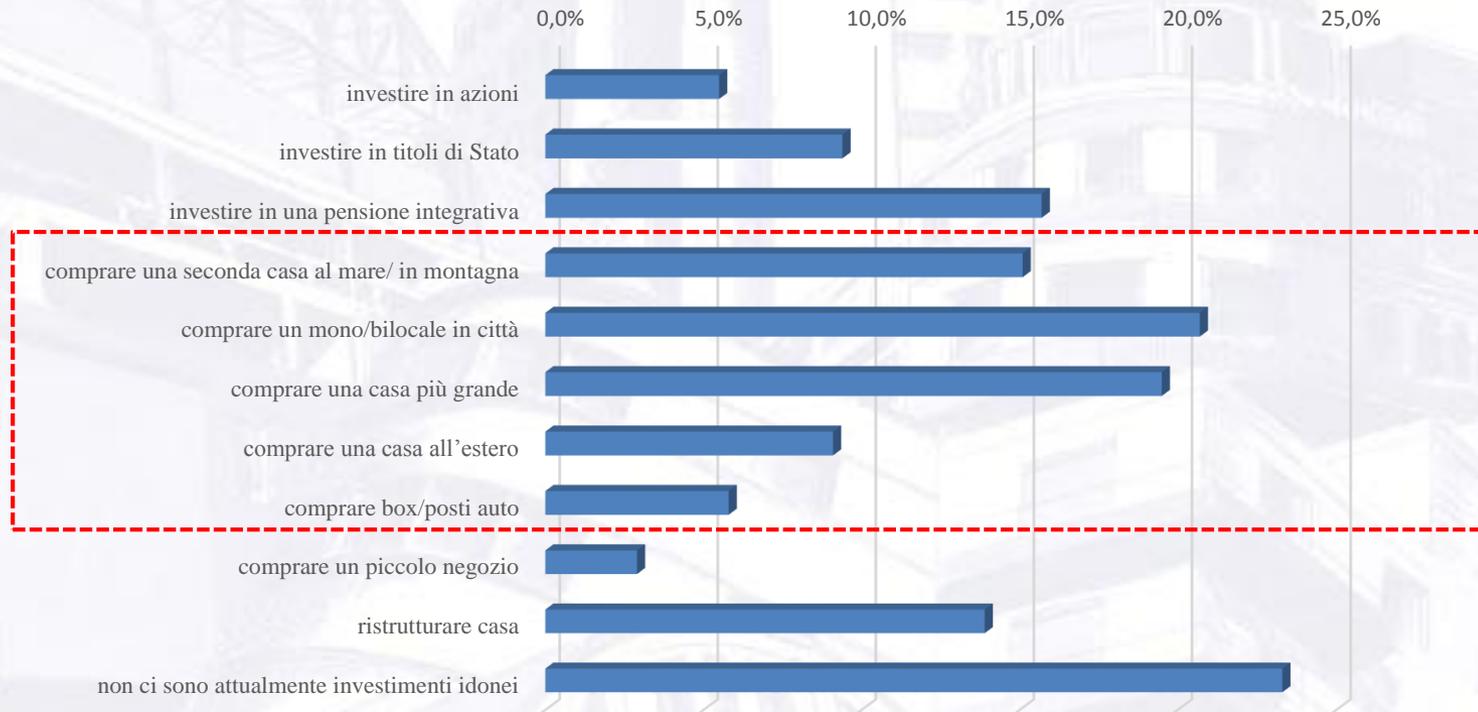
*\*Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari



# Propensione degli italiani all'acquisto di un immobile

Preferenze per l'investimento se avesse soldi a disposizione

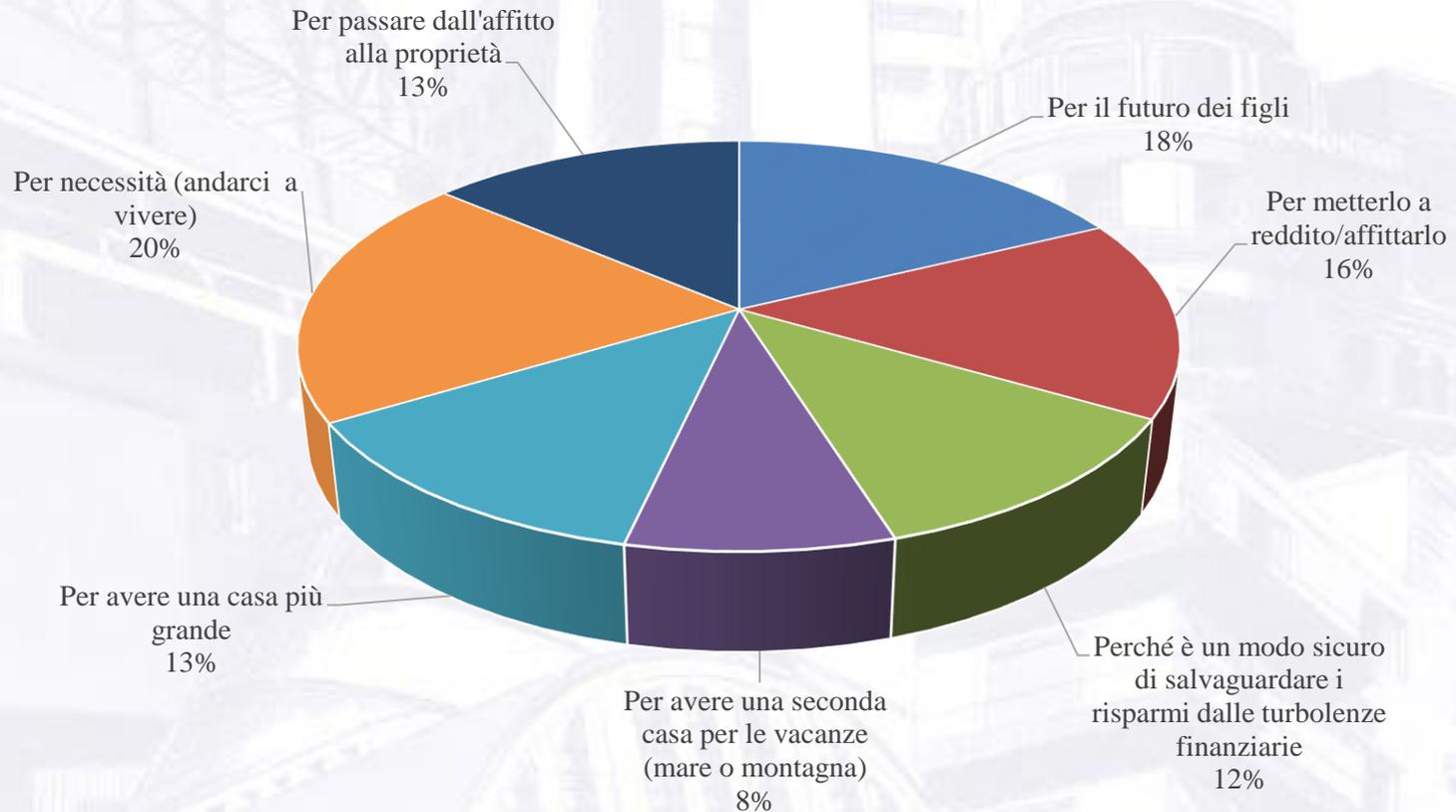


Fonte: SCENARI IMMOBILIARI, settembre 2013

Torino, 7 novembre 2013



# Motivazioni principali per l'acquisto di un'immobile



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI, settembre 2013

**Torino, 7 novembre 2013**



## Media Italia - Composizione del mercato residenziale

Anno	Monolocali < 35 mq (%)	Bilocali (36-55 mq) (%)	Trilocali (56-80 mq) (%)	Quadrilocali ( 81-110 mq) (%)	oltre 110 mq (%)	Totale
2009	3,0	27,0	38,0	26,0	6,0	100,0
2010	5,0	30,0	34,0	24,0	7,0	100,0
2011	4,0	34,0	30,0	22,0	10,0	100,0
2012	6,0	32,0	29,0	21,0	12,0	100,0
2013*	6,0	32,0	30,0	20,0	12,0	100,0

Fonte: **SCENARI IMMOBILIARI**

\* previsione



# Prospettiva dei principali mercati in Italia e in Europa nel biennio 2014 - 2015

Settore	Italia			Europa		
	Crisi	Stabilità	Crescita	Crisi	Stabilità	Crescita
Residenziale (top location)						
Residenziale						
Uffici (classe A)						
Uffici (classe B e C)						
Commerciale piccola distribuzione (top location)						
Commerciale piccola distribuzione						
Commerciale grande distribuzione						
Industriale						
Logistica						
Alberghiero						
Progetti innovativi (sostenibilità, domotica, efficienza energetica)						

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI, settembre 2013



*Grazie dell'attenzione*

[c.garibello@scenari-immobiliari.it](mailto:c.garibello@scenari-immobiliari.it)

**Torino, 7 novembre 2013**