

# Comunicato Stampa

## Contatti

Barbara Tagliaferri  
Ufficio Stampa Deloitte  
Tel: +39 02 83326141  
Email: [btagliaferri@deloitte.it](mailto:btagliaferri@deloitte.it)

Marco Lastrico  
Barabino & Partners  
Tel: +39 02 72023535  
Mob: +39 366 628 51 04  
Email: [m.lastrico@barabino.it](mailto:m.lastrico@barabino.it)

Rossana Garavaglia  
Barabino & Partners  
Tel: +39 02 72023535  
Mob: +39 333 63 09 139  
Email: [r.garavaglia@barabino.it](mailto:r.garavaglia@barabino.it)

## Deloitte Overview of Residential European Markets 2013

**Il mercato residenziale in Europa torna a crescere.  
Austria (+7%) e Germania (+5%) guidano la ripresa.**

**Londra con 10.000 Euro/m<sup>2</sup> e Parigi con 8.100 Euro/m<sup>2</sup> restano le città  
Europee più care. A Budapest bastano 1.140 Euro/m<sup>2</sup>.**

**In Italia, nell'ultimo anno, prezzi giù del 5%. A Roma prezzo medio di 3.720  
Euro/m<sup>2</sup>, a Milano 3.790 Euro/m<sup>2</sup> e a Torino 2.170 Euro/m<sup>2</sup>.**

- *La Russia è il paese con la più alta intensità di sviluppo immobiliare con 6,5 unità residenziali realizzate per 1.000 abitanti, l'Ungheria la più bassa con una media di sole 0,7 unità.*
- *Le capacità di acquisto di un'abitazione sono significativamente diverse tra i paesi Europei (dai 2,2 stipendi lordi annui necessari in Danimarca agli 8,5 in UK. In Italia occorrono in media 7,3 anni di stipendio lordo anno per comprare una casa di circa 70 metri quadri).*
- *L'Italia mostra un livello di indebitamento pro capite derivante dall'acquisto di immobili residenziali inferiore rispetto ad altre nazioni dell'Europa occidentale e pari ad Euro 7.100.*

**Milano, 19 giugno 2014** - La terza edizione dello studio "Property Index" pubblicato da Deloitte analizza i fattori che influenzano lo sviluppo del mercato residenziale e confronta i prezzi degli immobili in Europa.

In questa edizione, per la prima volta, sono state inserite: Irlanda, Portogallo e Israele.

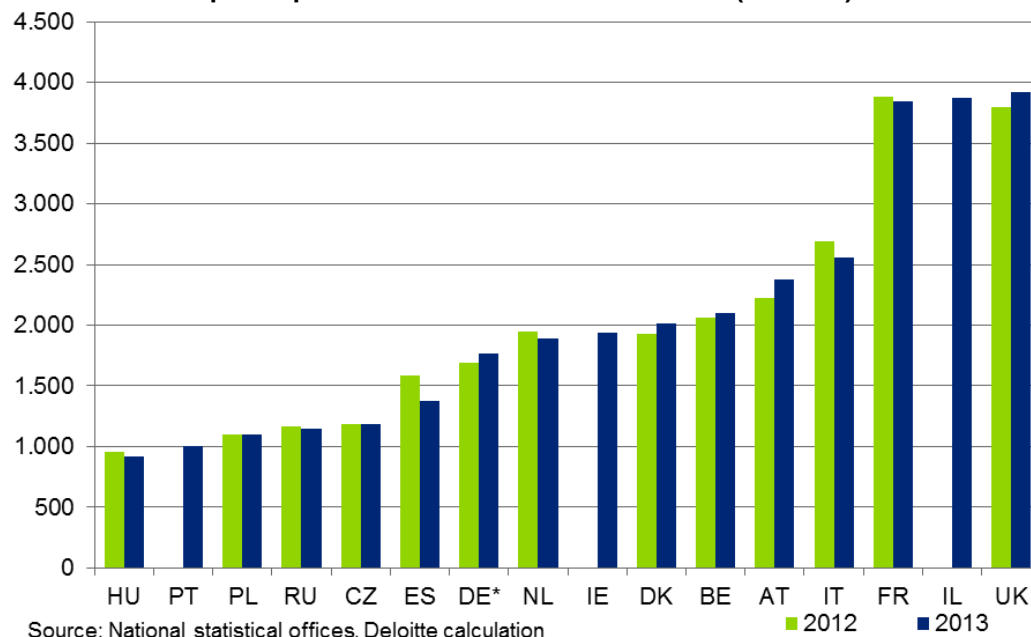
*"I primi segnali di ripresa dell'economia italiana che stiamo iniziando a vedere in questi mesi – dichiara **Elena Vistarini, Deloitte Italy Real Estate and Construction Industry Leader** - potranno avere un effetto positivo anche sul settore immobiliare, dal momento che la ripresa comporterà sicuramente un ritorno della fiducia da parte dei potenziali acquirenti / investitori".*

## Andamento dei prezzi immobiliari

Il confronto dei prezzi immobiliari nelle nazioni Europee oggetto di analisi evidenzia significative differenze nell'andamento su base annua. Austria e Germania, ad esempio, hanno mostrato nell'anno un incremento dei prezzi medi (rispettivamente +7% e +5%). Al contrario in Italia e Spagna i prezzi hanno subito una contrazione (rispettivamente -5% e -13%).

Nella maggior parte dei paesi analizzati, i prezzi degli appartamenti usati risultano essere inferiori rispetto al nuovo, tale differenza può essere anche molto significativa, come in Ungheria dove è pari al 49%. In questo tipo di analisi, solo Portogallo e Regno Unito mostrano risultati disallineati rispetto agli altri paesi Europei: in queste nazioni infatti i prezzi degli appartamenti usati risultano superiori a quelli del nuovo (rispettivamente del 17% e del 6%).

### Andamento dei prezzi per destinazioni d'uso residenziali (Euro/m<sup>2</sup>)



Per quanto riguarda i prezzi nelle principali città, in Italia, a Roma il prezzo medio è calato del 5% raggiungendo i 3.720 Euro/m<sup>2</sup>, mentre a Milano 3.790 Euro/m<sup>2</sup> e a Torino 2.170 Euro/m<sup>2</sup>.

Londra e Parigi invece restano, in termini assoluti, le città più costose d'Europa. Il prezzo medio per l'acquisto di un appartamento in zona centrale a Londra è di oltre 10.000 Euro al metro quadro. A Parigi invece i prezzi medi degli appartamenti per zone centrali hanno raggiunto la media di 8.140 Euro al metro quadro. All'estremità opposta della classifica si posizionano Budapest, Lisbona e Varsavia: con prezzi medi rispettivamente di 1.140, 1.640 a 1.704 Euro al metro quadro.

Approfondendo l'analisi a livello locale si evince come Monaco di Baviera risulti la città tedesca più cara nell'ambito del comparto residenziale: nel 2013 ha infatti raggiunto un prezzo medio di 5.600 Euro al metro quadro. Insieme a Mosca, dove il prezzo di un appartamento è di 4.200 Euro al metro quadro, risultano essere le città Europee in cui il prezzo al metro quadro è almeno tre volte superiore al prezzo medio dei rispettivi paesi.

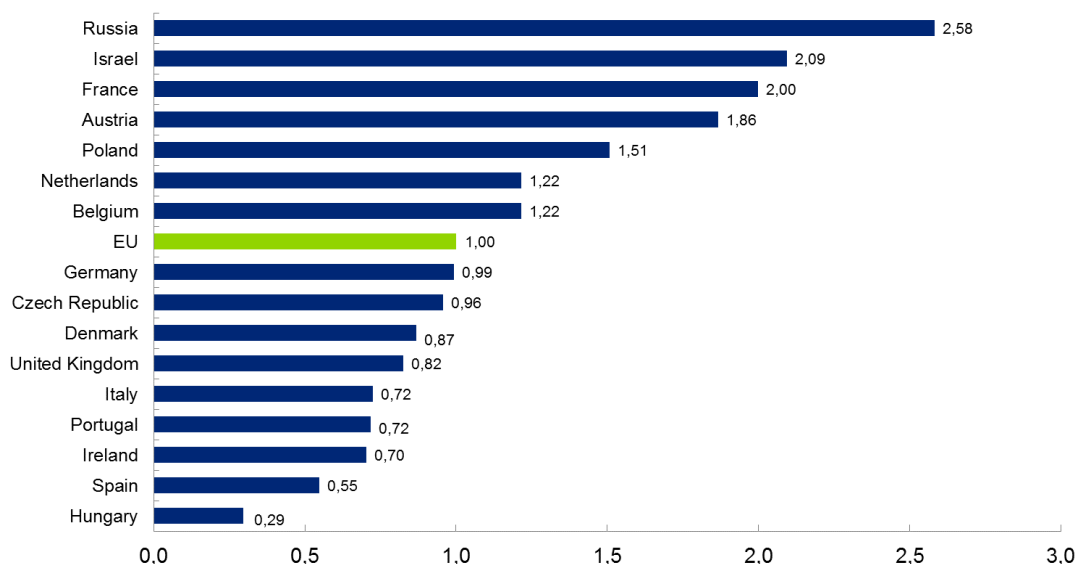
Nelle capitali dei paesi presi in considerazione, il più significativo calo su base annua dei prezzi è stato registrato a Madrid (-23%), Roma e Budapest (-5% per entrambe le città). Al contrario, l'incremento più elevato rispetto allo scorso anno è stato registrato a Vienna (+9%), Copenaghen (+8%) e Berlino (+7%). Gerusalemme in Israele ha registrato il più marcato aumento dei prezzi per il nuovo rispetto all'anno precedente (+10%).

## Lo sviluppo del mercato residenziale in Europa

Nel 2013 l'“*housing stock*” medio (misurato come unità a destinazione residenziale per 1.000 abitanti) a livello Europeo è cresciuto leggermente collocandosi a 476 unità ogni 1.000 abitanti: la Spagna evidenzia il maggior valore nell'“*housing stock*” (18% superiore alla media Europea), la Polonia, al contrario, si colloca sotto la media Europea del 25%. Se in quest'analisi vengono incluse anche le nazioni extra UE, il valore minimo di “*housing stock*” si registra in Israele, tuttavia occorre segnalare come in questa nazione siano attualmente in corso di realizzazione importanti progetti di sviluppo immobiliare. Un'intensa attività di sviluppo immobiliare è attualmente in corso anche in Polonia dove l'indicatore di “*housing stock*” eccede del 50% la media Europea.

L'indice di intensità immobiliare nell'ambito residenziale (numero di abitazioni costruite ogni 1.000 abitanti) dell'Unione Europea ha continuato a diminuire. Il numero di appartamenti realizzati nella UE è sceso da 3,9 nel 2011 a 3,3 nel 2012, sino a 2,5 ogni 1.000 cittadini nel 2013. In controtendenza Russia, Israele, Francia, Austria, Polonia, Olanda, Belgio testimoniano una crescita dell'indice di intensità immobiliare mentre Germania, UK, Italia e Spagna si collocano sotto la media Europea.

### Indice di intensità immobiliare (numero di abitazioni costruite ogni 1.000 abitanti UE =1)



Source: National Statistical Offices/Euromonitor International, calculated by Deloitte

Fonte: National Statistical Offices/Euromonitor International, calcolato da Deloitte. Nel grafico il valore 1 di riferimento equivale al valore di 2,5 che rappresenta la media europea. Per esempio, per calcolare il valore per l'Italia bisogna moltiplicare 0,72 (indice dell'Italia) x 2,5 (indice di riferimento) = 1,8.

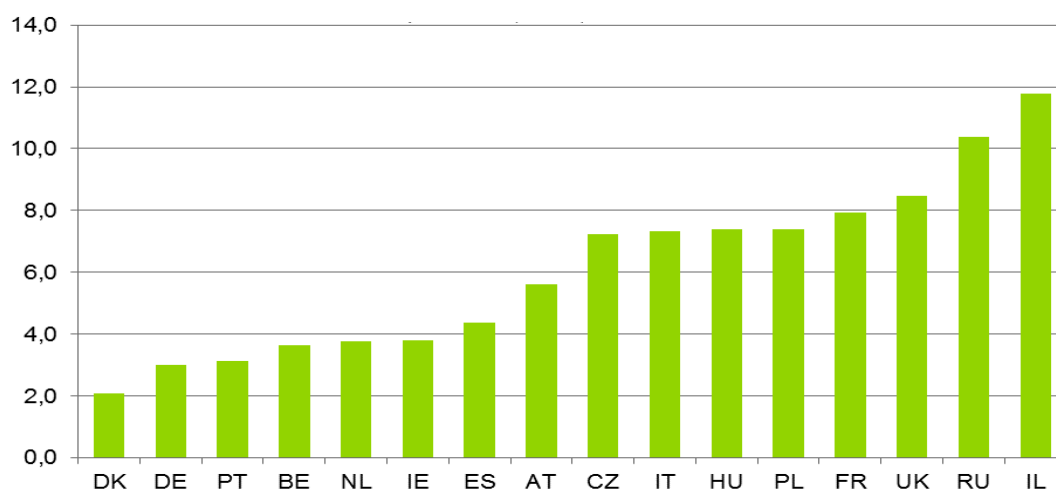
Il paese con la più alta intensità di sviluppo immobiliare nel 2013 è stata la Russia (6,5 unità residenziali realizzate per 1.000 abitanti, dato che risulta 2,58 volte superiore alla media UE). Limitatamente ai paesi Europei, la Francia ha registrato nel corso del 2013 la più alta intensità di costruzione di nuovi appartamenti (5 unità residenziali realizzate ogni 1.000 abitanti, 2 volte superiore alla media UE), seguita da Austria (4,7 unità residenziali realizzate per 1.000 abitanti, 1,86 volte la media UE). Il paese con il più alto “*housing stock*”, la Spagna, ha registrato un calo del 45% rispetto al trend della media Europea. L'intensità di sviluppo immobiliare più bassa del 2013 è stata registrata in Ungheria (0,7 appartamenti realizzati per 1.000 abitanti), pari a quasi un terzo (29%) della media UE.

## Capacità di acquisto

Come nelle prime due edizioni del Property Index, è stata valutata la capacità di acquisto sulla base del numero degli stipendi lordi annui necessari per acquistare una nuova abitazione di dimensioni standard (70 m<sup>2</sup>).

*“La capacità di acquisto in Europa cambia significativamente e va dai 2,2 stipendi lordi annui necessari in Danimarca agli 8,5 in UK fino ai 12,1 in Israele. Danimarca, Germania e Portogallo sono i paesi più convenienti, seguiti da Belgio, Paesi Bassi, Irlanda, Spagna e Austria. – dichiara **Elena Vistarini** - Agli italiani per comprare una casa di circa 70 metri quadri occorrono in media 7,3 anni di stipendio lordo”.*

### Capacità di acquisto – Numero di stipendi lordi annui necessari per acquistare una nuova abitazione di dimensioni standard (70m<sup>2</sup>), 2013



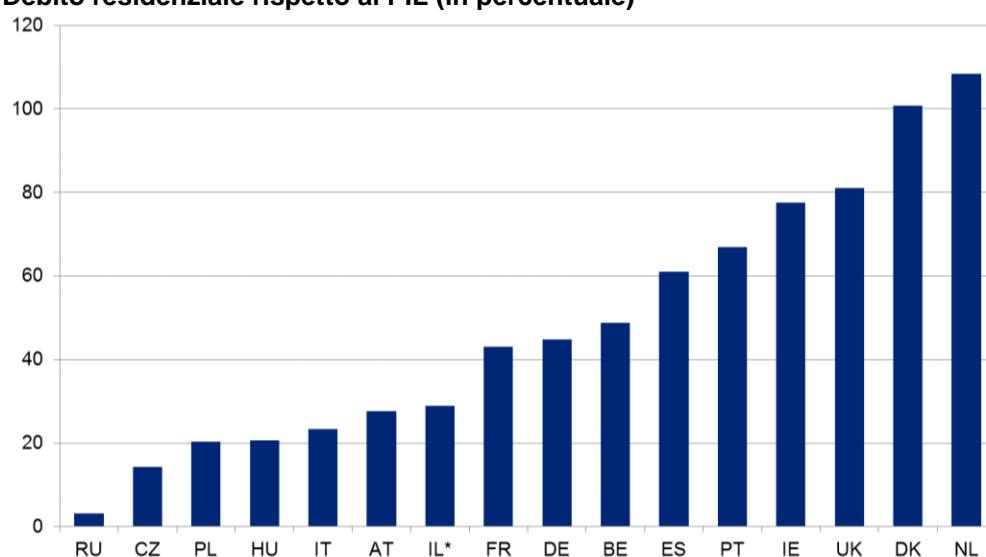
Source: National statistical offices, Deloitte calculation

## Il mercato dei mutui nell'Eurozona

Un importante indicatore nel mercato residenziale è l'indebitamento in rapporto al PIL, tale dato risulta molto disomogeneo per i mercati considerati.

Nel 2013, la media Europea dell'indebitamento per l'acquisto della casa rispetto al PIL è pari al 52%; tuttavia i valori per i singoli paesi differiscono notevolmente. Il paese con il debito più basso risulta essere la Russia (3%), seguita dai Paesi dell'Europa dell'Est - Repubblica Ceca, Polonia e Ungheria - con 14%, 20% e 21%, rispettivamente. I valori più elevati di indebitamento si registrano in Danimarca e nei Paesi Bassi (101% e 108%, rispettivamente), seguiti da Regno Unito e Irlanda (81% e 78% rispettivamente). In Italia il livello di indebitamento è del 23%, significativamente inferiore rispetto alle alter grandi economie dell'UE (Germania, Francia, Regno Unito e Spagna).

### Debito residenziale rispetto al PIL (in percentuale)

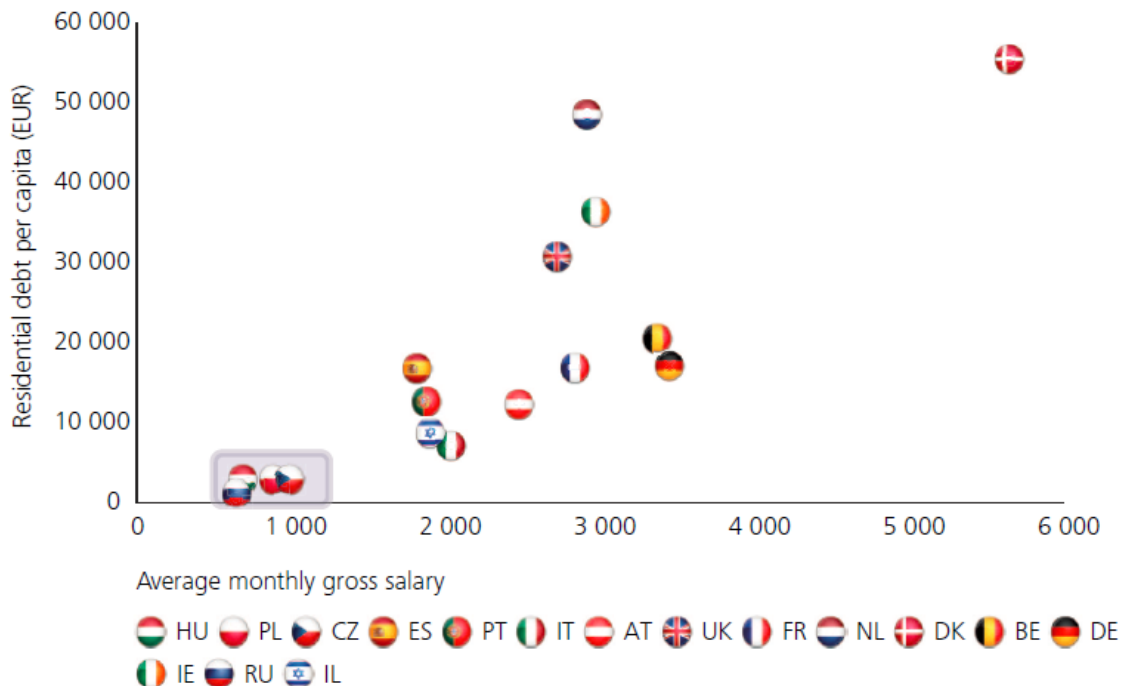


\*2012  
Source: European Mortgage Federation, Bank of Israel

### Debito residenziale pro capite

Le ultime nazioni che si sono unite all'UE, le economie in via di sviluppo di Ungheria, Polonia e Repubblica Ceca, con salari inferiori alla media Europea, registrano anche bassi livelli pro capite di debito per l'acquisto di immobili residenziali. Inoltre il debito pro capite della Russia risulta il più basso del campione, in linea con la relazione basso reddito disponibile – basso indebitamento pro capite.

## Debito residenziale pro capite (adulti oltre 18 anni Euro) e stipendio lordo mensile



Source: European Mortgage Federation, National Statistical Authorities, Bank of Israel, Deloitte data calculations

In Olanda, Irlanda, Regno Unito, Francia e Austria, dove i salari pro capite mensili si collocano nel range 2.500 – 3.000 Euro il debito pro capite per l'acquisto di immobili residenziali varia significativamente. In Olanda, per esempio, il debito medio pro capite per acquisto di immobili residenziali è quattro volte maggiore che in Austria (Euro 48.500 contro Euro 12.300). Il debito pro capite nel Regno Unito risulta invece allineato con l'Irlanda, rispettivamente Euro 30.700 ed Euro 36.400, ma totalmente disallineato se comparato alla Francia, Euro 16.900 pro capite.

Se comparata con altre nazioni dell'Europa occidentale, l'Italia mostra livelli di indebitamento molto inferiori, pari ad Euro 7.100 pro capite.

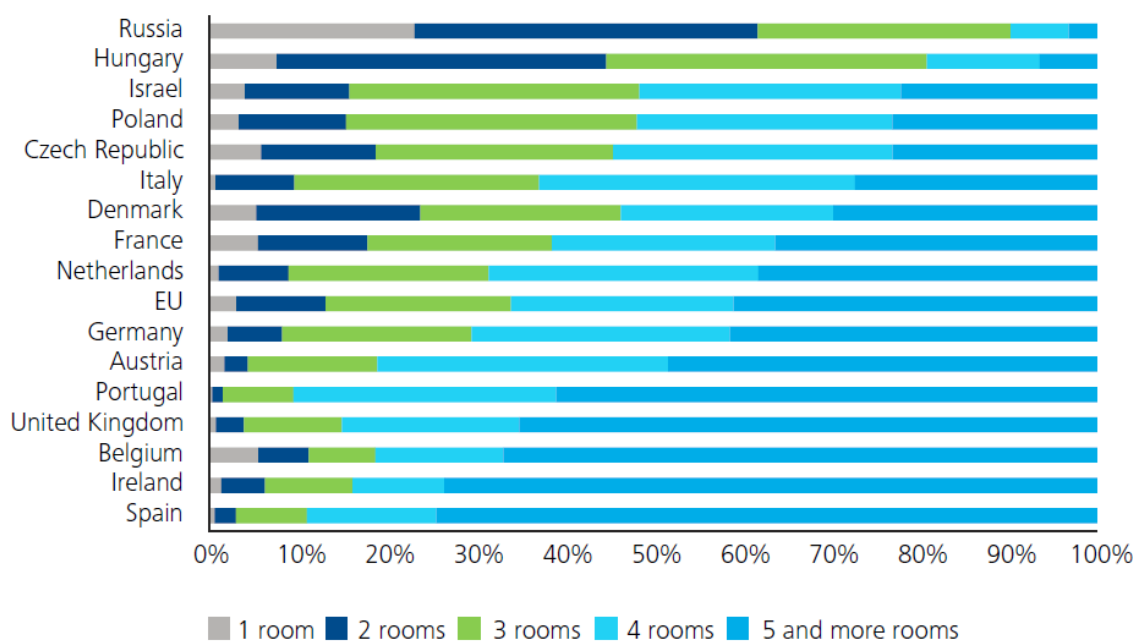
Il maggior livello di indebitamento pro capite relativo all'acquisto di immobili residenziale si registra in Danimarca (Euro 55.400) dove tuttavia si registrano anche i salari medi più elevati.

## Segmentazione del patrimonio edilizio

La segmentazione del patrimonio edilizio secondo la dimensione degli immobili (misurata in numeri di stanze per appartamento), mostra come nei paesi dell'Europa occidentale, a differenza di quelli dell'est, esista la tendenza ad acquistare o affittare immobili con un maggior numero di stanze. Complessivamente segmentazione per numero di stanze degli appartamenti nel 2013 è il seguente:

- 1 locale – 3% delle famiglie
- 2 locali – 10% delle famiglie
- 3 locali – 21% delle famiglie
- 4 locali – 25% delle famiglie
- 5 o più locali – 41% delle famiglie.

## La segmentazione del patrimonio edilizio per paese



Nel 2013 il più alto numero di appartamenti di grandi dimensioni e quindi con un numero maggiore di stanze è presente in Spagna, Irlanda e Belgio. Il Regno Unito al quarto posto. Oltre il 60% patrimonio immobiliare in questi paesi è costituito da appartamenti con 5 o più stanze. All'altro capo della classifica si trovano invece Russia e Ungheria dove la tendenza è all'acquisto / affitto di appartamenti con, mediamente, un numero inferiore di stanze.

Deloitte è una tra le più grandi realtà nei servizi professionali alle imprese in Italia, dove è presente dal 1923. Vanta radici antiche, coniugando tradizione di qualità con metodologie e tecnologie innovative. I servizi di audit, tax, consulting e financial advisory sono offerti da diverse società e studi specializzati in singole aree professionali e tra loro separati e indipendenti, ma tutti facenti parte del network Deloitte. Questo oggi conta oltre 3.600 professionisti, i quali assistono i clienti nel raggiungimento di livelli d'eccellenza grazie alla fiducia nell'alta qualità del servizio, all'offerta multidisciplinare e alla presenza capillare sul territorio nazionale.

Grazie ad un network di società presenti in 150 Paesi, Deloitte porta i propri clienti al successo grazie al suo know how di alta qualità e a una profonda conoscenza dei singoli mercati in cui è presente. Obiettivo dei circa 200.000 professionisti di Deloitte è quello di mirare all'eccellenza dei servizi professionali forniti.

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata, e le member firm aderenti al suo network, ciascuna delle quali è un'entità giuridicamente separata e indipendente dalle altre. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Deloitte Touche Tohmatsu Limited