

Comunicato Stampa

Contatti

Barbara Tagliaferri
Ufficio Stampa Deloitte
Tel: +39 02 83326141
Email: btagliaferri@deloitte.it

Dario Esposito
Barabino & Partners
Tel: +39 02 72023535
Mob: +39 366 628 51 04
Email: m.lastrico@barabino.it

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

Deloitte Overview of Residential European Markets 2014

Il mercato residenziale in Europa conferma il trend di ripresa nel 2014, con una crescita media dei prezzi pari a oltre il 6,5%.

- *Londra con 14.090 Euro/mq e Parigi con 10.270 Euro/mq restano le città europee più care. A Porto bastano 860 Euro/mq.*
- *In Italia nel 2014 i prezzi sono calati del 4%: a Roma prezzo medio a 3.561 Euro/mq, a Milano 3.661 Euro/mq e a Torino 2.086 Euro/mq. Nel 2014, il maggior incremento dei prezzi si è registrato in Irlanda (+31.5%), Israele (+25.6%) e UK (+21.6%), In Russia invece i prezzi sono scesi del 16,6% rispetto allo scorso anno.*
- *Le capacità di acquisto di un'abitazione, in termini di anni di stipendio lordo, sono significativamente diverse tra i Paesi europei: dai 3,2 anni in Belgio ai circa 10 in UK. In Italia occorrono in media 6,8 anni di stipendio lordo per comprare una casa di circa 70 metri quadri.*
- *In Italia, il rapporto tra debito residenziale e PIL è pari a 33,5% e significativamente inferiore rispetto alle altre nazioni dell'Europa Occidentale.*

Milano, 25 giugno 2015 - La quarta 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 Europa¹.

Andamento dei prezzi immobiliari: in crescita in 12 Paesi europei

Il confronto dei prezzi immobiliari medi nelle nazioni europee oggetto di analisi evidenzia che i prezzi medi Euro/mq più alti si sono osservati nel Regno Unito (4.929 Euro/mq), Israele (4.716 Euro/mq), Francia (3.932 Euro/mq), Svezia (3.137 Euro/mq) e Irlanda (2.550 Euro/mq). Tra queste, Irlanda e Israele hanno registrato nell'anno un incremento significativo, rispettivamente +31,5% e +25,6% seguite dal Regno Unito con +21,6%.

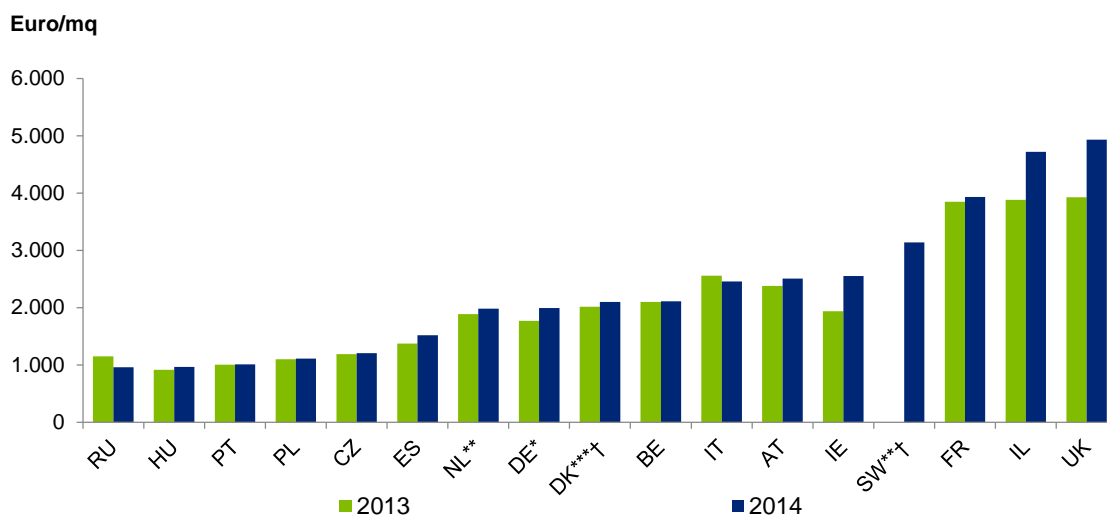
¹ In questa edizione, per la prima volta, è stata inserita la Svezia.

“La ripresa dell’economia sta iniziando ad avere un impatto positivo sul mercato immobiliare, specialmente nel settore residenziale”, dichiara **Elena Vistarini, Deloitte Italy Real Estate and Construction Industry Leader.**

I prezzi nelle economie post-sovietiche sono invece stati i più bassi riscontrati, con Ungheria e Russia a meno di 1.000 Euro/mq, quest’ultima in calo del 16,6% rispetto allo scorso anno. L’Italia ha registrato un prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni nuove pari a circa 2.500 Euro/mq, in calo del 4% rispetto al 2013.

Complessivamente, tuttavia, i prezzi nel 2014 sono stati in crescita in 12 paesi contro i 5 nel 2013.

Andamento prezzi medi unitari delle trasazioni per abitazioni nuove (Euro/mq)



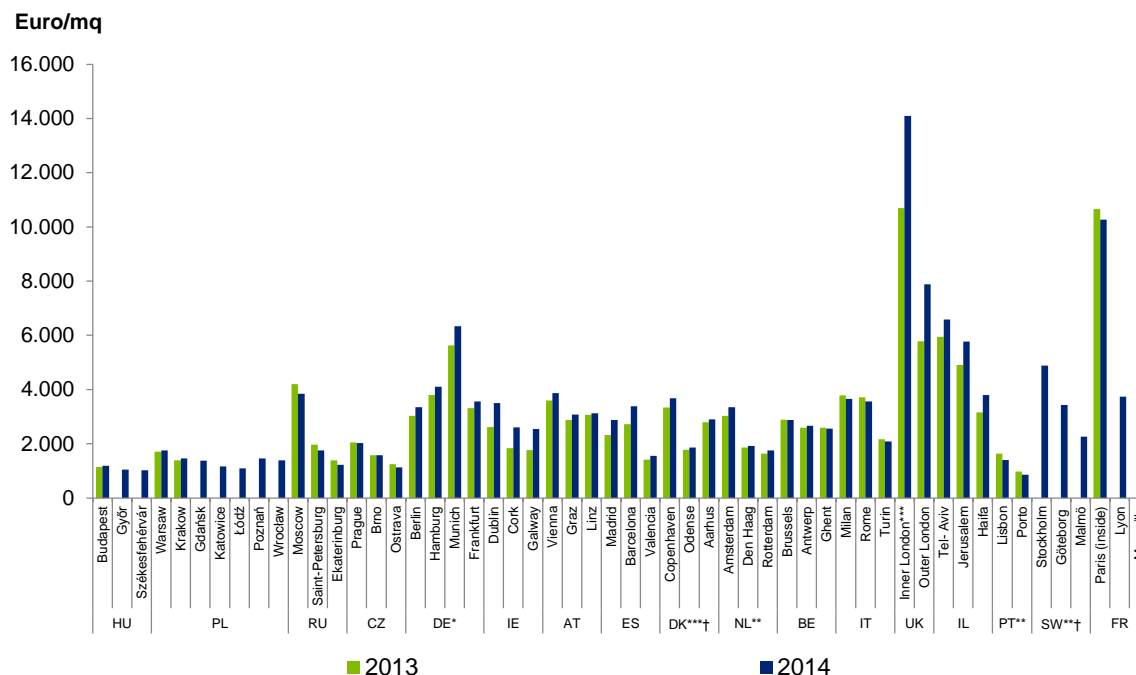
Fonte: Istituti statistici nazionali, elaborazioni Deloitte

*prezzo offerto, **abitazioni non nuove, *** tutte le abitazioni (nuove e non nuove), † media di appartamenti e villette

Relativamente agli sconti medi applicati ai prezzi richiesti per abitazioni nuove, la Spagna ha registrato lo sconto medio più alto nel campione di analisi, con un prezzo di transazione inferiore del 20% rispetto al prezzo richiesto; tuttavia tale sconto è minore rispetto al 2013 per effetto di condizioni immobiliari migliori. L’Italia ha invece fatto registrare il secondo sconto più alto pari al 16%, nettamente maggiore rispetto al 10% dell’anno precedente.

Con riferimento a un’analisi dei prezzi nelle 56 maggiori città europee, Londra e Parigi restano, in termini assoluti, le città più costose d’Europa. Il prezzo medio per l’acquisto di un appartamento a Londra è di oltre 14.000 Euro/mq. A Parigi invece i prezzi medi degli appartamenti per zone centrali hanno raggiunto la media di 10.266 Euro/mq. All’estremità opposta della classifica si posizionano Porto e Szèkesfehèrvàr in Ungheria: con prezzi medi rispettivamente di 860 e 1.026 Euro/mq.

Andamento prezzi medi unitari delle transazioni per abitazioni nuove per città (Euro/mq)



Fonte: Istituti statistici nazionali, elaborazioni Deloitte

*prezzo offerto, **abitazioni non nuove, *** tutte le abitazioni (nuove e non nuove), † media di appartamenti e villette

Nelle maggiori città dei Paesi presi in considerazione, la variazione media dei prezzi registrati è pari all'8%. Il più significativo calo su base annua dei prezzi è stato registrato a Lisbona (-14%), seguita da Porto (-12%) e dalle città russe presenti nel campione.

Gli incrementi più elevati si sono invece avuti in Irlanda con i prezzi a Galway superiori del 44% rispetto a quelli del 2013 e a Dubino superiori del 34%. Le città italiane del campione, ovvero Milano, Roma e Torino, hanno confermato il calo del 4% registrato su base nazionale.

A livello locale, il confronto dei prezzi registrati con la media nazionale ha evidenziato quanto segue: i prezzi di Mosca sono di 4 volte maggiori rispetto alla media russa, Monaco ha prezzi di 3 volte maggiori rispetto al resto della Germania mentre Amburgo, Barcellona e Parigi hanno prezzi doppi rispetto alle rispettive medie nazionali. Milano e Roma hanno registrato nel 2014 prezzi maggiori di una volta e mezza rispetto alla media nazionale.

Nella maggior parte dei Paesi analizzati, i prezzi degli appartamenti usati risultano essere inferiori rispetto al nuovo, anche se in alcuni casi in virtù delle migliori posizioni e del maggiore valore storico le abitazioni non nuove hanno prezzi maggiori. In Ungheria il divario tra prezzi per il nuovo e per l'esistente è pari al 49% ed è il più alto rilevato.

Solo Irlanda, Russia 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.

Lo sviluppo del mercato residenziale in Europa

Nel 2014 l'*housing stock* medio (misurato come unità a destinazione residenziale per 1.000 abitanti) a livello europeo è diminuito leggermente collocandosi a 452 unità ogni 1.000 abitanti: l'Italia evidenzia il maggior valore nell'*housing stock* (28% superiore alla media europea) insieme al Portogallo (+25% rispetto alla media europea) anche se con dati relativi al 2013.

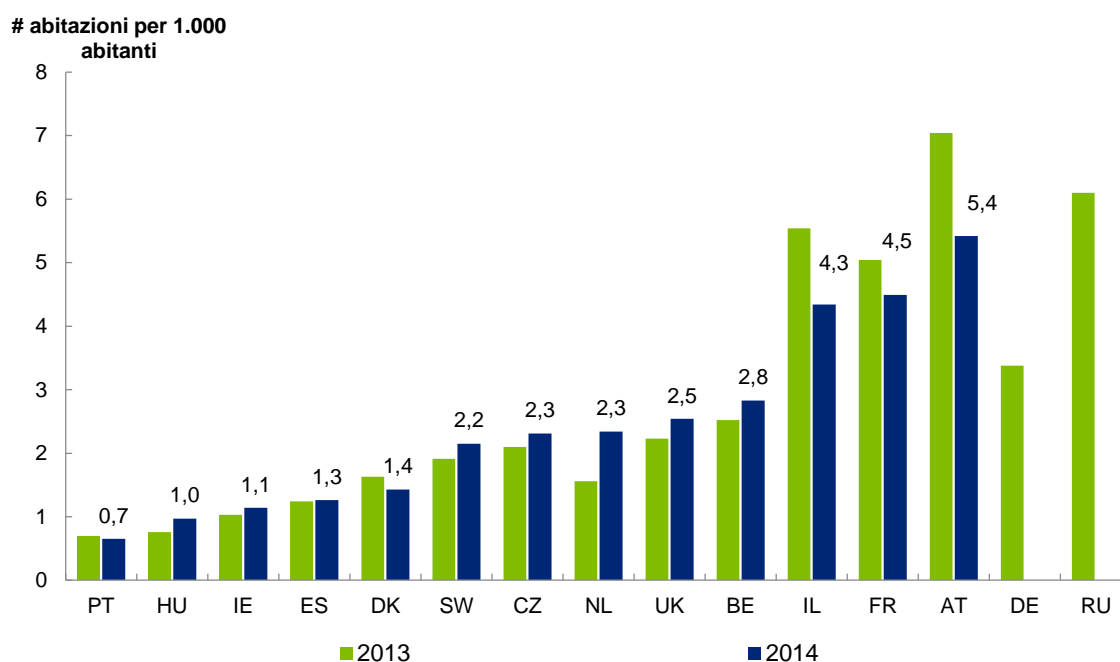
A seguire, la Spagna presenta un valore di 549 unità per 1.000 abitanti, 15% sopra la media europea. L'Irlanda, al contrario, si colloca sotto la media europea del 25% con 342 abitazioni ogni 1.000 abitanti

Il valore medio dell'intensità immobiliare in ambito residenziale ammonta a 2,5 unità ogni 1.000 abitanti che rappresenta un decremento del 9% rispetto all'anno precedente.

In particolare l'intensità maggiore si è registrata in Austria con 5,4 unità, anche se in diminuzione del 22,9% rispetto al 2013, seguita da Francia e Israele con 4,5 e 4,3 unità per 1.000 abitanti.

Le peggiori performance sono state a carico di Portogallo e Ungheria, che hanno registrato valori inferiori rispettivamente del -72% e -60% rispetto alla media del campione.

Indice di intensità immobiliare (numero di abitazioni costruite ogni 1.000 abitanti)



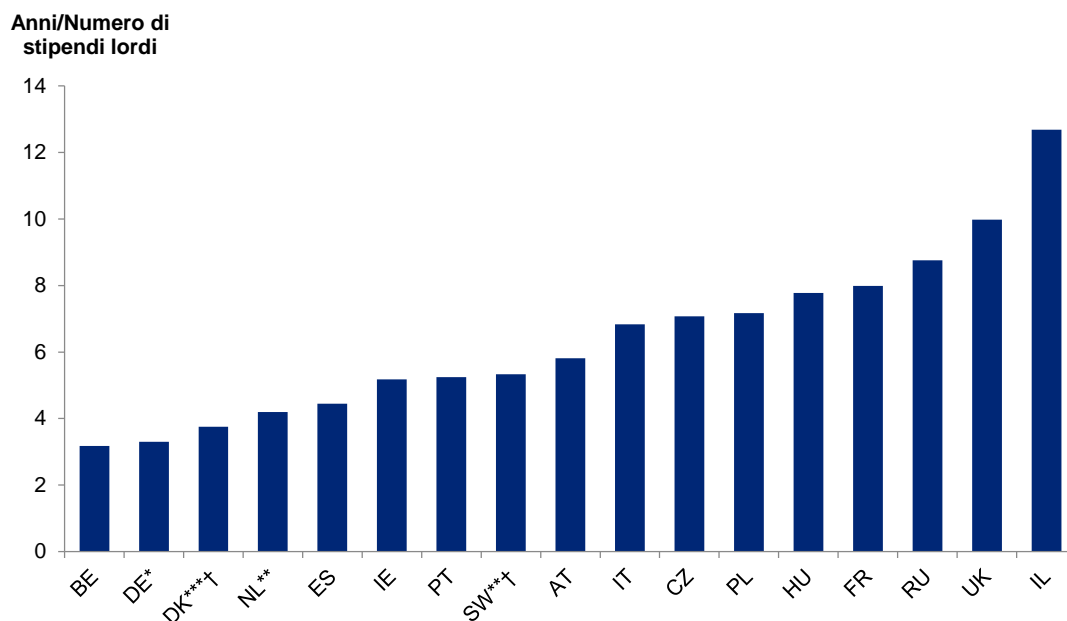
Fonte: Statistiche nazionali, elaborazioni Deloitte

Capacità di acquisto

Come nelle prime tre 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 mq).

“La capacità di acquisto in Europa cambia significativamente e va dai 3,2 stipendi lordi annui necessari in Belgio ai circa 10 in UK fino ai circa 12 in Israele. Germania e Danimarca sono i paesi più convenienti dopo il Belgio seguiti da Paesi Bassi e Spagna. – continua Elena Vistarini - Agli italiani, invece, per comprare una casa di circa 70 metri quadri occorrono in media 6,8 anni di stipendio lordo”.

Capacità di acquisto – Numero di stipendi lordi annui necessari per acquistare una nuova abitazione di dimensioni standard (70 mq), 2014



Fonte: Istituti statistici nazionali, elaborazioni Deloitte

*prezzo offerto, **abitazioni non nuove, *** tutte le abitazioni (nuove e non nuove), † media di appartamenti e villette

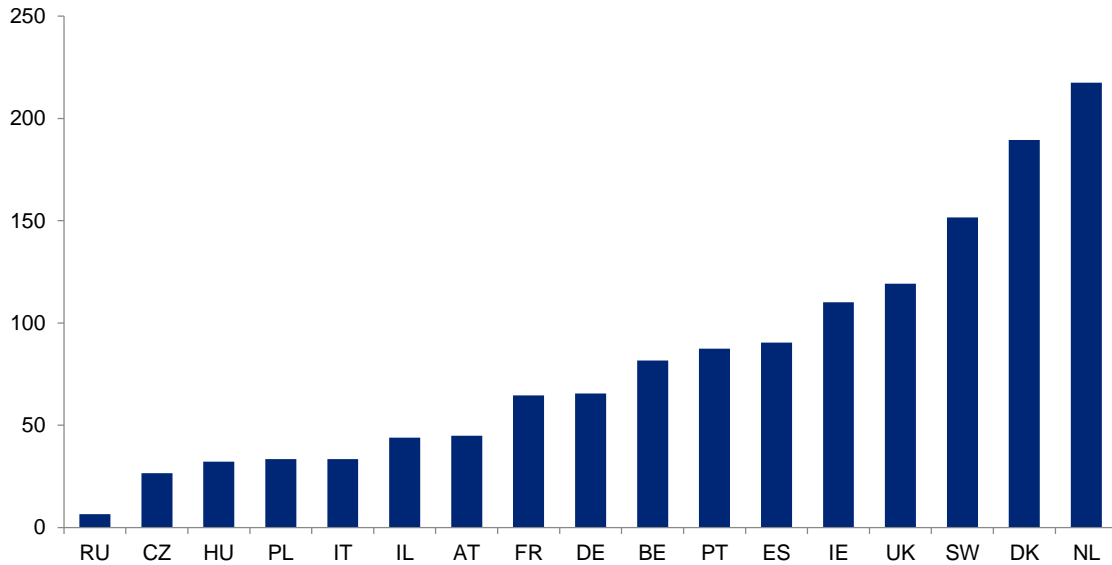
Il mercato dei mutui nell'Eurozona

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

La media europea dell'indebitamento per l'acquisto della casa rispetto al PIL è pari al 82,3%, tuttavia i valori per i singoli paesi differiscono notevolmente. Il paese con il rapporto debito-PIL più basso risulta essere la Russia (6,5%), seguita dai Paesi dell'Europa dell'Est - Repubblica Ceca, Polonia e Ungheria - con meno del 30%.

I valori più elevati di indebitamento si registrano in Danimarca, Svezia e nei Paesi Bassi (oltre 150%), seguiti da Regno Unito e Irlanda. In Italia il livello di indebitamento è del 33,5%, significativamente inferiore rispetto alle altre economie dell'UE come Germania, Francia, Regno Unito e Spagna.

Debito residenziale rispetto al PIL (in percentuale), 2013

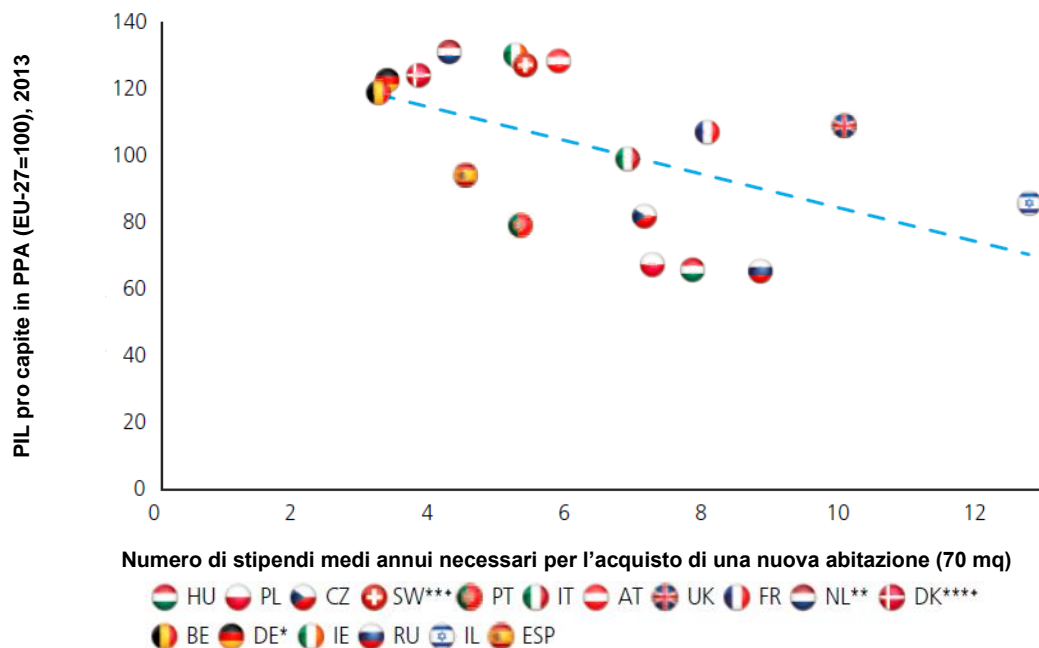


Fonte: Federazione europea dei mutui, Banca d'Israele, Euromonitor internazionale

Debito residenziale pro-capite

E' stato notato, inoltre, che la capacità di acquisto è correlata all'andamento/livello del PIL del paese in considerazione: più alto è il PIL pro-capite più la convenienza delle abitazioni risulta elevata. 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.

Capacità di acquisto e livello economico



Fonte: Istituti statistici nazionali, Eurostat, elaborazioni Deloitte

*prezzo offerto, **abitazioni non nuove, *** tutte le abitazioni (nuove e non nuove), † media di appartamenti e villette

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.

Deloitte Touche Tohmatsu Limitedg