

Giugno 2003

Si tratta di un Rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), senza autorizzazione scritta di Scenari Immobiliari. Ogni copia del presente Rapporto contiene elementi atti al riconoscimento . Tutti i diritti riservati. I trasgressori saranno puniti a termini di legge.

L'Indice ISI è elaborato mensilmente dall'Istituto indipendente di studi e ricerche Scenari Immobiliari . Sono inoltre disponibili a richiesta le serie mensili degli indici e delle variabili per tutti i mercati e la suddivisione in nuovo ed usato per i mercati terziario/uffici e residenziale.

Sito Internet: www.scenari-immobiliari.it

Sedi di Scenari Immobiliari:

- Viale Regina Margherita, 37 - 00198 Roma - tel. 06/8558802 - fax: 06/84241536 -e-mail: roma@scenari-immobiliari.it
- Via Bertini, 3/A - 20154 Milano - tel.02/33100705 - fax: 02/33103099 - e-mail: milano@scenari-immobiliari.it
- Via Lomazzo, 29 - 20154 Milano - tel.02/36557360 - fax: 02/36557371

GENERALE

L'indice mostra una variazione positiva di oltre 6 punti percentuali rispetto a gennaio 2003. Ancora è forte il peso del settore residenziale, che continua a rappresentare quasi l'80 per cento del mercato immobiliare italiano. Positive anche se in rallentamento le previsioni al prossimo anno in cui dovrebbe pesare positivamente la lieve ripresa attesa del settore industriale, trainata dal comparto della logistica.

NON RESIDENZIALE

E' di poco superiore all'1 per cento la variazione positiva dell'indice rispetto a gennaio 2003. L'indice cresce in linea con l'inflazione oscillando dallo 0,2 allo 0,3 per cento di incremento mensile. Stabili le previsioni di crescita al prossimo anno intorno al 6 per cento.

TERZIARIO/UFFICI

Cresce di oltre 2 punti percentuali l'indice rispetto a gennaio, confermando la discreta salute del settore terziario in Italia. Segnali positivi arrivano anche da piazze diverse da Roma e Milano: Napoli inizia a divenire appetibile per gli investitori e mostra un mercato in fermento dal lato dell'offerta e delle quotazioni di mercato. L'indice crescerà poco, inibito da notizie negative che arrivano dal mercato del lavoro e dalla crescita economica incerta.

COMMERCIALE

L'indice mensile cresce di oltre un punto percentuale rispetto a gennaio 2003, trainato principalmente dalla crescita dei canoni di locazione contro una quasi stabilità dei volumi scambiati. I segnali che arrivano dalla piccola distribuzione non sono confortanti: il primo trimestre 2003 fa segnare una battuta d'arresto nei consumi che provoca un annullamento dell'effetto positivo registrato nella grande distribuzione (+3,9 per cento nelle vendite). Ciò induce alla cautela nelle previsioni al prossimo anno per l'indice che sono in ribasso rispetto all'8,2 per cento previsto lo scorso mese, anche se positivo.

INDUSTRIALE

Non arrivano segnali confortanti dall'economia che portino a modificare le attese dell'indice mensile, che continua il suo trend in discesa, mettendo a segno una diminuzione di quasi 2 punti percentuali rispetto a gennaio del 2003. I canoni di locazione scendono e così i volumi mentre si mostrano stabili i rendimenti. Previsioni di ripresa.

RESIDENZIALE

L'indice mensile continua la performance positiva che fa chiudere il primo semestre 2003 con un incremento positivo rispetto alle previsioni (+7,3 per cento da gennaio 2003). Il segno positivo è determinato prevalentemente dalla crescita dei prezzi, a fronte di un trend in lieve discesa per le compravendite. Le previsioni al 2004 continuano a mantenersi positive e sono avvalorate dalle attese sul taglio del tasso di sconto che dovrebbe arrivare dalla Bce. Ciò influisce positivamente sulla domanda futura di abitazioni e di conseguenza sul mercato in generale. Il trend è comunque in flessione.

		indice mensile	variazioni % ad 1 anno
2003	Maggio	218,8	18,7
2004	Maggio	236,3	8,0

		indice mensile	variazioni % ad 1 anno
2003	Maggio	127,0	6,9
2004	Maggio	134,6	6,0

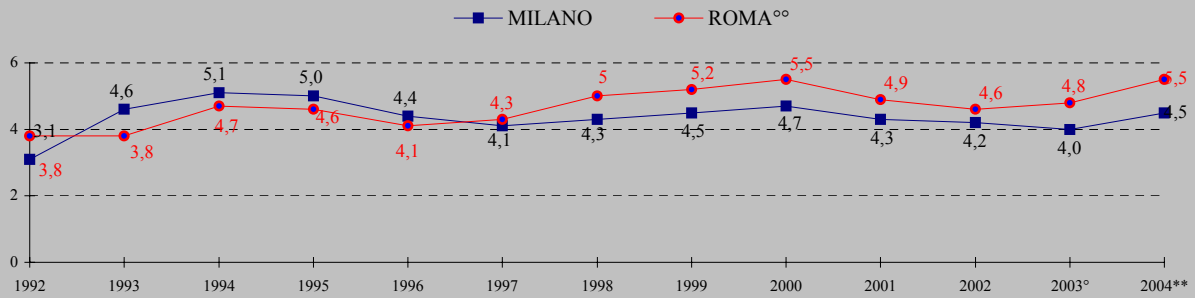
		indice mensile	variazioni % ad 1 anno
2003	Maggio	131,7	10,5
2004	Maggio	139,6	6,0

		indice mensile	variazioni % ad 1 anno
2003	Maggio	124,7	5,6
2004	Maggio	134	7,5

		indice mensile	variazioni % ad 1 anno
2003	Maggio	128,5	4,5
2004	Maggio	138,1	7,5

		indice mensile	variazioni % ad 1 anno
2003	Maggio	244,8	21,2
2004	Maggio	266,8	9,0

VACANCY RATES* (%)



(^o) stima

(^{**}) previsioni

(^{oo}) escluso il patrimonio pubblico

(*) mercato terziario uffici

CAP RATE(%)*

(Rilevati sul mercato sulla base di un campione rappresentativo di comparables)

	UFFICI			CENTRI COMMERCIALI		LOGISTICA	
	Centro	Semicentro	Periferia	Periferia	Hinterland	Periferia	Hinterland
MILANO	5,2 - 6,0	6,2 - 6,4	6,6 - 7,0	6,7 - 7,0	7,0 - 7,3	8,0 - 8,5	8,2 - 8,8
ROMA	5,4 - 6,1	6,0 - 7,0	6,5 - 7,2	6,7 - 7,0	7,1 - 7,7	8,2 - 8,8	8,2 - 8,8
BOLOGNA	5,9 - 6,8	6,3 - 7,1	7,4 - 7,7	7,1 - 7,4	7,5 - 7,8	8,0 - 9,0	8,4 - 9,0
GENOVA	5,9 - 6,5	6,5 - 7,2	7,0 - 7,6	6,8 - 7,3	7,3 - 7,7	8,1 - 8,6	8,3 - 9,0
TORINO	6,2 - 6,8	6,7 - 7,3	7,2 - 7,9	7,2 - 7,5	7,4 - 7,9	8,3 - 9,0	8,5 - 9,0
FIRENZE	5,6 - 6,3	6,6 - 7,3	6,9 - 7,5	7,2 - 7,6	7,4 - 7,8	7,9 - 8,7	8,4 - 9,0
NAPOLI	6,2 - 6,7	6,6 - 7,2	7,4 - 7,9	7,2 - 7,6	7,4 - 8,0	8,4 - 9,0	8,6 - 9,4
BARI	6,0 - 6,6	6,8 - 7,4	7,2 - 7,7	7,2 - 7,7	7,6 - 8,2	8,3 - 8,8	8,0 - 9,2
VERONA	5,8 - 6,5	6,5 - 7,0	6,5 - 6,8	7,0 - 7,4	7,1 - 7,6	7,2 - 7,6	7,8 - 8,3
PALERMO	6,0 - 6,6	6,2 - 6,7	6,5 - 7,4	7,2 - 7,6	7,4 - 8,4	8,5 - 9,0	8,7 - 9,4

(*) tasso di capitalizzazione del reddito che converte un'indicazione di reddito futuro nel valore attuale

METODOLOGIA

L'Indice ISI sintetizza mensilmente l'andamento del mercato immobiliare ed è elaborato sulla base di tre variabili: variazione dei canoni di locazione, dei rendimenti e dei volumi scambiati.

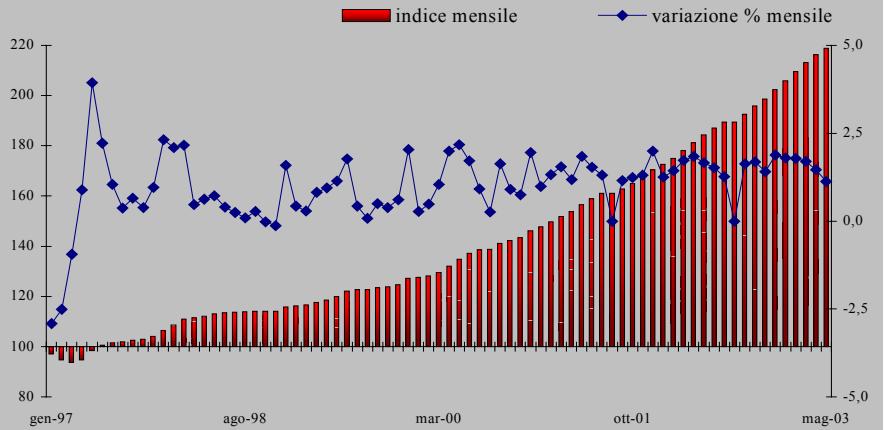
L'indice mensile prende in considerazione un campione di duemila unità immobiliari rappresentative della composizione del mercato italiano del mese di riferimento. E' un indice, pesato con base mobile, secondo l'ampiezza dei mercati delle diverse aree geografiche che entrano a far parte del campione.

L'analisi comprende quattro tipologie fondamentali di immobili: residenziali, uffici, commerciali e industriali. L'indice generale e quello globale non residenziale tengono conto del peso che ogni tipologia di immobile ha all'interno del mercato italiano. Gli indici dei principali mercati, residenziale e uffici, sono stati segmentati in due parti distinguendo tra prodotti nuovi e usati.

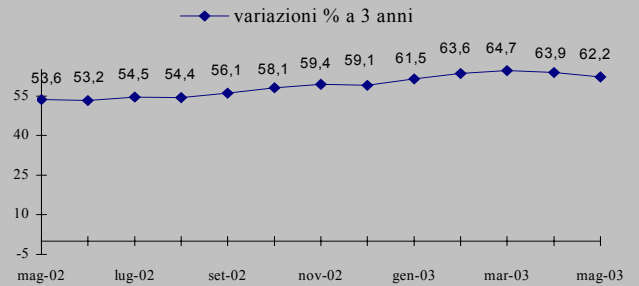
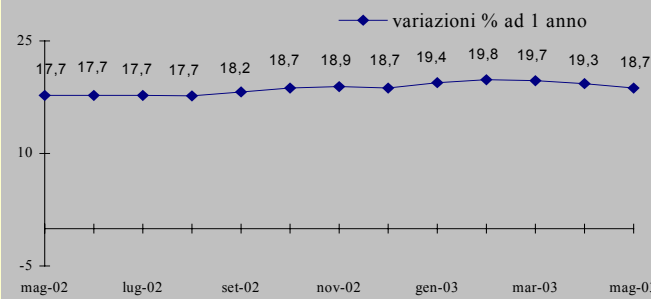
L'indice annuale è calcolato sulla base delle rilevazioni, effettuate nell'anno di riferimento, in tutte le 103 città capoluogo di provincia.

GENERALE
(base dicembre 1996=100)

	indice mensile	variazione % mensile
2002		
Maggio	184,3	1,7
Giugno	187,1	1,5
Luglio	189,5	1,3
Agosto	189,5	0,0
Settembre	192,6	1,6
Ottobre	195,8	1,7
Novembre	198,6	1,4
Dicembre	202,3	1,9
2003		
Gennaio	205,9	1,8
Febbraio	209,6	1,8
Marzo	213,2	1,7
Aprile	216,3	1,5
Maggio	218,8	1,1

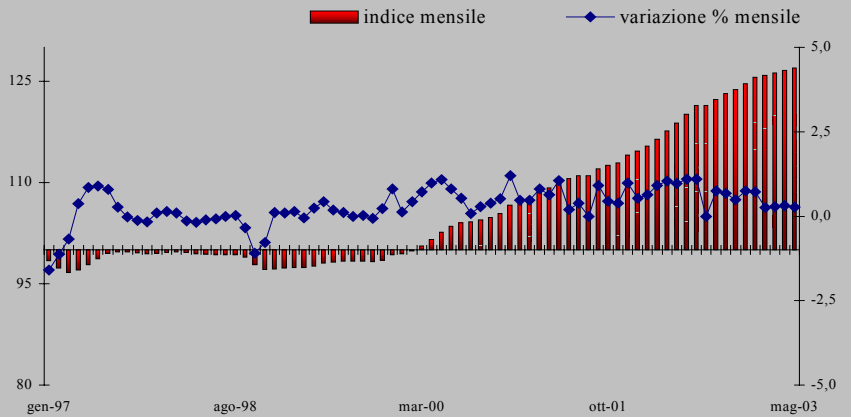


TREND DI BREVE E MEDIO PERIODO

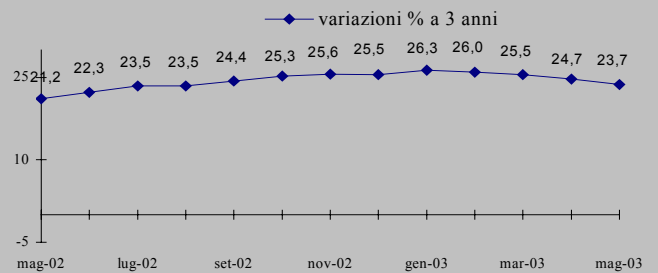
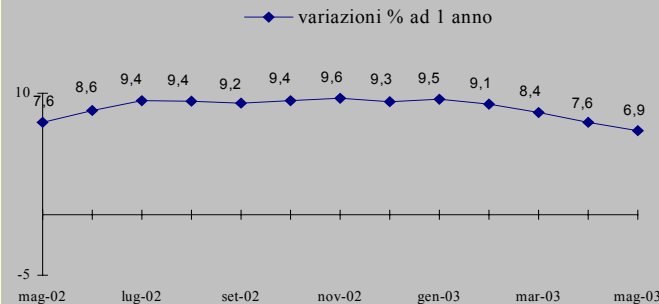


Globale non residenziale
(base dicembre 1996=100)

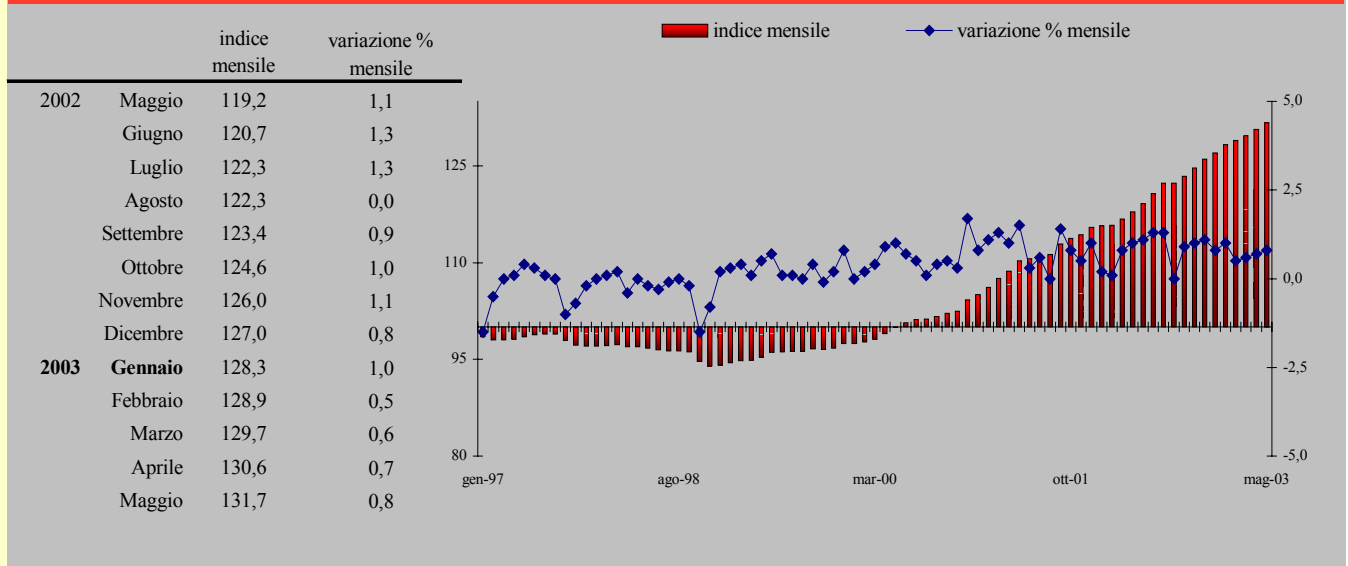
	indice mensile	variazione % mensile
2002		
Maggio	118,8	1,0
Giugno	120,1	1,1
Luglio	121,4	1,1
Agosto	121,4	0,0
Settembre	122,3	0,8
Ottobre	123,1	0,7
Novembre	123,7	0,5
Dicembre	124,6	0,7
2003		
Gennaio	125,5	0,7
Febbraio	125,9	0,2
Marzo	126,2	0,3
Aprile	126,6	0,3
Maggio	127,0	0,3



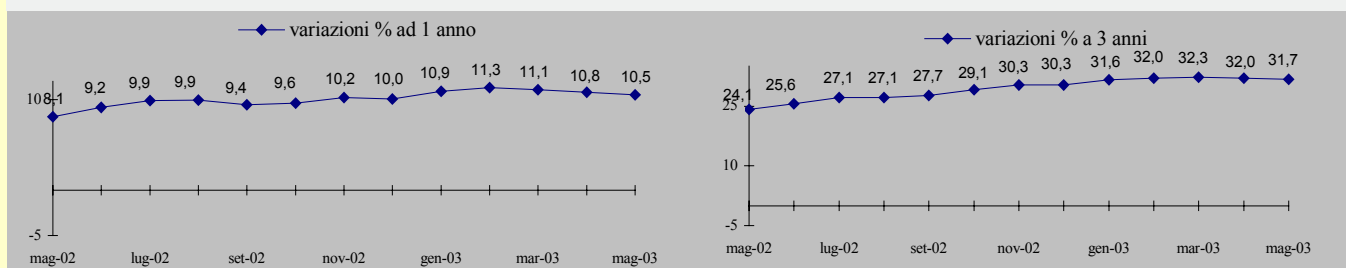
TREND DI BREVE E MEDIO PERIODO



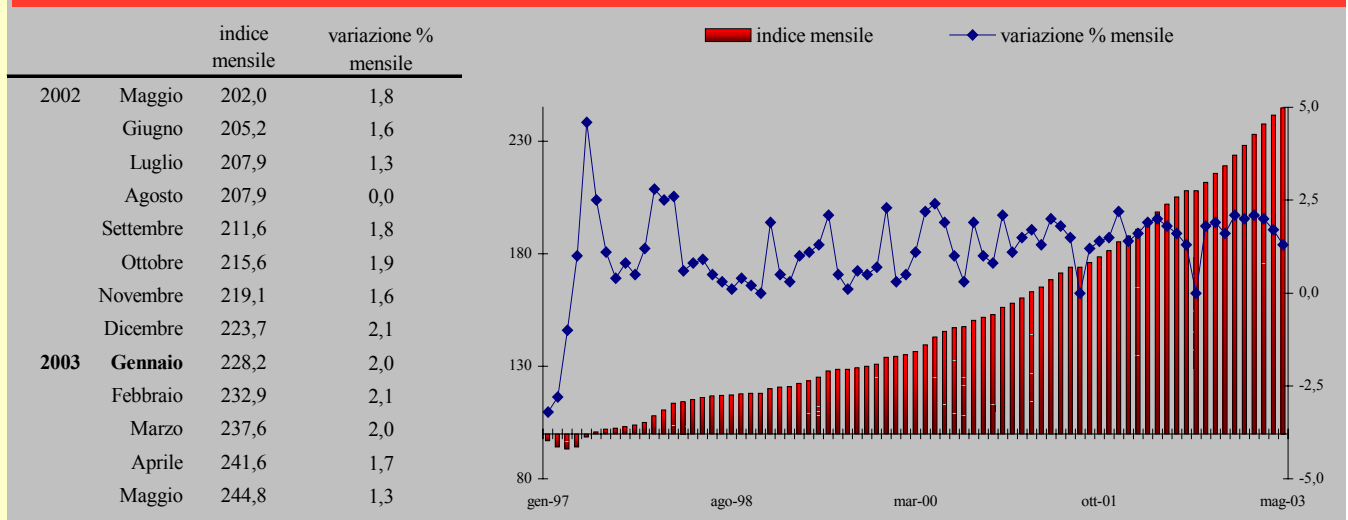
UFFICI
(base dicembre 1996=100)



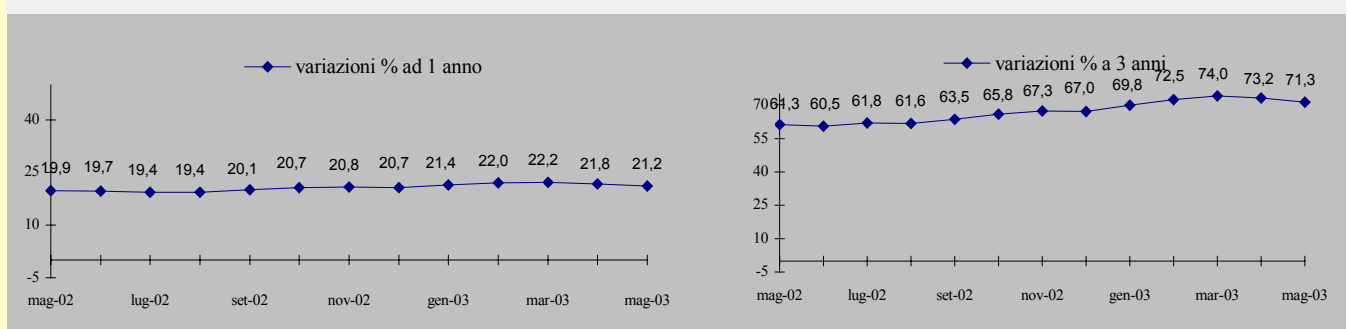
TREND DI BREVE E MEDIO PERIODO



RESIDENZIALE
(base dicembre 1996=100)

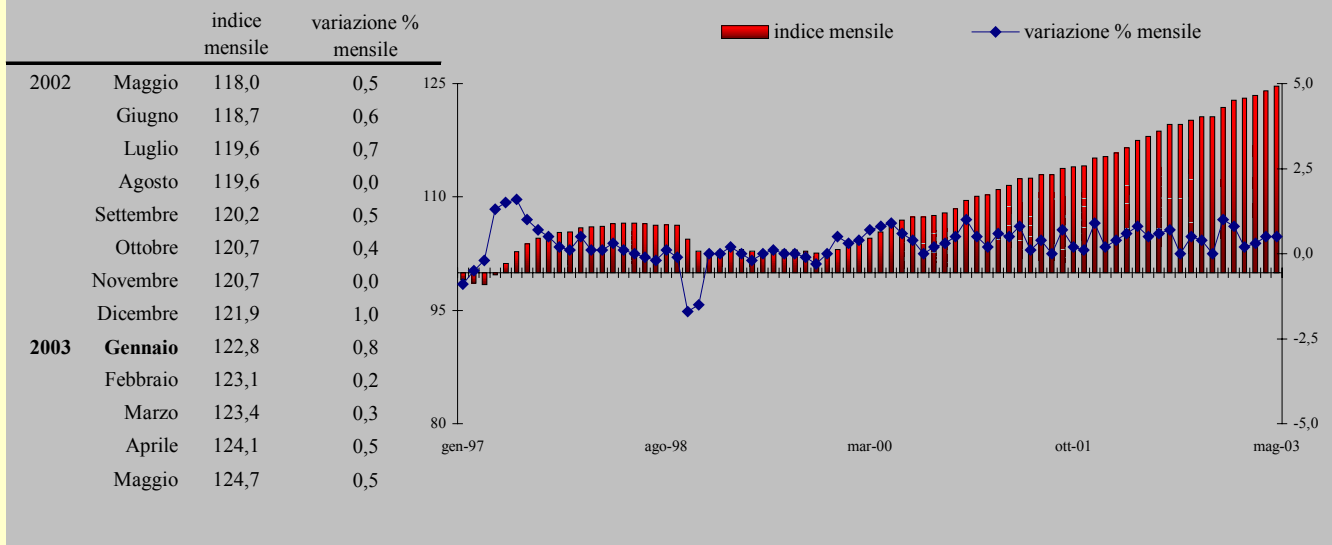


TREND DI BREVE E MEDIO PERIODO

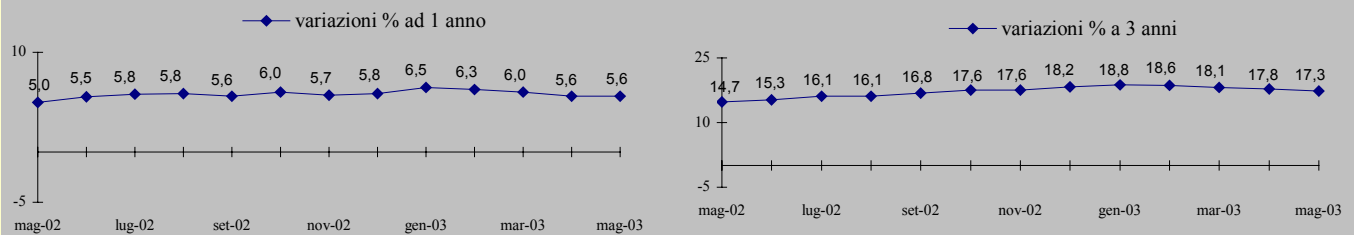


SCENARI IMMOBILIARI

COMMERCIALE
(base dicembre 1996=100)



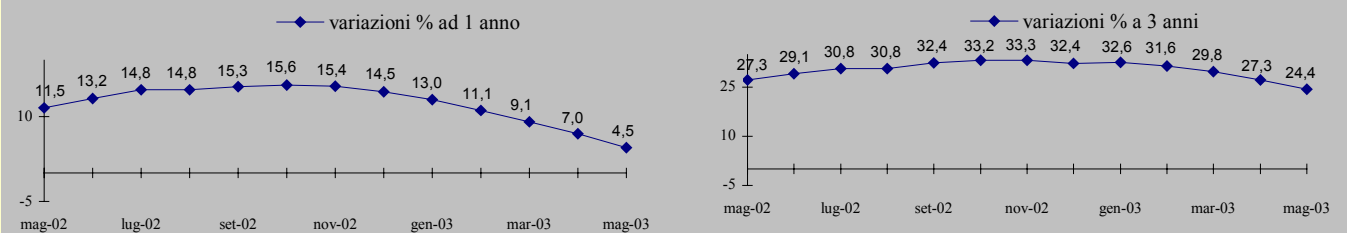
TREND DI BREVE E MEDIO PERIODO



INDUSTRIALE
(base dicembre 1996=100)



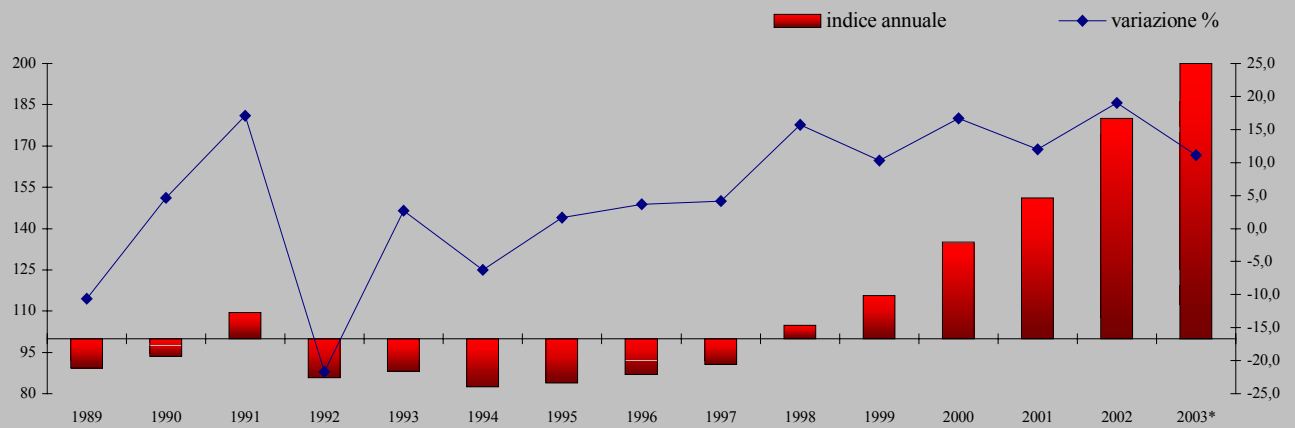
TREND DI BREVE E MEDIO PERIODO



INDICE ANNUALE (base 1988=100)

	indice annuale	variazioni % ad 1 anno	variazioni % a 3 anni	variazioni % a 5 anni	variazioni % a 7 anni	variazioni % a 9 anni	variazioni % a 11 anni	variazioni % a 13 anni
1989	89,4	-10,6						
1990	93,6	4,7						
1991	109,5	17,1	9,5					
1992	85,8	-21,7	-4,0					
1993	88,1	2,7	-5,8	-11,9				
1994	82,6	-6,3	-24,6	-7,6				
1995	84,0	1,7	-2,1	-10,3	-16,0			
1996	87,0	3,7	-1,2	-20,5	-2,6			
1997	90,7	4,2	9,8	5,7	-3,1	-9,3		
1998	104,9	15,7	24,9	19,0	-4,2	17,4		
1999	115,7	10,3	32,9	40,1	34,9	23,6	15,7	
2000	135,0	16,7	48,9	60,8	53,2	23,3	51,0	
2001	151,2	12,0	44,2	73,7	83,1	76,3	61,6	51,2
2002	180,0	19,0	55,6	98,5	114,4	104,3	64,3	101,4
2003*	200,0	11,1	48,1	90,7	129,8	142,2	133,2	113,8

(*) previsione



TREND DI MEDIO E LUNGO PERIODO

