



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI



PREGIA
ASSOCIAZIONE
strategie · immobili · aziende

L'EVOLUZIONE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI
Nuovi paradigmi e modelli interpretativi

VALUTAZIONI FINANZIARIE A TASSI VARIABILI

Webinar – 28 novembre 2024

La ciclicità dei mercati immobiliari
dott. ing. arch. Alberto M. Lunghini, FRICS, AICI, FIABCI

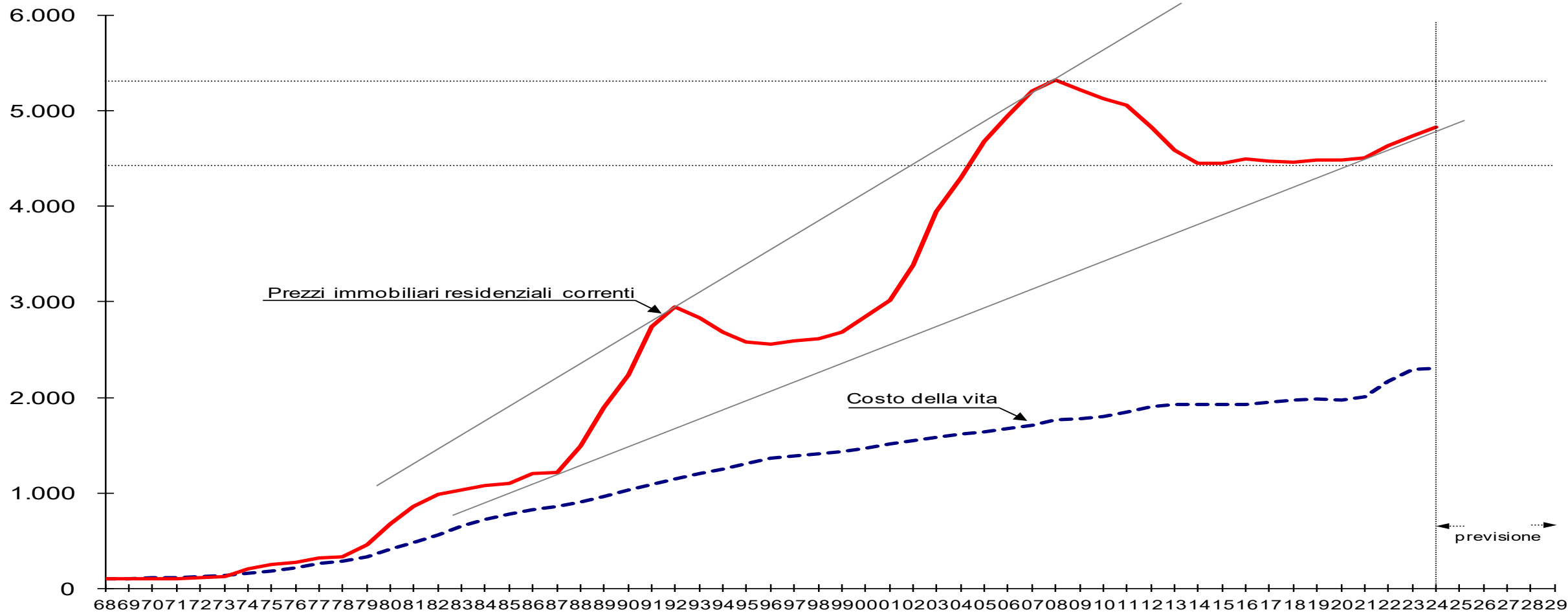
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO

dagli anni '60 al 30/6/2024

(con ipotesi di andamento del mercato sino al 2030)

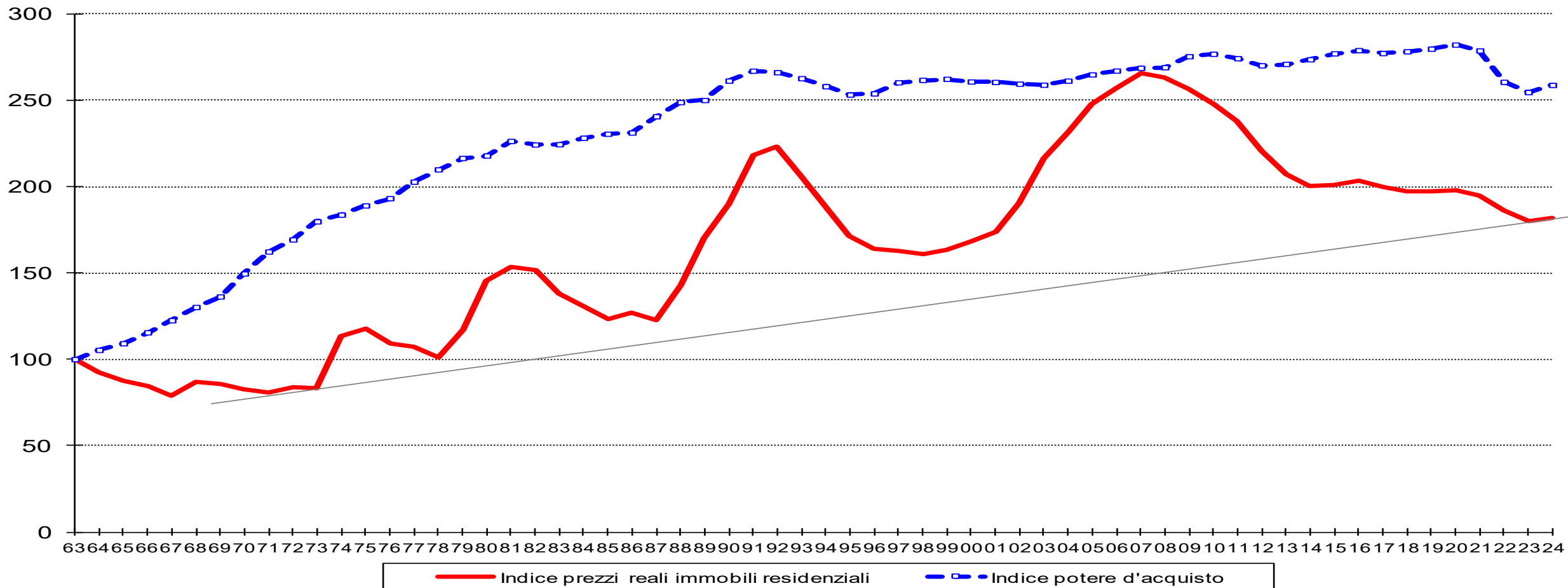
Costo della vita e prezzi immobiliari correnti

in Italia dal 1968 al 2024 (1° semestre)



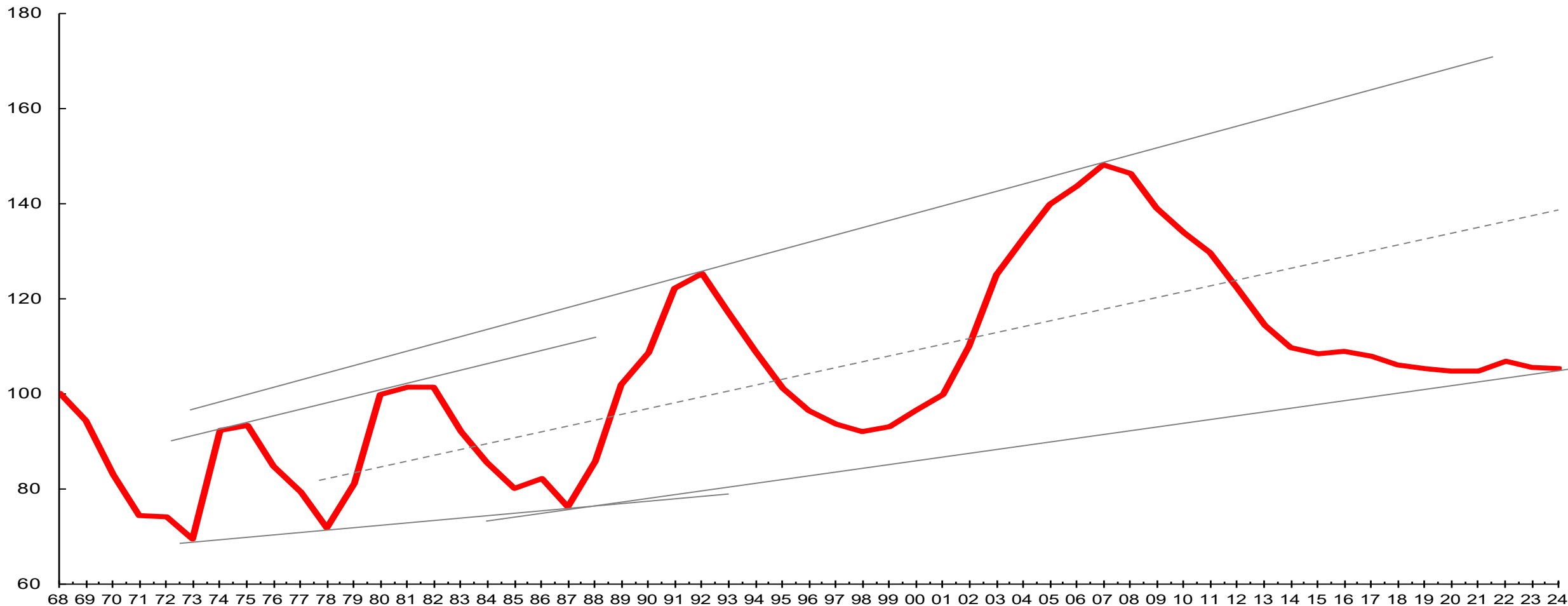
Prezzi reali immobili residenziali e potere d'acquisto reale

dell'impiegato medio italiano dal 1963 al 2024 (1° semestre)



Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano in Italia dal 1968 al 2024 (1° semestre)



Compravendite residenziali in Italia

dal 1968 al 2024 **

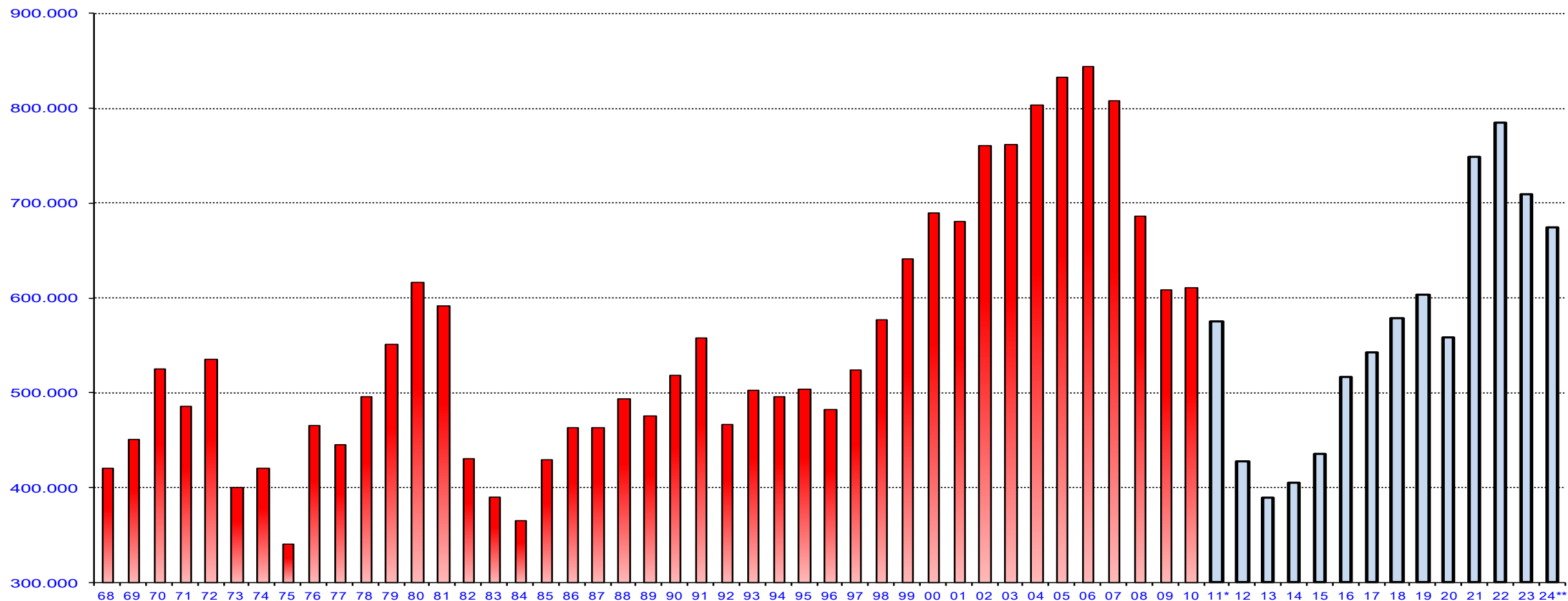
1968	421.000	1988	494.000	2008	686.587
1969	451.000	1989	476.000	2009	609.145
1970	526.000	1990	519.000	2010	611.878
1971	486.000	1991	558.000	2011	575.797 *
1972	536.000	1992	467.000	2012	427.566
1973	401.000	1993	503.000	2013	389.448
1974	421.000	1994	497.000	2014	405.722
1975	341.000	1995	504.000	2015	435.931
1976	466.000	1996	483.000	2016	517.184
1977	446.000	1997	525.000	2017	543.188
1978	496.000	1998	578.000	2018	578.647
1979	552.000	1999	642.000	2019	603.541
1980	617.000	2000	690.476	2020	557.926
1981	592.000	2001	681.266	2021	748.523
1982	431.000	2002	761.520	2022	784.486
1983	391.000	2003	762.086	2023	709.502
1984	366.000	2004	804.126	2024	675.000 **
1985	430.000	2005	833.350		
1986	464.000	2006	845.051		
1987	464.000	2007	809.177		

* Revisione delle serie storiche dal 2011 da parte della Agenzia delle Entrate (OMI)

** Previsione

Compravendite residenziali in Italia

dal 1968 al 2024 **

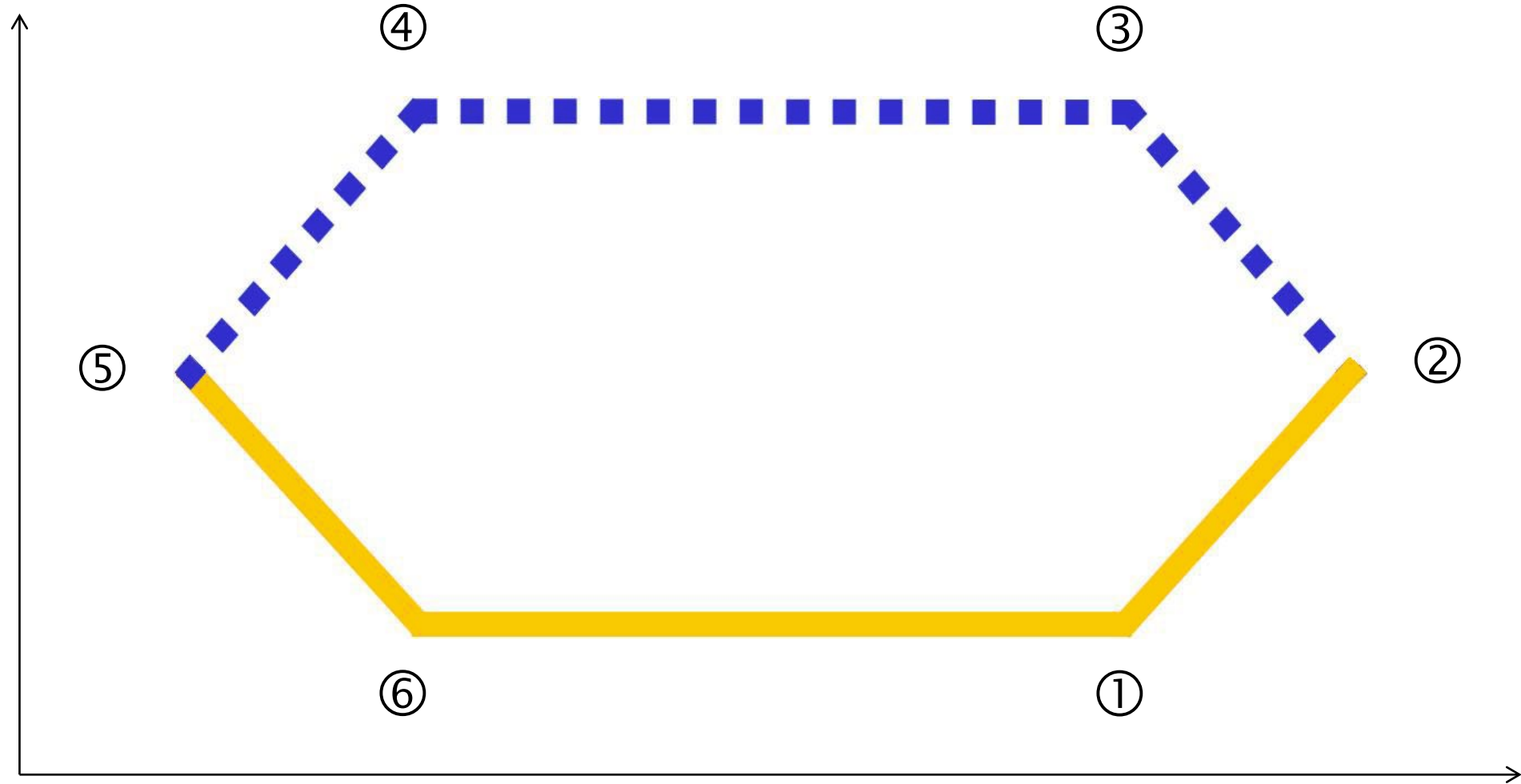




Ciclo del nido d'ape

Rappresentazione teorica

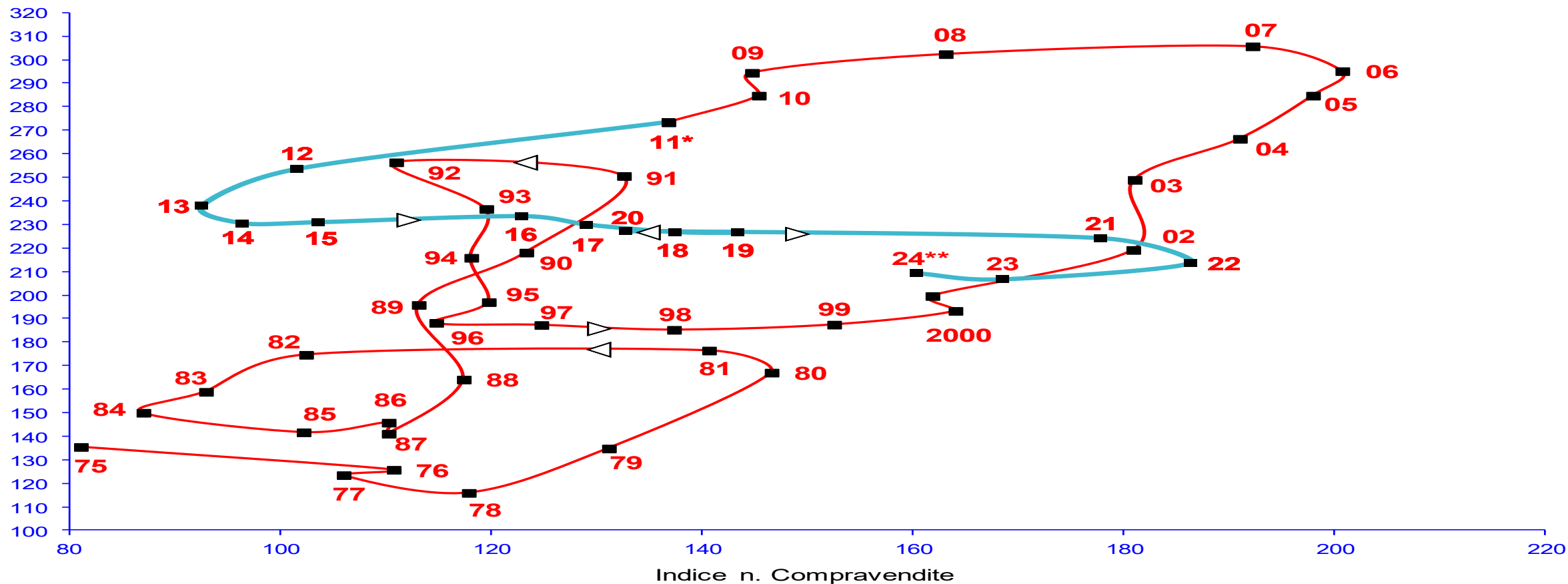
Prezzi



Ciclo del nido d'ape

per prezzi reali e numero di compravendite degli immobili residenziali in Italia

Indice prezzi immobili
residenziali
a moneta costante



Prezzi immobiliari e inflazione in Italia

	Prezzi immobiliari (a)	Inflazione (b)	% (c = $\frac{a-b}{b}$)
1961	1,0	1,0	
1971	1,6	1,5	+ 6,7
1981	13,0	6,4	+ 103,1
1991	41,6	14,4	+ 188,9
1992	44,8	15,1	+ 196,7
2001	45,8	19,9	+ 130,2
2002	51,5	20,3	+ 152,5
2003	59,9	20,9	+ 186,6
2004	65,4	21,3	+ 207,0
2005	71,1	21,7	+ 227,6
2006	75,2	22,1	+ 240,3
max 2007	79,2	22,5	+ 252,0
2008	80,9	23,2	+ 248,7
2009	79,3	23,4	+ 238,9
2010	77,9	23,7	+ 228,7
2011	76,8	24,4	+ 214,8
2012	73,4	25,1	+ 192,4
2013	69,7	25,4	+ 174,4
2014	67,6	25,4	+ 166,1
2015	67,7	25,4	+ 166,5
2016	68,4	25,4	+ 169,3
2017	68,0	25,7	+ 164,6
2018	67,8	26,0	+ 160,8
2019	68,1	26,1	+ 160,9
2020	68,1	26,0	+ 161,9
2021	68,5	26,5	+ 158,5
2022	70,5	28,6	+ 146,5
2023	71,9	30,2	+ 138,1
2024*	73,4	30,4	+ 141,4

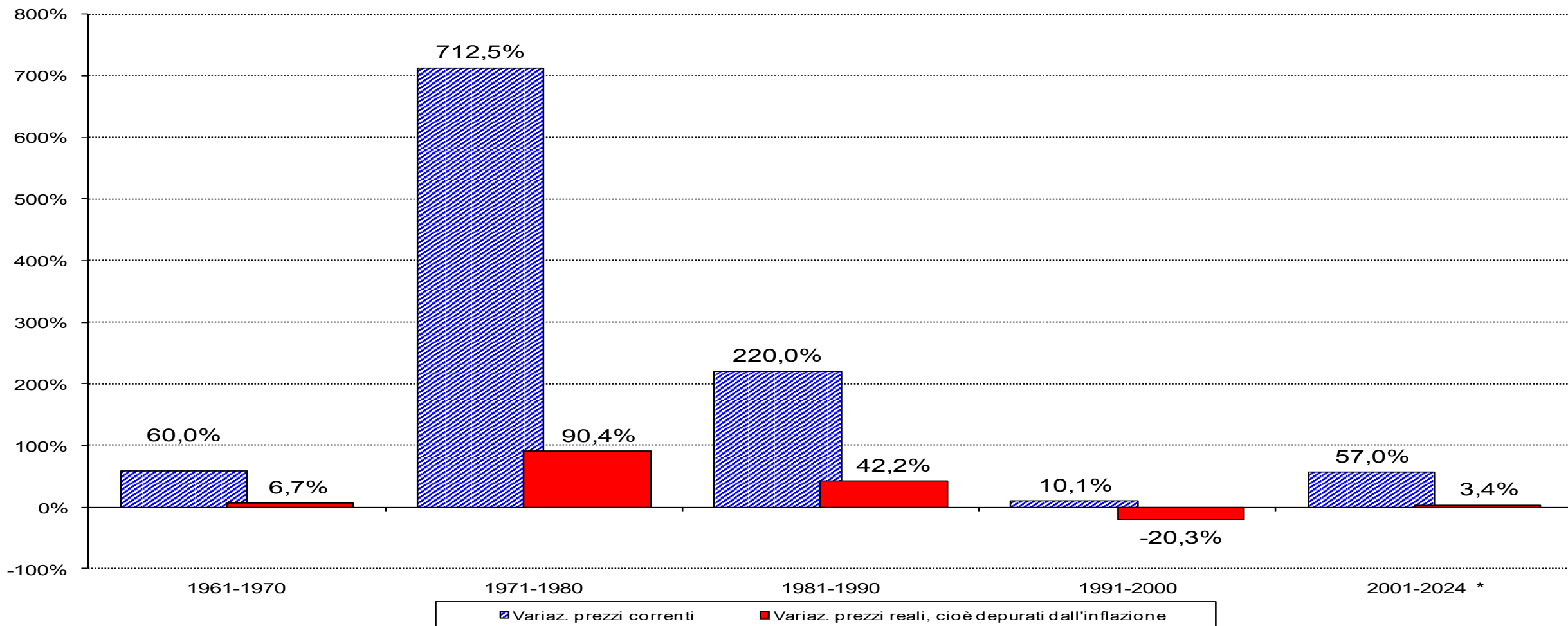
N.B.

I prezzi immobiliari sono cresciuti in media del 7,06% annuo in 63 anni (1961-2024).

Il costo della vita è cresciuto in media del 5,57% annuo in 63 anni.

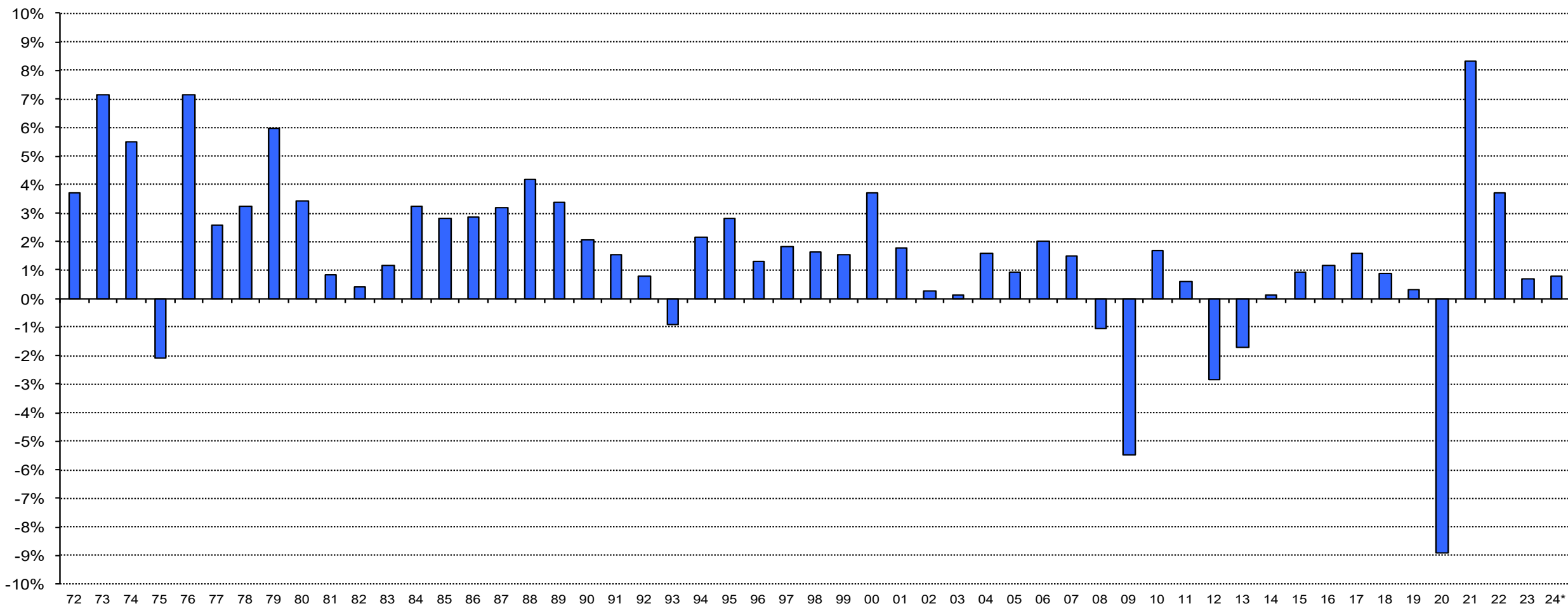
L'incremento reale composto è pertanto pari al 1,41% annuo in 63 anni.

Variazione (percentuale) dei prezzi immobiliari in Italia (correnti e reali)



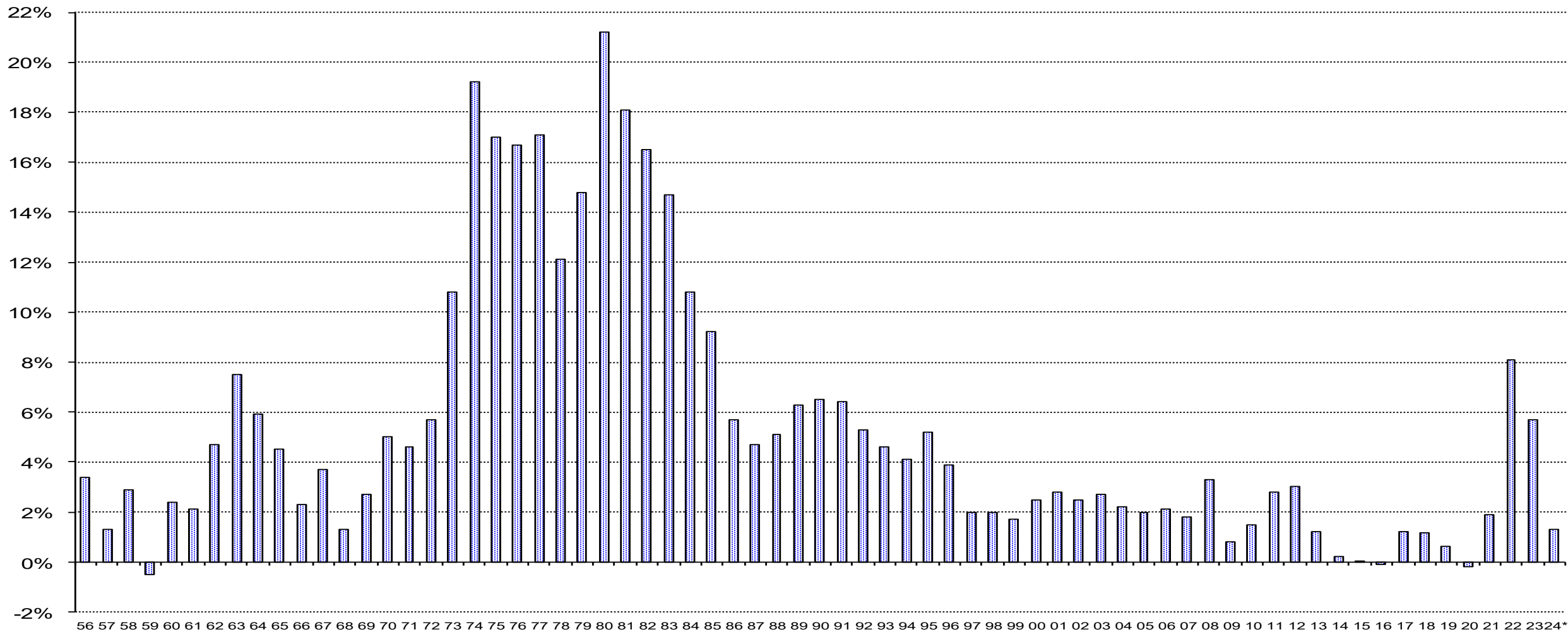
Prodotto interno lordo in Italia

Tasso di crescita annuo



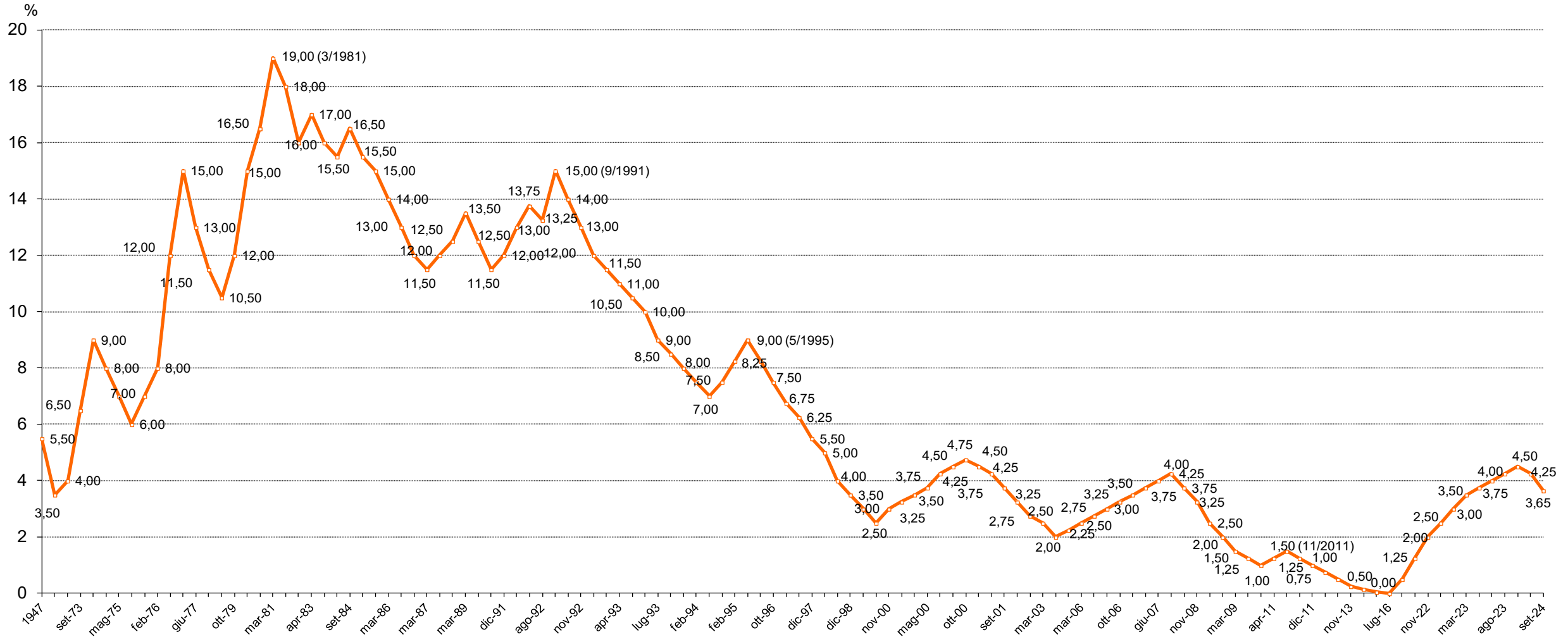
L'inflazione in Italia

Tasso di crescita annuo



Le variazioni del tasso ufficiale di riferimento (ex TUS)

1947 - 2024



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Banca d'Italia

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

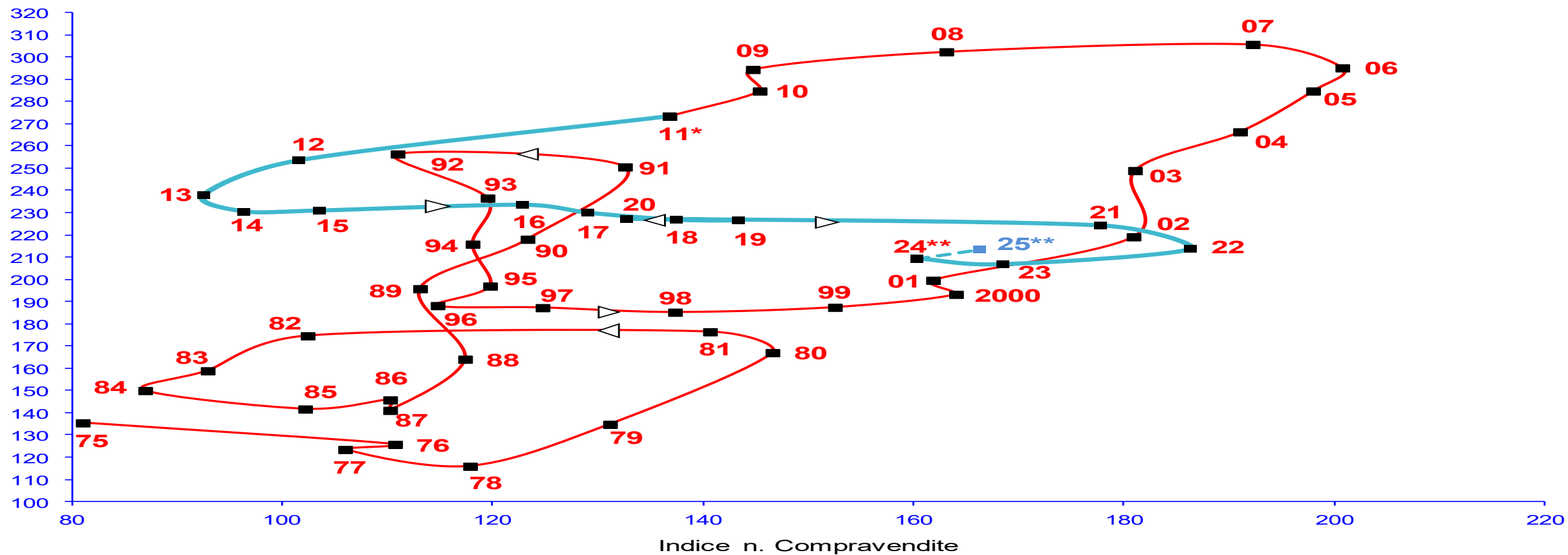
Rilevamento storico del tasso EURIRS (IRS) a 10 anni



Ciclo del nido d'ape

per prezzi reali e numero di compravendite degli immobili residenziali in Italia

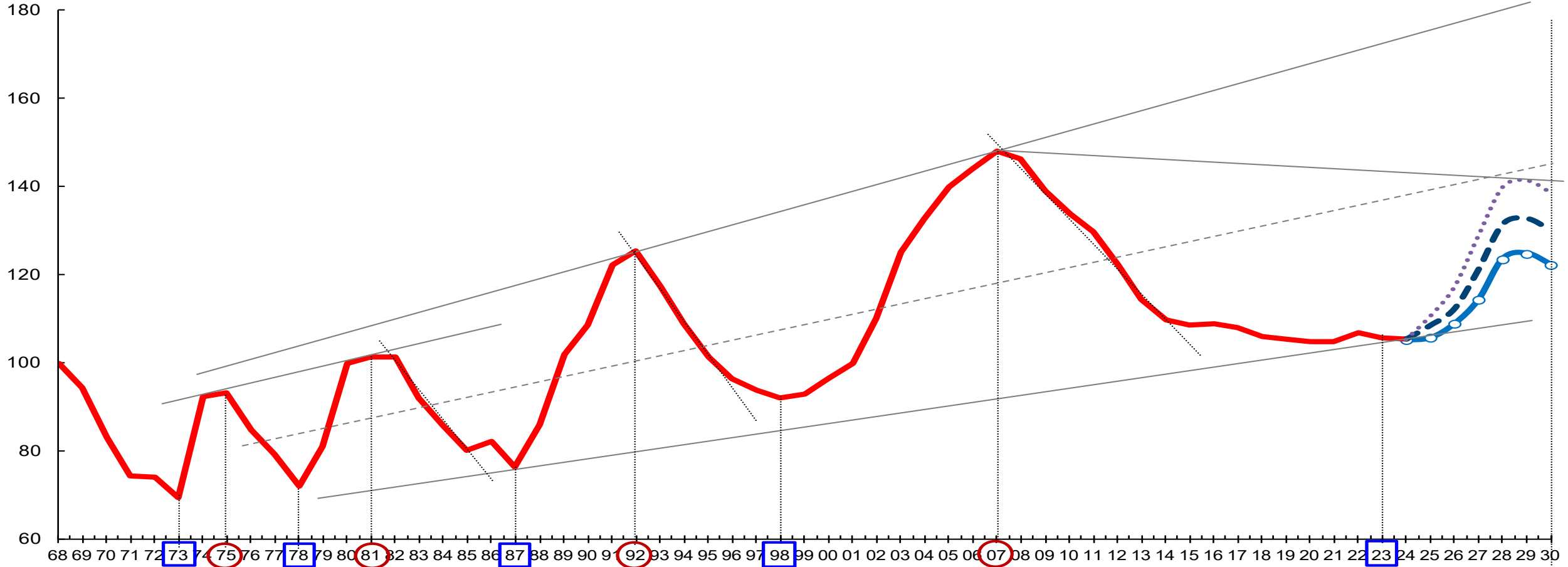
Indice prezzi immobili
residenziali
a moneta costante



* Revisione delle serie storiche dal 2011 da parte della Agenzia delle Entrate (OMI)

Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano
in Italia dal 1968 al 2024 (1° semestre) con ipotesi di previsioni per 2025-2030



NOTA ESPLICATIVA

Lo Studio di Reddy's Group esamina il mercato immobiliare (residenziale) italiano degli ultimi 60 anni.

Di questo Studio fanno parte anche le previsioni sino al 2030.

Lo Studio qui allegato è “pubblico” (cioè non è riservato) e può quindi essere circolarizzato ad altri e utilizzato dai lettori per propri scopi (anche allegandolo per estratti a proprie relazioni, lezioni o articoli, purché sia sempre citata la fonte Reddy's Group).

Lo Studio (che Reddy's Group da molti anni aggiorna ogni sei mesi) sul mercato immobiliare residenziale italiano è redatto utilizzando due diverse analisi grafiche (simili alle analisi grafiche utilizzate per lo studio dei prezzi dei titoli mobiliari): la prima analizza l'andamento dei prezzi di compravendita (CV), la seconda analizza sia l'andamento dei prezzi di CV sia il numero totale di transazioni (CV) in un determinato periodo (annue nel ns. caso).

Gli elementi fondamentali dello Studio sono:

- l'analisi non solo dei prezzi reali di CV (cioè depurati dall'inflazione), ma dei prezzi reali depurati dalla variazione del potere di acquisto reale dell'impiegato medio italiano. Solamente con questa analisi si possono - ad avviso di Reddy's Group - comprendere gli andamenti dei cicli del mercato immobiliare e redigere “ragionevoli” previsioni di andamento del mercato per alcuni anni futuri. La linea di supporto (linea che collega tra loro i punti di minimo del grafico sinusoidale) e la linea di resistenza (linea che collega tra loro i punti di massimo del grafico sinusoidale) sono le due linee entro le quali si è mossa (e - per il futuro - entro le quali “dovrebbe muoversi”) la linea dei prezzi depurati come sopra indicato. Va notato che le distanze temporali (in anni) tra due - tra loro successivi - punti di minimo (e tra due - tra loro successivi - punti di massimo) nel passato (dagli anni '60 a oggi) sono sempre e costantemente aumentate e che la differenza (in ogni ciclo di prezzi dal minimo al massimo e poi ancora al minimo) si è ampliata.

(Segue)

Ciò sta a significare che investire in immobili (con il passare del tempo) sta diventando sempre più un “mestiere da specialisti”. In particolare ora anche a causa del fatto che il “Paese Italia” da oltre 30 anni non cresce più in termini reali (si veda nel secondo grafico dello Studio la linea blu rappresentativa della variazione del potere di acquisto reale dell’impiegato medio italiano) e del fatto che le previsioni macroeconomiche per i prossimi anni non sono particolarmente positive.

Proprio per questa ragione nel grafico contenente le previsioni di prezzi immobiliari sino al 2030 (si veda l'ultimo grafico dello Studio) la linea di resistenza prevista per i prossimi anni ha una inclinazione inferiore (negativa in uno scenario più pessimista) rispetto alla inclinazione della linea di resistenza degli anni passati;

- l’analisi in parallelo dei prezzi reali e del numero totale di transazioni (CV) annue. Va notato che in tutti i cicli immobiliari precedenti l’attuale ciclo si verifica prima l’inversione di tendenza (ad esempio da negativo a positivo) dell’andamento del numero totale di transazioni (CV) annue e dopo 9-36 mesi da questa ripresa del numero annuo di CV si constata prima la cessazione del calo dei prezzi, poi un periodo di stabilità di prezzi e poi una nuova crescita dei prezzi.

Ovviamente lo studio del solo mercato immobiliare residenziale non può essere utilizzato “in fotocopia” per l’analisi degli altri mercati immobiliari (uffici, superfici commerciali di vario tipo, alberghi, capannoni per usi vari, posti barca, etc.).

(Segue)

Ma, poiché in Italia il mercato immobiliare residenziale rappresenta più dell'80% di tutto il mercato immobiliare, lo Studio consente di meglio interpretare i cicli di medio-lungo periodo del mercato immobiliare non solo residenziale e di formulare previsioni/predisporre scenari ragionevolmente attendibili sugli andamenti del mercato immobiliare a B/M termine.

Il tutto nell'ambito dell'analisi strategica del mercato e dell'analisi del profilo di rischio dei vari specifici investimenti.

Eventuali puntuali inesattezze sui dati relativi al numero di transazioni immobiliari in Italia e/o relativi ai prezzi medi nazionali non compromettono l'attendibilità dei due macrodati di sintesi di interesse dello Studio, che ha come obiettivo l'analisi degli andamenti nel tempo (trends) del mercato immobiliare.

Il sopracitato Studio è particolarmente utile quando si devono redigere valutazioni immobiliari prospettiche (ad esempio in caso di valutazioni poste alla base di progetti di sviluppo immobiliare o di piani di rimodulazione del rimborso di debiti) e quando si devono prendere decisioni circa la decisione di dove e quanto danaro investire scegliendo tra varie opportunità immobiliari e varie opportunità puramente finanziarie.