



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MILANO



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

***“Le criticità del mercato immobiliare oggi e
la figura dell'esperto valutatore indipendente”***

La congiuntura del mercato immobiliare italiano (2012)

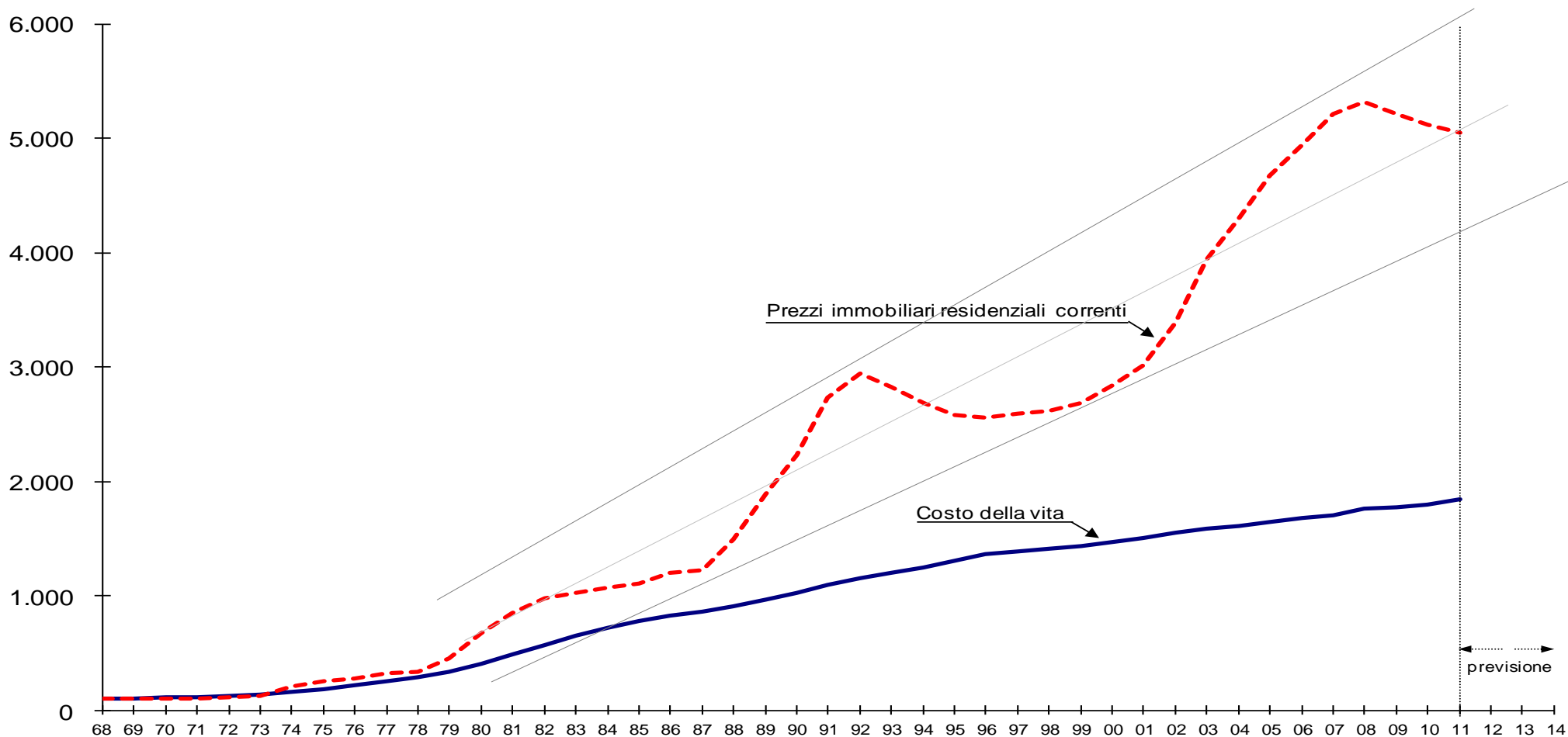
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

dagli anni 60 al 31/12/2011

e

“ipotesi di previsioni” sino al 2026 (e oltre)

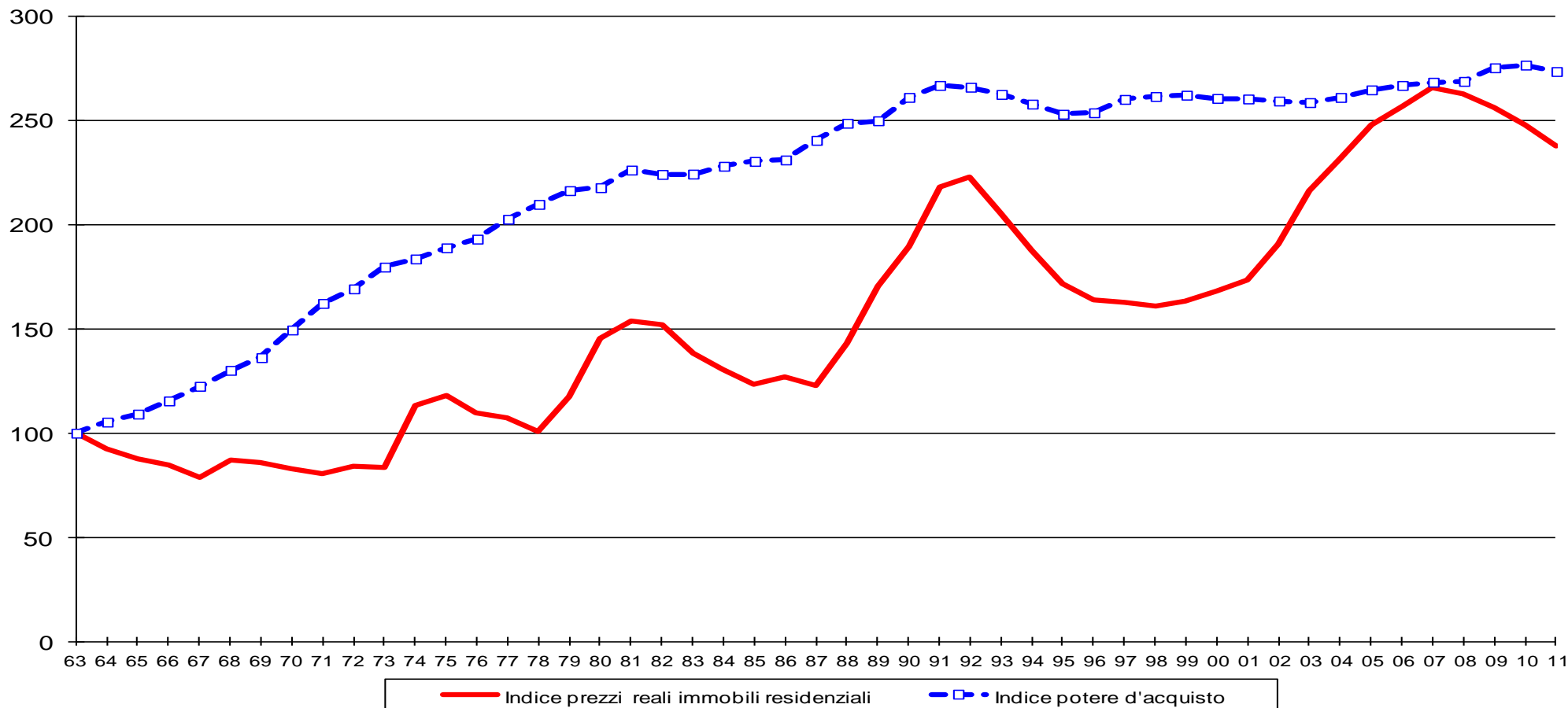
Costo della vita e prezzi immobiliari correnti in Italia dal 1968 al 2011



Fonte: ISTAT, Reddy's Group srl

Prezzi reali immobili residenziali e potere d'acquisto reale

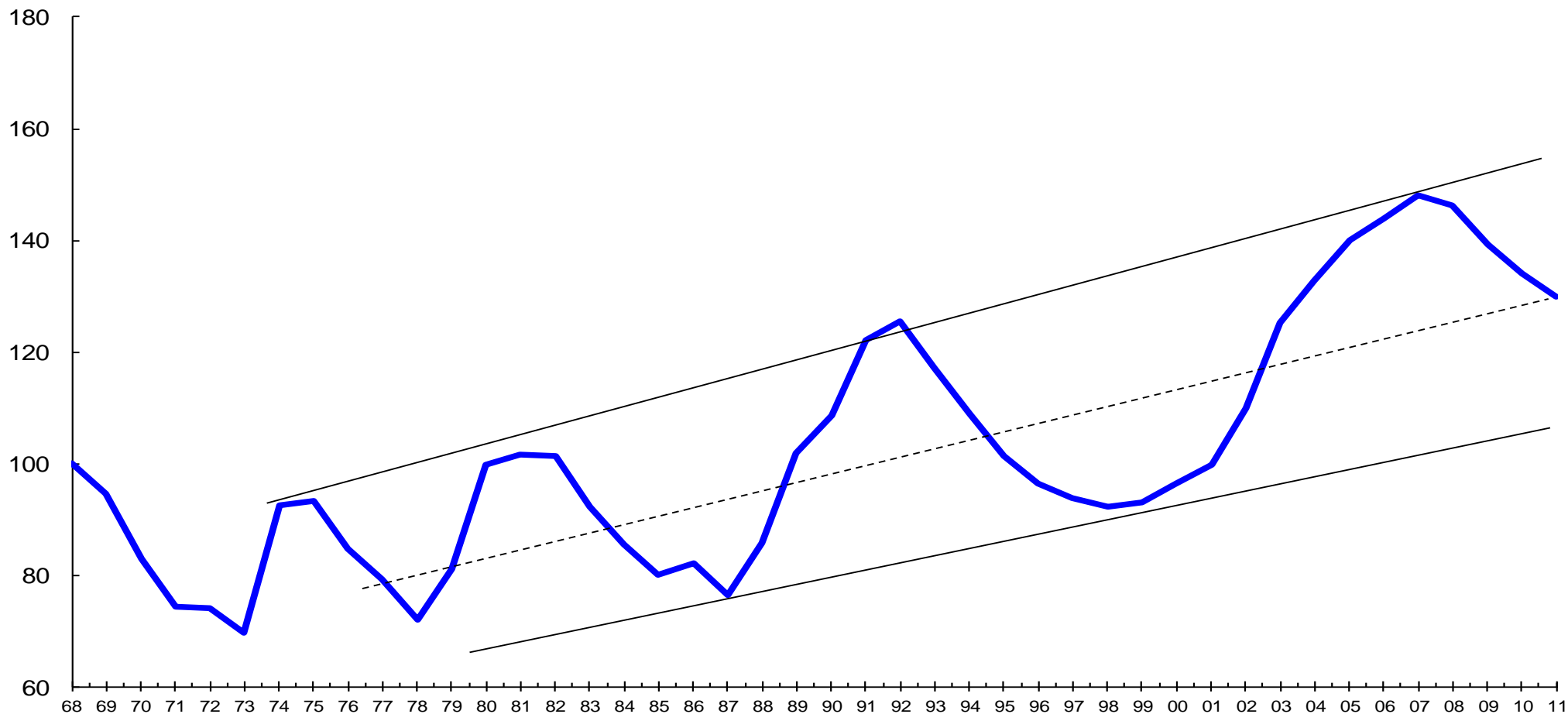
dell'impiegato medio italiano dal 1963 al 2011



Fonte: ISTAT, Reddy's Group srl

Indice dei prezzi immobiliari reali

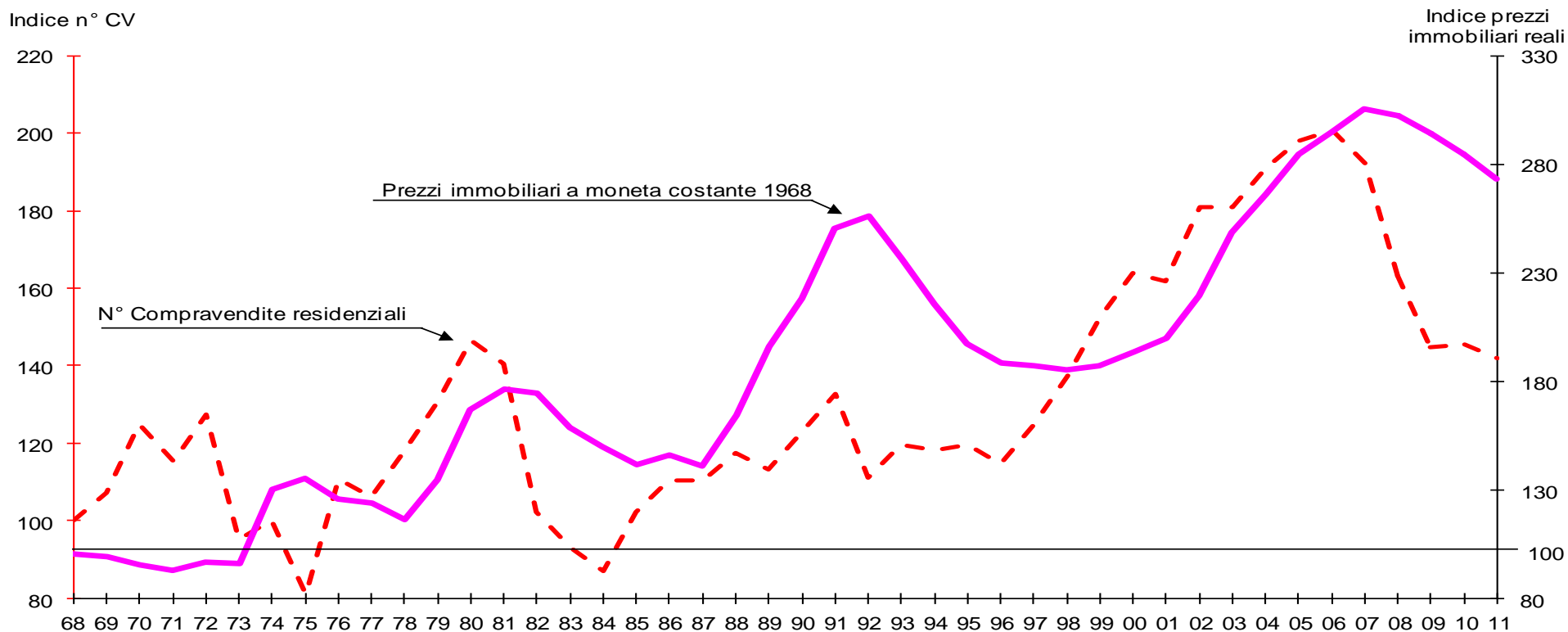
e depurati dall'incremento netto delle retribuzioni lorde procapite in Italia dal 1968 al 2011



Fonte: ISTAT, Reddy's Group srl

Rapporto indici prezzi immobiliari reali - compravendite

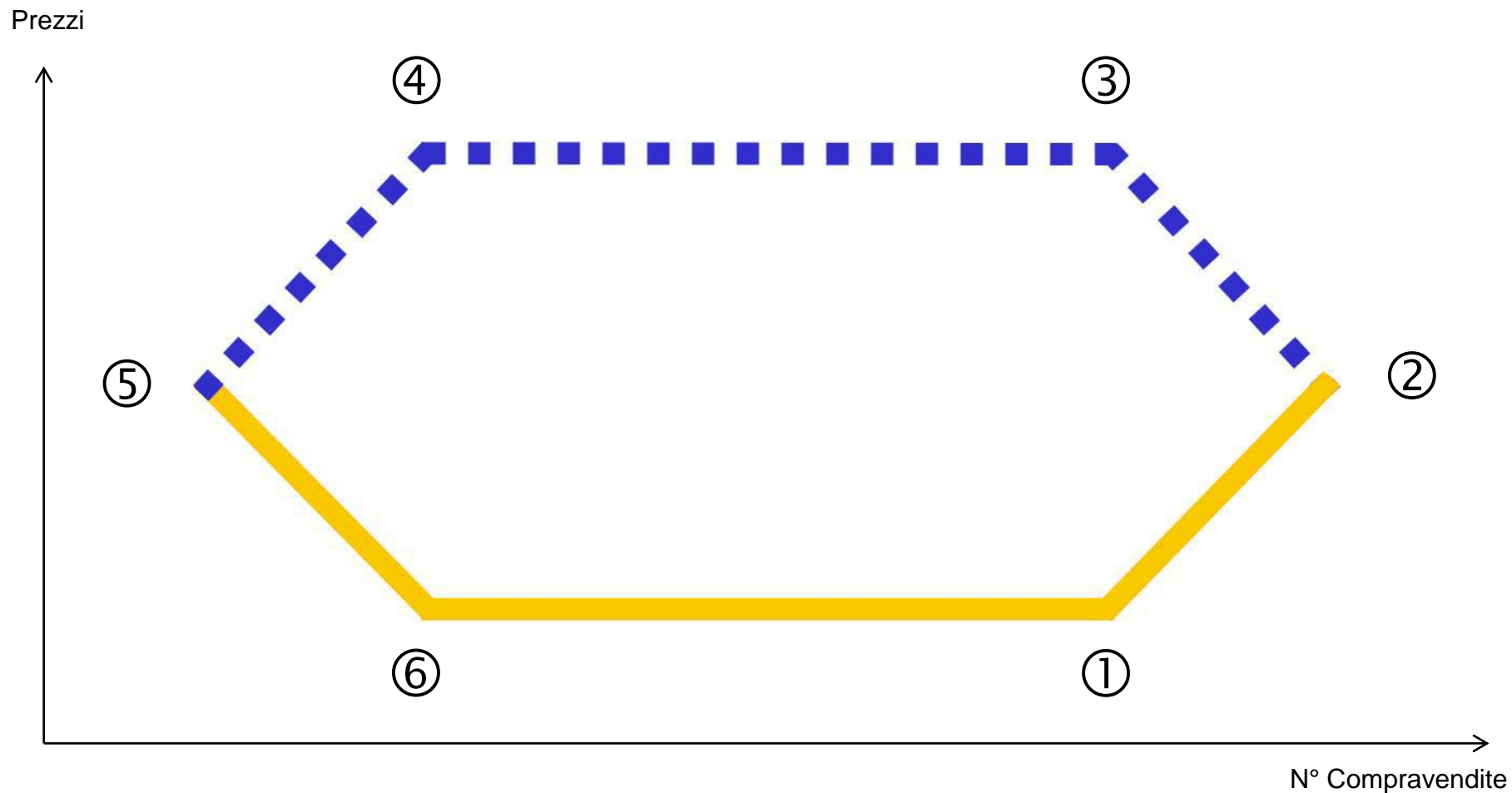
in Italia dal 1968 al 2011



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

Ciclo del nido d'ape

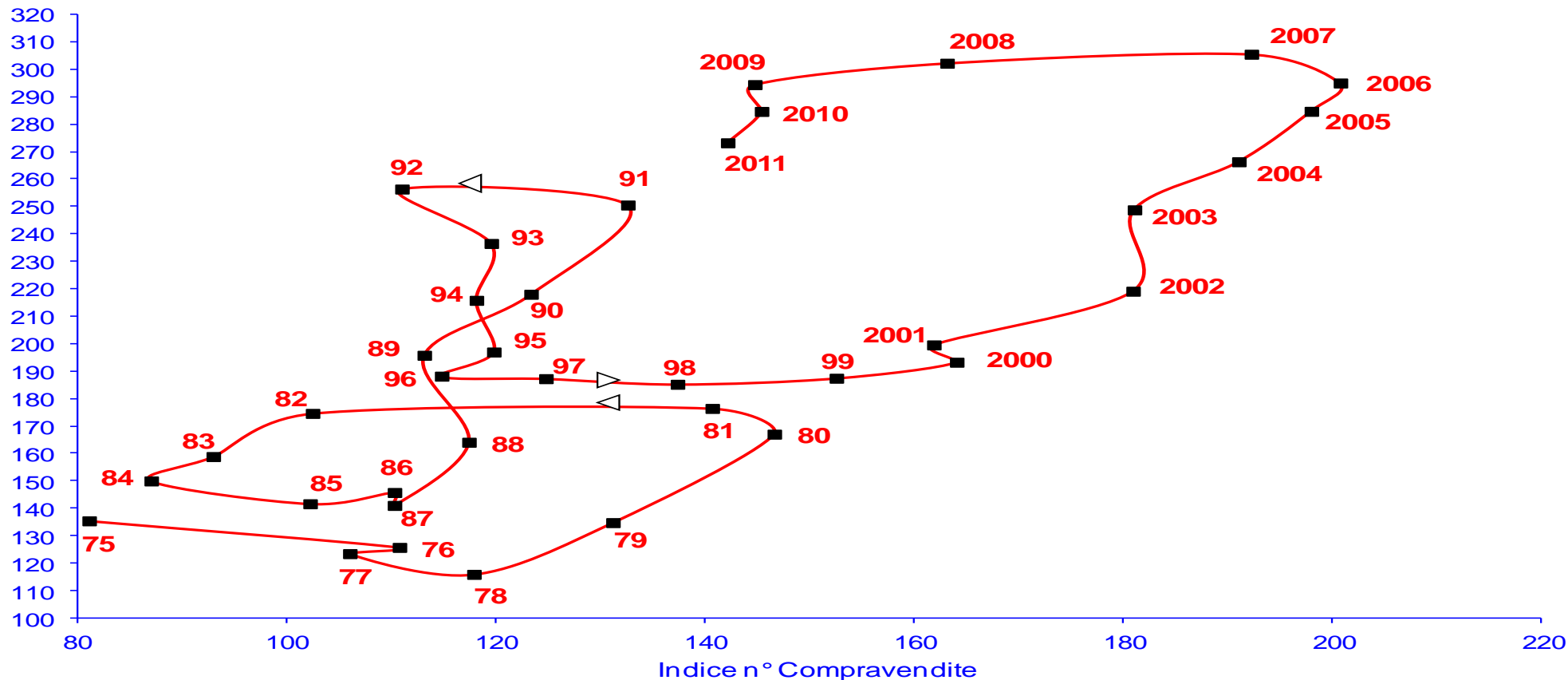
Rappresentazione teorica



Ciclo del nido d'ape

per prezzi reali e n° di compravendite degli immobili residenziali in Italia

Indice prezzi immobili
residenziali
a moneta costante



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

Prezzi immobiliari e inflazione in Italia

	Prezzi immobiliari	Inflazione	%
	(a)	(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	15,2	+ 194,7
2001	45,8	19,9	+ 130,2
2002	51,5	20,3	+ 153,7
2003	59,9	20,9	+ 186,6
2004	65,4	21,3	+ 207,0
2005	71,1	21,7	+ 228,3
2006	75,2	22,1	+ 240,2
max 2007	79,2	22,5	+ 252,5
2008	80,9	23,2	+ 248,5
2009	79,3	23,4	+ 239,7
2010	77,9	23,7	+ 228,5
2011	76,8	24,4	+ 215,1

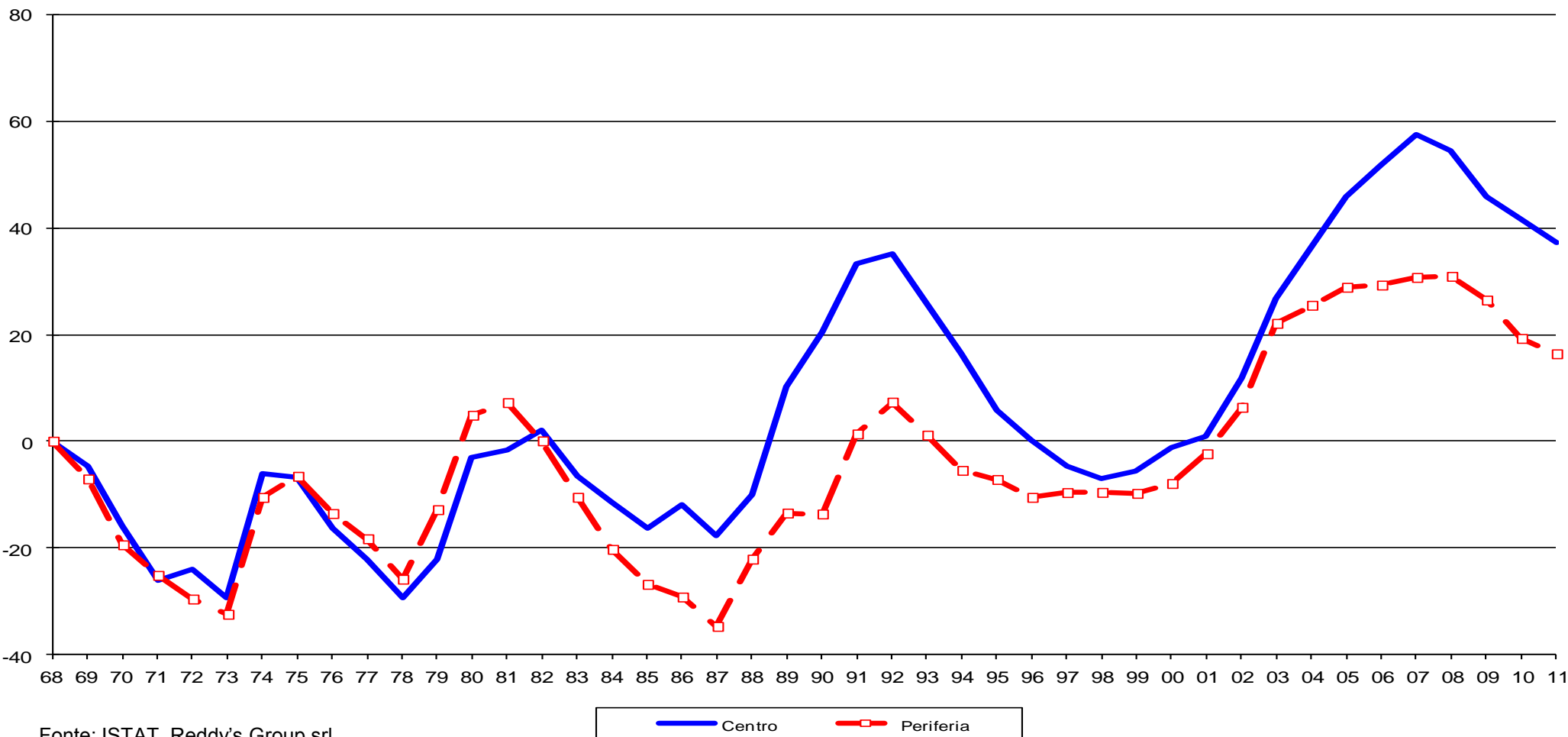
N.B. I prezzi immobiliari sono cresciuti in media del 9,1% annuo in 50 anni (1961-2011).

Il costo della vita è cresciuto in media del 6,6% annuo in 50 anni.

L'incremento reale composto è pertanto pari al 2,3% annuo in 50 anni.

Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dall'incremento netto delle retribuzioni lorde procapite in Italia dal 1968 al 2011
Confronto tra centro e periferia della 10 principali città



Fonte: ISTAT, Reddy's Group srl

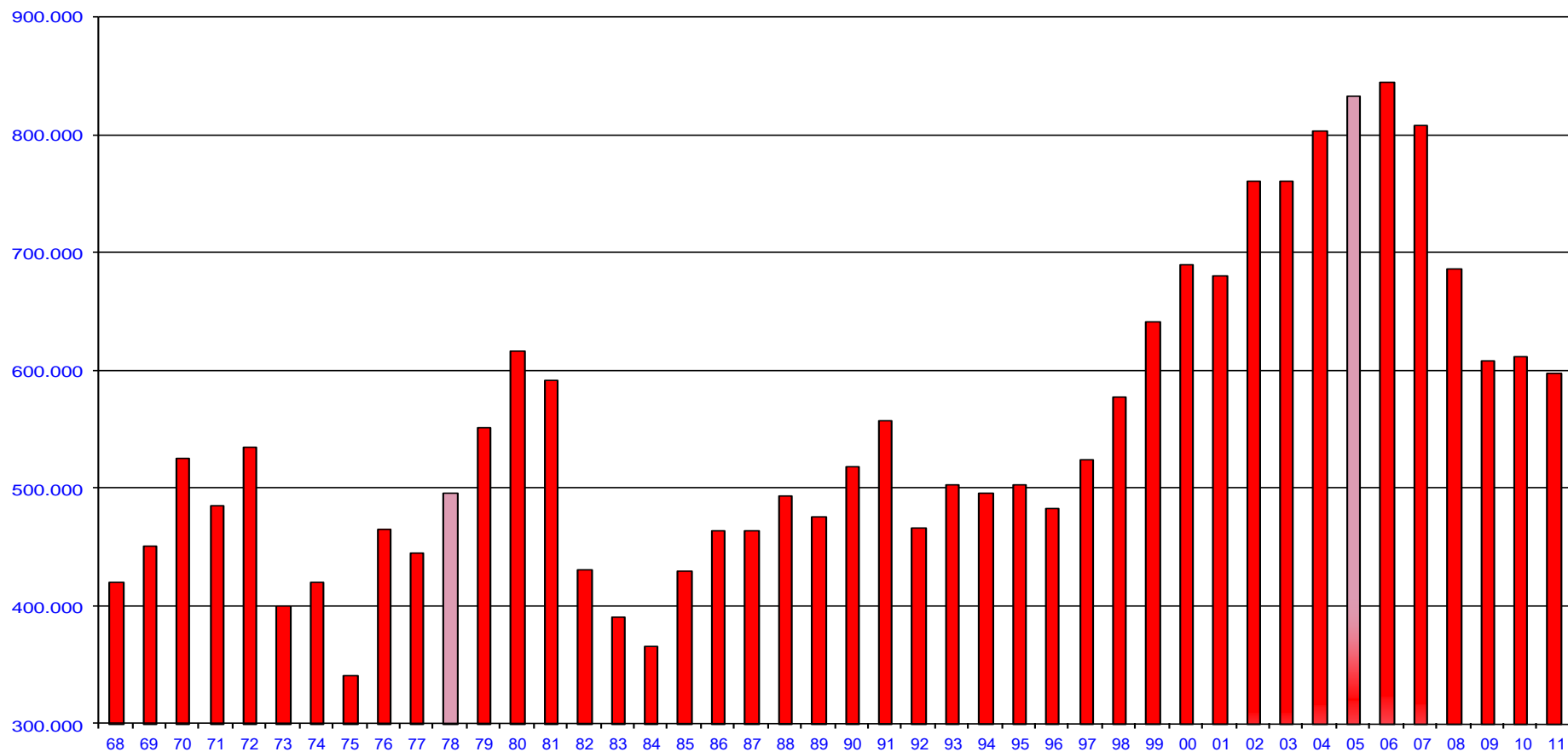
Compravendite residenziali in Italia

dal 1968 al 2011

1968	421.000	1990	519.000
1969	451.000	1991	558.000
1970	526.000	1992	467.000
1971	486.000	1993	503.000
1972	536.000	1994	497.000
1973	401.000	1995	504.000
1974	421.000	1996	483.000
1975	341.000	1997	525.000
1976	466.000	1998	578.000
1977	446.000	1999	642.000
1978	496.000	2000	690.476
1979	552.000	2001	681.266
1980	617.000	2002	761.520
1981	592.000	2003	762.086
1982	431.000	2004	804.126
1983	391.000	2005	833.350
1984	366.000	2006	845.051
1985	430.000	2007	809.177
1986	464.000	2008	686.587
1987	464.000	2009	609.145
1988	494.000	2010	611.878
1989	476.000	2011	598.224

Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

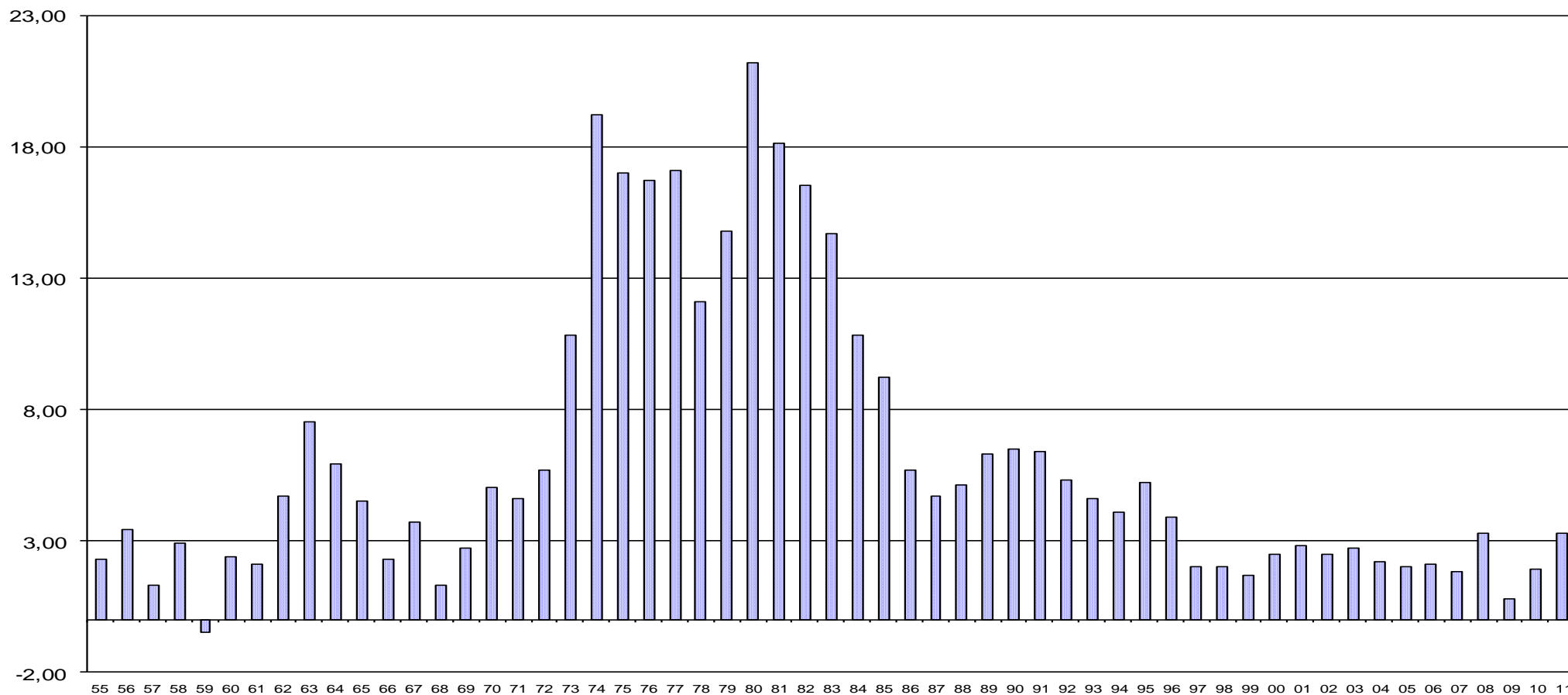
Compravendite residenziali in Italia dal 1968 al 2011



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

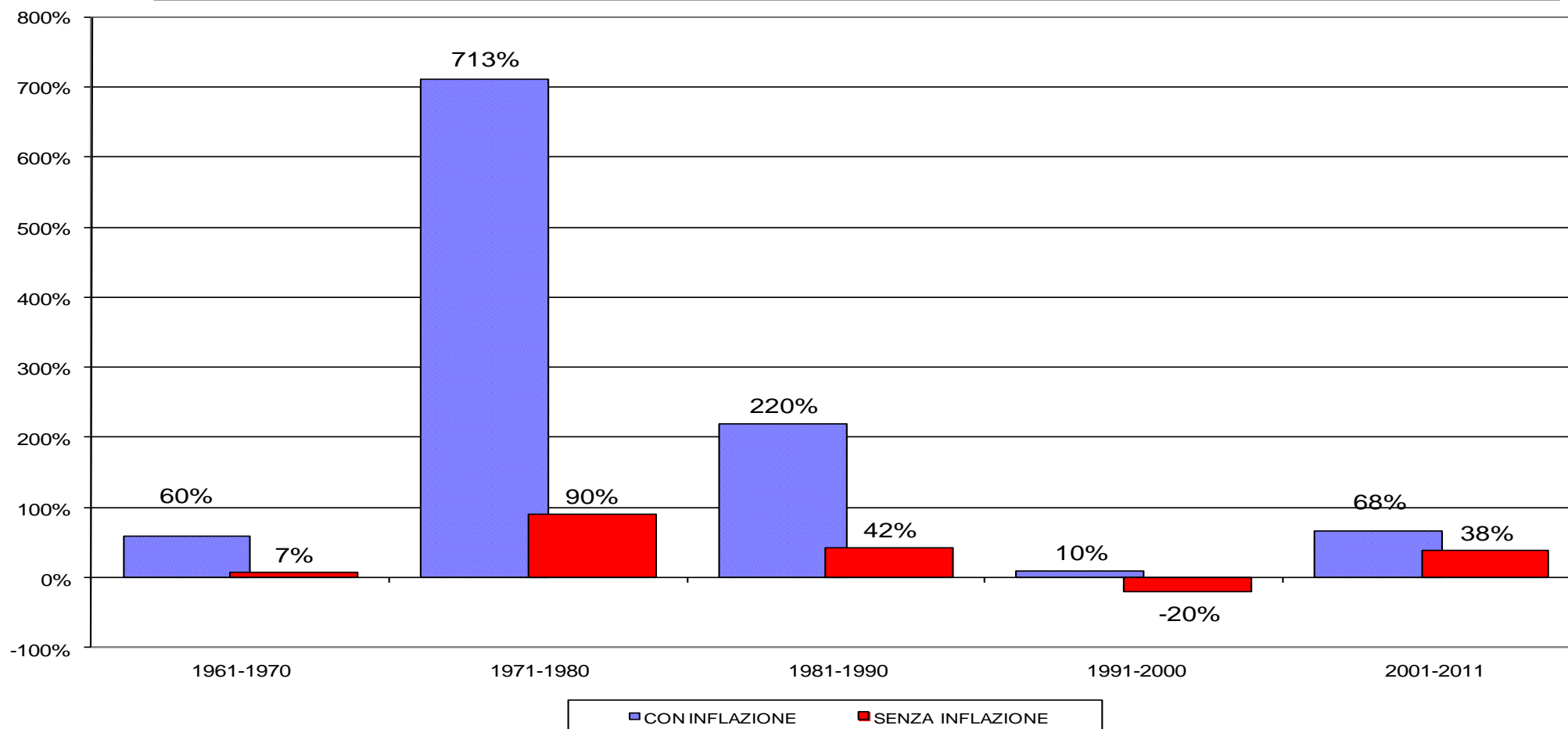
L'inflazione in Italia

Tasso di crescita in annuo



Fonte: ISTAT

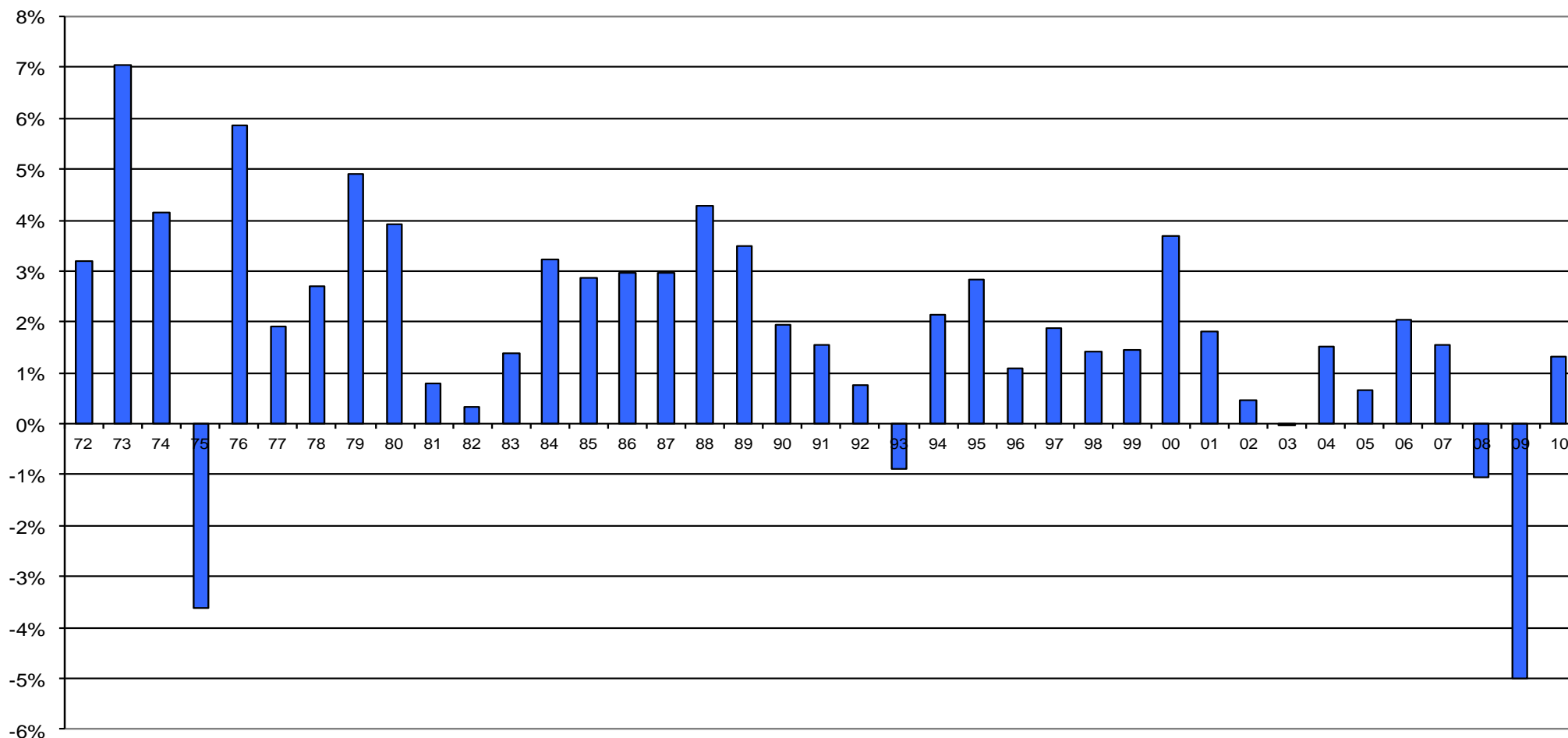
Variazione (percentuale) dei prezzi immobiliari in Italia (correnti e reali)



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su fonti varie

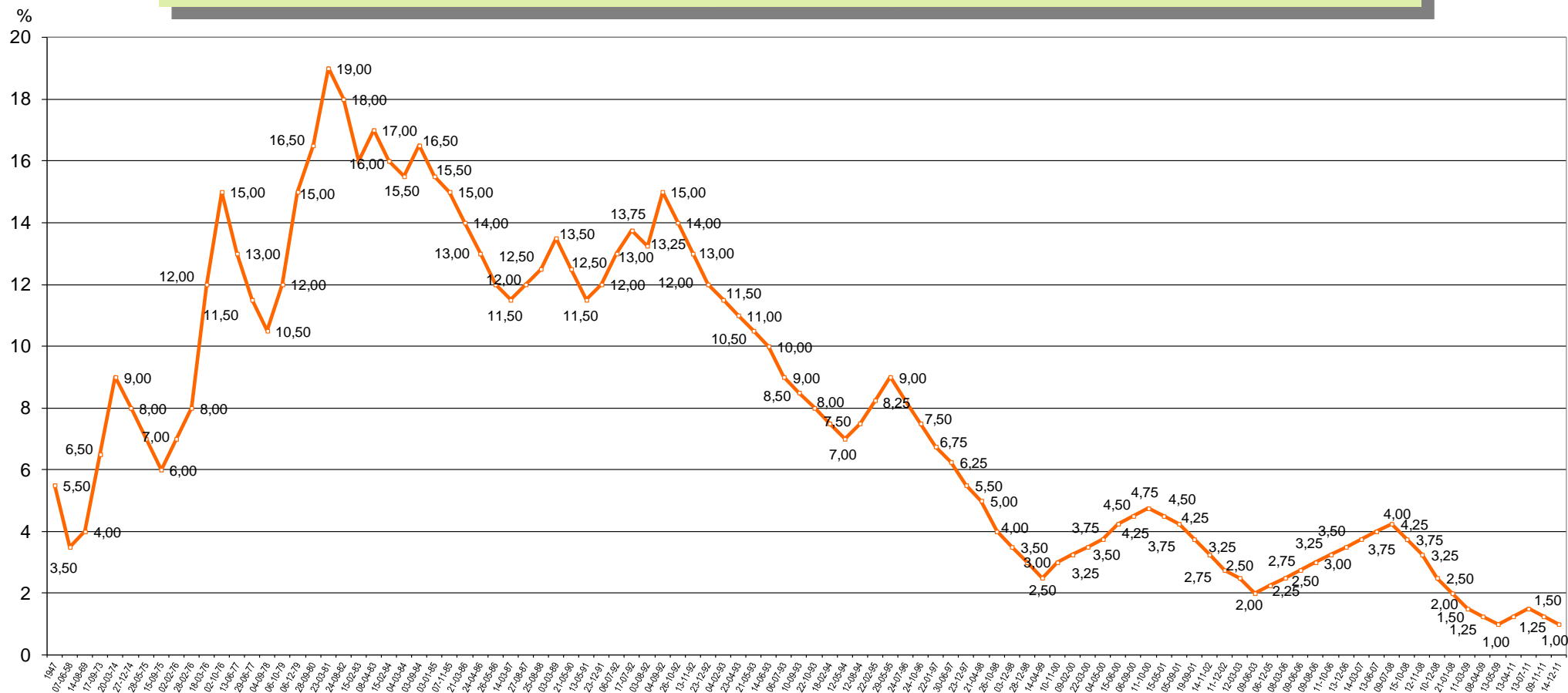
Prodotto interno lordo in Italia

Tasso di crescita annuo



Fonte: ISTAT

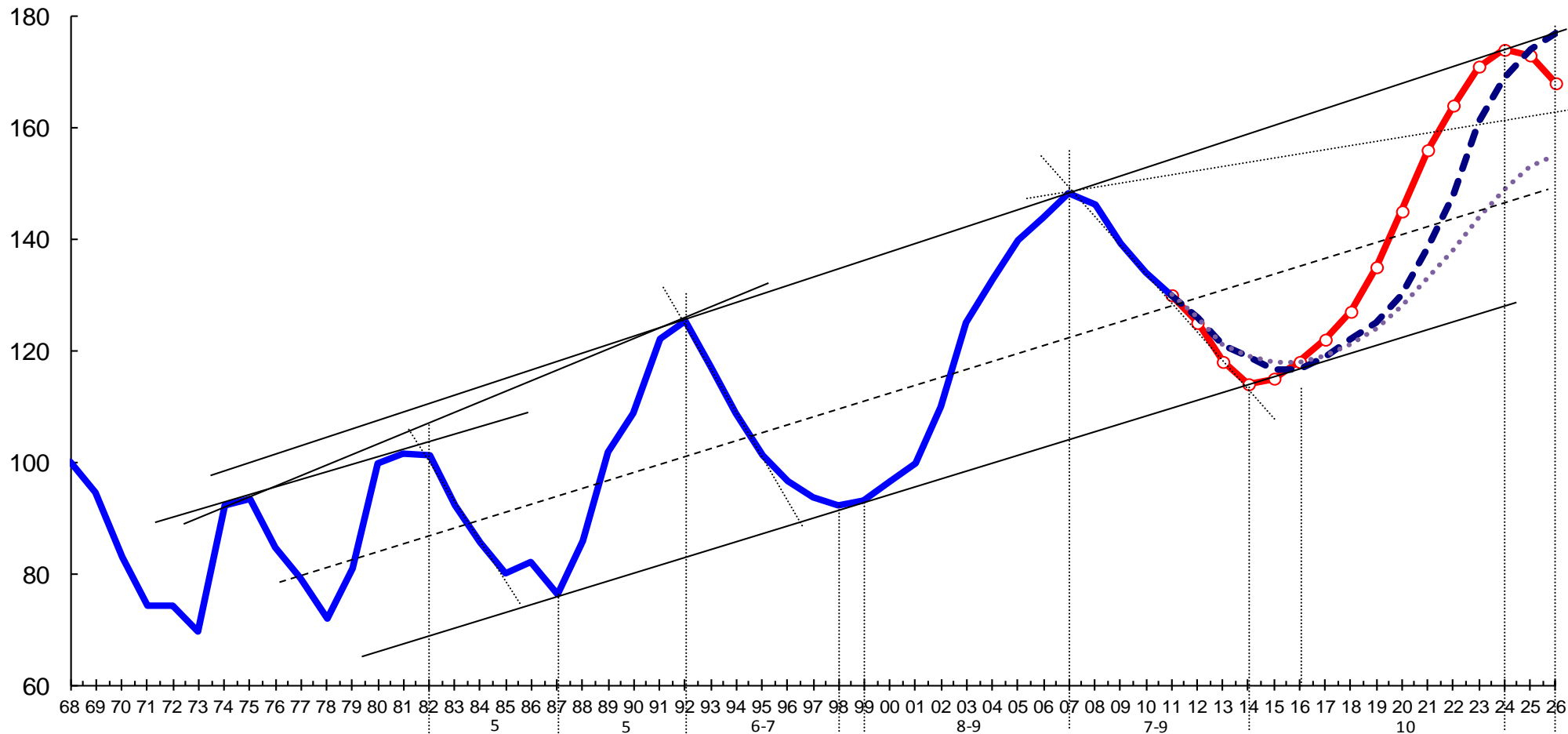
Le variazioni del tasso ufficiale di riferimento (ex TUS) (1947 - 2011)



Fonte: Banca d'Italia

Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dall'incremento netto delle retribuzioni lorde procapite in Italia dal 1968 al 2011
con ipotesi di previsioni per 2012-2026

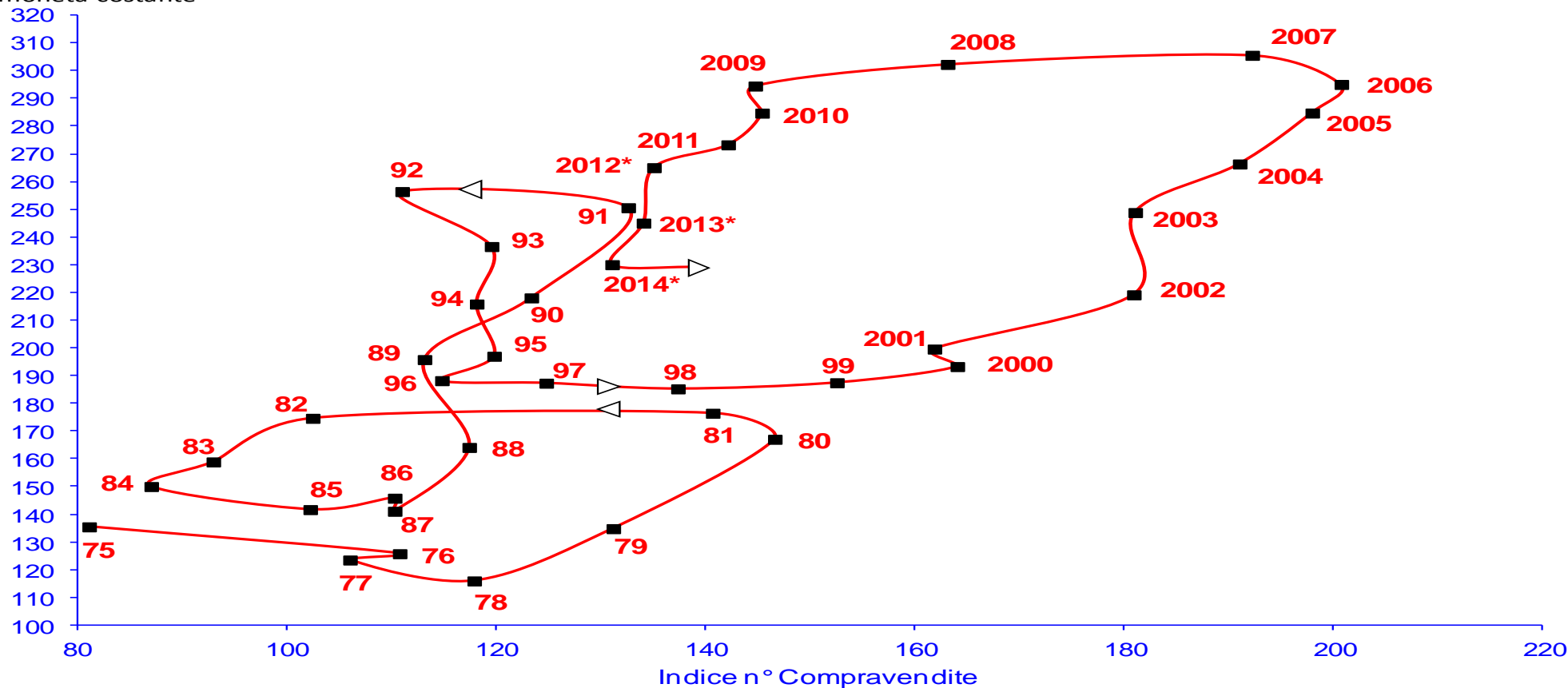


Fonte: ISTAT, Reddy's Group srl

Ciclo del nido d'ape

per prezzi reali e n° di compravendite degli immobili residenziali in Italia

Indice prezzi immobili
residenziali
a moneta costante



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia del Territorio

* Previsioni per N. Cv e prezzi