

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO

dagli anni '60 al 31/12/2015

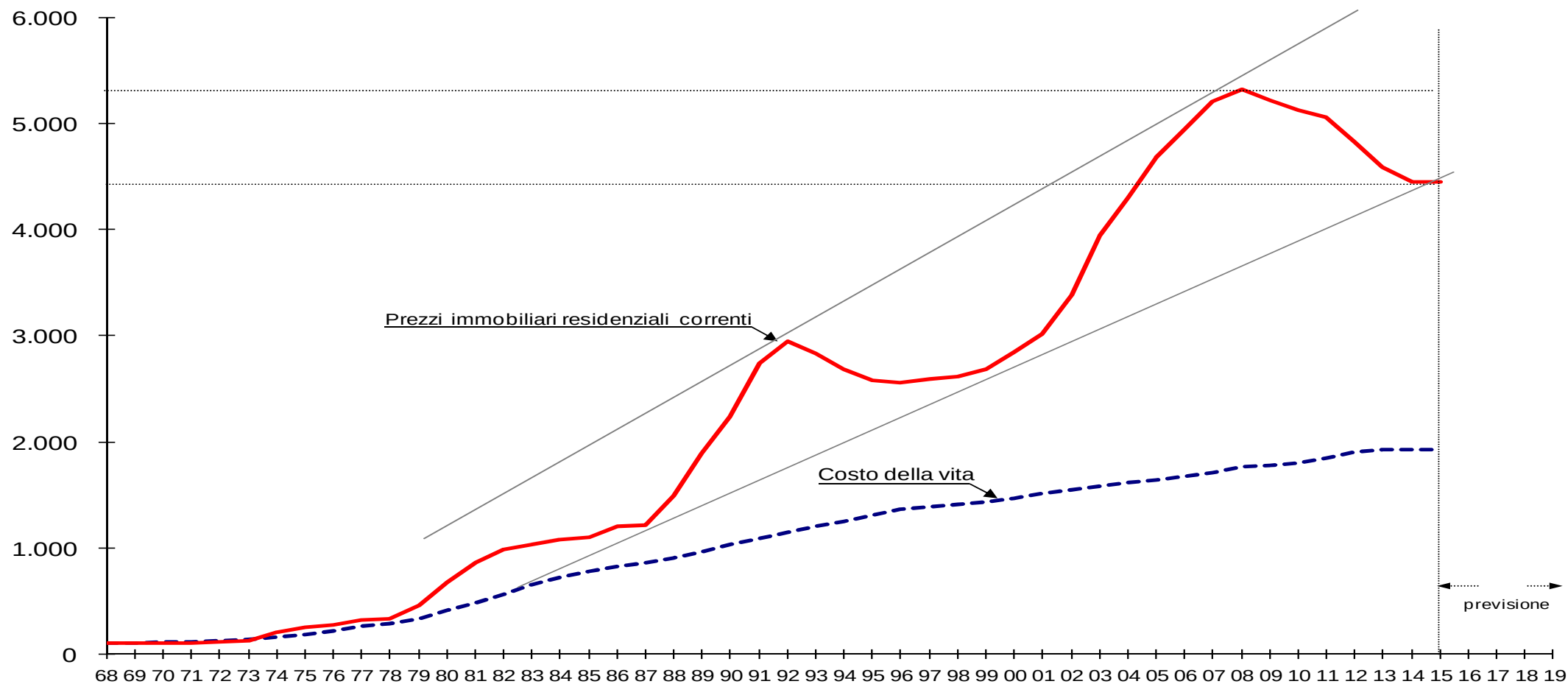
(con ipotesi di andamento del mercato sino al 2027)

© Copyright – Marzo 2016



Costo della vita e prezzi immobiliari correnti

in Italia dal 1968 al 2015



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

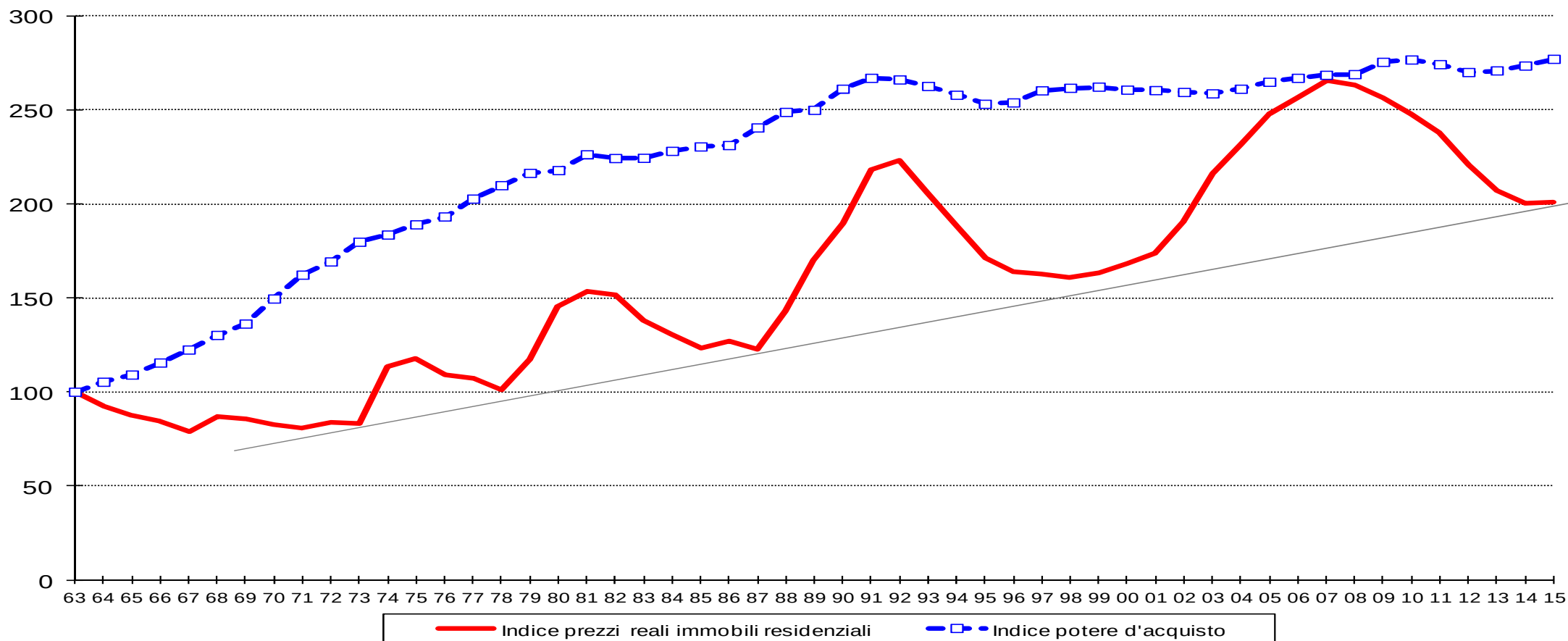
© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

Prezzi reali immobili residenziali e potere d'acquisto reale

dell'impiegato medio italiano dal 1963 al 2015



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

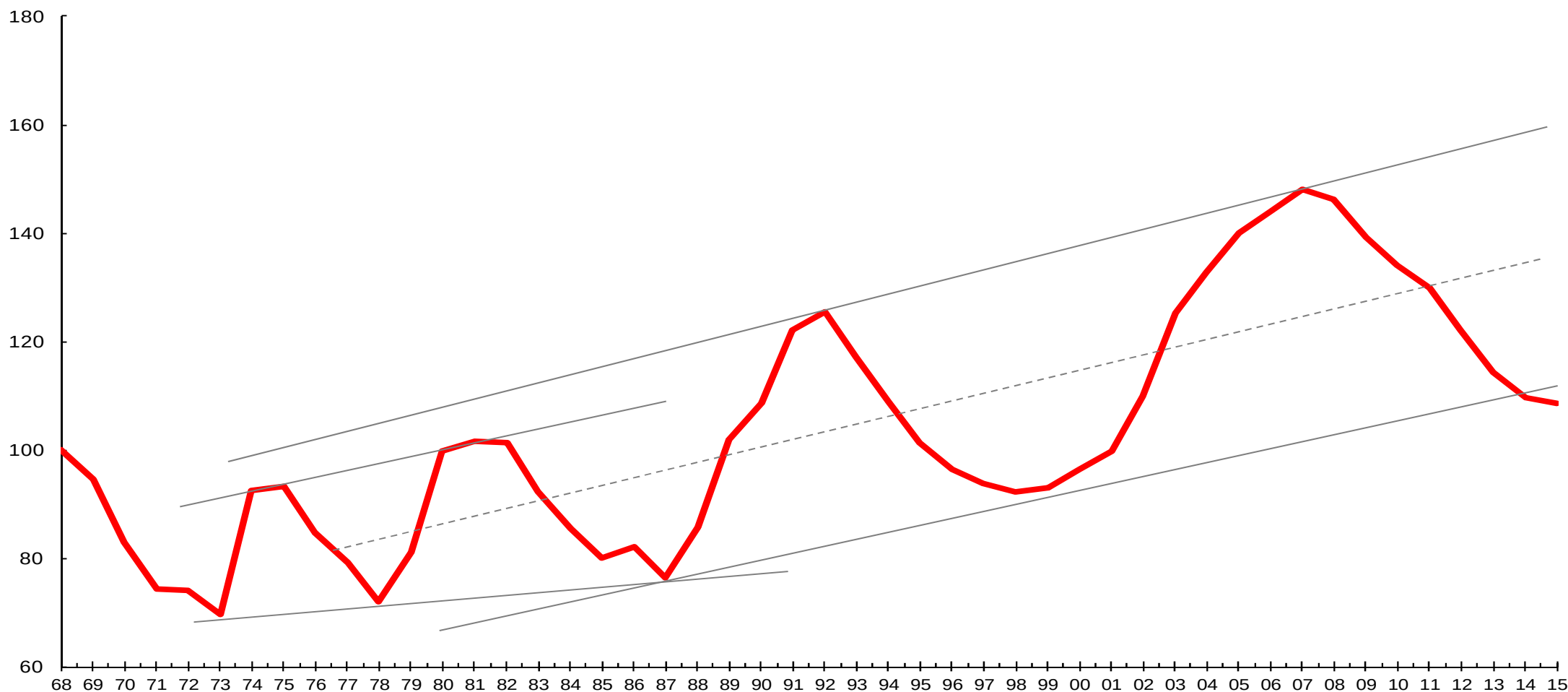
© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano in Italia
dal 1968 al 2015



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

Compravendite residenziali in Italia

dal 1968 al 2015

1968	421.000	1992	467.000
1969	451.000	1993	503.000
1970	526.000	1994	497.000
1971	486.000	1995	504.000
1972	536.000	1996	483.000
1973	401.000	1997	525.000
1974	421.000	1998	578.000
1975	341.000	1999	642.000
1976	466.000	2000	690.476
1977	446.000	2001	681.266
1978	496.000	2002	761.520
1979	552.000	2003	762.086
1980	617.000	2004	804.126
1981	592.000	2005	833.350
1982	431.000	2006	845.051
1983	391.000	2007	809.177
1984	366.000	2008	686.587
1985	430.000	2009	609.145
1986	464.000	2010	611.878
1987	464.000	2011	598.224
1988	494.000	2012	444.018
1989	476.000	2013	403.124
1990	519.000	2014	417.524
1991	558.000	2015	444.636

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

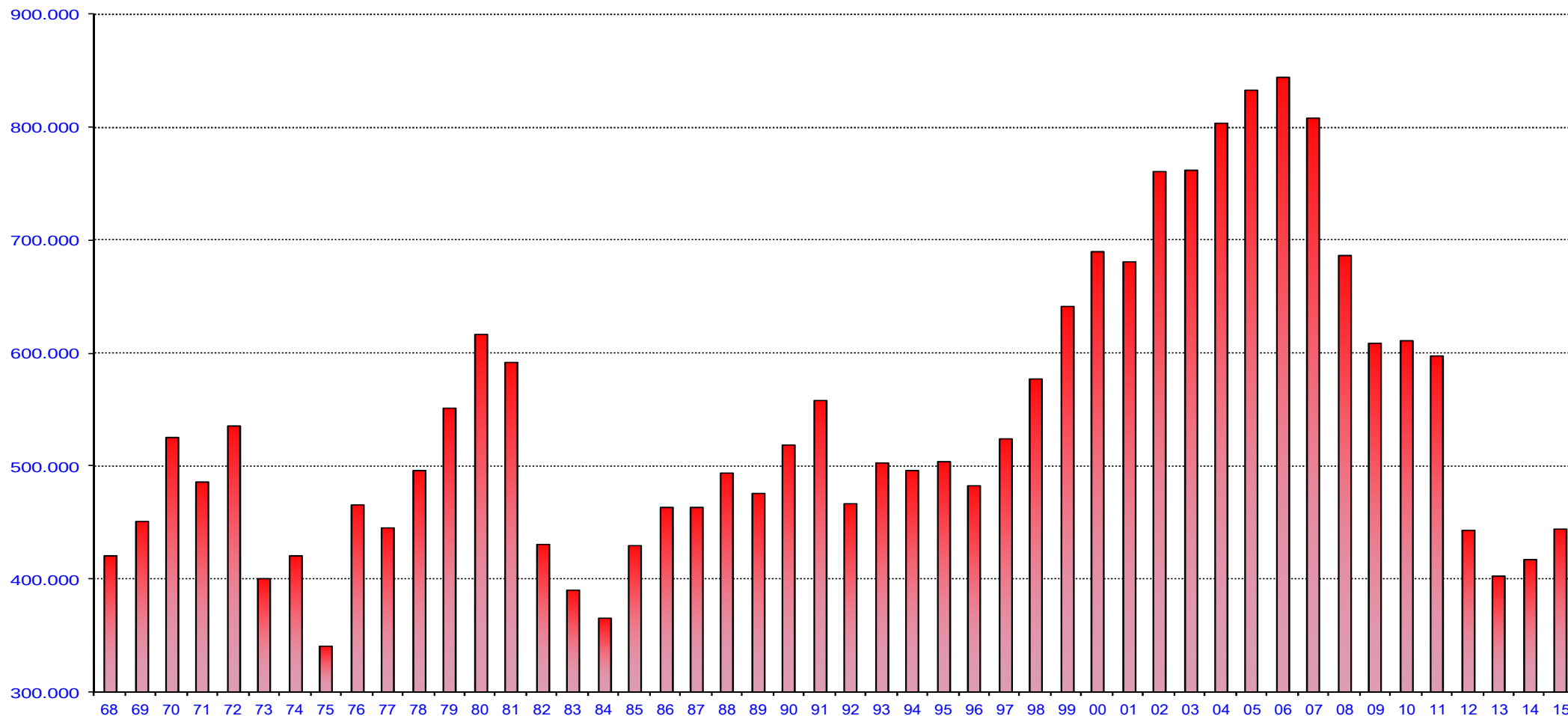
© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

Compravendite residenziali in Italia

dal 1968 al 2015



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

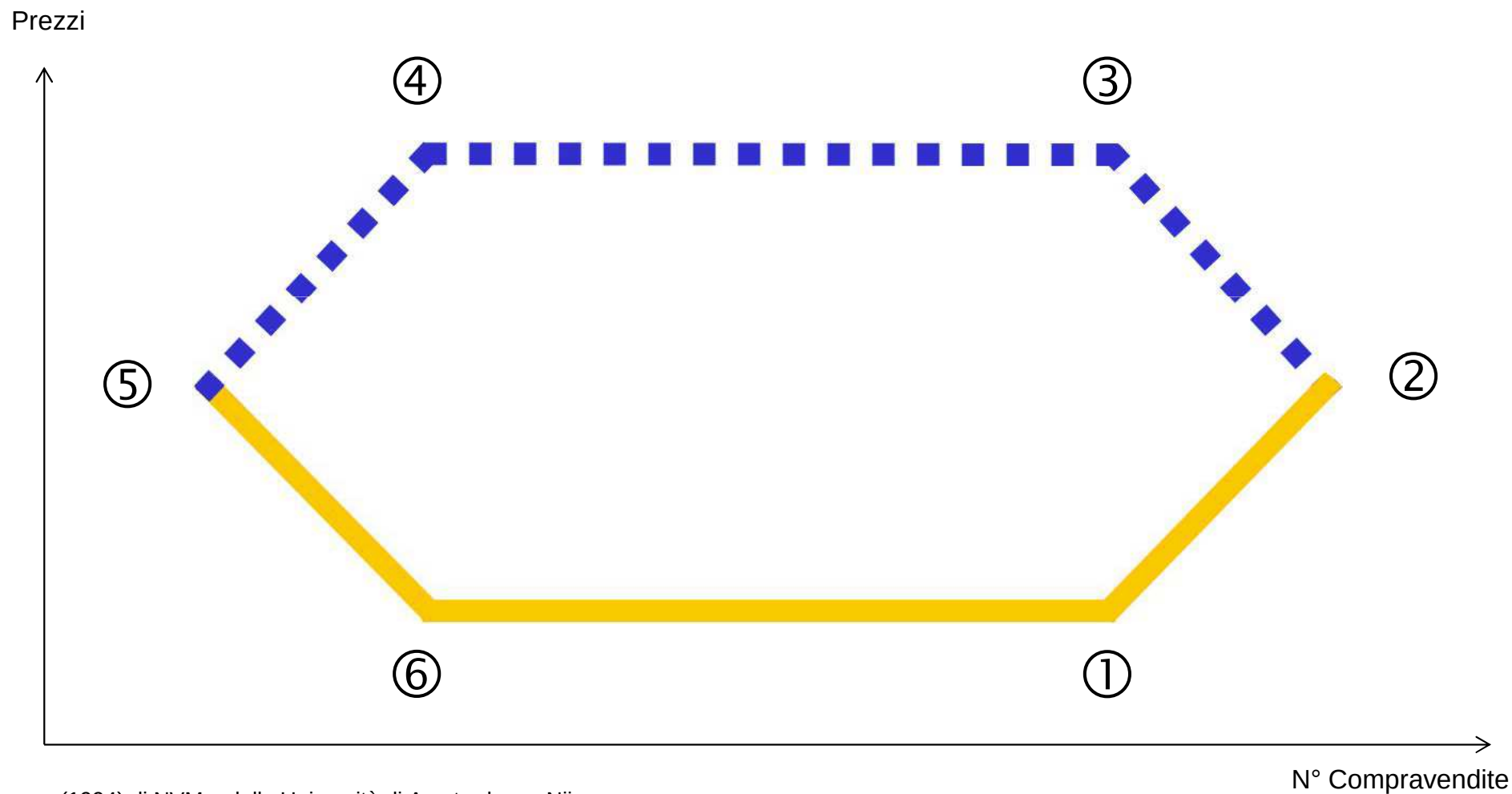
© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

Ciclo del nido d'ape

Rappresentazione teorica



Fonte: ricerca (1994) di NVM e delle Università di Amsterdam e Nijmegen

© Copyright - Marzo 2016

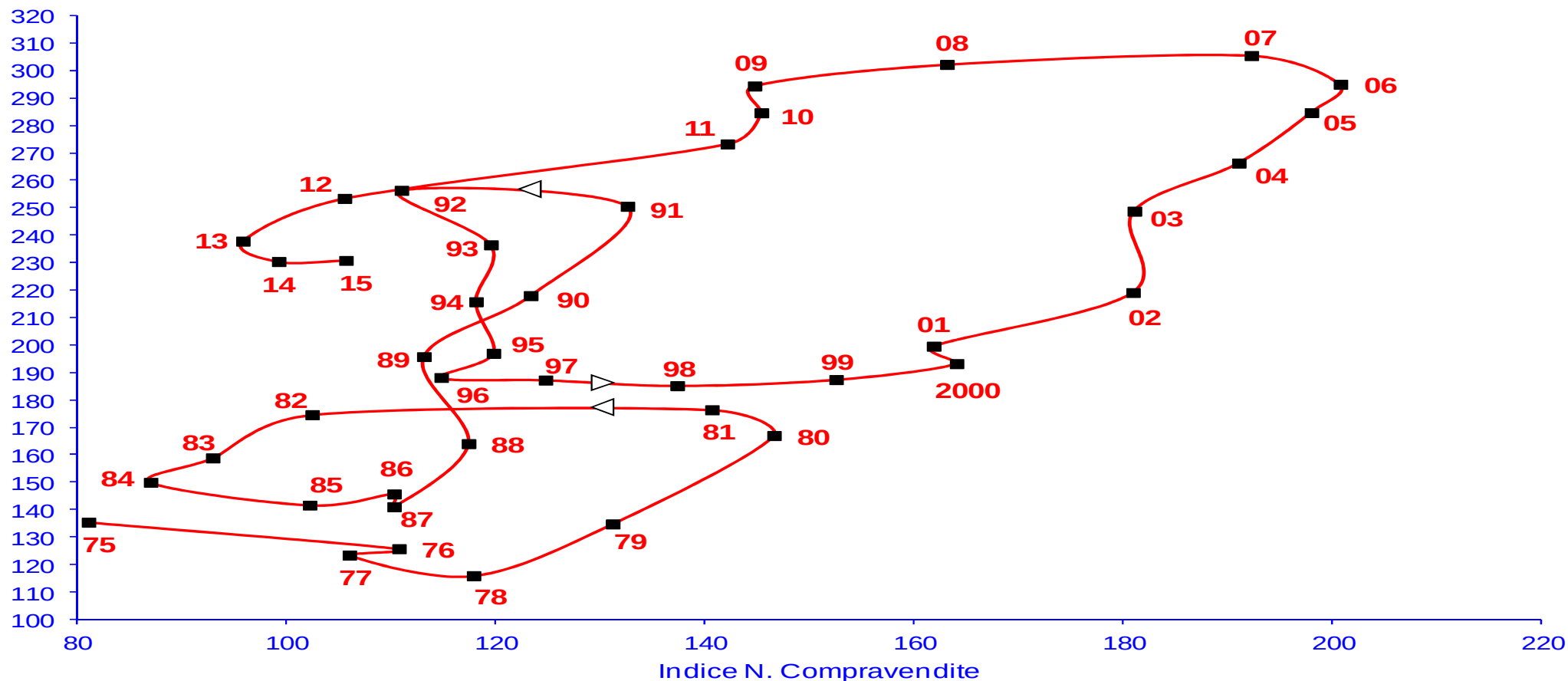
Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

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

© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

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	15,1	+ 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

N.B. I prezzi immobiliari sono cresciuti in media del 8,1% annuo in 54 anni (1961-2015).
 Il costo della vita è cresciuto in media del 6,2% annuo in 54 anni.
 L'incremento reale composto è pertanto pari al 1,8% annuo in 54 anni.

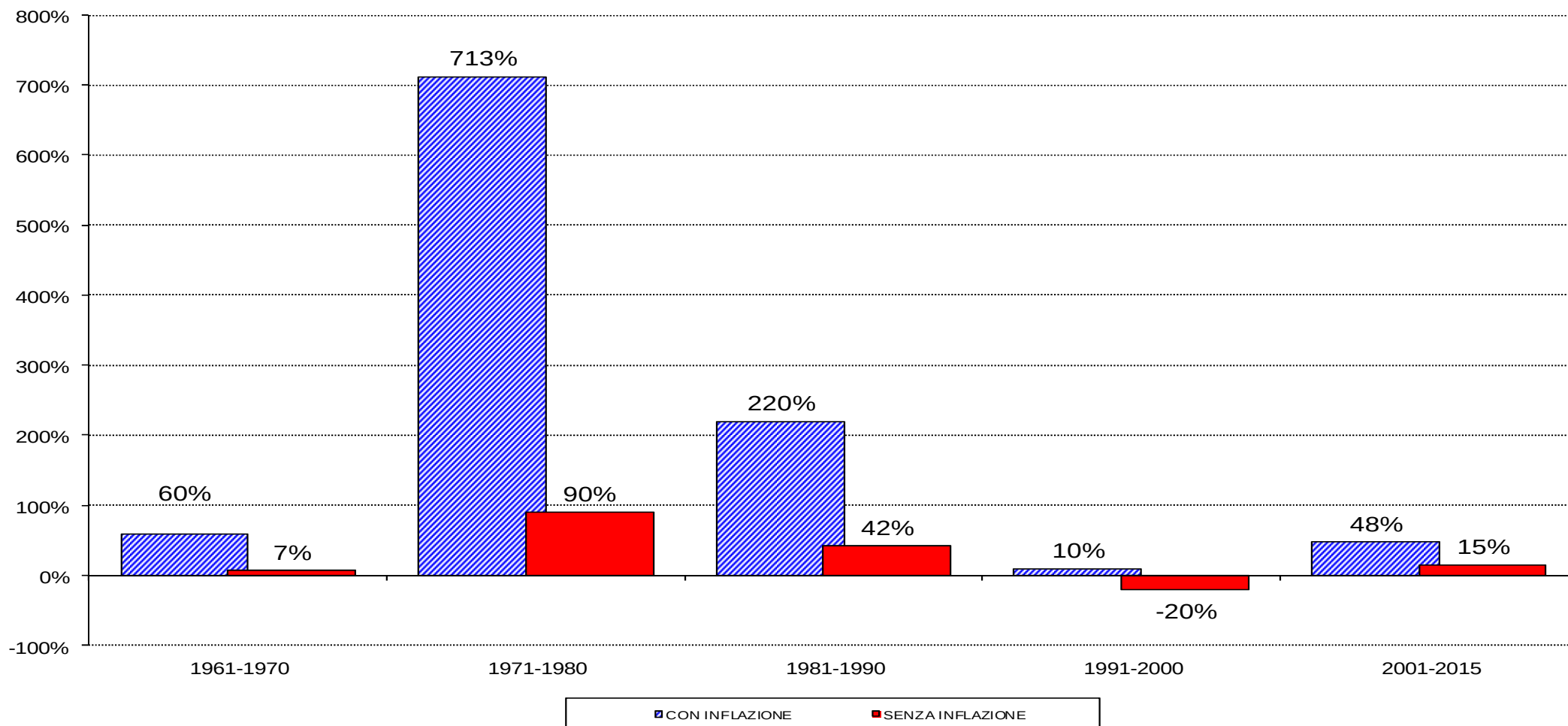
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su fonti varie

© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

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



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su fonti varie

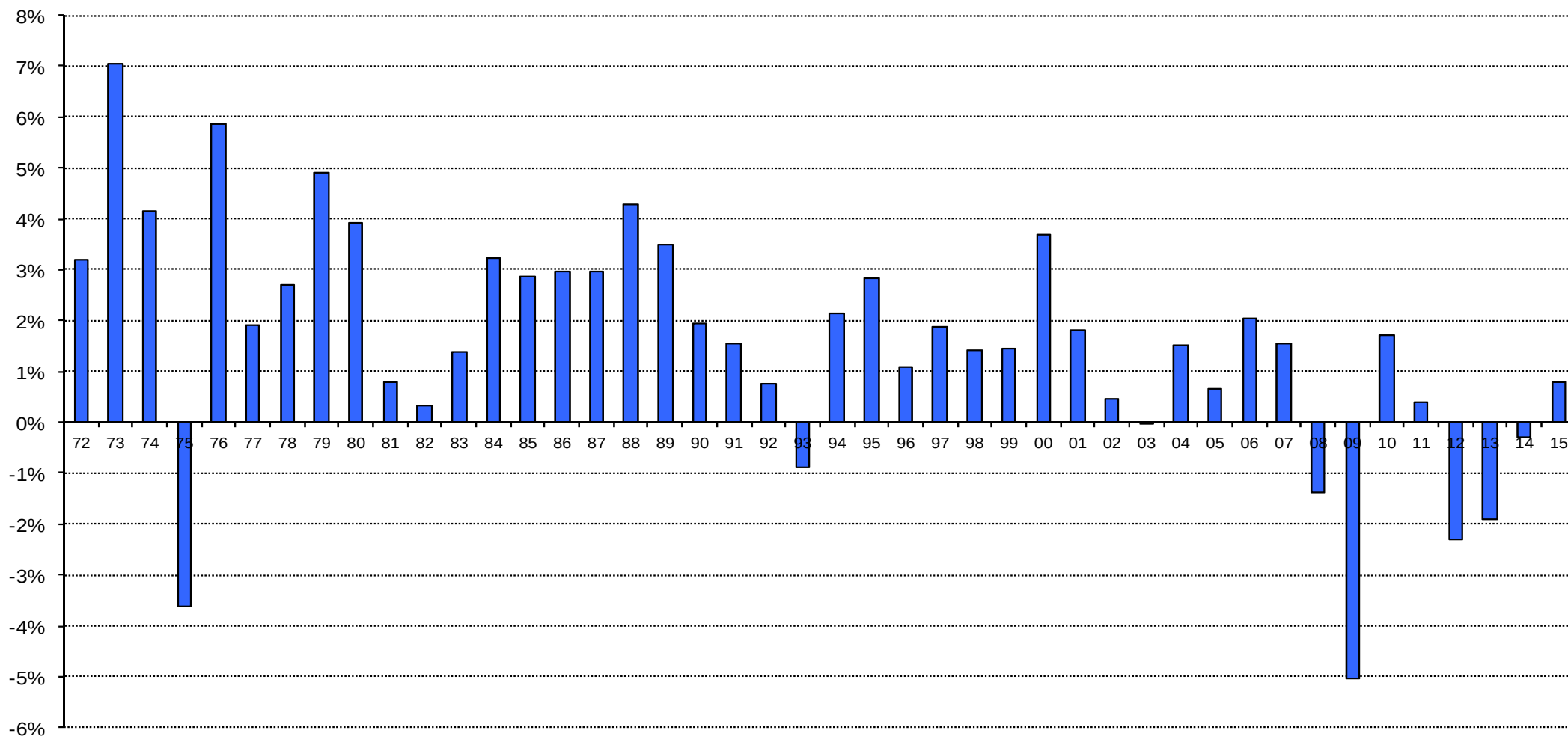
© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

Prodotto interno lordo in Italia

Tasso di crescita annuo



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT

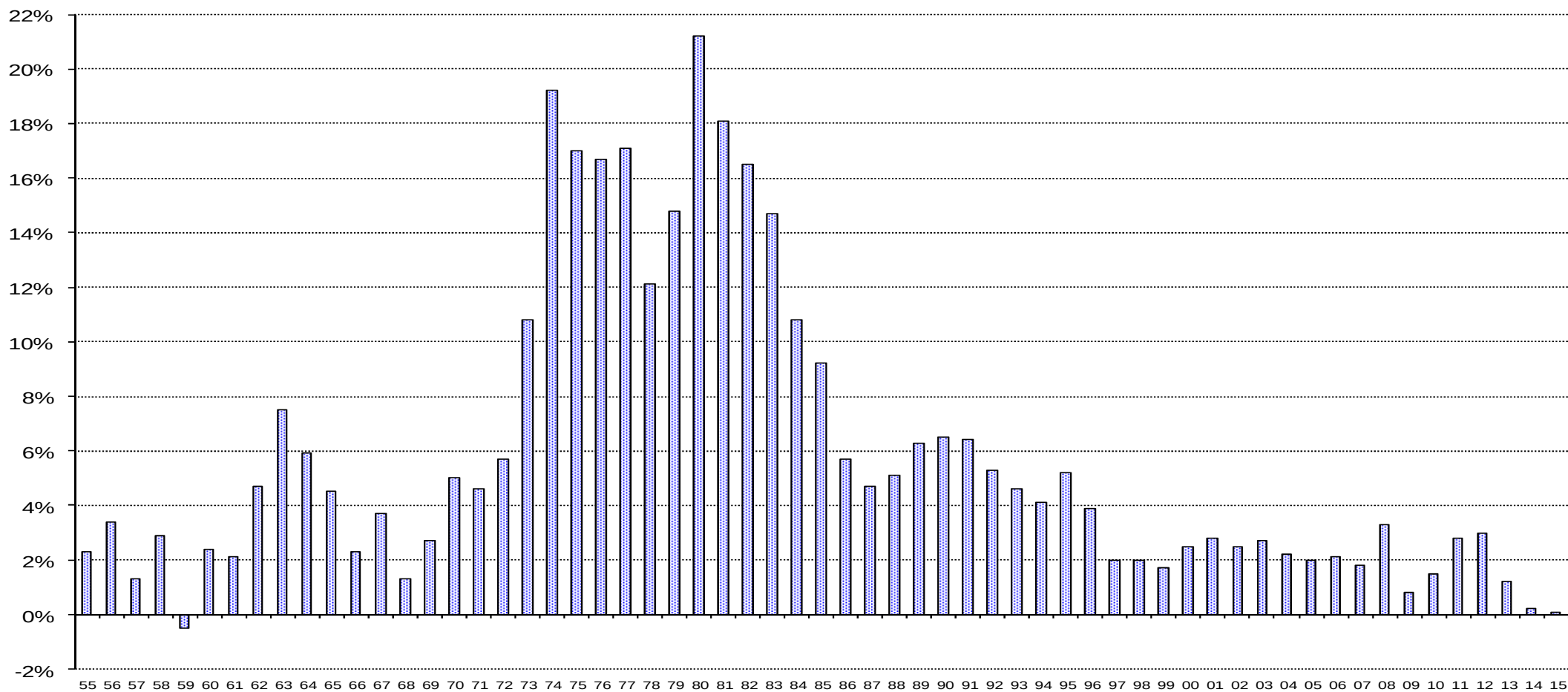
© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

L'inflazione in Italia

Tasso di crescita in annuo



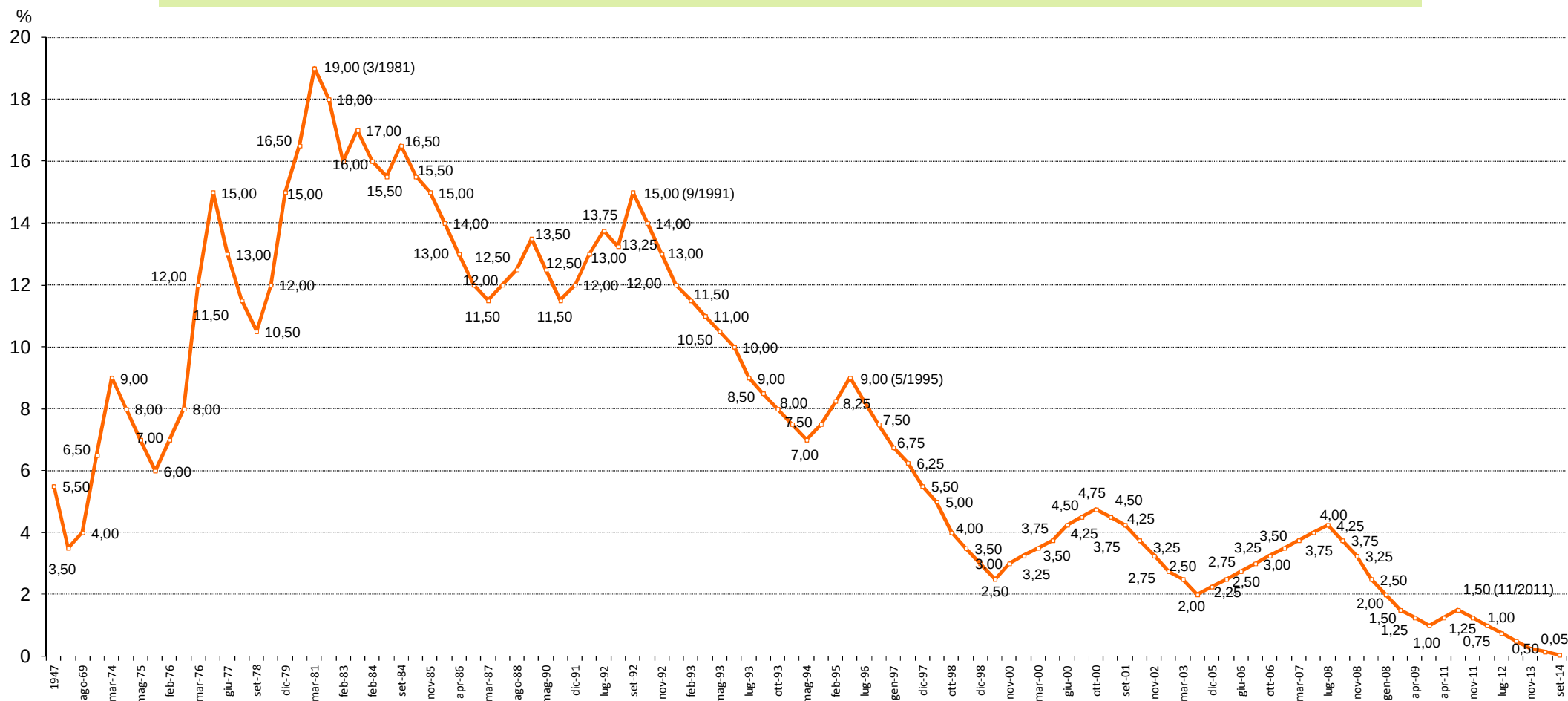
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT

© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

Le variazioni del tasso ufficiale di riferimento (ex TUS) (1947 - 2015)



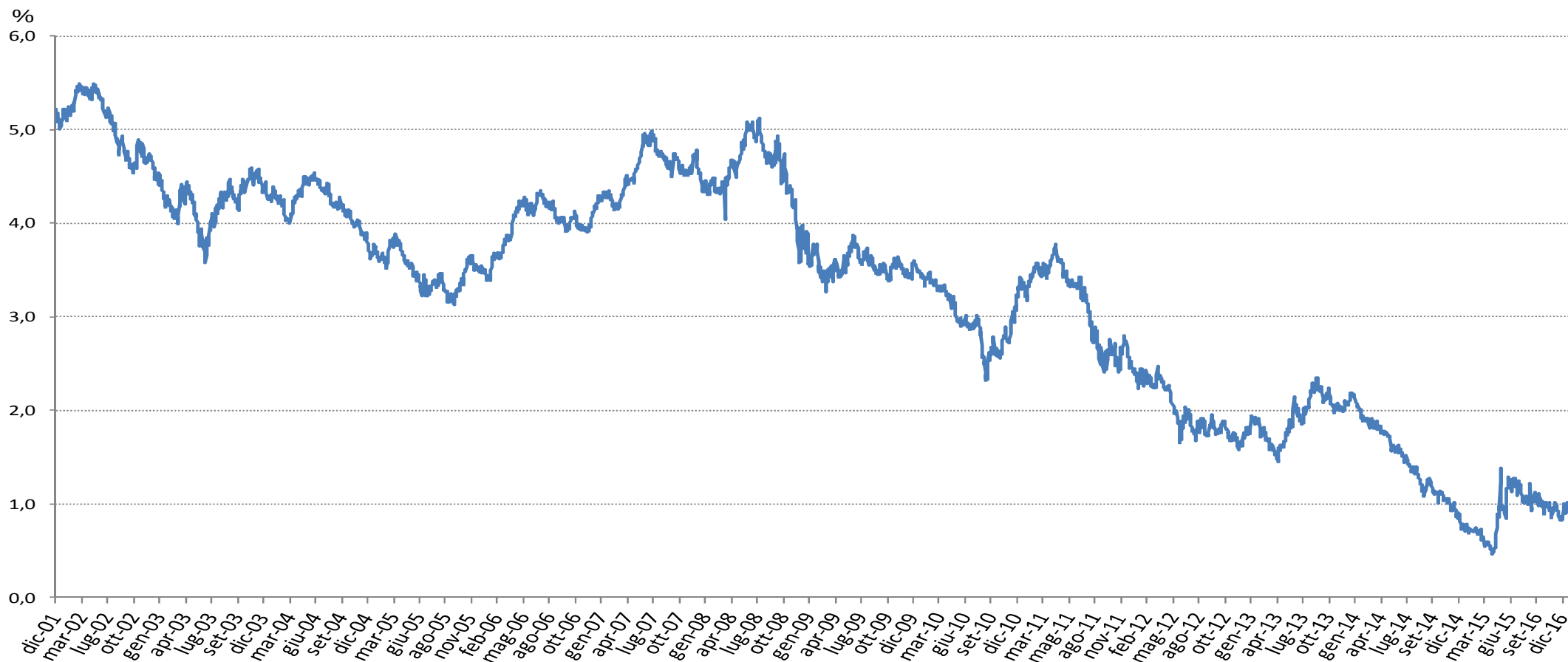
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Banca d'Italia

© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

Rilevamento storico del tasso EURIRS (IRS) a 10 anni



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati European Banking Federation

© Copyright - Marzo 2016

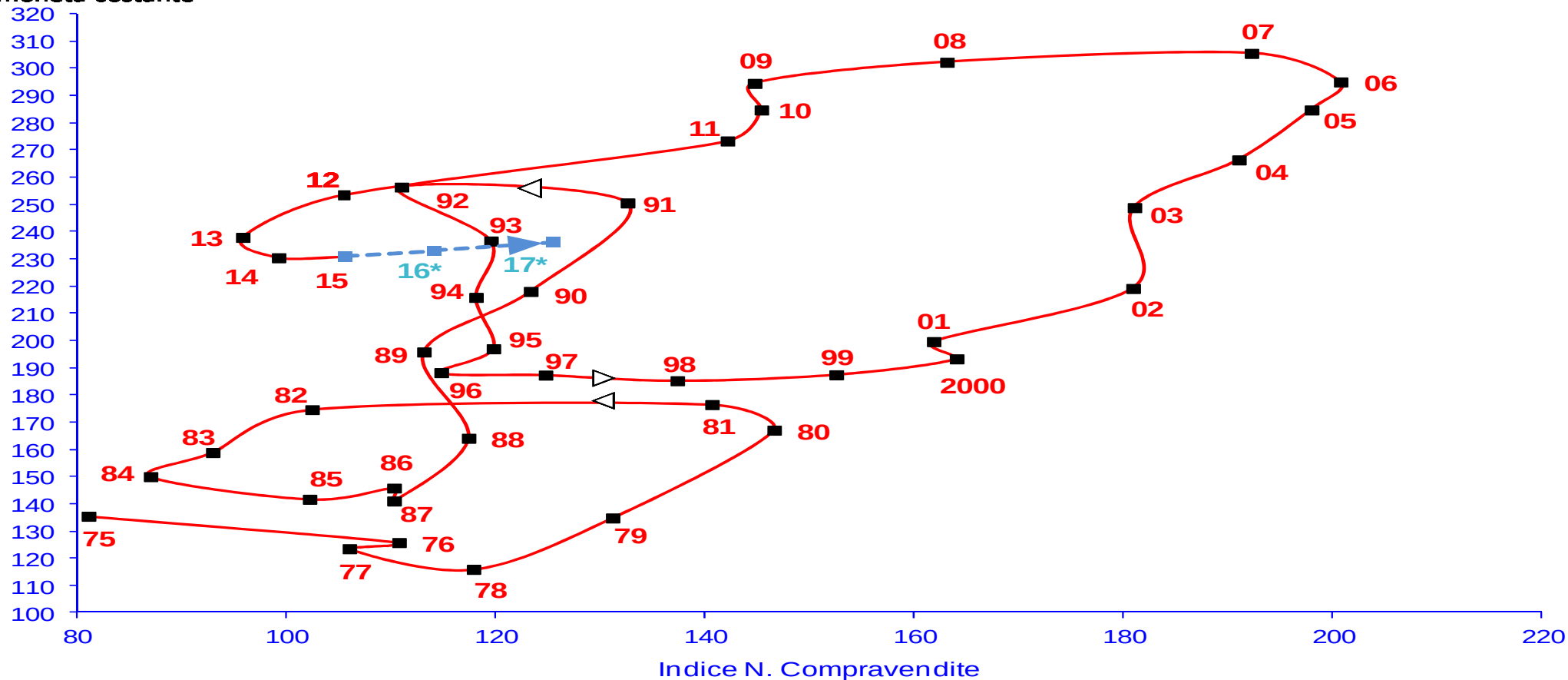
Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

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

© Copyright - Marzo 2016

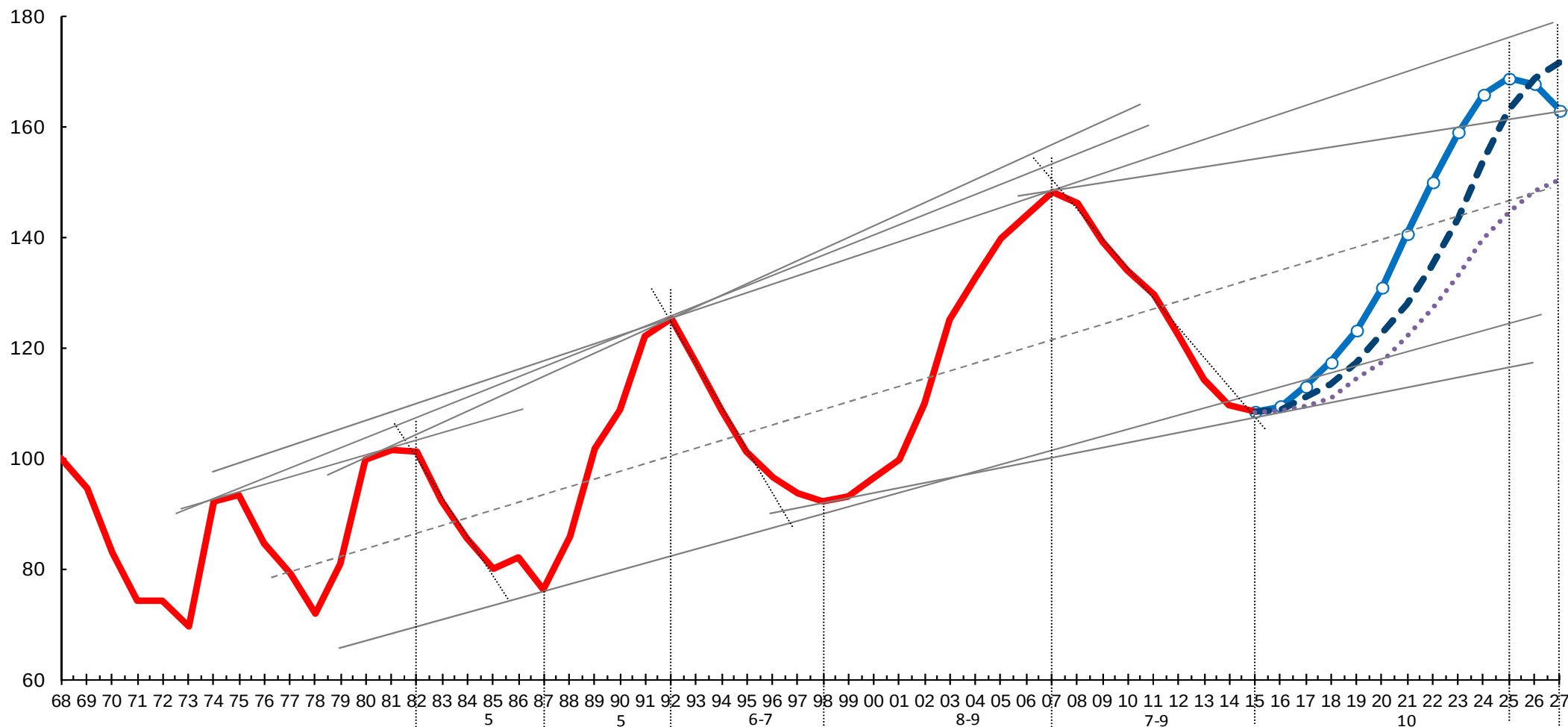
Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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

* Previsioni (qualitative)

Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano
in Italia dal 1968 al 2015 con ipotesi di previsioni per 2016-2027



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright - Marzo 2016

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

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