



## Mercato Immobiliare: i quattro cicli residenziali a confronto

Scritto il 9 febbraio 2014 alle 18:42 da [sylvestro](#)



E' tempo di aggiornare tabelle e diagrammi con i dati dell'anno da poco trascorso. Per chi segue il mercato da un pò di tempo le figure presenti in questa pagina risulteranno sicuramente famigliari. Proveremo a renderle chiare, con qualche spiegazione a margine, anche a chi non è avezzo alla materia o è poco confidente con i grafici.

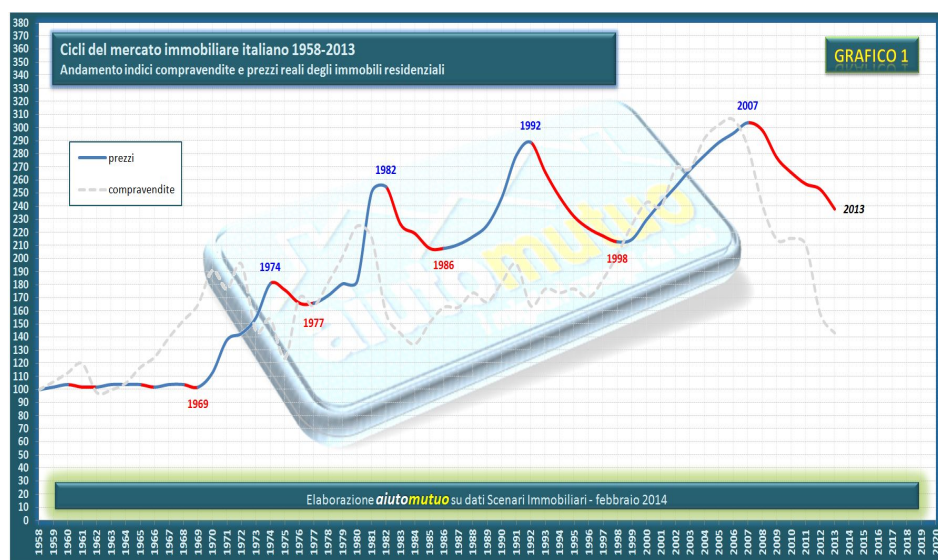
*Disclaimer:* come già detto in altre occasioni, si ribadisce che l'analisi degli andamenti passati da sola non può essere considerato uno strumento attendibile per la previsione dei futuri sviluppi così come le medie disegnate in queste figure sono necessariamente generali e non possono essere rappresentative delle singole tipologie di abitazioni o zone geografiche o segmenti di mercato.

### Grafico 1: Andamento indici compravendite e prezzi reali degli immobili residenziali

Il **Grafico 1** è costruito sui dati del mercato immobiliare pubblicati da Scenari Immobiliari. Sull'asse delle ascisse sono rappresentati gli anni dal 1958 al 2020, sull'asse delle ordinate è riportato l'indice di variazione; l'anno di partenza è il principale punto di riferimento e viene assunto convenzionalmente con il valore 100.

Indice di variazione è associato, con pari scala a percentuale semplice, a due variabili: quella delle **compravendite** (curva tratteggiata in grigio) e quella dei **prezzi** reali (cioè al netto dell'inflazione) degli immobili residenziali (curva continua blu e rossa).

Le analisi che seguono si soffermeranno principalmente sulla osservazione della curva dei prezzi.



Per analizzare meglio in dettaglio l'andamento della variabile prezzi i tratti ascendenti sono stati evidenziati in blu, quelli discendenti in rosso; i *top* ed i *bottom* relativi sono stati contrassegnati con gli anni di riferimento.

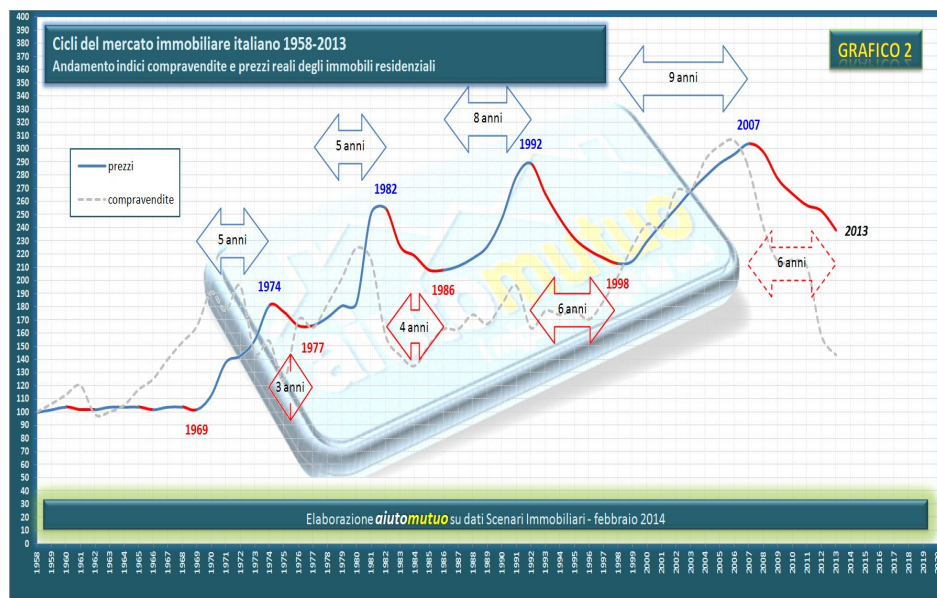
La linea risultante dall'applicazione grafica dell'andamento della variabile prezzi presenta

una fase iniziale (dal 1958 al 1969) pressochè stabile in termini di quotazioni cui fanno seguito quattro diverse fasi alternanti con crescite e decrescite apparentemente molto simili ma in realtà contraddistinte da significative differenze come emergerà dai successivi diagrammi.

### Grafico 2: La durata dei cicli

Il **Grafico 2** è ricavato dal primo con in più l'evidenza della durata di ogni fase.

E' sufficiente uno sguardo di insieme per rendersi conto che ciascuna fase e dunque anche ogni ciclo, tende ad espandersi per durata rispetto alla precedente con il trascorrere del tempo. Per le fasi di crescita si passa dai 5 anni del primo ciclo a 9 anni del quarto, per quelle di decrescita dai 3 anni del primo ciclo ai 6 anni del terzo (per il momento la durata della fase discendente del quarto tratteggiata in rosso coincide con quella del terzo).



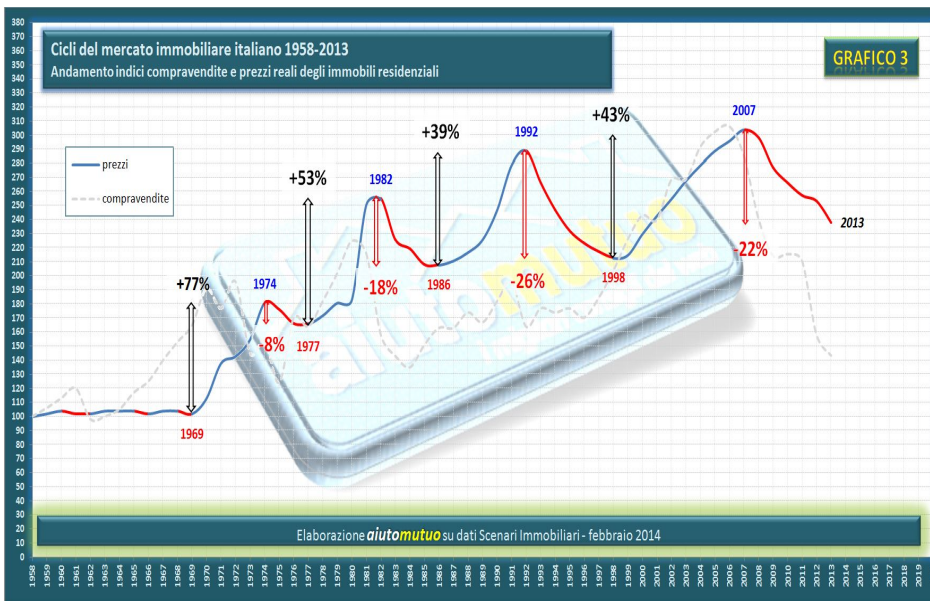
Tuttavia c'è una interessante differenza che emergerà meglio più avanti tra lo iato dei primi due cicli e gli altri: la fase di contrazione (1974-1977) risulta talmente ridotta da poter essere considerata come una breve pausa tra le due fasi fortemente ascendenti.

Non sorprenderà quindi se all'epoca, grazie anche ad una inflazione più alta, in ben pochi si saranno resi conto che i prezzi reali subirono una piccola contrazione.

### Grafico 3: L'ampiezza dei cicli

Il **Grafico 3** è ricavato dal primo con in più l'evidenza dell'ampiezza dello scostamento di ciascun punto di inversione dal precedente. In parole povere il Grafico 3 sottolinea le oscillazioni dei prezzi reali.

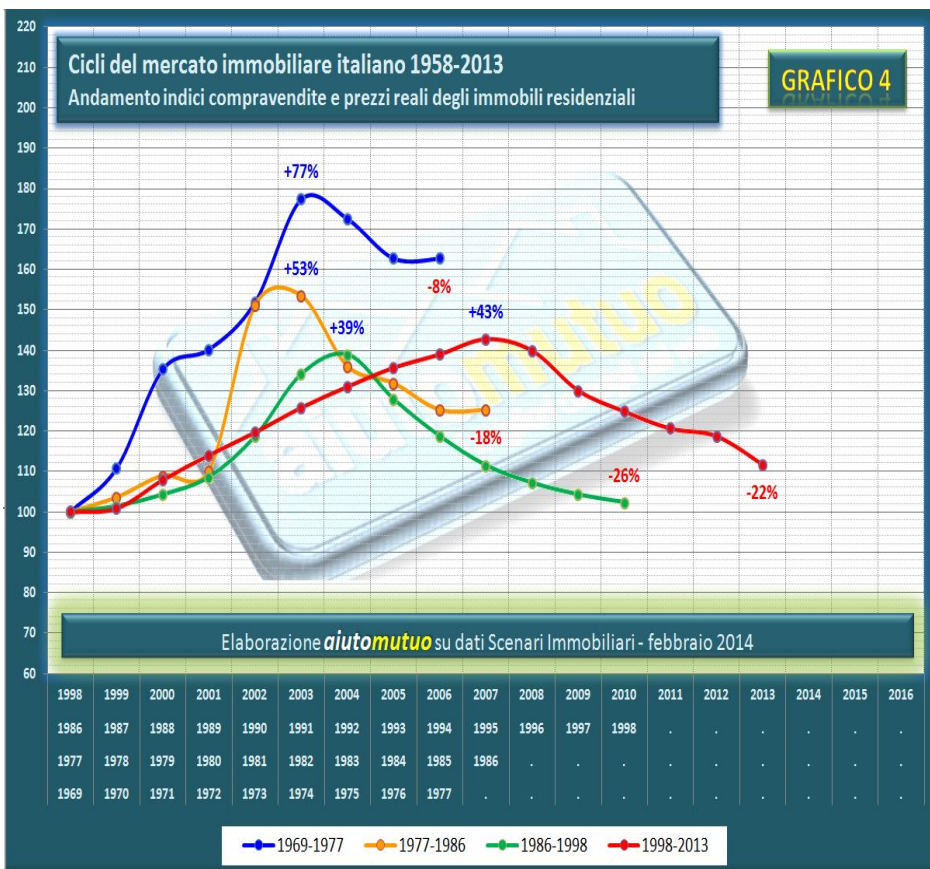
Mentre il Grafico 2 mostrava una tendenza all'amplificazione delle fasi, fossero esse di crescita che di decrescita, il Grafico 3 sembra suggerire una compressione delle fasi di accrescimento (dal +77% della prima fase al +43% della quarta) con una contemporanea espansione delle fasi di decrescita (dal -8% del primo ciclo al -26% del terzo con un tenenziale del quarto al -22% in linea con il precedente).



L'immagine che si ricava concatenando i due precedenti grafici è di una tendenza ad un progressivo appiattimento cioè come della necessità di impiegare maggior tempo sia per cumulare guadagni significativi sia per smaltirli.

**Grafico 4: La corsa dei quattro cicli appaiati**

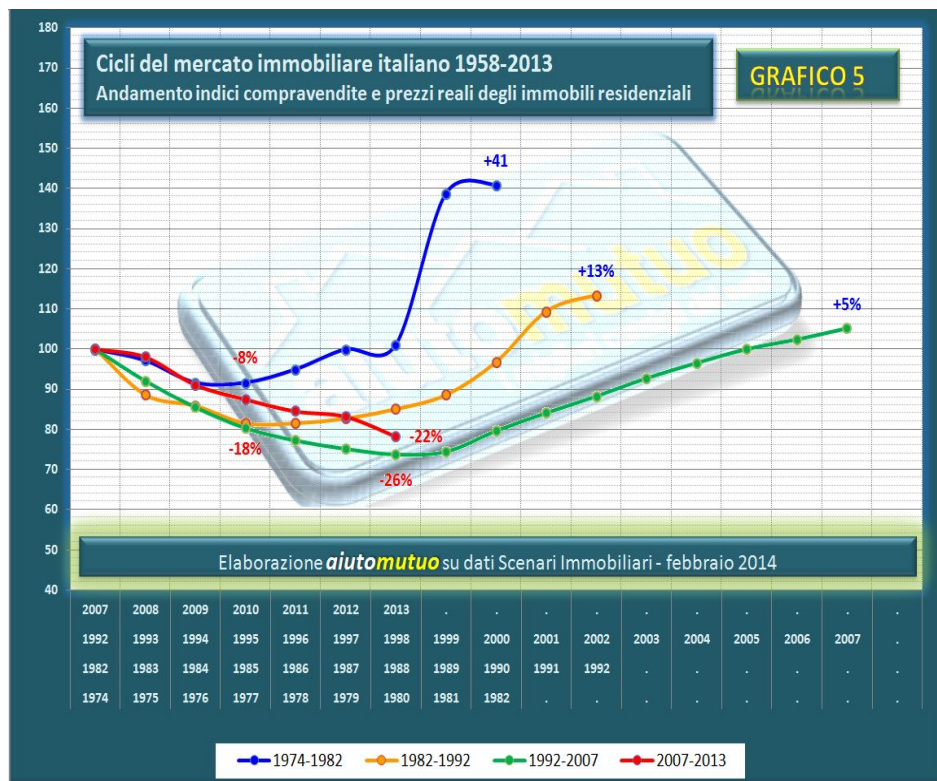
Il **Grafico 4** è ricavato dal primo spezzando e sovrapponendo la curva in quattro cicli appaiati con partenza normalizzata a 100 per ciascun inizio fissato come **minimo** precedente.



Questa immagine rende più chiaro il ragionamento esposto prima: prendendo come inizio ciclo ciascun punto più basso per quotazione, emerge come in una sequenza quasi filmografica che ogni tratto tende ad evolversi con curve sempre più "dolci" cioè con escursioni relativamente poco ampie e durate sempre più lunghe.

**Grafico 5: La rincorsa dei quattro cicli appaiati**

Il **Grafico 5** è ricavato dal primo spezzando e sovrapponendo la curva in quattro cicli appaiati con partenza normalizzata a 100 per ciascun inizio fissato come **massimo** precedente.



Quest'ultima figura mostra con grande evidenza le conseguenze della evoluzione di lungo periodo del settore immobiliare in Italia.

Si passa da periodi iniziali di innalzamento quasi repentino delle quotazioni con successiva regressione relativamente breve, a fasi sempre più distese nel tempo **con regressioni tendenzialmente pari al precedente incremento**.

La conclusione che ne deriva non può che essere univoca: in assenza di nuovi fattori socio-economici che abbiano una influenza nel settore di portata storica, è probabile che almeno in questo e nel prossimo ciclo assisteremo ad un progressivo allentamento delle oscillazioni. Ne consegue che anche da questo punto di vista il mercato immobiliare si prospetta come di scarso appeal tenuto conto che in una epoca dove prendono sempre più piede meccanismi di *fast trading* sarà dura che ci siano investitori disposti ad aspettare un numero sempre più crescente di anni per guadagni sempre meno importanti al trascorrere del tempo.

Inoltre non è escluso che proprio in questo ciclo, complice la congiuntura fortemente negativa, si assista per la prima volta ad una espansione della fase negativa oltre la precedente positiva, cioè che il prossimo minimo sfondi al ribasso la soglia del precedente.

Vedremo nei prossimi anni.



sylvestro

[aiutomutuo.finanza@gmail.com](mailto:aiutomutuo.finanza@gmail.com)

Un particolare ringraziamento va all'amico **fabio\_c** con il quale avevamo elaborato le primissime versioni dei grafici a cicli appaiati.

# Scegli Allianz1®



 [allianz.it/Allianz1](https://allianz.it/Allianz1)

La tua Assicurazione su Misura.  
Casa e Famiglia da 5€/mese.  
Scopri!

Rating: 9.8/**10** (13 votes cast)

Rating: **+8** (from 8 votes)

Like  46  Tweet  12

7

## Related Posts:

---

**Mercato Immobiliare: il Ciclo del nido d'ape**

---