

Immobili

On line i Quaderni dell'Osservatorio. Appunti e riflessioni sul real estate

18 Dicembre 2013

La direzione centrale Omi dell'Agenzia delle Entrate pubblica il secondo numero di quest'anno dei Quaderni con ricerche e approfondimenti sul mercato immobiliare italiano

Thumbnail È stato pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate il secondo numero del 2013 dei **Quaderni dell'Osservatorio**, la pubblicazione semestrale realizzata dall'Osservatorio del mercato immobiliare che approfondisce, attraverso ricerche ed analisi non divulgate nelle consuete pubblicazioni, il mercato del *real estate* italiano.

Nella prima parte dei Quaderni viene dato spazio agli studi della direzione centrale Omi. Il primo lavoro è dedicato all'analisi dell'uso del suolo in base ai dati disponibili negli archivi catastali (terreni, urbano e cartografico) con un focus sulle regioni Emilia-Romagna e Toscana che propone degli indicatori che potrebbero essere utilizzati come base informativa per monitorare e migliorare la conoscenza nazionale dell'insieme dei fenomeni locali relativi al consumo del suolo.

Il secondo saggio si iscrive nel filone dell'applicazione di modelli edonici sulla base dei dati disponibili presso l'Osservatorio del mercato immobiliare. In particolare, l'esercizio proposto analizza se e in che modo i parametri stimati con un certo modello variano nello spazio e come possono essere aggregati, applicando la tecnica della regressione spaziale ponderata sui cui risultati sono utilizzati due metodi di raggruppamento.

Le locazioni sotto la lente dell'Omi

Il terzo contributo dei *Quaderni* riguarda le prime analisi dell'Omi sul mercato delle locazioni immobiliari. Grazie alla costruzione di un database che integra le informazioni del Registro sulle locazioni immobiliari con quelle catastali e dell'Omi, è stato possibile scattare una fotografia iniziale sul numero dei contratti di locazione, sulla consistenza degli immobili locati, sulla relativa rendita

catastale e sul canone mensile effettivo, oltre ad un approfondimento territoriale per gli affitti nel settore abitativo.

Nel 2012 è stata avviata, infatti, un'analisi della banca dati dei contratti di locazione immobiliare con l'intenzione di costruire un flusso informativo per la produzione di statistiche sul mercato degli affitti, analogamente a quanto avviene attualmente con le statistiche sulle compravendite immobiliari. In questo modo l'Osservatorio avrebbe a disposizione una nuova fonte per la rilevazione dei canoni di locazione con le schede Omi per la determinazione e l'aggiornamento delle quotazioni dei canoni di locazione degli immobili.

Al momento, le analisi in corso e le prime estrazioni dagli archivi dell'ufficio del Registro hanno consentito di esplorare, con elevato dettaglio, il mercato delle locazioni nel biennio 2011-2012, e in particolare il volume dei contratti, la dimensione degli immobili, i canoni e le quote locare dello stock.

Spazio alle riflessioni

L'ultima parte della pubblicazione ospita uno spazio dedicato ai commenti e alle riflessioni. Il primo saggio propone delle riflessioni sulla determinazione dei prezzi delle abitazioni, già iniziate nel precedente numero, inerenti la misura della volatilità residua del prezzo delle abitazioni. Il secondo articolo si concentra, invece, sul ruolo che gioca la differenza tra l'attuale base imponibile catastale e la potenziale base imponibile legata ai valori di mercato, nell'ambito di un modello teorico stilizzato del mercato residenziale che considera la superficie della abitazione e alcune variabili spaziali come la distanza dal centro, la concentrazione e la dispersione dello stock sul territorio.

I quaderni dell'Osservatorio sono consultabili sul sito internet www.agenziaentrate.it nella sezione dedicata alle pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare

di

Fabio Brocceri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/on-line-quaderni-dellosservatorio-appunti-e-riflessioni-sul-real>