

Immobili

Mercato immobiliare: si rinnovano le pubblicazioni dell'Osservatorio

6 Giugno 2017

Nuove e perfezionate metodologie di elaborazione dei dati, nuovi contenuti e nuovo format grafico per i report periodici realizzati e diffusi dall'ufficio Statistiche e studi dell'Omi

Thumbnail

Image not found or type unknown
Con l'edizione dedicata all'analisi dell'andamento del mercato immobiliare nel primo trimestre del 2017, le statistiche prodotte dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate cambiano nelle metodologie di elaborazione dei dati, nei contenuti proposti e nel *format* grafico. Tali novità, scaturite dall'entrata in vigore della norma (articolo 120-*sexiesdecies* del Dlgs 72/2016) che assegna all'Omi il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale nonché il compito di effettuare le comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale, ha reso necessario un ripensamento delle modalità di elaborazione e diffusione dei *report* periodici prodotti dall'ufficio Statistiche e studi.



La principale novità

La principale novità riguarda la distinzione tra settore residenziale e non residenziale. A partire da questa uscita le **analisi trimestrali** saranno, quindi, contenute in due documenti separati: *statistiche trimestrali del settore residenziale* e *statistiche trimestrali del settore non residenziale*.

Nella prima saranno analizzati gli andamenti relativi alle abitazioni e alle pertinenze, in maggior parte riconducibili al settore residenziale, mentre nel secondo elaborato le analisi riguarderanno le unità immobiliari riconducibili ai settori terziario - commerciale e produttivo principalmente composte da uffici, negozi, depositi commerciali, capannoni e industrie.

Sarà, inoltre, resa disponibile una dettagliata nota metodologica con le specifiche tecniche utilizzate per la creazione della banca dati nonché i criteri seguiti per l'elaborazione dei dati.

I dati esposti nei citati *report* trovano, infatti, origine nella creazione di una innovativa e importante

banca dati delle compravendite immobiliari. Per ottenere informazioni con il maggior dettaglio possibile, sono stati integrati, in un'unica base dati, archivi amministrativi di grandi dimensioni. L'esercizio di *linkage* ha visto coinvolti l'archivio della pubblicità immobiliare e la banca dati del catasto edilizio urbano.

Su questa nuova base dati, sono state operate procedure di selezione, incrocio e classificazione delle unità immobiliari oggetto di compravendita, diverse da quelle finora adottate.

In particolare, l'incrocio, tra l'archivio della pubblicità immobiliare e quello del catasto, ha permesso di prendere a riferimento quale informazione sulla tipologia del bene trasferito, non più l'informazione indicata dal notaio nella nota di trascrizione bensì i dati censuari desunti dalla base dati del catasto edilizio urbano.

Ciò ha reso necessario la revisione delle serie storiche finora pubblicate, riesame che non modifica quanto detto finora sull'andamento del mercato ovvero sulle variazioni, ma che impatta, seppure con incidenze contenute, sui livelli assoluti dei volumi di compravendite sino a oggi pubblicati.

Inoltre, grazie al miglioramento della qualità delle informazioni contenute nelle banche dati, frutto delle molteplici operazioni di "bonifica" operate in questi ultimi anni sui contenuti dell'archivio catastale, le statistiche trimestrali contengono anche dati di sintesi sulle superfici degli immobili scambiati, laddove l'informazione è presente in catasto.

Il processo di analisi e il miglioramento della nuova base dati proseguirà e, prossimamente, le informazioni pubblicate saranno arricchite con ulteriori importanti dettagli.

Questa nuova edizione rappresenta, quindi, un'importante tappa del processo di miglioramento del livello di trasparenza delle informazioni sul mercato degli immobili a cui l'Osservatorio del mercato immobiliare ha in questi anni volto particolare attenzione.

di

Erika Ghirardo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-immobiliare-si-rinnovano-pubblicazioni-dellosservatorio>