

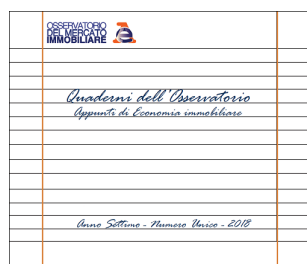
Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Immobili

Quaderni dell'Osservatorio 2018: sono in Rete con nuovi contenuti

19 Dicembre 2018

L'edizione di quest'anno segue l'evoluzione degli strumenti a disposizione e offre contributi sempre più ricchi e in linea con i positivi cambiamenti del mercato italiano



È online la pubblicazione annuale dei **Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di economia immobiliare** che divulga le ricerche e analisi sul mercato immobiliare italiano e offre spazio agli esperti del settore, che possono offrire spunti di riflessione e analisi dei dati sul mercato immobiliare italiano.

Sono numerosi e differenti tra loro i temi che caratterizzano il numero dei Quaderni di quest'anno. Gli argomenti trattati riguardano le materie peculiari dei Servizi estimativi e dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Le due consuete rubriche "*Ricerche e Analisi*" e "*Commenti e Riflessioni*" contengono lavori innovativi sulle materie del settore.

Il ciclo del mercato residenziale: analisi della struttura e del credito

Gianni Guerrieri, Maurizio Festa ed Erika Ghirardo si soffermano a descrivere la situazione immobiliare nella sua evoluzione attuale, partendo da saggi già pubblicati e aggiornandoli con ulteriori dati e approfondimenti.

Un'attenzione particolare riveste l'aspetto del credito. L'incrocio delle informazioni dell'archivio della pubblicità immobiliare con quello del catasto edilizio urbano consente di dipingere e ottenere un quadro sempre più completo. I mutui presi in esame sono solo quelli riferiti all'acquisto di una casa, che diventa garanzia per l'ente creditore.

Il lavoro è suddiviso in tre sezioni: la descrizione del ciclo immobiliare 2000-2017, con i fattori che

hanno determinato la crescita e la successiva crisi; l'analisi del ciclo del settore residenziale, la dinamica e la dimensione del mercato, nel periodo 2004-2017; il ruolo del credito e l'andamento delle sue variabili tipiche (capitale erogato, tasso di interesse, durata del mutuo eccetera), con riferimento, anche in questo caso, al periodo 2004-2017.

I valori monetari dichiarati nelle compravendite residenziali

Maurizio Festa ed Erika Ghirardo in questo secondo lavoro si soffermano sull'aspetto metodologico per l'analisi dei valori monetari desumibili dagli atti di compravendita di immobili residenziali, e arrivano a una stima del valore dichiarato delle compravendite delle abitazioni per il periodo 2011-2017, in termini di valore monetario.

La novità riguarda, per la prima volta, la stima basata sui corrispettivi dichiarati negli atti, e gli autori, incrociando i dati, hanno ottenuto risultati sull'entità, sulla distribuzione e sulle dinamiche del valore monetario per ciascun segmento di mercato.

Infine, hanno anche confrontato il valore dichiarato e quello tratto, invece, da stime basate sulle quotazioni. Questo nuovo flusso di informazioni apre lo spazio per ulteriori numerose elaborazioni che, in futuro, saranno messe a disposizione nel rapporto annuale sulle compravendite residenziali.

Controlli di qualità delle perizie di stima

Matilde Carlucci e Marco Liedl affrontano una tematica di grande interesse, passando al versante estimativo, ampliando le loro fonti anche all'esterno dell'Agenzia in un confronto collaborativo. Nell'approfondimento, gli autori espongono i confini del controllo di qualità delle perizie di stima effettuato all'interno dell'Agenzia, si soffermano sulla logica e sulle procedure che contraddistinguono tali processi.

Parallelamente all'evoluzione del mercato immobiliare, le perizie sono diventate basilari per gli operatori che gestiscono fondi immobiliari. Di conseguenza, la dottrina estimativa italiana sta tendendo la mano alle esperienze, prassi e procedure presenti in campo internazionale, importando diverse tipologie di standard valutativi, quali gli *European Valuation Standard* (Evs), gli standard del *Royal Institute of Chartered Surveyors* (Rics), gli *International Valuation Standard* (Ivs), i principi contabili dell'*International Financial Reporting Standards* (Ifrs/Ias).

Indicatori del mercato immobiliare

Mauro Iacobini e Gaetano Lisi illustrano una breve rassegna dei principali indicatori dell'attività e dell'andamento del mercato immobiliare. Questo saggio mira a offrire una sintetica ma completa descrizione degli indicatori immobiliari utilizzati nei principali mercati mondiali, a cominciare da quello statunitense.

Nell'ambito della seconda sezione "*Commenti e riflessioni*", segue l'intervista a Luca Dondi dall'Orologio (Nomisma): il mercato residenziale.

Gianni Guerrieri affronta i temi del mercato residenziale nell'ultimo quindicennio, focalizzando l'attenzione sulle condizioni attuali e evolutive di tale mercato, insieme a Luca Dondi dall'Orologio, che mette a disposizione la propria esperienza in Nomisma.

di

Rosa Colucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/quaderni-dellosservatorio-2018-sono-rete-nuovi-contenuti>