

Immobili

Quaderni dell'Osservatorio 2022, sono in rete con i nuovi contenuti

19 Dicembre 2022

Le tematiche affrontate nell'inedita edizione raccontano risultati di analisi e ricerche sviluppate negli ultimi tempi dai colleghi della DC Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia

copertina di Quaderni Omi 2022 Pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate l'edizione 2022 dei "**Quaderni dell'Osservatorio**", scaricabile integralmente oppure per singolo articolo. La pubblicazione segue l'abituale suddivisione in due sezioni: Ricerche e Analisi della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare e Commenti e riflessioni. Nella prima parte sono presentati i lavori più attuali degli esperti dell'Agenzia delle entrate nel settore di riferimento.

Il mercato dei locali commerciali: focus sui dati quantitativi

Maurizio Festa e Gianni Guerrieri si soffermano sul settore non residenziale. Prendono in esame i locali commerciali (categorie C/1 e C/3) e ne descrivono l'analisi specifica degli *stock*, delle compravendite e delle quotazioni, in possesso dell'Agenzia. Descrivono un panorama generale e territoriale, soffermandosi e analizzando il mercato secondo diversi punti di vista, all'interno di un contesto economico relativamente stazionario e in declino soprattutto per gli immobili di "piccole superfici". In termini di numero di compravendite l'andamento di questo settore è simile a quello del mercato residenziale, con un recupero nel 2021 che va a compensare i momenti di crisi che hanno colpito anche questo comparto. La tendenza nelle quattro maggiori città italiane è piuttosto simile: dopo la crisi nel 2014 tornano ad avere un andamento più dinamico, con Torino in testa.

Con riguardo al valore dei locali commerciali, invece, l'andamento generale ha segnato un significativo aumento fino al 2008, ma in seguito le quotazioni sono diminuite. Quotazioni e numero di compravendite hanno mostrato un legame inversamente proporzionale.

Gli autori hanno corredato l'analisi con numerose tabelle e grafici esplicativi.

Analisi mercato locazioni “non residenziale”

Irene Cesarano, Andrea Carretti e Maurizio Festa esaminano i dati disponibili negli archivi e approfondiscono il mercato delle locazioni di uffici e negozi (C/10 e C/1) proponendo una statistica periodica e ufficiale relativa a questo segmento. Le fonti sono le banche dati dell’Agenzia che forniscono la base per produrre statistiche che analizzino il numero, le tipologie e la durata di contratti di locazione a uso non abitativo in determinati intervalli temporali; ma anche le categorie catastali interessate, il dettaglio territoriale e infine il valore dei canoni annui per costruire un indice di “Intensità del mercato delle locazioni” (ImI) per le categorie negozi e uffici.

Le componenti dell’offerta di abitazioni

Gianni Guerrieri, Maurizio Festa e Erika Ghirardo presentano un’analisi quantitativa dell’offerta del settore residenziale. Gli autori descrivono la metodologia usata: l’offerta si suddivide in abitazioni di nuova costruzione e abitazioni usate (a sua volta suddivisibile in abitazioni a disposizione e abitazioni occupate).

Il percorso della qualità delle stime nell’Agenzia

Matilde Carlucci, Alessia La Forza e Marco Liedl espongono i passi compiuti rispetto all’approccio al controllo della qualità delle valutazioni immobiliari. Uno *storytelling* che parte dal 2007 e arriva all’attualità descrivendo gli aspetti più puramente tecnico-metodologici.

Chiude la pubblicazione, come di consueto, la sezione Commenti e riflessioni con l'intervista del dott. Gianni Guerrieri al dott. Federico Polidoro dell'Istat per approfondire lo stato attuale dell’informazione economica prodotta dall’Istat sul mercato immobiliare residenziale e le evoluzioni future.

di

Rosa Colucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/quaderni-dellosservatorio-2022-sono-rete-nuovi-contenuti>