



FOCUS provinciale

Il mercato immobiliare residenziale

Trento

a cura dell'**Ufficio Provinciale Territorio di Trento**
Referente Provinciale Walter Fonte

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

FOCUS provinciale - Trento.....	3
La provincia – Trento	4
Il comune – Trento	7
Indice delle Figure	11
Indice delle Tabelle	11

FOCUS provinciale - Trento

Nella Provincia di Trento, nel corso dell'anno 2019, l'andamento del Mercato Immobiliare residenziale ha registrato un - seppur tiepido - incremento del volume delle compravendite rispetto all'anno precedente.

I dati relativi agli atti registrati indicano pertanto un mercato nel suo complesso in salute, soprattutto se confrontati con l'incertezza e la preoccupazione degli agenti immobiliari espressa all'inizio dell'anno. L'apprensione permane, in ogni caso, rispetto al quadro economico-finanziario generale in cui viviamo e in cui le famiglie non sono più orientate, come in passato, ad investire utilmente nel settore immobiliare.

Da una parte, i convenienti tassi di interesse praticati dagli Istituti bancari, ormai prossimi allo zero, invoglierebbero le giovani coppie e le famiglie a preferire l'acquisto piuttosto che l'affitto, ma dall'altra parte le banche, soprattutto quelle locali e radicate nel territorio, mantengono politiche molto rigide nella concessione dei prestiti. Questo instaura un clima di «attesa» che scoraggia tanti potenziali acquirenti, soprattutto quei giovani privi di gran parte del capitale iniziale necessario all'investimento.

A rendere ancor meno appetibile un investimento immobiliare vi è anche la recente scelta della politica trentina che, a fronte dei bassi tassi d'interesse, ha deciso di dirottare i contributi, normalmente destinati all'acquisto della prima casa per le giovani coppie, a favore di altre iniziative sociali, come quelle legate al sostegno della natalità.

Il quadro si fa decisamente più incerto se analizziamo gli immobili di tipo commerciale, le cui aspettative di ripresa cozzano con prezzi che continuano a registrare un andamento in discesa, nell'ambito di un mercato sostanzialmente fermo e quindi, di riflesso, con una marcata contrazione del valore medio.

Esaminando più nel dettaglio il mercato relativo alle abitazioni si riscontra, nel Capoluogo di Trento, un «trend» di segno positivo, con un buon incremento delle transazioni immobiliari, a fronte di una stabilità dei prezzi, specie riferita al mercato degli immobili usati. Come di consueto i valori oscillano di molto in base alle zone della città. Le quotazioni maggiori sono state registrate nel centro storico (zona OMI – B1) e nel quartiere delle Albere (zona OMI – B10), soffrono invece le periferie, come ad esempio Gardolo (zona OMI – C3), forse anche per la troppa concentrazione di abitanti di diverse realtà socio-culturali. Una dinamica analoga ha dimostrato anche la città di Rovereto, secondo centro della provincia, pur con prezzi mediamente più bassi rispetto a Trento. Le zone più «costose» della città rimangono le colline Est e Sud, segue il centro storico (zona OMI – B1).

Riguardo le vallate e le località tipiche del Trentino i prezzi delle abitazioni permangono sostanzialmente invariati con valori stabilizzati, gli aumenti sono localizzati soprattutto in alcune realtà più turistiche delle Valli di Fiemme e Fassa, sul Lago di Garda, in Paganella e in Val di Pejo. Il mercato della casa vacanza quasi sempre è ricavato da ristrutturazioni, alla luce della Legge Provinciale «Gilmozzi», che da anni preserva il territorio, promuovendo la riqualificazione dell'esistente per ricavarne nuove abitazioni.

Infine si segnala come la domanda di immobili in affitto sia sempre molto sostenuta, anche grazie alla presenza dei turisti, specie di altra nazionalità, che possono inoltre contare su un'ampia offerta ricettivo-alberghiera.

La provincia – Trento

Figura 1: Macroaree provinciali di Trento

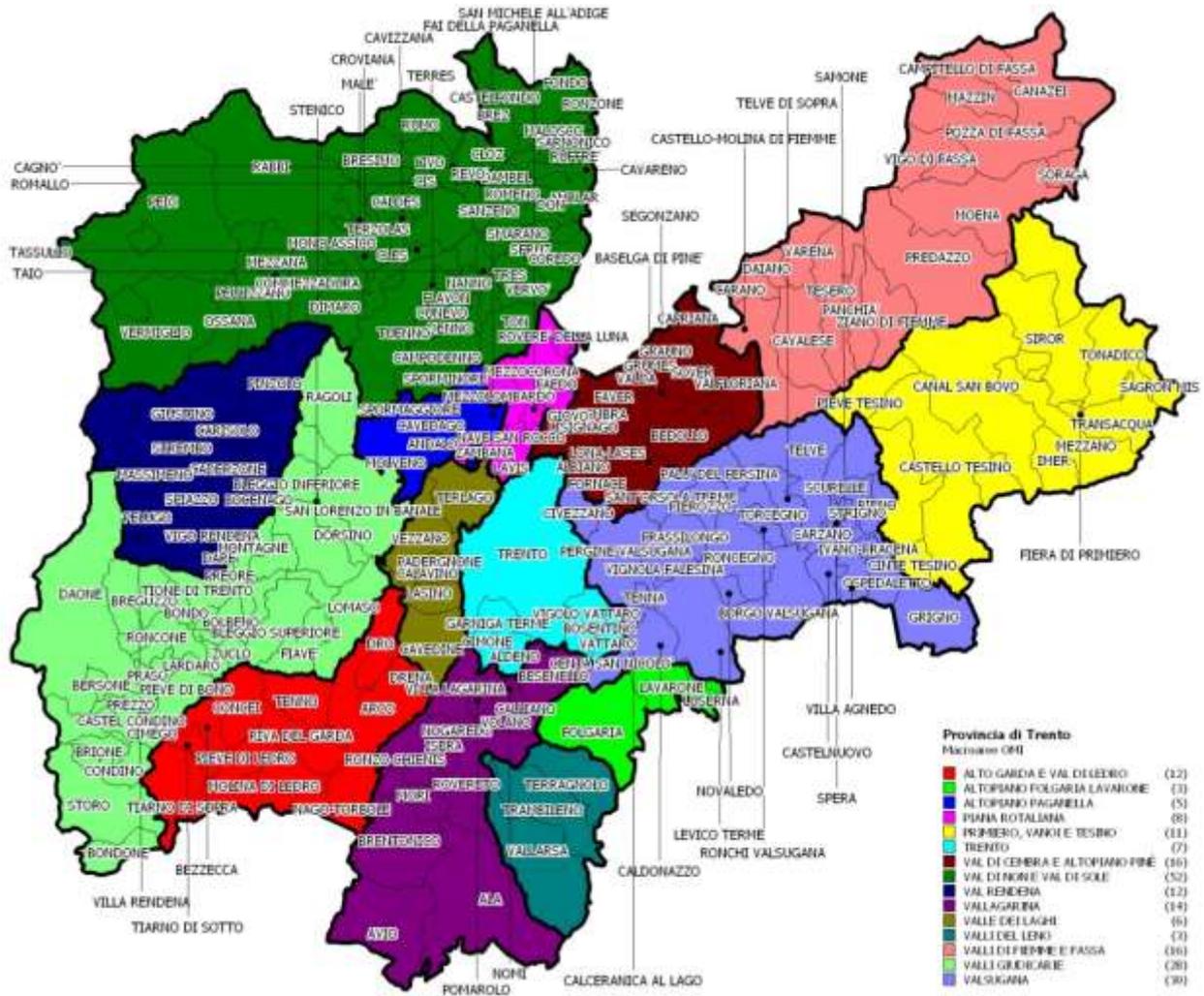


Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	N IMM 2019	N IMM Variazione % 2018/19	Quota N IMM per provincia
ALTO GARDA E VAL DI LEDRO	854	-0,8%	11,3%
ALTOPIANO FOLGARIA LAVARONE	154	-15,4%	2,0%
ALTOPIANO PAGANELLA	54	38,5%	0,7%
PIANA ROTALIANA	313	-6,0%	4,2%
PRIMIERO, VANOI E TESINO	117	3,5%	1,5%
TRENTO	29	38,1%	0,4%
VAL DI CEMBRA E ALTOPIANO PINÈ	179	34,6%	2,4%
VAL DI NON E VAL DI SOLE	675	6,8%	9,0%
VAL RENDENA	415	4,8%	5,5%
VALLAGARINA	1.178	-3,4%	15,6%
VALLE DEI LAGHI	65	54,8%	0,9%
VALLI DEL LENO	49	28,9%	0,7%
VALLI DI FIEMME E FASSA	687	9,6%	9,1%
VALLI GIUDICARIE	248	-2,4%	3,3%
VALSUGANA	868	-2,5%	11,5%
TRENTO Comune	1.648	0,7%	21,9%
TRENTO Provincia	7.533	1,6%	100,00%

Figura 2: Numero indice N IMM per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

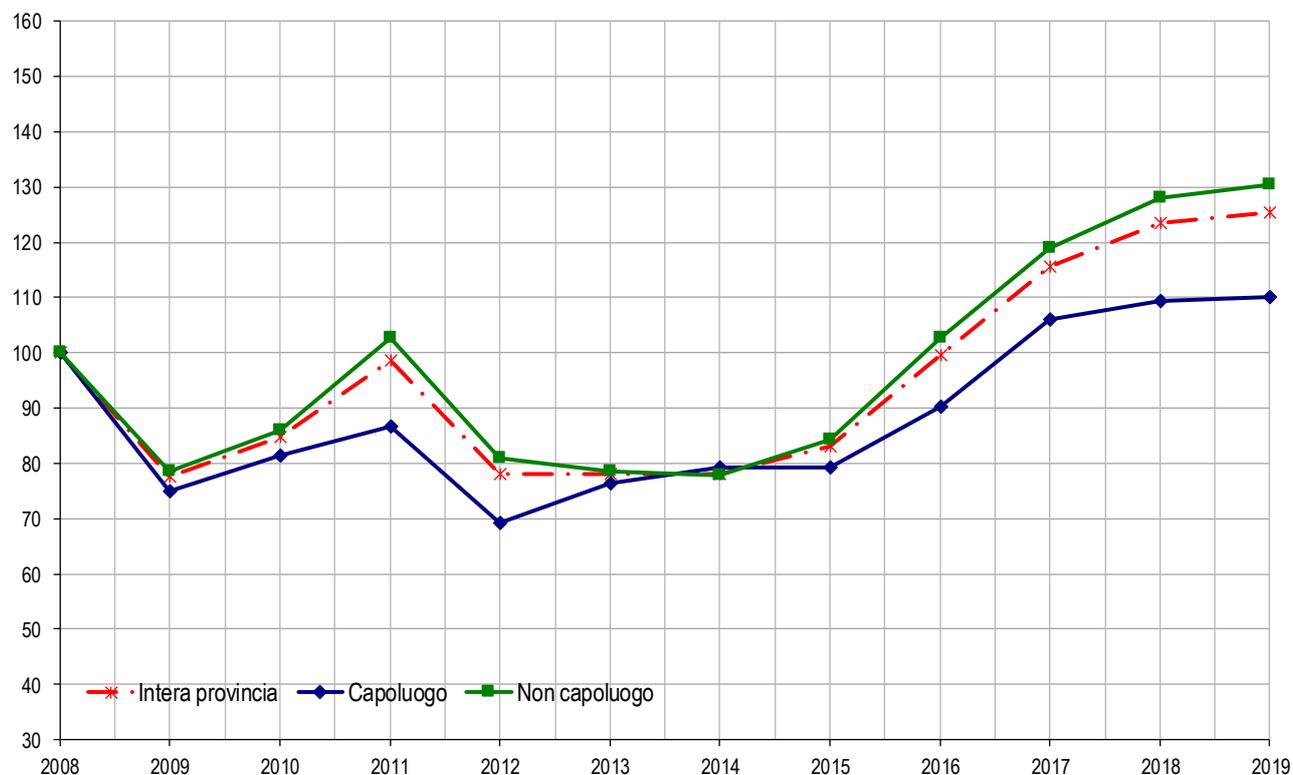
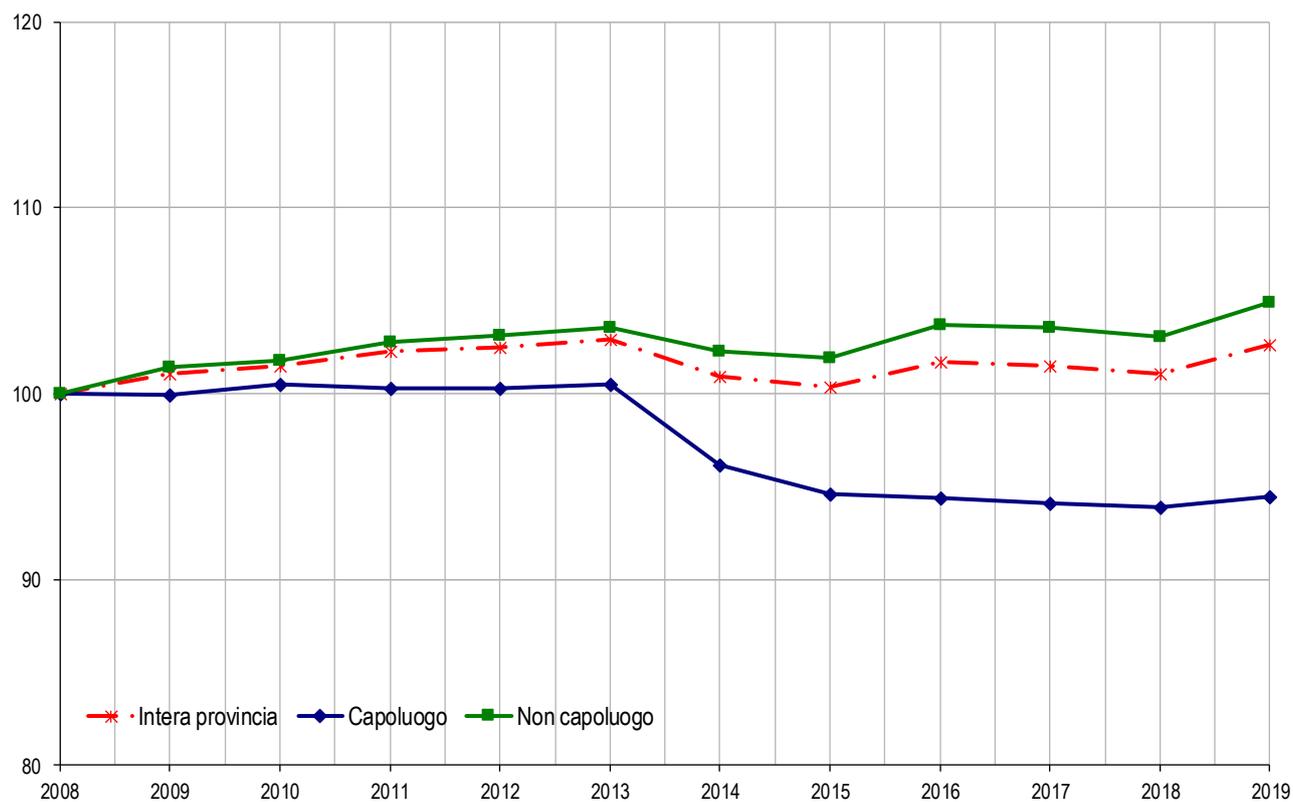


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ALTO GARDA E VAL DI LEDRO	2.167	1,0%
ALTOPIANO FOLGARIA LAVARONE	2.232	0,0%
ALTOPIANO PAGANELLA	2.460	0,0%
PIANA ROTALIANA	1.987	0,3%
PRIMIERO, VANOI E TESINO	2.523	-3,0%
TRENTO	2.000	0,0%
VAL DI CEMBRA E ALTOPIANO PINÈ	1.479	0,0%
VAL DI NON E VAL DI SOLE	1.653	-0,2%
VAL RENDENA	3.365	-1,7%
VALLAGARINA	1.853	-0,8%
VALLE DEI LAGHI	1.736	-2,6%
VALLI DEL LENO	1.483	0,0%
VALLI DI FIEMME E FASSA	3.283	-1,6%
VALLI GIUDICARIE	1.552	0,0%
VALSUGANA	1.578	0,3%
TRENTO Comune	2.525	0,6%
TRENTO Provincia	2.130	1,6%

Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Trento

Figura 4: Macroaree urbane di Trento

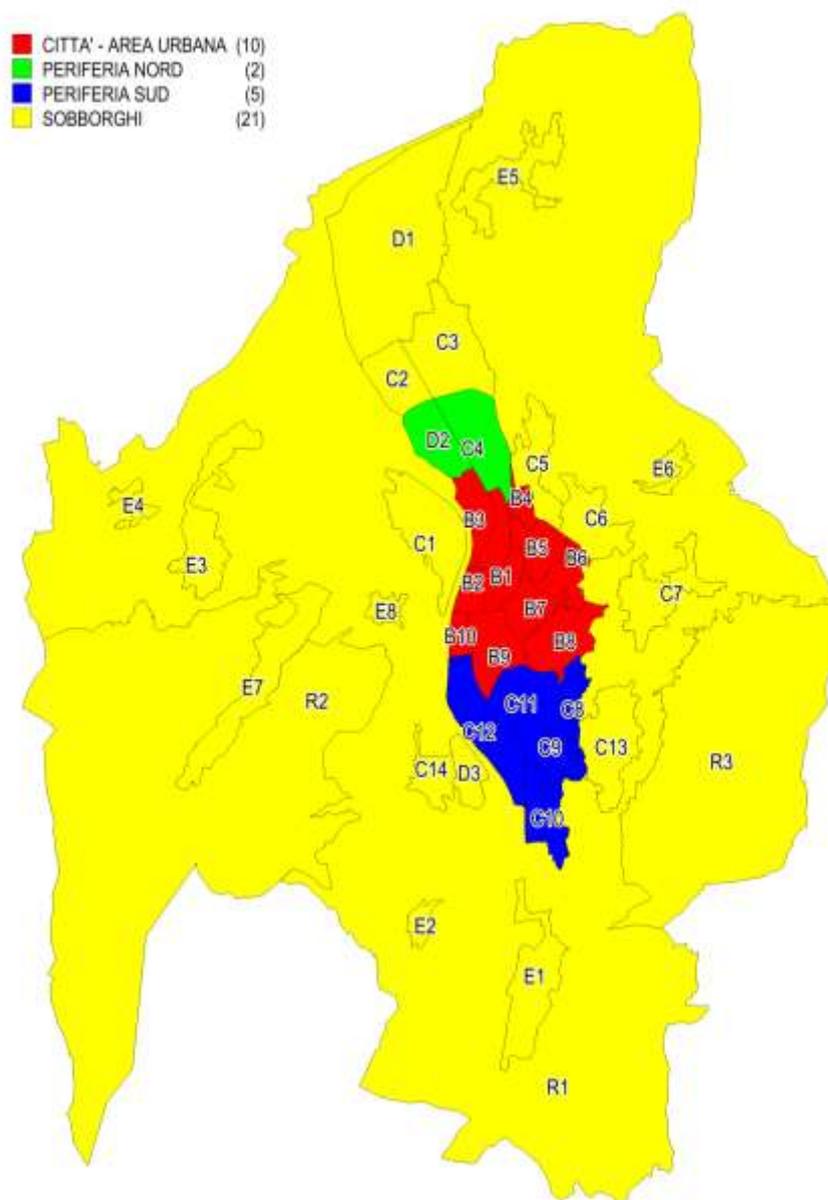


Tabella 3: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
CITTA' - AREA URBANA	3.168	-0,4%
PERIFERIA NORD	2.300	0,0%
PERIFERIA SUD	2.460	0,0%
SOBBORGH	2.244	1,8%
TRENTO Comune	2.525	0,6%

Tabella 4: Quotazione media – CITTA' – AREA URBANA

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO	3.825	0,0%
B10	EX AREA MICHELIN LE ALBERE	4.400	0,0%
B2	VIA PIETRASTRETTA, VIA MALVASIA, VIA MANZONI, TORRE VERDE, TORRE VANGA, VIA PREPOSITURA, VIA ROSMINI, STADIO, STAZ., VIA SEGANTINI	2.950	-4,1%
B3	CRISTO RE, LUNG'ADIGE LEOPARDI, CORSO BUONARROTI	2.650	0,0%
B4	MURALTA	2.517	0,0%
B5	LASTE, PIETRASTRETTA, PORT'AQUILA	2.883	0,0%
B6	VIA GIARDINI, VIA VENEZIA, VIA CAVE, VIA DELLA BUSA, SAN DONA', MESIANO	2.875	0,0%
B7	VIA S.FRANCESCO D'ASSISI, CORSO 3 NOVEMBRE, VIALE ROVERETO, VIALE TRIESTE, VIA GRAZIOLI (ZONA TRIBUNALE)	3.450	0,0%
B8	BOLGHERA	3.333	0,0%
B9	CIMITERO, SAN GIUSEPPE, S. PIO X, GHIAIE	2.800	0,0%
	CITTA' - AREA URBANA	3.168	-0,4%

Tabella 5: Quotazione media – PERIFERIA NORD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C4	SOLTERI, CENTOCHIAVI, PIAZZINA	2.300	0,0%
	PERIFERIA NORD	2.300	0,0%

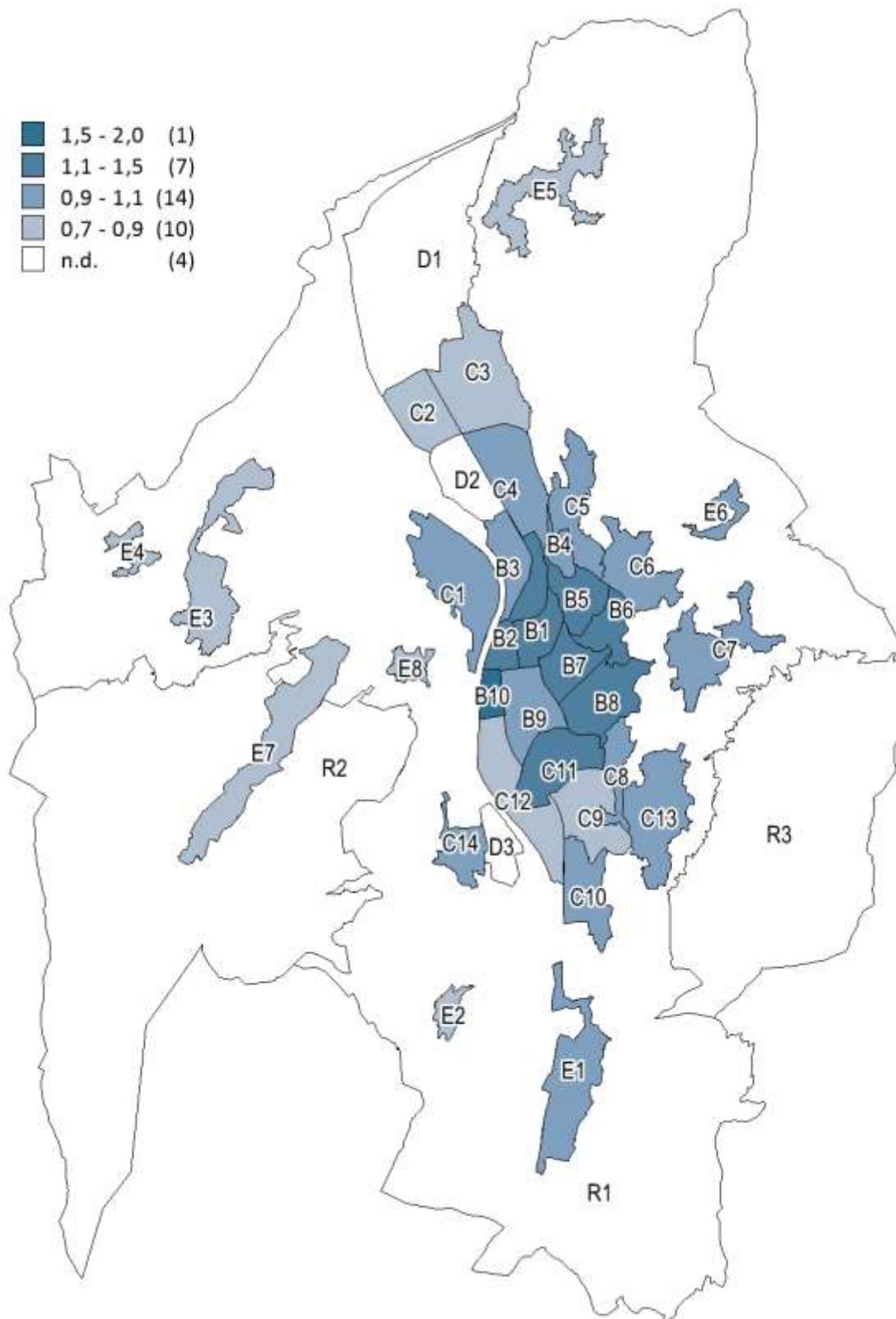
Tabella 6: Quotazione media – PERIFERIA SUD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C10	MAN	2.525	0,0%
C11	SAN BARTOLOMEO, CLARINA	2.925	0,0%
C12	MAS DESERT	2.150	0,0%
C8	CERNIDOR, MAN S.ANTONIO	2.500	0,0%
C9	MADONNA BIANCA	2.200	0,0%
	PERIFERIA SUD	2.460	0,0%

Tabella 7: Quotazione media – SOBBORGH

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C1	PIEDICASTELLO,VELA	2.375	0,0%
C13	VILLAZZANO	2.475	2,1%
C14	RAVINA	2.425	7,8%
C2	RONCAFORT	2.100	0,0%
C3	MELTA,GARDOLO,CANOVA,	2.225	0,0%
C5	MARTIGNANO	2.650	7,1%
C6	COGNOLA,ZELL,SAN VITO.	2.475	0,0%
C7	POVO	2.675	2,9%
D1	ZONA PRODUTTIVA SPINI DI GARDOLO, INTERPORTO	nd	nd
E1	MATTARELLO	2.425	0,0%
E2	ROMAGNANO	2.150	0,0%
E3	CADINE,SOPRAMONTE	2.100	2,4%
E4	BASELGA DEL BONDONE,VIGOLO BASELGA	1.833	0,0%
E5	MEANO,GAZZADINA,VIGO MEANO,CORTESANO	2.050	5,1%
E6	TAVERNARO,VILLAMONTAGNA	2.300	0,0%
E7	MONTE BONDONE	1.800	0,0%
E8	SARDAGNA	1.850	0,0%
R1	ZONA RESIDUALE AGRICOLA	nd	nd
R2	ZONA MONTANA OVEST	nd	nd
R3	ZONA MONTANA EST	nd	nd
	SOBBORGH	2.244	1,8%

Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



Indice delle Figure

Figura 1: Macroaree provinciali di Trento	4
Figura 2: Numero indice N IMM per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Macroaree urbane di Trento	7
Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	10

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	5
Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	6
Tabella 3: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	7
Tabella 4: Quotazione media – CITTA' – AREA URBANA	8
Tabella 5: Quotazione media – PERIFERIA NORD	8
Tabella 6: Quotazione media – PERIFERIA SUD	8
Tabella 7: Quotazione media – SOBBORGHİ	9