

COMUNICATO STAMPA

In rete il nuovo numero dei *Quaderni dell'Osservatorio* L'approfondimento tematico dell'Agenzia sul mercato immobiliare

È disponibile online il nuovo numero dei *Quaderni dell'Osservatorio*, la pubblicazione annuale con cui l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) racconta l'andamento del settore attraverso studi e analisi statistiche approfondite. In particolare, questa edizione coincide con il quindicesimo anniversario di attività di analisi e studio condotte dall'OMI a partire dalla sua stessa istituzione, avvenuta nel corso del 2001 in coincidenza con la creazione delle Agenzie fiscali.

Più anni di attività, maggiore esperienza acquisita e anche nuovi compiti aggiuntivi per l'OMI - Lungo il quindicennio passato è stata raccolta e pubblicata una gran mole di dati e di ricerche relative al settore immobiliare italiano. Un *database* oramai ampio, utile per analisi e approfondimenti. Proprio di recente, a testimonianza del lavoro svolto, all'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate sono stati affidati due compiti ulteriori (decreto legislativo 72/2016), in particolare quello di assicurare “*il controllo statistico sul mercato immobiliare e residenziale*” e, al contempo, di effettuare “*le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale*”.

La variabile del “fatturato” e la dimensione locale come chiavi d'accesso per la lettura corretta del settore immobiliare italiano e dell'evolversi delle sue crisi – Il nuovo numero in uscita oggi si apre con la pubblicazione di uno studio di Gianni Guerrieri, Direttore dell'OMI, che si sofferma su dimensione e andamento del mercato immobiliare italiano dal 2000 ad oggi. Tale studio, con oggetto il settore residenziale, nella prima parte analizza l'intero ciclo di mercato che ha segnato il quindicennio che abbiamo alle spalle, riservando particolare attenzione agli aspetti territoriali e alla segmentazione, locale e dimensionale, del mercato. Da questa prima analisi emerge chiaramente la necessità di correlare l'osservazione della dinamica dei prezzi con quella relativa alle quantità effettivamente scambiate. Infatti, ciò che emerge è la centralità dell'ammontare di “fatturato”, in pratica *prezzi per quantità*, quale variabile chiave per meglio comprendere l'interazione che lega il settore immobiliare al resto dell'economia.

La seconda parte dello studio si sofferma sui *trend* dei valori di mercato e di quelli catastali. Le elaborazioni che se ne traggono mostrano in modo chiaro ed efficace l'attuale iniquità dei valori catastali a fini fiscali, suggerendo in via indiretta d'intraprendere la via d'una ridefinizione, più equilibrata, dell'intero sistema.

La redditività del settore residenziale, Roma e Milano a confronto – Sempre nella prima sezione, è presentato anche il lavoro di M. Festa, S. Serafini e I. Barbaccia sulla misurazione dei saggi di redditività lordi nel settore residenziale e, in particolare, per le due grandi metropoli italiane, Roma e Milano. In dettaglio, sono tre i procedimenti sperimentati utilizzati per il calcolo dei tassi lordi di redditività prendendo in considerazione prezzi, canoni e quotazioni OMI, al fine di verificare gli eventuali disallineamenti nei risultati. Un'analisi quindi sperimentale ma già promettente, soprattutto riguardo l'applicazione d'un pratica estimativa il più possibile coerente con la realtà.

Problemi estimativi - Nella seconda sezione dei Quaderni, Commenti e riflessioni, è presentato l'articolo di M. Iacobini e G. Lisi "Brevi considerazioni teoriche sulla scelta dell'AHP come metodo di stima dei fattori di aggiustamento nel Sales Comparison Approach (SCA)" derivante dall'avvio d'una sperimentazione tutt'ora in corso da parte del settore Servizi estimativi della Direzione centrale OMISE. In pratica, gli autori si prefiggono l'obiettivo di dimostrare come lo SCA, un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima e un insieme di immobili simili acquistati e venduti di recente e ad un prezzo medio, sia assolutamente compatibile con l'uso dell'Analytic Hierarchy Process (AHP), strumento di supporto tecnico utilizzato per guidare la decisione, o quantomeno orientarla, quando si è di fronte ad una problematica *multicriteriale* e quindi complessa, come ad esempio il meccanismo o il modello di stima del prezzo d'un determinato immobile localizzato in un'area predefinita.

I Quaderni sono consultabili nella sezione del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it, dedicata alle pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Roma, 29 dicembre 2016