

Immobili

Quaderni dell'Osservatorio 2017: da oggi il nuovo numero è on line

18 Dicembre 2017

La pubblicazione annuale, grazie al contributo di diversi esperti del settore, offre interessanti spunti di riflessione e di analisi sui dati relativi al mercato immobiliare nazionale

Thumbnail È disponibile da oggi l'edizione 2017 dei **Quaderni dell'Osservatorio**, come di consueto suddiviso nelle due sezioni "*Ricerche e Analisi*" e "*Commenti e riflessioni*".
Image not found or type unknown

Le tematiche trattate risentono delle nuove elaborazioni e analisi dei dati da parte della Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi. In questa edizione è presente anche un'intervista al professor Biasin di Macerata.

Sono cinque i contributi offerti dagli esperti del settore.

I flussi annuali del capitale di debito tratto dal patrimonio immobiliare

Gli autori Gianni Guerrieri, Maurizio Festa e Erika Ghirardo presentano in questo saggio i primi dati sulla totalità delle iscrizioni ipotecarie compiute annualmente in Italia e fanno riferimento alle novità introdotte dal Dlgs 72/2016, in base al quale "*L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale*" ([articolo 1](#)).

Si presenta il nuovo database sui mutui ipotecari che incrocia quello delle compravendite, ottenendo dati sugli atti di mutuo per tipo di immobile ipotecato e sul tipo di mercato cui verosimilmente è destinato il finanziamento richiesto alle banche.

La trasparenza del mercato immobiliare nell'era dei *big data*

Maurizio Festa e Saverio Serafini propongono un approfondimento sulla trasparenza, partendo da un quadro teorico, in particolare applicandola al mercato immobiliare, commentando l'indice GRETI elaborato dalla società *Jones Lang LaSalle* (Jll).

Gli autori rappresentano il nuovo scenario che si delinea con l'avvento dei *big data* e degli *open data* e riportano alcuni esempi sia del settore privato sia di quello pubblico.

Alcuni casi studio descrivono bene le grandi opportunità che esistono per aumentare la trasparenza senza tuttavia dimenticare la problematica della tutela della riservatezza.

Procedimenti di verifica dei prezzi impliciti ottenuti tramite l'AHP

Gaetano Lisi, Chiara Lo Re e Francesco Pizzirani mettono a fuoco il tema dei prezzi impliciti e del metodo più idoneo per la valutazione degli immobili nell'ambito residenziale, il *Sales comparison approach* (Sca).

Gli autori identificano il processo analitico gerarchico (*analytic hierarchic process*) come quello più idoneo per la stima del mercato immobiliare italiano e descrivono i metodi di verifica dei risultati per renderli operativi.

Nell'ambito della sezione "*Commenti e riflessioni*", seguono altri due approfondimenti.

Intervista al professor Biasin: i fondi immobiliari

Gianni Guerrieri rivolge alcune domande al professor Massimo Biasin (ordinario di Economia degli intermediari finanziari, presso l'Università degli studi di Macerata) sulla finanza immobiliare e in particolare sui fondi immobiliari.

Questa intervista apre un nuovo scenario di studio per l'Osservatorio del mercato immobiliare, basandosi sul contributo del professore sull'investimento immobiliare, sul mercato e le forme proprietarie.

Analisi del legame tra andamento demografico e mercato immobiliare: prime evidenze empiriche

Garbiele Ruiu (ricercatore presso il Dipartimento di scienze economiche e aziendali dell'Università degli studi di Sassari) verifica la possibilità che esista una relazione tra gli andamenti demografici e l'andamento dei prezzi delle abitazioni. È un primo tentativo di indagine che, utilizzando le quotazioni Omi dei soli capoluoghi di provincia italiani, intende evidenziare l'esistenza di un legame tra movimenti naturali e migratori della popolazione e valori di mercato delle abitazioni.

Il tema, senz'altro interessante e affrontato basandosi su uno studio eseguito negli Usa, apre a

ulteriori approfondimenti nella realtà italiana, in base alle specifiche variabili demografiche, geografiche e reddituali.

di

Rosa Colucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/quaderni-dellosservatorio-2017-oggi-nuovo-numero-e-online>