

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

Immobili

Quaderni dell'Osservatorio 2021, online il decimo compleanno

15 Dicembre 2021

Tra gli approfondimenti, il "caso studio" della città di Como riguardo alle strade a vocazione commerciale e l'elaborazione di statistiche ufficiali per le compravendite di terreni e case di nuova costruzione



Sono in rete i **Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di**

La valorizzazione dei *database* è il filo conduttore di quest'anno. È proprio grazie alle informazioni contenute nelle banche dati che si possono sviluppare nuove zonizzazioni per i negozi, nuove elaborazioni per i terreni e

nuovi modelli di estimo calzanti.

I contenuti, come di consueto, si suddividono tra la sezione Ricerche e analisi, che riguarda maggiormente gli studi condotti dagli uffici interni alla direzione centrale Seomi, e Commenti e riflessioni, dedicata a un confronto con voci esterne all'Agenzia.

I primi due articoli di questo numero si concentrano sulle unità immobiliari del settore commerciale e descrivono altrettanti possibili approcci per una inedita segmentazione in aree omogenee dei negozi della città di Como. Argomenti nuovi, invece, per gli approfondimenti che seguono: lo studio delle compravendite dei terreni e un *focus* sulle transazioni residenziali delle nuove costruzioni.

Il caso studio della città di Como

Il contributo di Davide Nardelli ed Erika Ghirardo si focalizza sulle strade a vocazione commerciale:

l'articolo si propone di classificare i toponimi in relazione alla posizione dei negozi nell'ambito della città.

Per ottenere questo risultato hanno incrociato diverse banche dati per individuare una gerarchia di strade a maggiore o minore vocazione commerciale. Gli autori classificano, a titolo esemplificativo, le strade della città di Como evidenziando come la metodologia possa essere estesa a qualsiasi città medio/grande.

In particolare, pur senza dimenticare le criticità del metodo utilizzato, sono partiti dalle unità immobiliari con le loro caratteristiche censuarie, il loro posizionamento, le informazioni sui canoni di locazione e sui valori di compravendita per giungere a una classificazione delle strade che tenga conto della distribuzione delle variabili citate lungo gli assi viari della città.

Zonizzazione per la tipologia negozi. Un approccio derivante dalla teoria delle reti

Giovanni Francesco Cantone ed Erika Ghirardo propongono l'uso delle informazioni geografiche delle unità immobiliari commerciali e dell'analisi delle relazioni tra loro per ottenere una ripartizione territoriale attraverso la teoria delle reti. In particolare il lavoro, partendo dal posizionamento di ogni singolo negozio e dalla relazione con gli altri, propone una simulazione relativa agli esercizi commerciali di Como, segmentandoli in aree omogenee a seconda della distanza reciproca e rispetto al centro. Si tratta di un primo studio che promette di individuare *cluster* ancora più sofisticati con l'ausilio di ulteriori banche dati.

Statistiche ufficiali per le compravendite dei terreni...

Maurizio Festa, Filippo Lucchese e Saverio Serafini presentano uno studio che esplora le compravendite dei terreni in Italia. In particolare gli autori indagano sulla possibilità di costruire, sulla base dei dati amministrativi disponibili, statistiche che consentano di misurare e analizzare le transazioni di terreni, agricoli ed edificabili, anche sotto il complesso aspetto del loro valore economico.

...e delle abitazioni di nuova costruzione

Maurizio Festa, Irene Cesarano e Andrea Carretti presentano i risultati di una prima analisi condotta sulle base dati della conservatoria, del Catasto e del Registro volta a verificare la possibilità di integrare la produzione statistica dell'Omi con i dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione. Lo studio, distinguendo gli acquisti di abitazioni "nuove" da quelle "esistenti", esplora, nella serie storica dal 2011 al 2020, i due segmenti del mercato residenziale e fornisce nuovi elementi per la comprensione dei fenomeni economici connessi.

Monitoraggio e analisi degli sviluppi immobiliari

Completano la sezione di Analisi e riflessioni gli articoli redatti da specialisti del settore estimativo.

Riguardano il progetto “Monitoraggio e analisi degli sviluppi immobiliari”, argomento affrontato e approfondito durante il *webinar* del 15 giugno scorso.

Nello specifico, Mauro Iacobini introduce la problematica della determinazione del tasso di attualizzazione e di altri elementi per l’applicazione del procedimento della *Discounted cash flow analysis* (Dcfa). A seguire, *focus* di altri autori sull’argomento: Gaetano Lisi si sofferma con particolare attenzione all’andamento del *rating* immobiliare dal punto di vista del rendimento atteso ed effettivo. Poi Elisa Cartapati e Francesco Pizzirani approfondiscono il tema della costruzione di un *dataset* sulle caratteristiche delle operazioni di sviluppo immobiliare nella città di Roma, nell’ambito residenziale, e sottolineano il valore dei dati di partenza per ottenere una valutazione aderente alla realtà. Infine, Giovanni Caravella e Gaetano Lisi studiano i fattori di rischio e il loro livello. Partono dalla letteratura europea, in relazione al settore immobiliare e analizzano statisticamente ogni elemento per ottenere un modello di *rating* ordinario.

Come di consueto la sezione “Commenti e riflessioni” chiude la pubblicazione con un’intervista: in questo caso il direttore Gianni Guerrieri incontra il dottor Mario Breglia di Scenari immobiliari. Gli argomenti toccati passano da alcune caratteristiche del mercato della casa, attingono ai *trend* passati e recenti e si soffermano sul mercato delle locazioni e sugli sviluppi futuri.

di

Rosa Colucci

URL: <https://fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/quaderni-dellosservatorio-2021-online-decimo-compleanno>