

## **UN NUOVO INDICATORE DEL MERCATO IMMOBILIARE: L'Indice delle Nuove Costruzioni**

Alessandra Curatolo

L'Agenzia del territorio ha di recente ampliato il campo dei propri studi al segmento di mercato relativo alle nuove costruzioni effettuando, su tutto il territorio nazionale, un'analisi dettagliata sulla loro distribuzione e sulla relativa consistenza superficiale, con riferimento alle diverse tipologie edificate.

Tale ricerca viene basata essenzialmente sui dati provenienti dall'archivio del catasto delle dichiarazioni DOCFA <sup>1</sup> e riguarda, quindi, le unità immobiliari che vengono ivi registrate come *'nuove costruzioni'*.

Per alcune tipologie oltre al numero di nuove unità immobiliari, è stato considerato anche il corrispondente numero di vani e determinata la superficie edificata, così come risulta dalle denunce presentate.

Per quanto concerne il calcolo della superficie è stato ovviamente fatto riferimento al disposto del DPR 138/98.

Senza la suddetta analisi di dettaglio non sarebbe possibile conoscere, con esattezza, quanta parte dell'incremento dello stock immobiliare presente negli archivi catastali, che avviene annualmente sul territorio nazionale, risulta effettivamente attribuito alle "Nuove Costruzioni".

Lo stock, d'altra parte, è un elemento che concorre alla misurazione del cosiddetto *Grado di Intensità del mercato Immobiliare (IMI)*<sup>2</sup> che attualmente costituisce uno dei principali indicatori sulla dinamica del mercato immobiliare.

Si ricorda che l'IMI è dato dal rapporto tra il numero delle compravendite normalizzate (NTN)<sup>3</sup> ed il relativo stock.

---

<sup>1</sup> La procedura Docfa versione 3.0 è utilizzata a decorrere dal 1° gennaio 2002 per denunciare le nuove costruzioni (oltre che variazioni, frazionamenti, cambi di destinazione d'uso), per le quali, fino al 12-marzo 2006, v'era l'obbligo della denuncia entro il 3 gennaio dell'anno successivo all'ultimazione dei lavori.

Dal 12-marzo-2006 è entrato in vigore il decreto legge n°4 del 10-gennaio-2006, che prevede che la presentazione della denuncia di nuova costruzione avvenga entro 30 gg. dalla data in cui "l'immobile è divenuto agibile o comunque utilizzato per l'uso per il quale è stato costruito".

La procedura DOCFA 3.0 prevede il calcolo obbligatorio della superficie catastale mediante il criterio del calcolo dei poligoni, per tutte le unità immobiliari censite nelle categorie ordinarie (gruppi A, B e C). La superficie catastale così calcolata è quella prevista dal Dpr 138/1998.

<sup>2</sup> La conoscenza del "grado di intensità del mercato immobiliare" (IMI) nei suoi valori percentuali consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente nel territorio comunale e stabilire quindi la movimentazione in percentuale delle unità immobiliari rispetto a quelle presenti.

<sup>3</sup> **Numero di transazione normalizzate**

Rappresenta il numero di transazioni immobiliari avvenute nell'anno, rispetto alle quote di proprietà oggetto della transazione.

Il termine normalizzato significa che, nel caso di tre transazioni aventi per oggetto rispettivamente 1/3, 1/3, e 1 del diritto di proprietà, il numero di transazioni contate non è 3, bensì 1,667.

Lo stock considerato dall’Agenzia del territorio nelle pubblicazioni relativi ai rapporti immobiliari, comprendeva non solo le nuove costruzioni, ma anche le variazioni di destinazione d’uso, i frazionamenti e tutte le eventuali unità immobiliari derivanti dal recupero di arretrato da parte del Catasto.

Pertanto costituiva un elemento sostanzialmente “sporco” ed ancor più impreciso se si considera che le denunce di nuove costruzioni previste dalla procedura Docfa possono essere presentate dai proprietari degli immobili anche dopo qualche mese dalla fine della costruzione o, viceversa, ancora in fase di completamento del fabbricato. Questo comportava e comporta ovviamente una discordanza temporale rispetto all’anno in cui viene registrata.

Nello studio sulle “Nuove Costruzioni” è stato così introdotto un nuovo <sup>4</sup>indicatore del mercato immobiliare: *l’indice delle nuove costruzioni (INC)*.

Con tale indice l’agenzia del territorio ha realizzato uno strumento che, analogamente all’IMI, consente di percepire quante sono percentualmente le “Nuove Costruzioni”, rispetto allo stock immobiliare complessivamente esistente nel territorio.

*E’ in definitiva un indicatore della propensione a costruire, strettamente collegato alla domanda ed alla redditività dell’investimento.*

Nella Tabella 1.2, desunta dalla pubblicazione dell’Agenzia del territorio, viene rappresentato tale indicatore (INC), che ci mostra quante sono in percentuale le “nuove costruzioni” rispetto allo stock esistente.

2005	NTN residenziale		
	NTN edilizia di pregio	NTN edilizia ordinaria	NTN Totale
Comune Chiavari	15,33	345,16	360,49

Dalla tabella precedente si evidenzia che nell’anno 2005 per l’edilizia residenziale l’NTN totale è pari a n. 360,49; cioè sono state compravendute pari numero di unità immobiliari, di cui n.15,33 appartengono alla edilizia cosiddetta di “pregio”.

Analogamente qualora l’immobile oggetto di studio abbia altra destinazione, viene rappresentato l’NTN omologa che consente di stabilire il numero di transazioni normalizzate compravendute nelle varie destinazioni edilizie.

di transazioni normalizzate compravendute nelle varie destinazioni edilizie.

<sup>4</sup> Gli indicatori che ci consentono di percepire la vivacità del mercato immobiliare possono essere identificati principalmente dal:

- Numero di transazioni normalizzate (NTN)
- Grado di intensità del mercato immobiliare (IMI)
- Grado di attrattività del mercato immobiliare (GdA)
- Grado di concordanza territoriale (GCT)

I precitati indicatori che sono stati introdotti per la prima volta dall’Agenzia del territorio rappresentano parametri di grande interesse nell’attività di ogni agente immobiliare ed investitore per orientare l’acquisto di un cliente.

La conoscenza di alcuni di essi sono infatti elementi essenziali di conoscenza del mercato immobiliare.

Se, in particolare, tali elementi possono essere disponibili anche nel tempo, si può conoscere ed interpretare il fenomeno della dinamica per ciascun comune ed indirizzare così lo specifico investimento su una tipologia edilizia piuttosto che su un’altra, ovvero su un comune piuttosto che su un altro.

Tabella 1.2 : INC (NC/ stock 2005)

% nuove costruzioni/stock	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	1,1%	0,6%	0,4%	1,8%	2,1%	1,9%	1,4%
Centro	1,0%	1,1%	0,6%	1,6%	1,6%	1,7%	1,3%
Sud	0,8%	1,5%	0,8%	3,3%	1,4%	1,4%	1,0%
Italia	1,0%	0,9%	0,6%	2,1%	1,7%	1,7%	1,3%

Nel 2005, l'INC risulta mediamente nel territorio nazionale pari al 1,3%. E' leggermente superiore al Nord, 1,4%, ed inferiore al Sud, 1%. Ma è degno di nota che il settore con INC maggiore risulti il Produttivo, in particolare al Sud, 3,3%.

Ai fini della completezza dell'argomento si riscontra che, sempre nel corso dell'anno 2005, le unità immobiliari incluse complessivamente fra le nuove costruzioni sono state 688.884.

In particolare le nuove costruzioni risultano particolarmente concentrate al Nord, il 55% del totale per le tipologie raggruppate in altro (64% circa) e per il settore Residenziale (51,3%).

Per quanto riguarda il settore residenziale il numero complessivo delle transazioni riguardanti le nuove costruzioni è stato nel 2005 pari a 296.201 unità, Suddivise nelle macroaree Nord, Centro e Sud secondo la Tabella 2.1, (desunta dall'agenzia del territorio) qui sotto riportata:

Tabella 2.1: NC – numero delle unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e rapporto con lo stock esistente

aree	Intera provincia			Solo capoluoghi			Resto provincia		
	unità (n°)	incidenza su tot. %	INC %	unità (n°)	incidenza su tot. %	INC %	unità (n°)	incidenza su tot. %	INC %
Nord	152.022	51,32%	1,13%	16.759	37,52%	0,44%	135.263	53,78%	1,40%
Centro	57.455	19,40%	1,01%	15.042	33,67%	0,65%	42.413	16,86%	1,25%
Sud	86.724	29,28%	0,82%	12.869	28,81%	0,53%	73.855	29,36%	0,90%
Totale nazionale	296.201	100,00%	0,99%	44.670	100,00%	0,53%	251.531	100,00%	1,18%

Un dato di elevato interesse per gli investitori è, come già accennato, rappresentato dalla conoscenza della superficie media dell'edificato che nella seguente tabella viene ripartita per area territoriale, con riferimento alla intera provincia ed ai soli capoluoghi.<sup>5</sup>

Tabella 2.2: NC - numero medio dei vani per unità abitativa, superficie media e superficie media per vano

aree	Intera provincia			Solo capoluoghi			Resto provincia		
	n. vani medio (n.)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)	n. vani medio (n.)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)	n. vani medio (n.)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)
Nord	5,4	115,6	21,5	5,1	101,7	20,1	5,4	117,3	21,7
Centro	5,6	117,6	21,2	5,1	100,1	19,7	5,7	124,3	21,7
Sud	5,7	125,9	22,0	5,8	120,2	20,8	5,7	126,8	22,2
Totale nazionale	5,5	119,0	21,6	5,3	106,4	20,2	5,5	121,3	21,9

**Le dimensioni nel settore residenziale**

MONOLOCALI	Abitazioni < 40 mq circa o minori di 2,5 vani catastali
PICCOLA	abitazioni da 40 a 60mq circa o da 2,5 a 4,5 vani catastali
MEDIA-PICCOLA	abitazioni da 60 a 90 mq circa o da 4,5 a 5,5 vani catastali
MEDIA	abitazioni da 90 A 120 mq circa o da 5,5 a 7 vani catastali
GRANDE	abitazioni > 120 mq circa o > 7 vani catastali

