

Il "Rapporto Immobiliare" e le note semestrali dell'Agenzia del Territorio: la costituzione di un indice immobiliare

Alessandra Curatolo

I rapporti immobiliari e le note semestrali pubblicate sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, analizzano generalmente i volumi delle compravendite avvenute a livello nazionale e per singola regione e provincia, con riguardo ai settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo.

Particolare attenzione deve essere tuttavia rivolta all'edizione del 2006 del rapporto nel quale, al capitolo 4, sono riportati: "gli andamenti ed i differenziali dei prezzi delle abitazioni" ed analizzate le variazioni semestrali delle quotazioni del mercato residenziale, a partire dal primo semestre 2004, ponendole in relazione con le relative variazioni delle compravendite.

Il rapporto è completato dall'analisi dei differenziali delle quotazioni medie comunali della quasi totalità dei comuni italiani, individuando la scala dei prezzi delle abitazioni relativamente alla quotazione media comunale più bassa.

Le quotazioni immobiliari esaminate sono ovviamente quelle rilevate dall'Osservatorio del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia.

Nel medesimo rapporto sono state effettuate, per la prima volta, le seguenti due analisi del territorio che rappresentano uno studio sempre più completo ed approfondito del mercato immobiliare:

1)- la prima approfondisce gli andamenti per classi di comuni, suddivisi in 5 classi per numero di abitanti:

- . comuni con numero di residenti inferiore od uguale a 5.000
- . comuni con popolazione residente compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti
- , comuni con popolazione residente compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti

- . comuni con popolazione residente compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti
- . comuni con popolazione residente superiore ai 250.000 abitanti

2) la seconda analizza le differenze degli andamenti dei prezzi e delle compravendite di abitazioni tra comuni litoranei e comuni dell'entroterra, confrontando i capoluoghi di provincia con i comuni non capoluogo.

Nel "Rapporto Immobiliare e nelle "Note Semestrali" pubblicate, insieme all'analisi sull'andamento delle quotazioni del settore residenziale, viene introdotto per la prima volta dall'Agenzia del territorio, un indice annuale delle variazioni immobiliari.

L'andamento rilevato ed il relativo indice, che potrà essere calcolato a partire dall'anno 2004, rappresenterà un elemento di grande rilevanza ed uno strumento fondamentale per la trasparenza del Mercato immobiliare e di utile supporto alle istituzioni, agli imprenditori, ai professionisti, a tutti gli operatori del mercato immobiliare ed all'insieme della collettività.

Si ricorda che la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia del territorio fornisce per tutti i comuni italiani (8.088), a loro volta suddivisi in più di 30.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali, aggregate in quattro categorie (abitazioni di lusso¹, civili², economiche³, ville-villini⁴), sia delle

¹ Abitazione di tipo signorile

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio. Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

² Abitazione di tipo civile

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile". Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

³ Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica", con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

⁴ Villa

Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato.

principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori⁵, capannoni⁶, magazzini⁷, box e posti auto.

Metodologicamente si rappresenta che la quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI ⁸appartenente al Comune.

Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord-Centro-Sud-Italia) le quotazioni di riferimento relative, sempre determinate dalla Agenzia del territorio,

Villino

Edificio, a destinazione abitativa di tipo privato, suddiviso anche in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino.

Le unità immobiliari di un villino sono inquadrare nella categoria catastale A/7, corrispondente alla R/2 del nuovo quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98.

Sono compatibili con questa categoria anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e i mini alloggi stagionali compresi in “residence” e “villaggi”.

E' ammessa nel fabbricato la compresenza delle sole unità destinate a box auto e posti auto coperti e scoperti.

Villino a schiera

Edificio a destinazione abitativa di tipo privato, costituito da più unità immobiliari adiacenti e simili. Presenta caratteristiche proprie del villino. È solitamente distribuito su un ridotto numero di piani, con ingresso indipendente e piccolo giardino annesso.

⁵ Laboratorio

Locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, a carattere non imprenditoriale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti.

⁶ Capannone industriale

Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m.

La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico

Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive.

Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

⁷ Magazzino

Struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.

⁸ Zona omogenea (Omi)

Porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socioambientali.

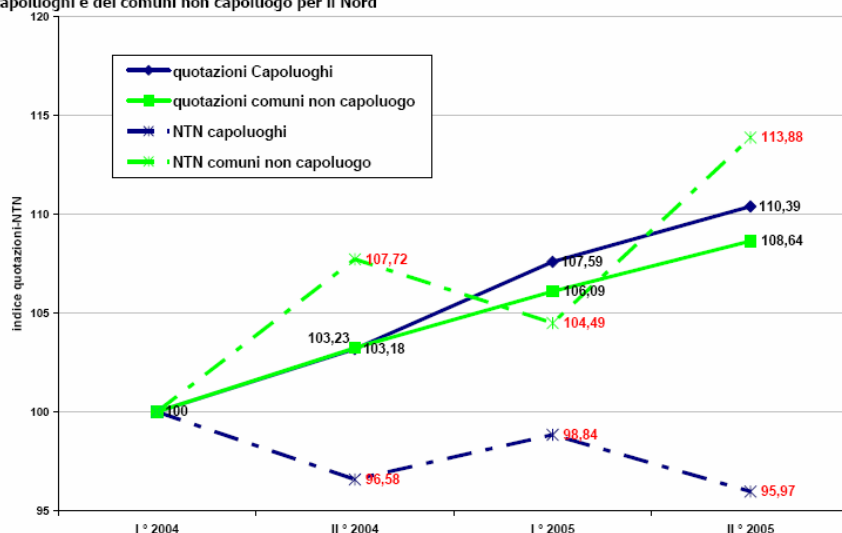
Nella zona omogenea i valori di mercato unitari delle unità immobiliari residenziali presentano uno scostamento, tra minimo e massimo, non superiore al 50%.

sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.

Si riportano di seguito le figure tratte dal sito internet della Agenzia del territorio nel quale vengono riportati:

- Gli indici delle quotazioni delle abitazioni e del NTN ⁹delle abitazioni per semestre dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Nord (fig. 4-2);
- Gli indici delle quotazioni delle abitazioni e del NTN delle abitazioni per semestre dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Centro (fig.4-3);
- Gli indici delle quotazioni delle abitazioni e del NTN delle abitazioni per semestre dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Sud (fig.4-4);

Figura 4-2: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN delle abitazioni per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Nord



⁹ Si ricorda che il Numero di transazione normalizzate NTN 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.

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.

Vediamo come si calcola la variazione percentuale avvenuta nei periodi temporali.

Il coefficiente di aggiornamento si ottiene dividendo l'indice attuale per l'indice iniziale.

Si sottrae 1 e si moltiplica per 100.

Il valore trovato esprime l'aggiornamento percentuale verificato nell'arco temporale considerato.

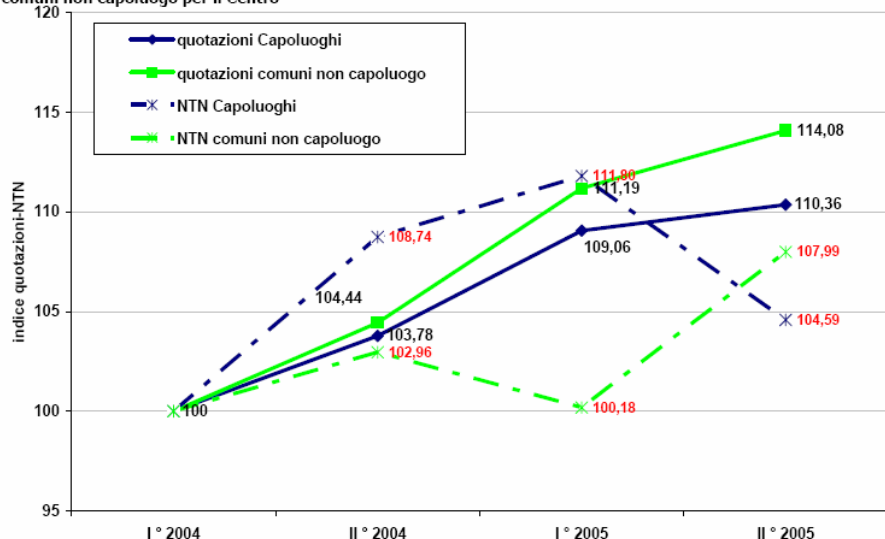
Esempio:

- Calcolare la variazione percentuale avvenuta per le abitazioni nel periodo 2° semestre 2004- 2° semestre 2005 (vedi figura 4.2).

$$\text{Indice di variazione: } \frac{108,64}{103,18} = 1,053 - 1 = 0,053 \times 100 = 5,3\%$$

Il 5,3% rappresenta la variazione percentuale intervenuta nel periodo 2° semestre 2004- 2° semestre 2005.

Figura 4-3: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Centro



Esempio:

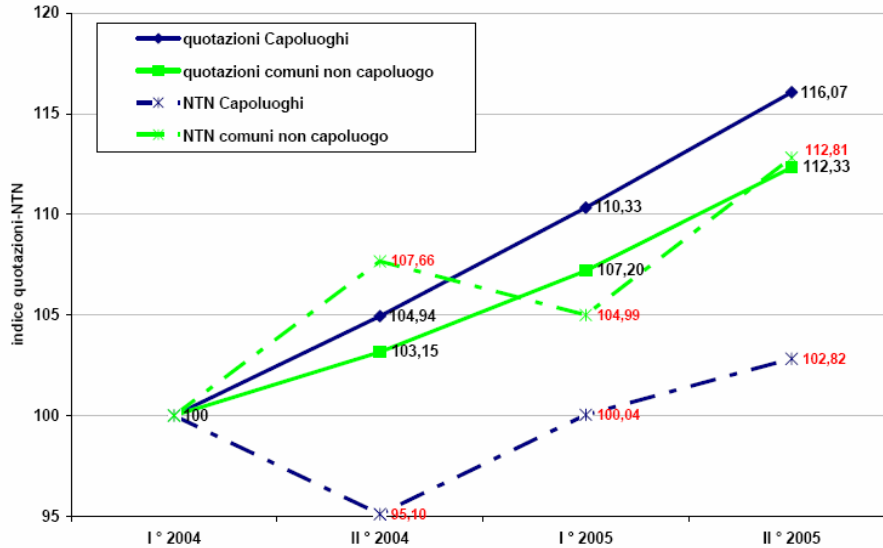
- Calcolare la variazione percentuale verificatasi nelle compravendite di immobili (NTN) nel periodo 2° semestre 2004- 2° semestre 2005 sui comuni non capoluogo.

$$\text{Indice di variazione: } \frac{107,99}{102,96} = 1,048 - 1 = 0,048 \times 100 = 4,8\%$$

102,96

Il 4,8% rappresenta la variazione percentuale intervenuta nel periodo 2° semestre 2004- 2° semestre 2005.

Figura 4-4: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Sud



Così se esaminiamo la figura 4-4, proviamo a calcolare la variazione percentuale verificatasi nelle compravendite di immobili (NTN) per i comuni non capoluogo nel periodo 2° semestre 2004- 1° semestre 2005 si ottiene:

104,99

Indice di variazione: $\frac{104,99}{107,66} = 0,975 - 1 = - 0,025 \times 100 = - 2,5\%$

Il - 2,5% indica una contrazione percentuale intervenuta nelle vendite di immobili residenziali nel periodo 2° semestre 2004- 1° semestre 2005.

Si riportano di seguito le figure tratte dal sito internet della Agenzia del territorio nel quale vengono riportati:

- gli indici delle quotazioni per classi i comuni (per numero di abitanti) in Italia (fig. 4-5) relativi:

- meno di 5.000 abitanti
- compresi tra 5.000 e 25.000 abitanti

- compresi tra 25.000 e 50.000 abitanti
- compresi tra 50.000 e 250.000 abitanti

Figura 4-2: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN delle abitazioni per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Nord

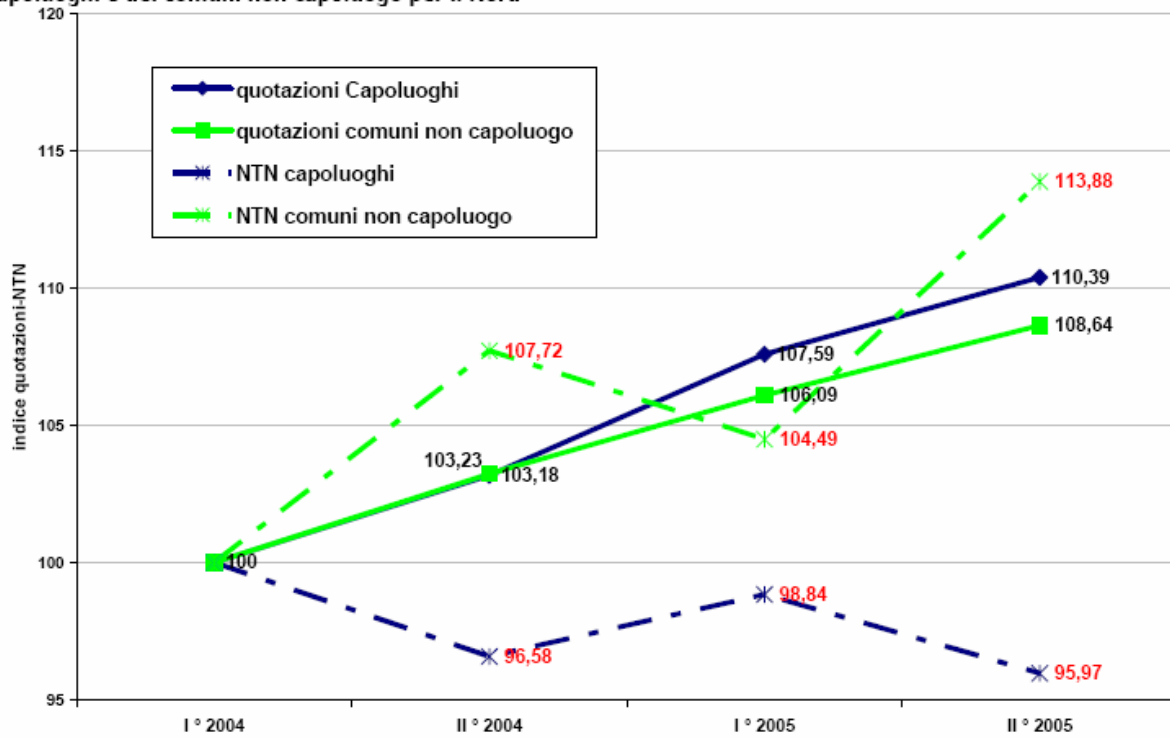
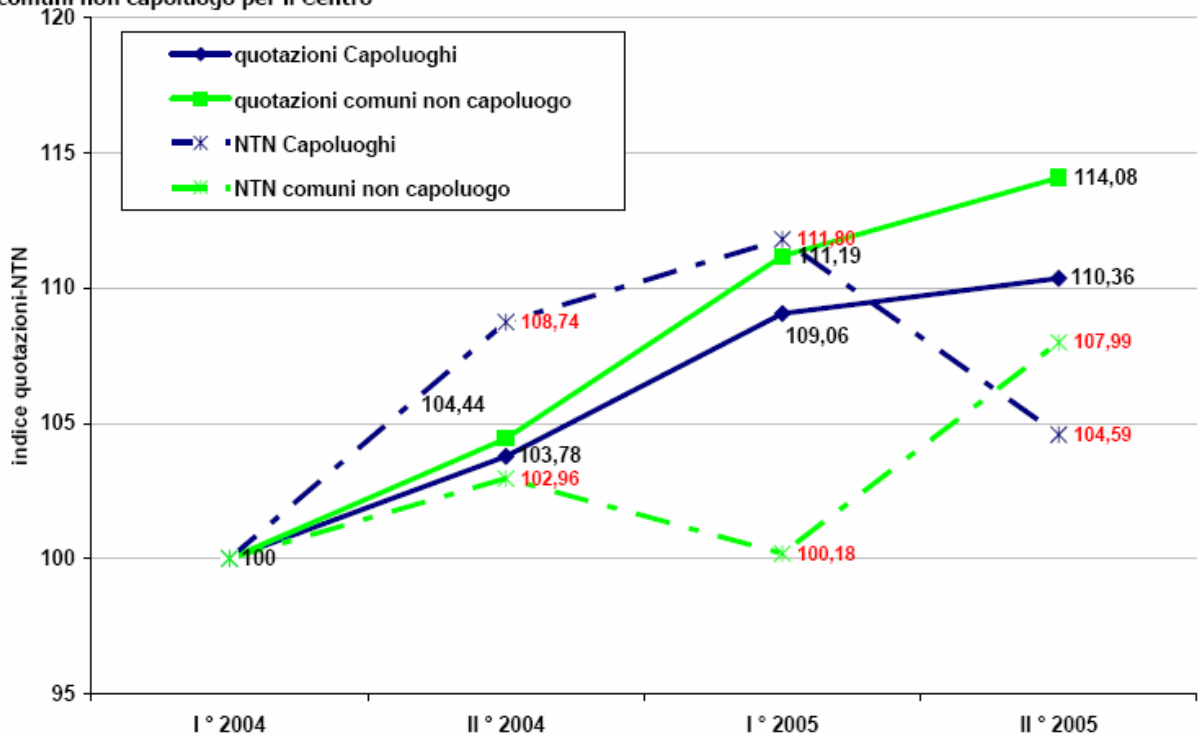


Figura 4-3: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Centro



Gli indici del mercato immobiliare e le prospettive future

Per la costituzione di indici del mercato immobiliare provinciale e comunale esistono attualmente obiettive difficoltà di ordine tecnico.

In alternativa si citano altri numeri indici quali:

- l'indice dei Prezzi al consumo
- l'indice del costo di costruzione
- indice ISI (di Scenari Immobiliari)

Un numero indice, che si ricorda essere il rapporto tra due valori di uno stesso fenomeno, ma in circostanze differenti consente di effettuare confronti nel tempo (principalmente prezzi, produzione scambi internazionali, lavoro) o nello spazio (confronto tra livelli di benessere di paesi diversi, PIL, consumi e altri indicatori di sviluppo economico) fornendo una misura sempre positiva e indipendente dall'unità di misura. Quindi misurano sinteticamente le variazioni di uno o più fenomeni economici in diverse situazioni di tempo o di luogo o comunque diverse da una situazione base.

Indice dei prezzi al consumo

E' l'indice a cui la legislazione italiana assegna gli effetti amministrativi più importanti. Ad esso si fa infatti rinvio per regolare gli adeguamenti automatici dei valori monetari di anni e periodi diversi ed è stato anche utilizzato per l'aggiornamento dei canoni locativi ai sensi della legge cosiddetta dell'equo canone.

Ha come riferimento solamente la popolazione formata da famiglie di lavoratori dipendenti, impiegati e operai, dei settori extragricoli ed i beni e servizi, aventi prezzi di mercato, da essi acquistati nei comuni capoluogo di regione.

È calcolato anche per le città capoluogo di provincia che non concorrono al calcolo dell'indice nazionale.

Indice del costo di costruzione

L'indice misura la variazione del costo diretto di un fabbricato ad uso abitativo.

A partire da Gennaio 2003 questo indice viene calcolato nella nuova base 2000=100 in attuazione del Regolamento (CE) n.1165/98 del Consiglio dell'Unione Europea relativo alle statistiche congiunturali. L'operazione di aggiornamento della base di riferimento dell'indice si è resa necessaria considerando le modifiche intervenute nelle tecniche di costruzione e le novità legislative introdotte in materia e per prendere in esame una nuova tipologia di costruzione.

L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale è un indice di tipo Laspeyres a base fissa e misura le variazioni dei costi direttamente attribuibili al costo di realizzazione dell'opera; vengono pertanto esclusi il costo del suolo, il costo di progettazione e i margini di profitto. Il fabbricato tipo preso in esame è un edificio di 4 piani con 24 abitazioni, parte delle quali dotate di doppi servizi, con cantine e box. La superficie residenziale media per ogni unità abitativa è di 88 mq mentre quella non residenziale è di circa 50 mq.

Ai fini del calcolo vengono rilevati i prezzi relativi a tre diverse componenti di costo:

- Costo orario della mano d'opera. I dati sono rilevati direttamente dall'Istituto e si riferiscono ai costi della mano d'opera distinti per ciascuna qualifica: operaio specializzato, operaio qualificato e operaio comune.
- Costo dei materiali. I dati si riferiscono ai prezzi dei materiali resi franco cantiere e sono rilevati mensilmente tramite le Camere di Commercio in 20 capoluoghi di regione, esclusa Aosta e le province autonome di Trento e Bolzano. In particolare, a partire da gennaio 2003 per uniformare la metodologia di rilevazione la città di Reggio Calabria è stata sostituita da quella di Catanzaro.
- Costi dei trasporti e noli. I dati si riferiscono al costo dei trasporti e noli a caldo, cioè comprendono il consumo di carburante e/o energia elettrica e sono rilevati tramite i Provveditorati regionali alle Opere Pubbliche.

Gli indici elementari sono calcolati rapportando i prezzi mensili, rilevati in ciascuna piazza, al prezzo medio dell'anno scelto come base. Mediante medie aritmetiche ponderate si passa agli indici di categoria e di gruppo provinciali dove i pesi sono determinati in funzione dell'incidenza di ciascuna voce di costo.

Indice di Scenari Immobiliari (ISI)

Per quanto concerne gli indici del mercato immobiliare attualmente presenti, non può sottacersi che *Scenari Immobiliari* ne ha costituito uno proprio denominato ISI che è un indice complesso e rientra nella classe per la ricerca.

È un indice diretto, basato sulle transazioni realmente avvenute sul mercato nel periodo di riferimento. Viene calcolato per tutti i mercati principali: residenziale, uffici, commerciale, industriale, a livello nazionale. I dati utilizzati sono i prezzi di scambio, i volumi compravenduti ed i canoni di locazione. La frequenza della rilevazione è mensile. I prezzi di vendita ed i canoni di locazione si intendono per immobili liberi e sono espressi in termini nominali; la rilevazione avviene direttamente sul mercato o indirettamente attraverso informazioni private su scambi avvenuti.

Il numero di abitazioni compravendute nell'intervallo temporale considerato è rilevato sia direttamente che indirettamente (stime).

L'ISI è utilizzato per scopi puramente descrittivi come l'andamento storico del mercato, per individuare eventuali cicli nelle variabili analizzate, per scopi previsionali, estrapolando dai dati storici una tendenza futura, come supporto alle decisioni di investimento in un determinato mercato, accompagnato comunque da altri indicatori finanziari, per cui non è confrontabile con gli indici del mercato azionario e non considera variabili finanziarie.

Prospettiva: la costituzione di indici provinciali e comunali di attualizzazione

Quanto finora effettuato dall'Agenzia del territorio, al di là delle considerazioni metodologiche, consente nel mercato immobiliare di determinare le variazioni intervenute nel periodo temporale considerato, anche per ambiti territoriali e per segmenti di mercato.

La prospettiva futura è quello di pervenire alla costituzione di indici di attualizzazione provinciali e comunali che rappresenterebbero per il mondo immobiliare l'optimum realizzabile per rappresentare l'andamento nel tempo del mercato immobiliare nei rispettivi ambiti territoriali.

Il metodo dovrebbe presupporre la conoscenza di taluni elementi tecnici quali il numero di transazioni normalizzate di tutti i comuni della provincia considerata e le quotazioni, per tipologia immobiliare, nell'ambito di tutto il tessuto provinciale. Tali

dati pur essendo in possesso dell’Agenzia del Territorio, danno luogo ad un calcolo abbastanza complesso ed ovviamente alla portata di tutti i possibili estimatori e consulenti tecnici

Ne diamo di seguito alcune linee indicative.

Il coefficiente di attualizzazione provinciale (C_p^i) si determina dopo aver calcolato per ogni semestre la media dei dati rilevati nei comuni della provincia e riferiti a tipologie edilizie omogenee per destinazione (residenziale abitativo, commerciale, terziario, produttivo) pesando tale media con il numero di transazioni normalizzate del singolo comune:

$$V_{mp}^i = \sum_{C=1}^n \left(\frac{NTN_C^i}{\sum_{C=1}^n NTN_C^i} \times V_{mC}^i \right)$$

dove $\frac{NTN_C^i}{\sum_{C=1}^n NTN_C^i}$ rappresenta il peso di ogni singolo valore medio comunale

V_{mp}^i è il valore medio pesato dei comuni della provincia del semestre i-esimo

V_{mC}^i è il valore medio comunale del semestre i-esimo

NTN_C^i è il numero di unità immobiliari compravendute nel comune del semestre i-esimo

n è il numero dei Comuni della provincia

Il coefficiente di attualizzazione al semestre i-esimo dei dati del semestre (i-k) sarà quindi dato da:

$$C_p^i = \frac{V_{mp}^i}{V_{mp}^{(i-k)}}$$

dove V_{mp}^i è il valore medio pesato dei comuni della provincia del semestre i-esimo

$V_{mp}^{(i-k)}$ è il valore medio pesato dei comuni della provincia del semestre (i-k)

k corrisponde ai semestri di riferimento.

La conoscenza di indici provinciali o ancor meglio comunali consentirebbe una applicazione importante quali la possibilità di rivalutare i grandi patrimoni.

Sebbene tale prospettiva debba ovviamente meritare ulteriori spazi di approfondimento è comunque possibile prefigurare possibili percorsi mirati anche per la valorizzazione del patrimonio disponibile sul territorio nazionale.