

MERCATO IMMOBILIARE

Quotazioni immobiliari: l'analisi dei dati nelle schede di rilevazione

Gennaro Chirola – Direzione centrale OMI – Agenzia del territorio – Ufficio Gestione Banca Dati

L'Agenzia del territorio, tra le funzioni e i compiti a essa attribuiti, gestisce l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) con il quale risponde all'obiettivo primario di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Ciò avviene, da un lato, mediante la valorizzazione delle banche dati disponibili nell'amministrazione a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare e, dall'altro, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari estesa all'intero territorio nazionale. L'Osservatorio ha vissuto negli ultimi anni un processo di profonda innovazione volto alla ridefinizione della banca dati delle quotazioni e alla standardizzazione dei sistemi di rilevazione e di elaborazione, mediante la predisposizione di apposite schede contenenti informazioni, anche di dettaglio, delle unità immobiliari site in quegli ambiti territoriali con presenza di dinamica di mercato. Nel 2004 è stato avviato questo nuovo sistema e si è dunque oggi in grado di fornire alcuni dati inerenti le principali informazioni contenute nell'archivio OMI.

Scopo di questa nota è quello di fornire al lettore quale quadro informativo è contenuto (sia pure per estrema sintesi e limitatamente alle principali informazioni) nel "retro" delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio.

Un primo punto concerne l'adeguatezza delle dimensioni del campione. Al riguardo, è opportuno segnalare quali sono i criteri di pianificazione del campione adottati dall'OMI. È prevista, in particolare, l'esclusione dalla rilevazione dei comuni con dinamica di mercato non rilevante ovvero con un numero di compravendite (NTN¹) inferiore a 50. Sono così esclusi dalla rilevazione *diretta* circa 5 mila comuni nel 2005 (62% dei comuni italiani), che rappresentano solo il 10% del mercato residenziale nazionale. Nelle province con eccessiva numerosità di comuni aventi comunque un NTN maggiore di 50, per ragioni di disponibilità di risorse la soglia è stata innalzata al valore di 100 NTN. In ogni caso, in tutte le province il numero massimo di comuni, dove effettuare la rilevazione, è stato limitato a 20.

Sulla base di questi criteri le indagini effettuate in ciascun semestre del 2004 e del 2005 ha interessato circa 1.200 comuni italiani (rappresentanti il 15% circa del numero totale dei comuni italiani), nei quali sono stati rilevati gli elementi tecnico-economici delle unità immobiliari a destinazione residenziale collocate sul mercato, (popolazione di riferimento) e ove ordinariamente si registra circa il 65% del volume scambiato sul mercato residenziale italiano (*tabella 1*).

Le province, inoltre, sono state suddivise, in base al NTN rilevato nel 1° semestre dell'anno precedente quello d'indagine, in quattro classi per dimensione del mercato, a ognuna delle quali corrisponde un range di significatività della numerosità campionaria, in termini di quota percentuale della popolazione delle compravendite da indagare (*tabella 2*).

¹Per NTN si intende il numero di transazioni normalizzate rispetto la quota di proprietà compravenduta. Ciò significa, per esemplificare, 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.

Tabella 1 – LA PIANIFICAZIONE DEL CAMPIONE

	n. Comuni	% NTN
Non rilevante dinamica di mercato	5.000	10
Equilibrio costi/copertura territoriale	1.910	23
Comuni rilevati	1.190	67

Fonte: OMI – Agenzia del territorio. (Sono escluse le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste).

Tabella 2

Classe NTN provinciale (semestre)	Numerosità % effettiva del campione
NTN<1.000	13-17
1.000<NTN<2.500	9-13
2.500<NTN<5.000	5-9
NTN>5.000	3-5

L'oggetto dell'indagine

L'oggetto dell'indagine campionaria è l'universo delle compravendite di unità immobiliari che si realizzano in un semestre. Le compravendite sono indagate, ai fini dell'alimentazione della banca dati OMI, attraverso molteplici informazioni. Tra queste, è ovvio che quella inerente la rappresentazione delle quotazioni di prezzo è tra le principali. Quest'ultima informazione è attinta mediante la rilevazione di uno dei tre possibili contenuti in relazione alla disponibilità, attendibilità e accessibilità della fonte. I tre contenuti, le tre tipologie di informazioni sono: *prezzo* (è la quantità di denaro con cui in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti è stato scambiato un determinato bene economico), *offerta* (è la proposta di prezzo da parte del soggetto venditore affinché possa realizzarsi un atto di compravendita), *valore di stima* (è la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico). La rilevazione dei dati di mercato rappresenta, nell'ambito del processo di alimentazione della banca dati OMI, l'operazione più delicata e importante effettuata da parte degli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. È, infatti, fondamentale effettuare indagini di mercato sulla base di fonti attendibili, dalle quali acquisire gli elementi tecnico-economici. Tra le fonti consultate e utilizzate per l'indagine semestrale, si segnalano:

- agenzie immobiliari;
- annunci su riviste di settore;
- informazioni dirette/conoscenze personali;
- perizie di stima effettuate dagli uffici provinciali;
- selezione di atti di compravendita utili allo scopo;
- aste immobiliari;
- altri operatori di settore.

Gli obiettivi

L'obiettivo, nei comuni in presenza di dinamica di mercato, è quello di costituire un campione che sia sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite e che, opportunamente elaborato, restituisca un intervallo di valori (min-max) relativo alla tipologia edilizia prevalente in una zona omogenea di un comune. La dimensione minima del campione da estrarre deve essere almeno di 5 unità, numero al di sotto del quale il risultato dell'elaborazione, con il modello statistico-matematico individuato, presenta uno scarso grado di attendibilità. Gli intervalli dei valori risultanti dalle elaborazioni sono di supporto all'aggiornamento delle corrispondenti quotazioni in banca dati.

Solo dopo attenta analisi, il risultato dell'elaborazione, strettamente correlato alla natura, alla composizione e alla numerosità del campione oggetto di indagine, potrà essere acquisito, preso a riferimento, ovvero scartato. Per i comuni che non sono oggetto della rilevazione diretta, la determinazione delle quotazioni è basata sui criteri di comparazione nel tempo e nello spazio, sulle informazioni ottenute dalla rete delle fonti sopra indicata, su ogni altra informazione ritenuta utile. Si tratta di una rilevazione indiretta e/o comparativa basata sulla *expertise* dei tecnici degli uffici provinciali del Territorio.

Trascorso un biennio dall'avvio del nuovo processo di alimentazione della banca dati OMI, la rilevazione dei dati puntuali del mercato immobiliare ha raggiunto il suo funzionamento di regime nei 103 uffici provinciali dell'Agenzia. Sono stati costituiti, a oggi, e contenuti nei loro archivi circa 15 mila campioni elaborabili distribuiti su tutto il territorio nazionale con oltre 130 mila schede. La ragguardevole consistenza degli archivi delle schede e dei campioni elaborati, costituiti nei due anni trascorsi, consente di tracciare un bilancio del lavoro fin qui realizzato sotto il duplice aspetto dell'efficacia e della validità del nuovo processo attuato. È pertanto possibile comprendere se e in quale misura le nuove metodologie d'indagine del mercato hanno, in questi due anni, contribuito alla costruzione del nuovo Osservatorio migliorando la qualità delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI.

A tal riguardo, l'indagine svolta si propone di:

- fornire elementi informativi di sintesi sull'archivio delle schede delle indagini di mercato, nonché dei campioni elaborabili costituiti sulla base dei dati rilevati;
- fornire elementi informativi sulla validità e la rappresentatività del campionamento eseguito.

Schede indagini di mercato e campioni elaborabili: alcuni dati di sintesi

L'ammontare delle schede rilevate negli anni 2004 e 2005 è pari a 136.254 unità, la cui distribuzione nelle due annualità e per tipologie edilizie indagate è riportata nella *tabella 3*. L'archivio riferito alle tipologie residenziali, contenente 125.358 schede nelle due annualità, rappresenta il 95% della consistenza degli archivi del 2004 e il 90% nel 2005. L'archivio riferito alle tipologie non residenziali, contenente 10.896 schede nelle due annualità, rappresenta il 5% della consistenza degli archivi del 2004 e il 10% nel 2005, anno nel quale la rilevazione è stata pianificata ed estesa anche per negozi, uffici e capannoni, tipologie non oggetto della presente analisi. Come evidenziato nel *grafico 1*, negli archivi si registra una chiara prevalenza nella rilevazione e nell'elaborazione di

Tabella 3 – DISTRIBUZIONE SCHEDE PER TIPOLOGIA EDILIZIA

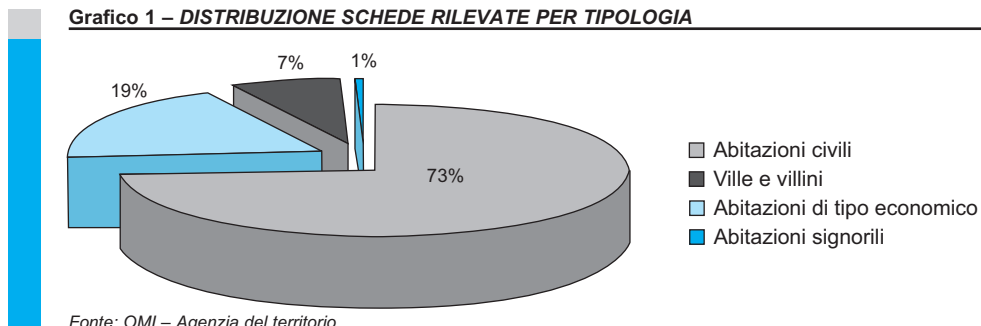
Destinazione	Tipologia	2004	2005	TOTALI
Residenziale abitativo	Abitazioni civili	43.409	49.358	92.767
	Abitazioni di tipo economico	11.520	11.754	23.274
	Ville e villini	3.941	4.537	8.478
	Abitazioni signorili	543	296	839
TOTALE RESIDENZIALE ABITATIVO		59.413	65.945	125.358
Box e assimilati	Box e assimilati	2.014	1.518	3.532
	Commerciale	713	3.369	4.082
	Produttiva	255	805	1.060
	Terziaria	207	2.015	2.222
TOTALE TIPOLOGIE NON RESIDENZIALI		3.189	7.707	10.896
TOTALE ARCHIVI		62.602	73.652	136.254

Fonte: OMI – Agenzia del territorio

Mercato

RAPPORTI

Grafico 1 – DISTRIBUZIONE SCHEDE RILEVATE PER TIPOLOGIA



Fonte: OMI – Agenzia del territorio

schede relative a unità immobiliari di tipologia edilizia *abitazioni civili*, che rappresentano, infatti, più del 70% delle schede residenziali rilevate. Seguono le schede di *abitazioni di tipo economico*, con circa il 20%, le schede di *ville e villini*, con circa il 7% e, infine quelle relative ad *abitazioni signorili*, che sono solo l'1% del totale.

Per quanto concerne i campioni costituiti dalle schede elaborate nell'arco delle due annualità, la distribuzione degli stessi, esaminati per le tipologie residenziali prese in esame, è riportata nella *tabella 4*.

Come detto in premessa, la rilevazione ha interessato circa 1.200 comuni italiani. Nella *tabella 5*, è riportata la distribuzione tra capoluogo e comuni minori, riferita a schede rilevate, schede elaborate e campioni elaborati, nell'arco delle due annualità dell'indagine. Mediamente, l'83% delle schede acquisite nel sistema costituiscono un campione elaborabile (con almeno 5 schede) riferito a una tipologia edilizia in una zona omogenea, dando luogo nel biennio esaminato a circa 15 mila campioni elaborati.

Se si esamina la distribuzione delle schede per fonte (*tabella 6 e grafico 2*), è evidente il ruolo primario delle agenzie immobiliari la cui quota percentuale di dati, nei quali sono indicate come fonte, è del 50%².

La distribuzione delle schede secondo il dato economico acquisito, tra offerta, valore e prezzo di mercato, mostra una netta prevalenza della rilevazione di offerte di vendita in entrambe le annualità (*tabella 7*).³ Sono oltre 18 mila i dati nei quali è stato acquisito il prezzo di mercato (15% del totale). È presumibile che la percentuale di rilevazione dei prezzi di compravendita tratti dagli atti notarili aumenti nelle future rilevazioni in virtù delle novità introdotte dalla legge 266 del 23 dicembre 2005 (legge Finanziaria 2006) e ulteriormente rafforzate dal D.L. 223/2006. In particolare, per le sole compravendite tra privati aventi a oggetto immobili a uso abitativo (e relative pertinenze) è possibile – ai sensi dell'art. 1, com-

Tabella 4 – DISTRIBUZIONE CAMPIONI ELABORATI PER TIPOLOGIA EDILIZIA

Destinazione	Tipologia	2004	2005	TOTALI
Residenziale abitativo	Abitazioni civili	4.836	6.202	11.038
	Abitazioni di tipo economico	1.234	1.441	2.675
	Ville e villini	363	525	888
	Abitazioni signorili	30	26	56
TOTALE RESIDENZIALE ABITATIVO		6.463	8.194	14.657

Fonte: OMI – Agenzia del territorio

²Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, il Territorio ha siglato specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP, FIMAA e AICI).

³Va sottolineato che, ai fini delle elaborazioni, le offerte sono omogeneizzate ai prezzi.

Tabella 5 – DISTRIBUZIONE SCHEDE RILEVATE, SCHEDE/CAMPIONI ELABORATI PER COMUNI CAPOLUOGO E NON

Comuni	2004			2005		
	schede	sch. elab.	camp. elab	schede	sch. elab.	sch. elab.
Non capoluogo	39.599	32.695	4.491	44.550	37.820	5.829
Capoluogo	19.814	15.861	1.972	21.395	17.677	2.365
Totale	59.413	48.556	6.463	65.945	55.497	8.194

Fonte: OMI – Agenzia del territorio

ma 497, della legge 266/2005 – richiedere al notaio la tassazione dell'atto sul cosiddetto "valore catastale" dell'immobile anziché sul prezzo di vendita. Per avvalersi di questa disciplina, occorrerà indicare nell'atto l'effettivo corrispettivo pattuito per la cessione⁴.

A valle della rilevazione, è importante valutare la rispondenza degli obiettivi conseguiti a fronte della pianificazione stabilita nonché il grado di copertura campionaria ottenuto dalle rilevazioni nelle due annualità dell'indagine

Il confronto tra le distribuzioni del numero di schede rilevate e il numero di transazioni normalizzate (il NTN si riferisce ai comuni con almeno 5 schede rilevate per semestre) realizzate nel corso di ciascuna annualità è rappresentato nella *tabella 8*. La copertura campionaria che emerge è mediamente circa l'11,7% della popolazione indagata e la distribuzione nelle macro aree delle schede rilevate rispetta quella delle compravendite realizzate sia nel 2004 che nel 2005, risultato di un campionamento coerente con la dinamica di mercato. L'unica eccezione riguarda il nord ovest, ove in entrambe le annualità, si registra un gap schede-NTN di circa l'8%, divario da attribuirsi essenzialmente alla minore disponibilità di risorse, principalmente nella regione Lombardia (*tabella 8*).

Dai dati fin qui esaminati è possibile intuire il significativo accrescimento della qualità intrinseca delle quotazioni OMI, dal 2004 in avanti, a seguito dell'introduzione delle nuove metodologie. Un peso rilevante lo ha avuto, in questo senso, l'introduzione di processi standardizzati di rilevazione ed elaborazione.

Sotto l'aspetto dell'efficacia del nuovo processo attuato, è possibile affermare che gli

Tabella 6 – DISTRIBUZIONE SCHEDE DI RILEVAZIONE SECONDO LA FONTE

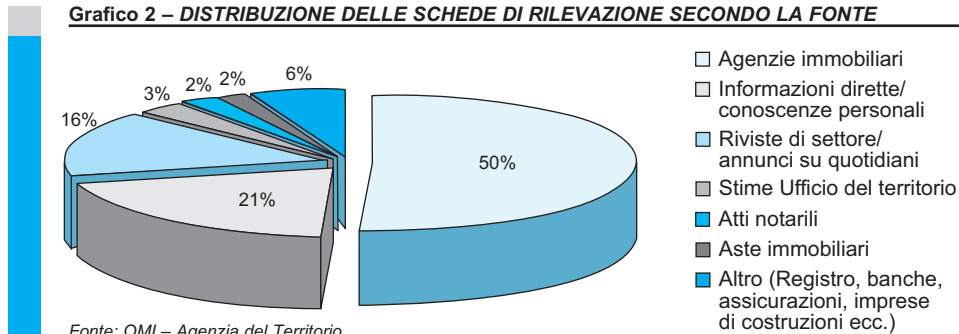
FONTE	2004	2005	TOTALE ARCHIVI
Agenzie immobiliari	29.124	34.683	63.807
Informazioni dirette/ conoscenze personali	13.182	12.634	25.816
Riviste di settore/Annunci su quotidiani	9.112	10.394	19.506
Atti notarili	1.638	1.203	2.841
Stime ufficio del territorio	1.618	2.107	3.725
Aste immobiliari	1.098	1.080	2.178
Altro (Ufficio del Registro, Istitui di credito-assicurazioni, Listino prezzi imprese di costruzioni ecc.)	3.641	3.844	7.485
Totale	59.413	65.945	125.358

Fonte: OMI – Agenzia del territorio

⁴ Il D.L. 266/2006 ha stabilito che questo criterio "agevolato" di determinazione della base imponibile, tuttavia, viene meno nell'ipotesi in cui le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito e lo dichiarino nell'atto in misura inferiore. In questo caso, le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con applicazione della sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71, D.P.R. 131/1986.

Mercato

RAPPORTI

Gráfico 2 – DISTRIBUZIONE DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE SECONDO LA FONTE


obiettivi di rilevazione e campionamento, dopo un primo periodo di inevitabile adattamento, sono stati pienamente raggiunti e in più casi hanno superato le aspettative iniziali. Quanto affermato è dimostrato dalla numerosità e dalla distribuzione delle schede rilevate che evidenzia un grado soddisfacente di rispetto della programmazione e pianificazione delle attività.

Il processo su esposto non è tuttavia esente da talune criticità. In particolare, assume rilevanza la possibilità di definire una rappresentazione del campione di zona non solo con riferimento alla dimensione numerica (posto comunque il limite inferiore di cinque unità), ma anche con riferimento alla stratificazione rispetto ad alcune delle principali caratteristiche che compongono i fabbricati di ciascuna zona (tipologia abitativa e anno di costruzione, per esempio). Questi aspetti, tuttavia, oltre a richiedere una più puntuale conoscenza dello *stock* abitativo per zona, richiedono pure un assorbimento maggiore di risorse per la rilevazione. Un significativo aiuto, in questo senso, in termini cioè di riduzione dei costi di rilevazione e di contemporaneo aumento delle informazioni raccolte, potrà essere fornito, in ragione delle variazioni normative sopra accennate, dai dati provenienti dagli atti di compravendita a partire dal 2006.

Tabella 7 – DISTRIBUZIONE SCHEDE DI RILEVAZIONE SECONDO IL DATO ECONOMICO

DATO ECONOMICO	2004	2005	TOTALE ARCHIVIO
Offerta	32.441	41.409	73.850
Valore	17.182	15.536	32.718
Prezzo	9.790	9.000	18.790
Totale	59.413	65.945	125.358

Fonte: OMI – Agenzia del territorio

Tabella 8 – COPERTURA CAMPIONARIA PER AREE TERRITORIALI

		Totale Comuni					
		2004			2005		
Area Territoriale	n.	NTN	%n/NTN	n.	NTN	%n/NTN	
Nord Ovest	11.882	145.563,05	8,2	13.424	146.063,94	9,2	
Nord Est	10.379	91.286,34	11,4	11.964	105.870,78	11,3	
Centro	14.935	128.977,80	11,6	16.504	144.276,05	11,4	
Sud	13.497	83.694,58	16,1	14.834	96.596,96	15,4	
Isole	8.213	55.126,85	14,9	8.849	63.172,67	14,0	
Dato nazionale	58.906	504.648,62	11,7	65.575	555.980,39	11,8	

Fonte: OMI – Agenzia del territorio