

4880/01

Il volume intende colmare una lacuna informativa nella conoscenza dei mercati immobiliari, in merito al numero di transazioni (volumi di scambio) effettivamente eseguite negli anni 2000 e 2001.

Attualmente, infatti, gli operatori e gli studiosi non dispongono di dati certi a riguardo.

La ricerca, pertanto, rende disponibile il *numero delle transazioni normalizzate* (NTN), ossia il numero delle transazioni ponderato per la quota di proprietà effettivamente compravenduta. I dati sono riferiti a diverse tipologie di fabbricato (residenziale e per alcune tipologie a destinazione commerciale) e disaggregati territorialmente su base provinciale e per capoluogo di provincia. La conoscenza dello *stock* di fabbricati ha consentito, inoltre, di porre in rapporto il valore di NTN e dello *stock*, ottenendo una misura dell'*intensità del mercato immobiliare* (IMI), vale a dire la porzione di *stock* oggetto di compravendita. Sono stati effettuati specifici approfondimenti, tesi sia a verificare modelli esplicativi dei differenziali territoriali dell'IMI sia a misurare il peso relativo del mercato immobiliare dei capoluoghi di provincia rispetto al territorio circostante.

Sono state inoltre effettuate elaborazioni, riferite all'intero territorio nazionale, in merito alle caratteristiche dei soggetti contraenti. In particolare, si è valutato il peso, e quindi il ruolo, delle persone fisiche, delle società e degli enti nei diversi segmenti tipologici; la distribuzione dell'ammontare di NTN per classe di fatturato di società o enti; le caratteristiche dell'età, del livello di reddito e dell'attività lavorativa dei soggetti contraenti.

È stata svolta l'analisi sulle corrispondenze tra residenza degli acquirenti e ubicazione degli immobili, al fine di individuare il grado di "apertura" dei singoli mercati provinciali. Infine, sono stati elaborati e analizzati i dati concernenti la compravendita della nuda proprietà, valutando così gli andamenti dei volumi di scambio e alcune caratteristiche dei soggetti acquirenti e venditori.

Questa ricerca rappresenta il nuovo terreno su cui ha inteso cimentarsi l'Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare, al fine di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

ISBN 88-324-4880-7

€ 35,00

Agenzia
del Territorio

Rapporto immobiliare 2001-2002

4880/01



Immobili

Agenzia del Territorio

Rapporto immobiliare 2001-2002

Analisi dei volumi di compravendita delle unità immobiliari in Italia (riferiti agli anni 2000 e 2001), elaborati dall'Ufficio Analisi e Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare

