OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

FOCUS provinciale

Il mercato immobiliare residenziale

Trento

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura dell'**Ufficio Provinciale Territorio di Trento** (Paolo Borzaga)

Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

FOCUS provinciale - Trento 3
La provincia – Trento 4
Il comune – Trento 7
Considerazioni metodologiche 10

FOCUS provinciale - Trento

In Trentino il mercato immobiliare sembra dare gli stessi segni di ripresa che nel resto d'Italia. Un primo cambio di tendenza si era rilevato già nel corso del 2014, dopo il lungo trend negativo iniziato nel 2007, anche se allora si poteva pensare che il dato positivo fosse influenzato dall'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23). Adesso però gli elementi rilevati a partire dal 2015 rappresentano un dato di crescita oggettivo. I motivi della ripresa sono molteplici, vanno dalla maggior fiducia delle famiglie, alla diminuzione dei tassi d'interesse con maggiori possibilità di accesso al credito, alla flessione dei prezzi delle abitazioni che viene percepita dai potenziali acquirenti come un'occasione "da non perdere" inducendo una maggiore propensione all'acquisto. Allo stato attuale non sembrano esservi motivi per una deviazione da questo trend positivo, anche se a livello strutturale rimane l'incognita della riduzione della propensione al risparmio delle famiglie che reca con sé l'erosione del capitale accumulato da poter mobilizzare nel futuro per l'acquisto dell'abitazione. Verosimilmente questa circostanza renderà ancor più rilevante, negli anni a venire, il ruolo del credito quale sostegno all'acquisto. Questo panorama viene confermato durante le riunioni periodiche istituite presso quest'Agenzia, dove partecipano i principali enti e associazioni che si occupano di mercato immobiliare in Trentino. Nei suddetti incontri semestrali, nell'ambito di un consolidato e produttivo contraddittorio, viene riscontrata una leggera diminuzione, come detto sopra, del valore dei valori unitari degli immobili usati, mentre per quelli nuovi si rilevano quotazioni stabili.

La provincia – Trento

Figura 1: Macroaree provinciali di Trento

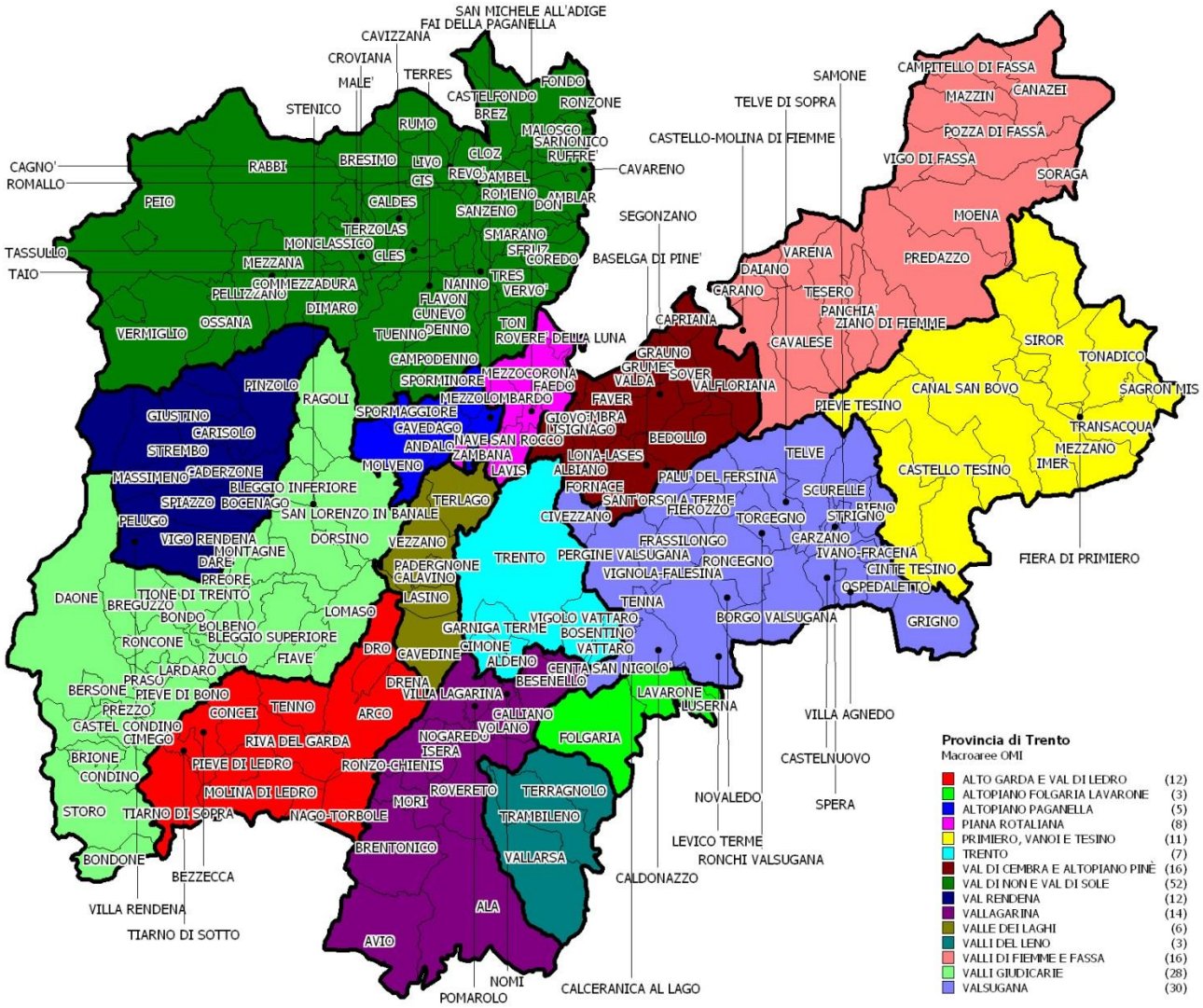


Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provincia

Macroaree provinciali	N IMM 2016	N IMM Variazione % 2015/16	Quota N IMM per provincia
ALTO GARDA E VAL DI LEDRO	634	14,23%	11,45%
ALTOPIANO FOLGARIA LAVARONE	109	34,57%	1,97%
ALTOPIANO PAGANELLA	34	41,67%	0,61%
PIANA ROTALIANA	244	4,72%	4,41%
PRIMIERO, VANOI E TESINO	50	-57,63%	0,90%
VAL DI CEMBRA E ALTOPIANO PINÈ	99	-4,81%	1,79%
VAL DI NON E VAL DI SOLE	422	15,30%	7,62%
VAL RENDENA	325	30,52%	5,87%
VALLAGARINA	984	34,24%	17,78%
VALLE DEI LAGHI	25	-50,00%	0,45%
VALLI DEL LENO	14	-41,67%	0,25%
VALLI DI FIEMME E FASSA	472	19,19%	8,53%
VALLI GIUDICARIE	113	-20,42%	2,04%
VALSUGANA	665	0,15%	12,01%
TRENTO	27	-64,00%	0,49%
TRENTO CAPOLUOGO	1.318	10,66%	23,81%
Intera Provincia	**5.535**	**10,59%**	**100,00%**

Figura 2: Numero indice N IMM per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

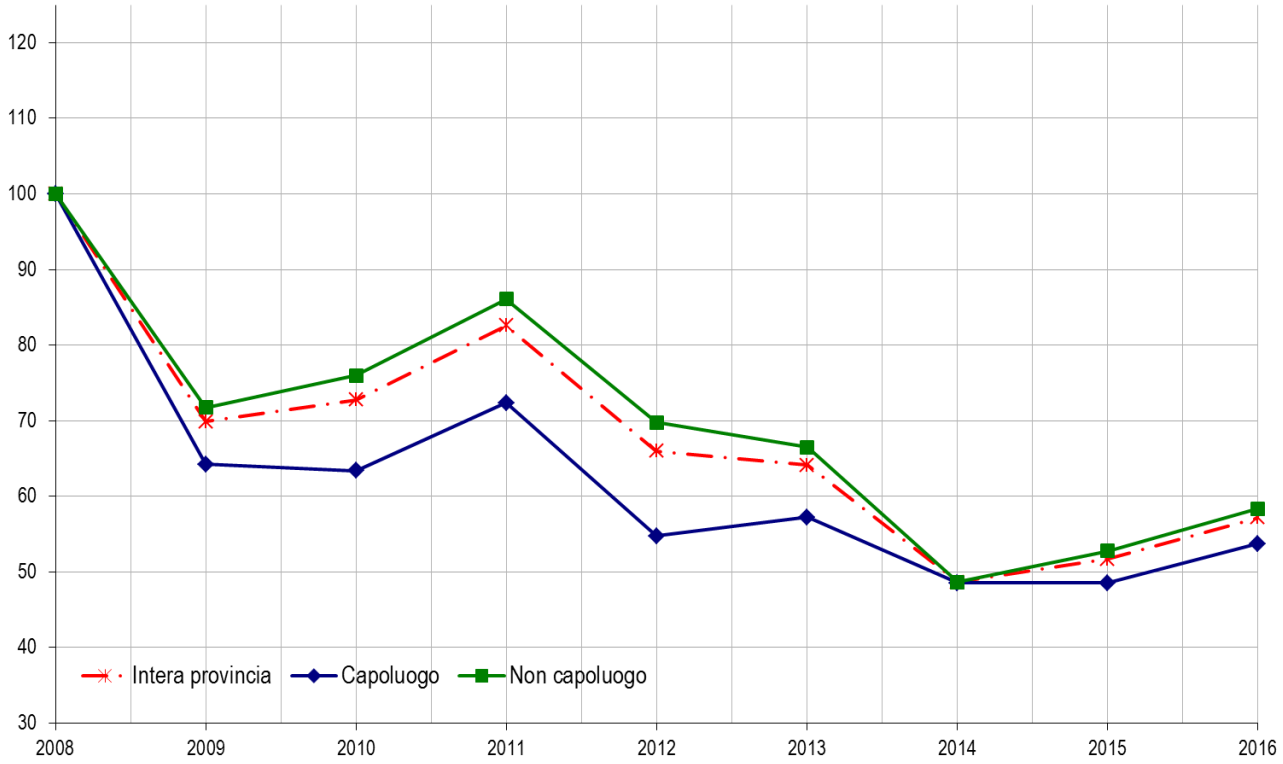
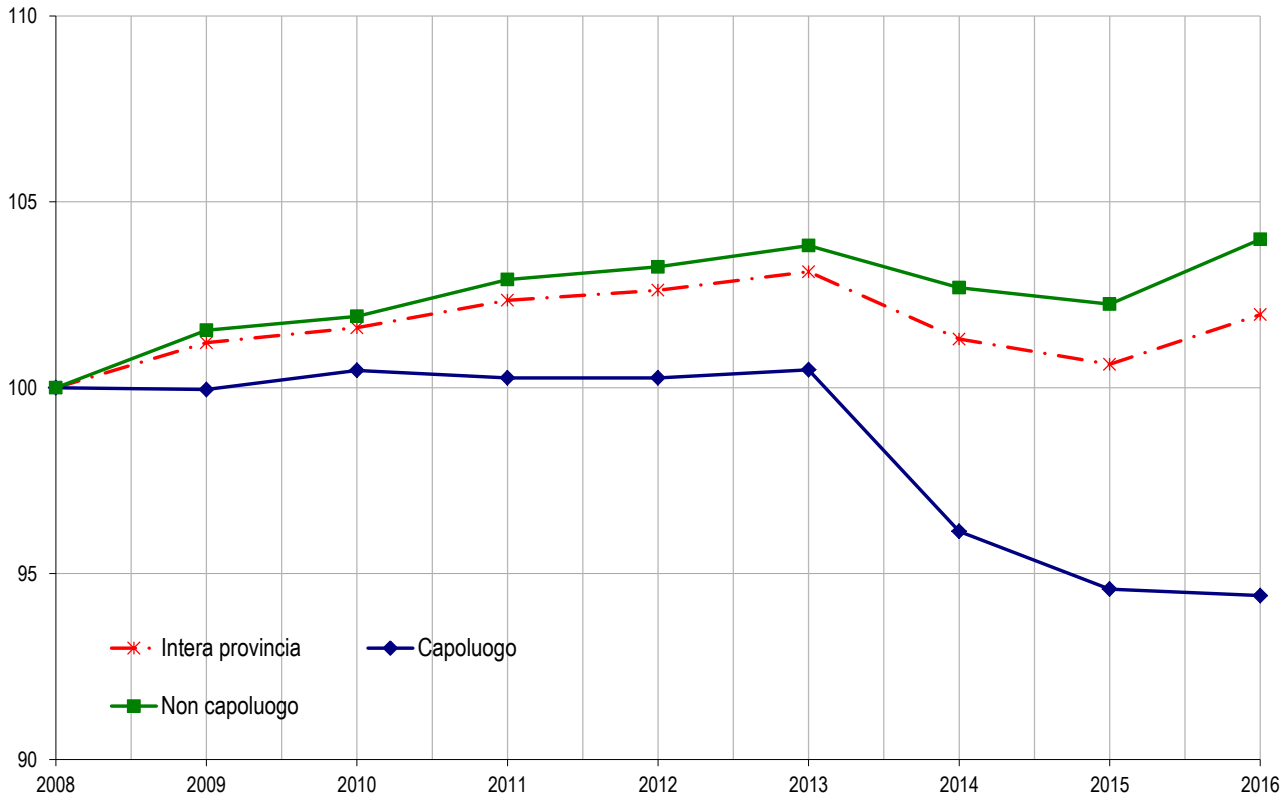


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2008)
ALTO GARDA E VAL DI LEDRO	2.163	-0,87%	94,2
ALTOPIANO FOLGARIA LAVARONE	2.232	0,00%	112,6
ALTOPIANO PAGANELLA	2.458	0,00%	102,1
PIANA ROTALIANA	1.956	0,00%	98,2
PRIMIERO, VANOI E TESINO	2.598	30,31%	137,3
VAL DI CEMBRA E ALTOPIANO PINÈ	1.479	-0,06%	101,5
VAL DI NON E VAL DI SOLE	1.658	0,68%	101,5
VAL RENDENA	3.401	-0,01%	92,6
VALLAGARINA	1.880	-0,47%	98,2
VALLE DEI LAGHI	1.784	0,06%	111,0
VALLI DEL LENO	1.483	0,00%	108,7
VALLI DI FIEMME E FASSA	3.417	0,00%	111,4
VALLI GIUDICARIE	1.564	4,00%	117,4
VALSUGANA	1.581	-0,31%	104,8
TRENTO	2.000	0,00%	100,0
TRENTO CAPOLUOGO	2.523	-0,18%	94,4
TRENTO Provincia	**2.147**	**1,33%**	**102,0**

Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Trento

Figura 4: Macroaree urbane di Trento

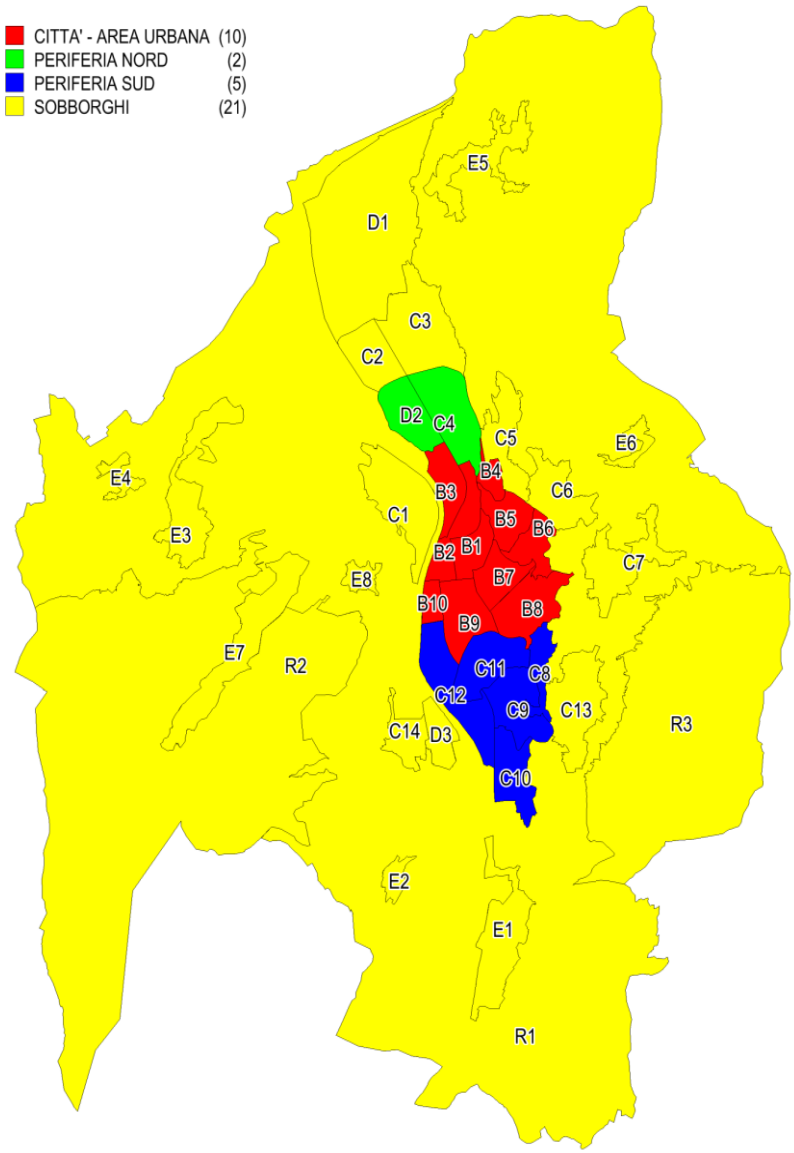


Tabella 3: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
CITTA' - AREA URBANA	3.196	-0,23%	1,09
PERIFERIA NORD	2.350	0,00%	0,80
PERIFERIA SUD	2.460	0,00%	0,84
SOBBORGHI	2.219	-0,11%	0,76
TRENTO Comune	**2.920**	**-0,37%**	**1,00**

Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

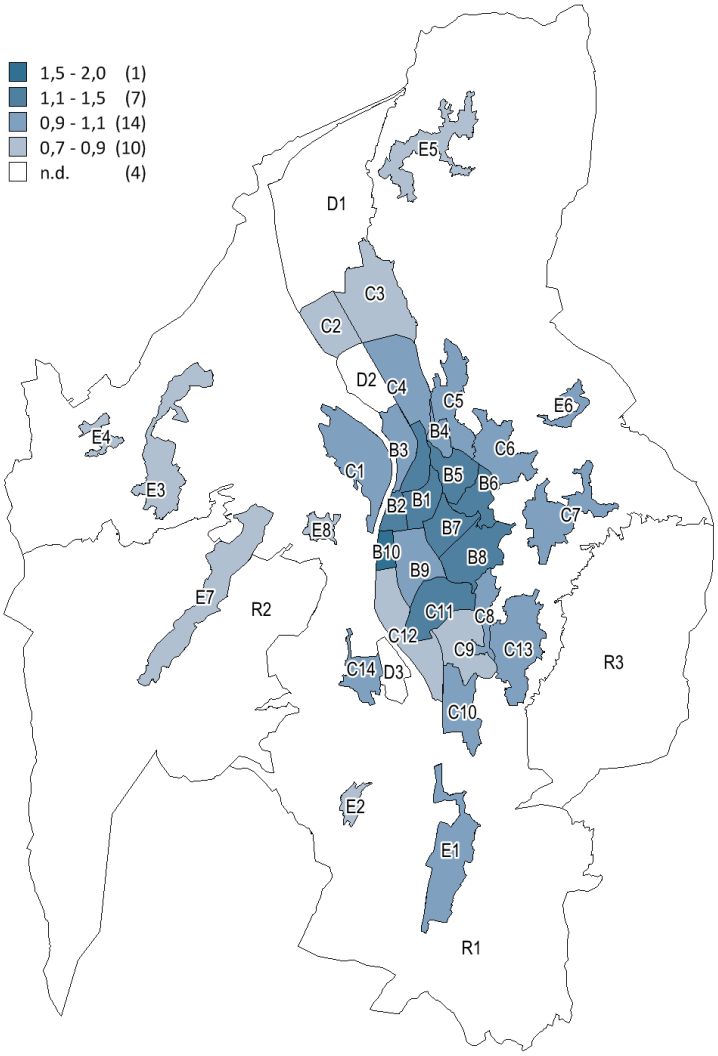


Tabella 4: Quotazione media – CITTA' - AREA URBANA

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO	3.825	0,0%
B2	VIA PIETRASTRETTA, VIA MALVASIA, VIA MANZONI, TORRE VERDE, TORRE VANGA, VIA PREPOSITURA, VIA ROSMINI, STADIO, STAZ., VIA SEGANTINI	3.175	-2,3%
B3	CRISTO RE,LUNG`ADIGE LEOPARDI, CORSO BUONARROTI	2.650	0,0%
B4	MURALTA	2.517	0,0%
B5	LASTE, PIETRASTRETTA, PORT`AQUILA	2.917	0,0%
B6	VIA GIARDINI,VIA VENEZIA,VIA CAVE,VIA DELLA BUSA, SAN DONA`, MESIANO	2.875	0,0%
B7	VIA S.FRANCESCO D`ASSISI,CORSO 3 NOVEMBRE,VIALE ROVERETO,VIALE TRIESTE,VIA GRAZIOLI (ZONA TRIBUNALE)	3.450	0,0%
B8	BOLGHERA	3.350	0,0%
B9	CIMITERO, SAN GIUSEPPE, S. PIO X, GHIAIE	2.800	0,0%
B10	EX AREA MICHELIN LE ALBERE	4.400	0,0%
	CITTA' - AREA URBANA	**3.196**	**-0,2%**

Tabella 6: Quotazione media – PERIFERIA NORD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C4	SOLTERI,CENTOCHIAVI,PIAZZINA	2.350	0,0%
	PERIFERIA NORD	**2.350**	**0,0%**

Tabella 7: Quotazione media – PERIFERIA SUD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C8	CERNIDOR, MAN S.ANTONIO	2.500	0,0%
C9	MADONNA BIANCA	2.200	0,0%
C10	MAN	2.525	0,0%
C11	SAN BARTOLOMEO, CLARINA	2.925	0,0%
C12	MAS DESERT	2.150	0,0%
	PERIFERIA SUD	**2.460**	**0,0%**

Tabella 8: Quotazione media –SOBBORGHI

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C1	PIEDICASTELLO,VELA	2.375	0,0%
C2	RONCAFORT	2.100	0,0%
C3	MELTA,GARDOLO,CANOVA,	2.225	-1,1%
C5	MARTIGNANO	2.475	0,0%
C6	COGNOLA,ZELL,SAN VITO.	2.475	0,0%
C7	POVO	2.600	0,0%
C13	VILLAZZANO	2.475	0,0%
C14	RAVINA	2.375	-1,0%
E1	MATTARELLO	2.425	0,0%
E2	ROMAGNANO	2.200	0,0%
E3	CADINE,SOPRAMONTE	2.050	0,0%
E4	BASELGA DEL BONDONE,VIGOLO BASELGA	1.885	-2,7%
E5	MEANO,GAZZADINA,VIGO MEANO,CORTESANO	1.950	0,0%
E6	TAVERNARO,VILLAMONTAGNA	2.300	0,0%
E7	MONTE BONDONE	1.800	0,0%
E8	SARDAGNA	1.788	3,6%
	SOBBORGHI	**2.219**	**-0,1%**

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Glossario

Numero immobili	È il numero di unità immobiliari residenziali, abitazioni e relative pertinenze, non normalizzato rispetto alla quota di proprietà trasferita, desunto dall'archivio degli atti di compravendita dell'Agenzia ai fini della liquidazione dell'imposta di registro.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m^2 a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo *stock* comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.