

Forum del 15 settembre 2020: gli interventi

La prima parte di interventi ha riguardato il seguente tema:

Come descritto nell'articolo su "Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): un po' di storia", l'OMI ha ormai vent'anni. Nell'ambito della vostra attività di studio e di analisi avete utilizzato le pubblicazioni della banca dati delle quotazioni e delle statistiche prodotte e, nel caso, quali sono i principali punti di forza e le eventuali criticità?

Vincenzo De Tommaso

RESPONSABILE COMUNICAZIONE E UFFICIO STUDI DI "IDEALISTA"

Ringrazio il Dr. Guerrieri per l'invito a questo prestigioso consesso e saluto tutti gli intervenuti.

Oggi, si parla del ventennio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'entrate. e non posso non far rilevare la coincidenza con la nascita del portale di ricerca immobiliare "Idealista.it" per il quale lavoro. Non è un caso che entrambi nascono nel momento in cui è emersa in tutta evidenza la necessità di una maggiore trasparenza del mercato immobiliare in Italia.

Vi è, quindi, una comunanza d'intenti tra l'OMI e l'Idealista: portare chiarezza e trasparenza nel mercato immobiliare. Alla trasparenza consegue la fiducia, alla fiducia l'attrattività dei mercati. Pensiamo, ad esempio, a quanto possa diventare "attraattivo" per gli investimenti stranieri un mercato immobiliare trasparente.

Sotto questo punto di vista, l'attività dell'OMI è assolutamente meritoria lungo tutti gli anni trascorsi. Soprattutto, con riferimento all'affinamento della metodologia di rilevamento dei dati compiuta negli ultimi venti anni.

In era Covid, siamo ad un punto in cui la tecnologia ha accelerato tutti i processi e sta velocizzando anche il processo d'interesse dell'utente finale verso il mercato immobiliare.

Ciò, significa immagazzinare un gran numero di dati. Un processo che ora richiede 5 minuti ma in passato poteva richiedere anche mesi. Noi di Idealista, siamo disposti a collaborare a questo fine e anche a quello di conoscenza del mercato immobiliare.

Secondo noi, è importante spostare l'attenzione dall'offerta e poter analizzare con l'ausilio dei *Big Data* la domanda del mercato in questione e supportare i professionisti. Ma, questo è un elemento che probabilmente attiene più alla domanda che ci verrà sottoposta nella seconda parte dell'incontro odierno.

Ringrazio il Dr. Guerrieri per l'invito ed il supporto costante come ufficio studi in termini di accessibilità e disponibilità dei dati.

Per rispondere alle domande che ci ha posto nella maniera più completa possibile, ho coinvolto i colleghi delle Società di valutazione Abaco, Patrigest e i rappresentanti della rete in franchising del Gruppo Gabetti (agenzie Gabetti, Professionecasa, Grimaldi). Ciò, per fornire una visione più ampia, che non fosse solo quella di un Centro di ricerca e studi, quali siamo noi, ma anche quella di coloro che operano sul territorio.

Ciò che è emerso, con tutta evidenza, come punto positivo è la capillarità dei dati che riuscite a fornire; soprattutto la possibilità di avere una geolocalizzazione degli stessi attraverso il sistema GEOPOLI e, quindi, riuscire ad avere dei perimetri delle zone che sono resi pubblici e fruibili sia dagli operatori che dai clienti finali.

In particolare, per Abaco, nell'ambito delle valutazioni degli immobili che per le Banche vengono posti a garanzia dell'esposizione, i valori OMI rappresentano un utile riferimento per il settore residenziale. A tal fine le banche tengono infatti anche conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (Circolare 285, Banca d'Italia).

Per Patrigest i valori OMI ritraggono un dato che permette la conoscenza del territorio a livello relativo e di conseguenza valutare l'*appeal* di una zona rispetto a un'altra a livello cittadino. Per noi Ufficio Studi, i dati dell'Osservatorio rappresentano un ricco patrimonio che ci consente di effettuare un confronto con i dati rilevati semestralmente dalle nostre agenzie affiliate.

Tra i punti da migliorare, posso far rilevare la discrepanza temporale tra la rilevazione dei dati dell'OMI e la nostra. Ad esempio, mentre noi stavamo analizzando i dati del primo semestre 2020, l'OMI aveva messo a disposizione i dati relativi all'ultimo semestre 2019.

La conseguenza è che non è possibile capire se le variazioni che stiamo rilevando, siano in linea con le vostre.

Un'altra criticità che può essere indicata, è quella riferita alla classe dell'immobile. Nel nostro borsino immobiliare, attuiamo una classificazione commerciale degli immobili in "signorile" e "civile". Rispetto alla classificazione OMI, per cui si riferisce alla categoria catastale prevalente, riscontriamo alcune difficoltà di confronto. Per esempio, dovendo parametrare una città come Firenze, incontriamo delle difficoltà dato che catastalmente non risultano immobili signorili (ad eccezione delle ville e dei villini).

Mentre, invece, nel centro storico della città, vi sono immobili con quotazioni da cinquemila euro a metro quadro, che per noi e anche per il cliente finale, costituiscono immobili signorili, seppur dal punto di vista catastale, tali non sono considerati.

Pertanto, quale elemento da migliorare, suggerisco per il futuro, di considerare anche ulteriori aspetti come il contesto urbano, quello socio-economico di riferimento e altri elementi che possano contraddistinguere l'*appeal* di una determinata zona e di conseguenza, l'esistenza o meno della tipologia signorile in quella determinata area.

Infine, faccio presente che, con riferimento alle locazioni, sia da Abaco che da Patrigest mi è stato segnalato, rispetto ai comparativi di mercato, un disallineamento per i settori *High Street Retail* e logistica. Questo potrebbe essere un punto da implementare.

Mentre, per ciò che attiene alle compravendite - grazie all'introduzione del prezzo-valore - i nostri ed i vostri dati risultano abbastanza allineati.

Innanzitutto, un saluto e un ringraziamento a lei, dottor Guerrieri e a tutti gli intervenuti, con molti dei quali, direi tutti, già ci conosciamo.

Vorrei fare un brevissimo accenno per celebrare questi 20 anni di storia dell'OMI, momento sicuramente di grande importanza. Ci tengo a sottolineare, come lei ha ribadito prima, direttore Guerrieri, che la nostra Federazione ha da sempre, fin dagli inizi, collaborato ovviamente con grande spirito sinergico per dare un contributo nel raggiungere gli obiettivi che ha citato nel suo articolo. Abbiamo assolutamente l'intendimento di continuare questa importante collaborazione, grazie anche a tutti i nostri e ai vostri rappresentanti sui territori. Quindi, veramente, complimenti per tutto il lavoro che avete svolto e che abbiamo tutti quanti fatto in questi anni insieme a tutte le altre categorie professionali.

Per rispondere alla sua domanda, io direi che i punti di forza sono tanti. Li ha in buona parte sottolineati anche lei: sicuramente il fatto che oramai l'OMI è diventato una fonte di riferimento attendibile, credibile per la comunità, per le istituzioni, per tutti gli *stakeholder* e per la politica. Credo che un punto di forza sia sicuramente il fatto che queste rilevazioni vengono attuate e effettuate tramite una metodologia di raccolta di dati certi e derivanti, appunto, da documenti registrati e trascritti, unitamente ad una sistematicità, quindi a una cadenza costante e regolare, che è semestrale per le quotazioni ed è divenuta trimestrale per i volumi di compravendita. Informazioni economiche sul mercato immobiliare che aiutano tutti quanti a creare utilità per la comunità e quindi a dare quella trasparenza al mercato di cui c'è tanto bisogno per i motivi che conosciamo, anche in relazione al fatto che il mondo dell'*online*, del *web* sta entrando nelle dinamiche di mercato in maniera sempre più importante, e quindi è giusto monitorare sempre, con maggiore attenzione, anche grazie all'apporto dell'*online*.

Per quanto riguarda le criticità, io direi che l'elemento che, secondo me, potrebbe avere un'area di miglioramento è l'attualizzazione del dato, cioè far sì che il dato sia sempre più temporalmente puntuale. Intendo che spesso e volentieri noi operatori dell'intermediazione immobiliare, quindi coloro che vivono quotidianamente l'accordo, conosciamo ben prima il momento in cui viene definito il valore di mercato, quindi il prezzo. Infatti, a volte accade che si stabilisce un prezzo ma la trascrizione della documentazione, il rogito, può avvenire magari dopo 6-7 mesi, 10 mesi, a volte addirittura dopo un anno e mezzo-due. Faccio alcuni esempi: chi acquista o ha venduto e sta attendendo una caparra e quindi si ritarda il rogito rispetto al momento dell'accordo sul prezzo; oppure semplicemente perché chi acquista deve smobilizzare dei denari; oppure negli atti di prenotazione delle cooperative, dove i soci diventano assegnatari, si fa un documento che di per sé stesso non viene registrato e solitamente dopo la fine della costruzione - dopo due anni - avviene la registrazione. Quindi credo che questo elemento della temporalità aiuti a comprendere, anche se è molto ben sottolineato nell'articolo di apertura dove si evidenzia la storia dell'OMI, che le quotazioni traendo come fonte gli atti al momento del rogito non possono che essere valori di larga massima, come vengono definiti, e quindi che la puntualità è rimessa al professionista che effettua la valutazione di mercato sul momento.

Credo, tuttavia, che proprio per l'importanza, sopra già evidenziata, assunta dall'OMI (basti pensare appunto all'attività delle banche nella concessione dei mutui, piuttosto che al rapporto *loan to value* che prende sempre più a riferimento i valori indicati dall'OMI, piuttosto che alla funzione di vigilanza macroprudenziale che è svolta dalla Banca d'Italia), la puntualità del dato diventi ancora più strategica. Questa che noi rileviamo come una parziale criticità credo possa essere in qualche modo mitigata, diciamo così, con un ancor maggior coinvolgi-

mento - rendendo ancora più intenso il numero degli incontri - delle categorie professionali e quindi magari anche con una maggiore propensione a recepire indicazioni proprio da chi "vede" questi valori.

Come è sottolineato anche nel già citato articolo del Direttore Guerrieri, dal 2007 in poi con l'introduzione del cosiddetto "prezzo-valore", l'OMI ha assunto sempre più come fonte gli atti di compravendita a scapito delle informazioni rese dagli agenti immobiliari, dai professionisti. Questo ha portato a quello che tecnicamente si può definire come un "minore ascolto", giustificato dal fatto che i prezzi degli atti sono diventati quelli effettivi. Tuttavia, tener conto anche della sensibilità, della percezione del reale venduto, credo possa fornire un contributo a rendere quell'intervallo indicato dall'OMI, ancora più mirato, temporalmente attuale e quindi ancora più vicino a ciò che tutti noi - la comunità, i politici, gli *stakeholder* - ci attendiamo: vogliamo dei dati sempre più reali, all'attualità, dei riferimenti sempre più realistici.

Questo è quello che mi sento di dire. Una prima criticità l'avete già evidenziata voi nel vostro articolo: quella di una relativa staticità degli intervalli (anche se ritengo che l'intervallo debba comunque rimanere). È vero che se ci sono degli scostamenti, anche lievi, qualcuno potrebbe ritenere che l'intervallo è un po' statico, ma credo che sia importante mantenerli. Così come credo si possa lavorare per limitare la flessibilità nelle modifiche delle zonizzazioni e che sia più opportuno recepire alcune indicazioni in alcune aree.

Maurizio Pezzetta

VICE PRESIDENTE VICARIO CONSIGLIO NAZIONALE FIMAA

Buongiorno a tutti e ringrazio per l'invito. L'amico e collega Baccarini ha già fatto un'introduzione sulla collaborazione che come associazioni dei mediatori e degli agenti immobiliari abbiamo con voi. Ho inoltre molto apprezzato la storia che lei Direttore ha narrato, nel suo articolo, sugli antenati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Vorrei dirle, a proposito del passato, qual è stato il nostro approccio all'OMI e alla collaborazione con voi. Si è trasformato da un approccio all'inizio scettico e perplesso, in una collaborazione forte, dove tutte le nostre realtà territoriali hanno poi dato, nell'ambito della nostra federazione, il loro contributo. Fra l'altro sono contento di ricordare di essere stato proprio io, all'epoca, a firmare l'accordo di collaborazione con l'allora Agenzia del Territorio. Se lo ricorda anche lei, dott. Guerrieri. L'amico Baccarini è troppo giovane e c'era qualche altro rappresentante per la FIAIP. Perché all'inizio vi era scetticismo e perplessità? Perché inizialmente, quando fummo contattati per questa collaborazione, il nostro grande timore derivava dal nostro ruolo di mediatori tra due parti contraenti che hanno interessi qualche volta paralleli, qualche volta diversi - perché il venditore vuole realizzare il massimo, l'acquirente vuole risparmiare - ma con un elemento che li unisce: l'interesse a risparmiare il più possibile sulle imposte e tasse dovute nella compravendita. Quindi essendo i mediatori quelli che mettono in contatto le parti, avevamo timore che le informazioni che avrebbe potuto richiedere l'OMI servissero poi per fini fiscali: questo è ciò che avevamo immaginato. Fra l'altro, pur essendo una collaborazione di grande livello e per certi versi prestigiosa, la portavamo avanti in sordina verso l'esterno, perché non volevamo poi essere additati dai proprietari e dagli acquirenti, nostri clienti, come quelli che stavano dando gli strumenti in mano all'Agenzia delle entrate, al Catasto, per poter fare interventi fiscali, di imposizione fiscale, più certi e più puntuali. Devo dire però che questa nostra perplessità, questo nostro timore è durato poco, perché quello che lei Direttore ci disse sin dai primi incontri lo rilevammo immediatamente nella nostra attività professionale. Ci rendemmo conto dell'importanza del progetto, perché le schede che gli agenti, i mediatori, dovevano compilare per l'OMI erano più puntuali. All'epoca i funzionari OMI addetti al rilievo dei valori, prima della collabora-

zione con le nostre federazioni di categoria, guardavano gli annunci di vendita, cui applicavano una detrazione percentuale del 10-15%, a seconda delle zone, per arrivare così a dei valori: era veramente empirico quel metodo. La collaborazione fra noi e l'OMI ha fatto comprendere a tutti che in questo modo si sarebbero elaborati dei dati più precisi e quindi si sarebbe ottenuto un risultato finale sicuramente più pertinente al mercato reale, anche se una porzione di dati rilevati nel modo citato, da parte dei funzionari OMI continua ad essere utilizzato ad integrazione, in particolare nelle aree poco attive come mercato.

Con le modifiche intervenute nel 2006-2007, con il cosiddetto "prezzo-valore", sono cambiate tante cose. La storia la conosciamo. Devo dire che le cose sono cambiate in meglio, in un certo senso, perché anche per noi è fondamentale operare in un mercato più trasparente. La trasparenza è il concetto che sottolineerei. Perché l'attività dell'OMI è proprio su questo terreno che ha fornito negli anni il suo maggior contributo: una maggiore trasparenza al nostro mercato immobiliare. Tanto che oggi il mercato immobiliare italiano, pur non essendo il più trasparente in assoluto, è sicuramente fra i mercati più trasparenti, dove esiste un sistema di rilevazione e di procedure complesso, abbastanza burocratico, ma sicuramente trasparente per quel che riguarda i dati, le certezze che i *player* e le parti contraenti nel mercato possono auspicare. Su questo punto, sul concorrere ad una maggiore trasparenza del mercato, noi ci siamo trovati completamente d'accordo e ci troviamo d'accordo. Questa è la linea che stiamo portando avanti anche nell'ambito delle nostre attività professionali.

Per quanto riguarda una cosa che ha rilevato prima Baccarini, sulla quale sono in parte d'accordo e in parte no, nel senso che a me va benissimo il ruolo che l'OMI ha assunto: mettere insieme tutti i dati che avete a disposizione, magari riuscendo ad utilizzare meglio quelli di carattere amministrativo, attraverso i quali sarebbe possibile migliorare i risultati delle analisi svolte. Non sempre però quei dati amministrativi, vi consentono di avere a disposizione elementi di supporto che sono poi utili a livello statistico. Credo comunque che vi deve essere, a partire da tutta questa elaborazione di dati, un discorso di base che serve a fornire un contributo, una collaborazione nell'identificazione di un utile percorso nella valutazione di un immobile, ma che tuttavia sia fondamentale rispettare e lasciare prevalentemente ai professionisti interessati la funzione fondamentale che gli stessi hanno nell'ambito di una valutazione. Quindi ben venga ogni contributo utile a svolgere un importante servizio come quello della valutazione, ma sempre con il principio che devono essere strumenti da utilizzare da parte di chi è demandato ed ha titolo professionalmente a questa importante funzione. Questo è l'aspetto che ci ha convinto negli anni a continuare la nostra collaborazione, che continuiamo ancora adesso. Devo dire che questa collaborazione sui vari territori sta continuando, pur se in una maniera diversa, perché ovviamente oggi i dati voi li assumete più facilmente dalle compravendite, però serve questa sinergia, per esempio, per tutte quelle aree dove il mercato è poco dinamico e quindi le schede frutto della collaborazione con noi vi servono abbondantemente. Al riguardo, dott. Guerrieri, mi risulta che in alcuni territori vengono ancora utilizzati, insieme alle schede, gli annunci di vendita ridotti in una certa percentuale. Se così fosse, da come mi viene riferito dai territori, sarebbe auspicabile evitare sempre di più questo sistema empirico, pur basandoci su dati meno numerosi ma almeno dati che scientificamente sono corretti, perché elaborati su schede reali.

Quello che sarebbe auspicabile fare per il futuro, devo dire, mi trova in linea con quelle che sono le indicazioni che ho trovato nell'articolo già citato.

Per esempio, uno sviluppo utile sarebbe quello di rendere più certa l'identificazione di alcune categorie catastali. In particolare, per gli immobili a destinazione promiscua – quelli classificati nella categoria catastale D8 -, così come per quelli classificati in C6 e in C2, dove sarebbe opportuno riuscire ad avere una distinzione fra quelle che sono le cantine, da quelli che sono i magazzini, o i C6, dove sarebbe auspicabile avere una distinzione fra posti auto, box o vere e proprie autorimesse. Provocatoriamente direi che sarebbe bello avere qualche categoria catastale in più, in cui magari abbiamo un C8 o un C9 per distinguere questi casi. Non so se ciò è attuabile, però occorre trovare un sistema che distingua meglio queste categorie.

Aspetti rilevanti sarebbero anche quelli di analizzare meglio gli immobili oggetto di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione. Per la ristrutturazione, ad esempio, risulta che negli atti di compravendita abbastanza frequentemente, direi sempre, laddove sono stati fatti tali interventi, i venditori e gli acquirenti, per poter usufruire delle detrazioni fiscali, definiscono un accordo nel quale il venditore si riserva di poter continuare ad usufruire delle detrazioni fiscali a suo favore e l'acquirente accetta quella richiesta, perché fa parte della trattativa. Negli atti viene scritto e se questo passaggio venisse analizzato, registrato, trascritto potrebbe servire, innanzitutto per una migliore classificazione degli immobili, ma anche per identificare gli immobili ristrutturati (immagino però che l'Agenzia disponga di altri strumenti per conoscere quali immobili sono oggetto di detrazioni fiscali, allo scopo di identificare gli immobili ristrutturati). Quanto indicato anche perché si potrebbe individuare che tipo di ristrutturazioni sono state realizzate: cioè dietro la ristrutturazione, o per esempio dietro le nuove costruzioni, ci può essere la rigenerazione e tutta una serie di cose che attraverso l'aumento delle particelle in una microzona potrebbe far comprendere che si è attivata una certa attività di rigenerazione in quella specifica microzona.

Gaetano Fede

*COMPONENTE DEL CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI**

Nella pratica professionale le quotazioni e le pubblicazioni su statistiche del mercato immobiliare sono estremamente utili, infatti, sono largamente utilizzate dalla maggior parte dei tecnici. Questo perché rappresentano un punto di riferimento e un punto di partenza per lo studio valutativo di un immobile.

È vero che, come è riportato nel sito stesso dell'Agenzia delle entrate, le quotazioni fornite non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, però permettono di conoscere in larga massima dei valori al metro quadro, per una determinata tipologia immobiliare, che consentono ad esempio di eseguire una scrematura del segmento di mercato. Un caso pratico riguarda infatti la compilazione della scheda di rilevazione del segmento di mercato, dove, ad esempio, uno dei parametri presenti da compilare è proprio il valore medio del segmento stesso per la tipologia immobiliare dell'immobile da valutare.

Le quotazioni sono quindi un elemento estremamente utile, ma anche pratico e di facile lettura grazie alla loro georeferenziazione e fruibilità mediante il *framework* GEOPOLI.

Inoltre, spesso noi tecnici siamo anche chiamati a fornire consulenze o indicazioni tecniche, ad esempio su possibili investimenti immobiliari o dove è più conveniente attuare delle operazioni finanziarie, al fine di capitalizzare il più possibile il probabile operato di un soggetto investitore. Anche qui i valori dettati dall'OMI rappresentano uno strumento vantaggioso, in quanto, come riportato infatti nell'articolo del dott. Guerrieri, è possibile selezionare le zone di un comune, compatibilmente con le proprie risorse finanziarie. Questo permette quindi di fornire già un'informazione di partenza.

Anche gli studi statistici sono di ausilio per noi tecnici, in quanto permettono di eseguire una prima analisi del segmento di mercato, soprattutto in virtù del fatto che sono eseguite sul valore monetario dichiarato e che forniscono un'analisi della superficie delle abitazioni compravendute, ovvero la cosiddetta superficie transata normalizzata.

Il problema è che questi strumenti, anche se validi, permettono di eseguire analisi solo marginali e primarie. Sarebbe utile poter approfondire la segmentazione, ad esempio, mettendo a disposizione maggiori informazioni sugli immobili compravenduti e sulle loro caratteristiche.

* A causa di impegni imprevisti l'ing. Fede non ha potuto essere presente al Forum, ma ha inviato un contributo scritto che volentieri pubblichiamo.

Anche l'analisi dell'uso del suolo e delle nuove costruzioni sono temi che rientrano nel nostro ambito professionale e dovrebbero essere maggiormente approfonditi. Ad esempio, nell'ambito di espropriazione di terreni, conoscere dei valori medi o delle analisi statistiche relativamente a determinate colture dei suoli sarebbe uno strumento vantaggioso.

Quindi le criticità ad oggi presenti riguardano principalmente l'approfondimento su elementi non ancora analizzati e sul fornire maggiori dettagli informativi sulle compravendite.

Paolo Biscaro

COMPONENTE CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

Grazie per l'invito e saluto tutti i partecipanti a questo incontro. Come geometri e geometri laureati abbiamo un "osservatorio" di tipo professionale leggermente diverso rispetto a quello dell'OMI volto alle analisi statistiche, quindi ad un utilizzo in un ambito molto più ampio dei risultati che emergono dalle varie analisi elaborate dall'OMI. Ciò perché il problema per i professionisti è quello di predisporre valutazioni di immobili che, come ben tutti sanno e come è anche scritto nell'interessantissimo articolo, al capitolo 5, del dott. Guerrieri, la finalità e soprattutto gli ambiti e il campo di utilizzo delle quotazioni non sono idonei per definire una stima immobiliare. Questo però non deve far deviare il ragionamento sul fatto che, come più di qualcuno ha già evidenziato, i dati contenuti all'interno dell'OMI sono comunque utili, di ausilio, possono essere necessari laddove si hanno delle criticità nella rilevazione di dati di mercato. In ogni caso, il territorio nazionale è diviso dall'OMI in circa 28.000 zone omogenee, ma all'interno di quelle alcune si riferiscono a mercati poco dinamici e dove quindi non si ha la disponibilità di un numero tale di transazioni reali che possano permettere in tutta tranquillità di dire che nel definire le quotazioni siano stati utilizzati dati di compravendita.

Sicuramente, l'impegno che hanno messo negli anni i rappresentanti delle associazioni delle agenzie immobiliari è stato fondamentale ed è stato, forse ancora di più, indispensabile perché fino al 2007 senza di loro non si sarebbe riusciti ad avere dati certi. Vero anche che l'auspicata trasparenza del mercato, già evidenziata da molti interventi che mi hanno preceduto, deve portare ad un cambiamento di visione complessiva dell'approccio alla valutazione. Sulla valutazione immobiliare, soprattutto dopo la crisi 2008-2011, è emerso che si gioca una grossissima parte dell'economia reale, in quanto il comparto dell'immobiliare incide in maniera significativa sul PIL nazionale. Redigere perizie di stima che per esempio sovrastimano i valori, vuol dire rischiare poi di andare in difficoltà, si pensi alle valutazioni per i mutui erogati dalle banche, non dico *default* ma in difficoltà nel momento in cui si è fatto affidamento sulle perizie non corrette o comunque basate su dei presupposti erronei.

Detto questo, il nome stesso dello strumento, osservatorio, dovrebbe far comprendere l'importanza e anche i limiti, perché giustamente è un osservatorio quindi osserva il mercato, non è una banca dati come qualcuno in maniera così un po' superficiale la definisce, è un osservatorio, osserva gli andamenti in positivo e in negativo del mercato e li rappresenta nelle varie pubblicazioni.

Pubblicazioni e rapporti che possono essere utilizzati anche dal valutatore e anche nella valutazione puntuale, laddove per esempio è necessario fare dei ragionamenti sulle valutazioni *ex-post*, oppure nel caso in cui si dovesse andare ad individuare gli indici di variazione dei prezzi degli immobili, perché comunque dall'osservatorio può trarsi si può trarre questa informazione a livello di dettaglio territoriale. Quindi al di là del valore minimo e del valore massimo che contraddistinguono gli intervalli delle quotazioni OMI, le oscillazioni di questi numeri possono fornire uno strumento, questo sì incontrovertibile, su quale sia l'andamento e quindi uti-

lizzare tale informazione in una valutazione anche in maniera molto molto specifica. Quello cui bisogna fare attenzione, ma non è una criticità dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare bensì un po' una tendenza che sta emergendo in questi ultimi anni sulle valutazioni immobiliari, è quello di pensare che l'avvento della informatizzazione, l'avvento degli strumenti tecnologici e quindi della facilità di accesso ad alcuni strumenti possa permettere a chiunque di eseguire delle valutazioni, benché di larga massima, ma comunque delle valutazioni. Non faccio nomi e cognomi perché non sarebbe corretto e non sarebbe simpatico, ma quando vengono trasmesse alla tv pubblicità in base a cui una persona, un proprietario, un acquirente, che vuole sapere il valore dell'immobile, collegandosi ad un sito inserisce "due numeri" e l'indirizzo e gli viene fornito un valore, è evidente che di strada ce ne è tanta da fare, soprattutto nella cultura dei soggetti, diciamo così, più *retail*. È chiaro che se parliamo di *corporate* questo ragionamento è assolutamente fuori luogo e generalmente non si fa e non si pensa neanche di farlo. Tuttavia, teniamo conto che il mercato è fatto da entrambe le realtà.

Infine, sul tema delle cose da fare o da potenziare per l'OMI, credo, che prendendo spunto dall'introduzione del provvedimento sul 110% di agevolazioni per interventi sugli immobili o almeno da quando ci sarà una sua piena applicazione, o più in generale quando si parla di interventi su un patrimonio edilizio che è molto datato a livello nazionale, sarebbe importante riuscire anche ad avere una previsione o comunque un *trend* di cosa succederà da qui ai prossimi anni per questi immobili e sarebbe utile fare in modo che tali informazioni siano riportate e ricondotte all'interno dell'Osservatorio. Potrebbe essere sicuramente un aspetto interessante, oltre ad altri che non introduco ora perché saranno oggetto del secondo giro di interventi.

Maurizio Negri

COORDINATORE NAZIONALE DI PRAXI VALUTAZIONI E ADVISORY

Parliamo dei vent'anni dell'OMI, gli stessi vent'anni in cui il mercato immobiliare italiano ha avuto una grande evoluzione.

Tale evoluzione può essere analizzata da diversi punti di vista.

Si può parlare di analisi quantitativa e fare riferimento al volume delle transazioni, al volume degli investimenti, alla provenienza dei capitali che convergono sull'immobiliare, ma sappiamo che tutti questi fattori sono condizionati da elementi esogeni al mercato come, purtroppo, il periodo pandemia Covid-19 che stiamo vivendo, ci insegna.

Secondo me, evoluzione non significa necessariamente soltanto crescita.

Evoluzione è un concetto più articolato e più profondo. La interpreterei più come miglioramento strutturale del mercato, che certamente risente dei cicli economici, ma che non dipende esclusivamente da questi. Anzi, direi, che il miglioramento strutturale del mercato consente di affrontare meglio le fasi di crisi che ci sono e di valorizzare le fasi positive che auspicabilmente ci saranno.

Poiché parlar bene del mercato immobiliare italiano tra di noi sarebbe autoreferenziale, voglio far riferimento ad un punto di vista esterno, che è quello della classifica mondiale sulla trasparenza dei mercati immobiliari di 99 Paesi realizzato da Jones Lang Lassalle: il *Global Real Estate Transparency Index* (GRETl). Della trasparenza si è già accennato e poi sicuramente il dott. Livi ci parlerà anche più approfonditamente di questo indice. Ebbene, in tale classifica, nel 2004 l'Italia era ventiduesima, mentre nel 2020 è salita al diciassettesimo posto. Questo potrebbe non sembrare un grandissimo miglioramento, ma ciò che mi preme sottolineare è il punteggio ottenuto dal nostro Paese nel 2020: 2,08 in una scala che va da 1 a 5 in cui il mercato che ottiene 1 è to-

talmente trasparente (rappresenta il mercato ideale, perfetto) e quello con il punteggio massimo è il peggiore, il più opaco.

Per darvi un'idea, la Germania, che è decima nel 2020, ha uno score pari a 1,93; quindi, il nostro 2,08 non è poi così lontano.

Questa introduzione mi serve per affermare che l'esistenza di un soggetto pubblico come l'OMI, che fornisce dei dati sul mercato immobiliare in modo scientificamente valido, con procedure che vengono costantemente affinate e migliorate mediante un processo di verifica e di validazione e così via, è un elemento che sostiene la trasparenza del nostro mercato immobiliare.

Quindi, direi che l'OMI è importante per il mercato italiano a prescindere da eventuali punti di forza e di debolezza, nel senso che l'OMI qualifica il mercato immobiliare italiano. Ovviamente non è l'unico elemento che concorre ad incidere sulla trasparenza: penso agli standard RICS per le valutazioni, penso al lavoro di Assoimmobiliare, penso alla normativa urbanistica e al diverso approccio che gli enti pubblici hanno con lo sviluppo del territorio.

Tuttavia, l'esistenza di un soggetto pubblico come l'OMI con queste caratteristiche, secondo me, è preziosa.

Ciò detto, metto in luce due criticità che, ovviamente evidenzio dal mio punto di vista. Io, di mestiere faccio il valutatore immobiliare e lavoro prevalentemente con investitori *corporate* sia italiani che stranieri; mi occupo, quindi, di immobili non residenziali di dimensioni medio grandi.

Per quanto riguarda la Banca dati delle quotazioni OMI, com'è inevitabile, all'interno c'è poco o nulla di quotazioni che riguardano gli immobili *corporate*; questo è ovvio perché si tratta di un mercato molto sottile, dove il numero delle transazioni degli immobili di questo tipo sono scarse. Oltretutto occorre anche tener conto che le transazioni degli immobili *corporate*, non sempre passano attraverso un rogito notarile. Ad esempio, quando l'immobile è in un fondo o in un veicolo societario, la transazione può avvenire mediante lo scambio delle quote o delle azioni. Oppure può esserci un accollo di debito pregresso. È quindi un mercato un po' più sofisticato di quello "normale". Pertanto, mi rendo conto che un osservatorio come l'OMI oggettivamente non riesce a intercettare i dati di cui sopra ed interpretare un mercato di questo tipo. Tuttavia, lo segnalo perché sarebbe interessante avere almeno dati di tendenza e questa informazione fatica ad essere concretizzata.

L'altra criticità che rilevo, riguarda il tema delle pubblicazioni statistiche. In particolare, quello, anch'esso già accennato da chi mi ha preceduto, dell'utilizzo della base catastale per la classificazione degli immobili. Infatti, oltre al problema di quel che viene censito nelle diverse categorie, che può essere più o meno aggiustato, nel dato catastale non si rilevano le effettive condizioni tecnico-economiche attuali dell'immobile, semmai solo quelle al momento dell'accatastamento. Quindi, nulla si sa della situazione manutentiva del medesimo immobile. O della situazione locativa.

Se è importante sapere che un immobile, per esempio un centro commerciale, è stato compravenduto mediante rogito ad un certo prezzo, il fatto di non sapere però se quel prezzo dipende da una situazione locativa allineata al mercato, oppure totalmente difforme con varie porzioni sfitte, incide sul giudizio se quel prezzo è rappresentativo di un valore "normale" di mercato o meno, in quella localizzazione.

Chiaramente questa è una criticità che io segnalo, ma ho ben presente che allo stato non è superabile. Magari lo sarà nei prossimi vent'anni, se per esempio verrà attuata la riforma del catasto in modo che possa esservi una rappresentazione più aderente alla realtà tecnico economica del mercato. Mentre, invece, nel centro storico della città, vi sono immobili con quotazioni da cinquemila euro a metro quadro, che per noi e anche per il cliente finale, costituiscono immobili signorili, seppur dal punto di vista catastale, tali non sono considerati.

Pertanto, quale elemento da migliorare, suggerisco per il futuro, di considerare anche ulteriori aspetti come il contesto urbano, quello socio-economico di riferimento e altri elementi che possano contraddistinguere

l'*appeal* di una determinata zona e di conseguenza, l'esistenza o meno della tipologia signorile in quella determinata area.

Infine, faccio presente che, con riferimento alle locazioni, sia da Abaco che da Patrigest mi è stato segnalato, rispetto ai comparativi di mercato, un disallineamento per i settori *High Street Retail* e logistica. Questo potrebbe essere un punto da implementare.

Mentre, per ciò che attiene alle compravendite - grazie all'introduzione del prezzo-valore - i nostri ed i vostri dati risultano abbastanza allineati.

Massimo Livi

NATIONAL DIRECTOR HEAD OF TRANSACTIONAL BUSINESS IN JLL

Rappresento una società, la Jones Lang LaSalle (JLL), che si muove a tutto tondo sull'immobiliare, passando dall'*advisory*, alla parte *brokerage*, alla parte curata da Tétris, che è il nostro *General Contractor*, fino ad arrivare alla nostra società di investimento che è LaSalle *Investment Management*.

Leggendo l'articolo del dott. Guerrieri sullo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ho fatto un salto nel passato, di quando nei primi anni novanta mi sono proiettato in questa professione. Devo dire che un punto di forza che riscontro nell'OMI, è proprio la distribuzione sul territorio nazionale delle quotazioni immobiliari. Infatti, il mercato immobiliare si caratterizza per essere molto capillare e le informazioni fornite sono decisamente utili.

Come viene giustamente affermato dall'OMI, le quotazioni non sostituiscono una stima puntuale. D'altra parte, esistono delle aree in cui vi è una rarefazione delle compravendite o comunque non è dinamico il mercato, e in questi casi le quotazioni aiutano coloro che si trovano a dover operare in piccoli paesi o comuni quando vi siano dei portafogli immobiliari lì ubicati. Se non altro forniscono qualche indicazione su cui ragionare.

Un altro punto di forza dell'Osservatorio è l'aver preso in considerazione oltre ai dati del residenziale, quelli del non residenziale. Sul vostro sito, infatti, si possono trovare quotazioni relativi agli uffici, ai negozi e via dicendo.

Inoltre, il fatto che l'OMI abbia collaborato e collabori con altri soggetti istituzionali e con altri organismi, anche presenti a questo Forum, ha determinato uno scatto in avanti. In tal senso si è affinato il vostro *database* e lo si è notato quali utenti, come noi siamo. Inoltre, l'affiancamento da parte di Sogei ha contribuito a dare un grande impulso in tal senso ed il *database* è diventato più dinamico anche perché gestire la molteplicità di fonti di informazioni ed il relativo *database* così capillare non era affatto semplice.

Un elemento che costituisce un ulteriore punto di forza della banca dati dell'OMI, rilevato anche da altri presenti a questo *Forum*, è la trasparenza. Quando si è manifestata la crisi dei *subprime*, la crisi del 2007-2009, la vostra informazione ha contribuito ad una maggiore trasparenza del mercato. Quest'ultima agisce come un richiamo per gli investitori stranieri. Infatti, abbiamo iniziato a ricevere generalmente più interesse da parte di soggetti e *player* internazionali.

Il salto che, come ha accennato il dott. Negri, ha compiuto l'indicatore della trasparenza, il GRETI (*Global Real Estate Transparency Index*) che noi elaboriamo periodicamente, ha permesso di recente di far entrare i cosiddetti *new comer*, i soggetti che cercano nuove opportunità di investimento, nel nostro mercato nazionale.

L'ultimo successo dell'OMI è rappresentato dai 3,5 milioni di contatti: devo dire che è un bel traguardo per voi! Considerando il fatto che, nel nostro mercato, siamo un numero ristretto di *player*, 3,5 milioni costituiscono un

bel numero. Significa che vi sono anche utenti finali che iniziano ad utilizzare direttamente le quotazioni OMI per fare le proprie scelte sull'acquisto della prima casa o di immobili da investimento.

Quanto alle criticità e quindi ai punti da migliorare, segnalo che sarebbe auspicabile avere dei dati più puntuali come quelli forniti in Gran Bretagna. In effetti, quando si esegue una visura su di un immobile del Regno Unito, vengono forniti: la data e il prezzo al quale l'immobile è stato acquistato, il nome e l'indirizzo del proprietario, i nominativi di coloro che hanno dei diritti su quell'immobile e tutti i nomi dei precedenti proprietari, il nome del *lessor* e durata del contratto di locazione.

Ecco, mi piacerebbe che l'Agenzia delle entrate con l'OMI, potesse coinvolgere altri soggetti, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari al Notariato ai diversi *partner* che con voi collaborano, per ottenere dei risultati sul piano dell'informazione analoghi a quelli del mondo anglo-sassone.

Per esempio, quando registrano dei contratti di compravendita e di locazione se si potesse inserire una scheda in cui si indicino le consistenze, i metri quadrati commerciali, sarebbe di estremo aiuto per le valutazioni.

Ovviamente come JLL, nelle sue diverse articolazioni, disponiamo di un *database* decisamente ampio e strutturato (JLL ha compiuto i trent'anni di attività in Italia), con compravendite, contratti di locazione, ecc., che pur non avendo alcuna velleità di replicare ciò che ha fatto l'OMI, però sicuramente ci aiuta nelle nostre attività. In ogni caso, una verifica, una consultazione con i dati dell'OMI la effettuiamo.

Gianfranco Torriero

VICE DIRETTORE GENERALE ABI

La prima domanda che ci è stata posta riguarda essenzialmente l'utilità delle informazioni fornite dall'OMI nell'ambito della nostra attività professionale. Abbiamo ascoltato finora coloro che operano direttamente sul mercato. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è molto rilevante anche per le banche e, di conseguenza, per l'Associazione. L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) è particolarmente interessata ad analisi di tipo macroeconomico. Sotto questo profilo sicuramente le informazioni messe a disposizione dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono rilevanti per l'attività di un ricercatore e di un analista che, appunto, effettua studi ed analisi macroeconomiche.

In effetti, proprio nell'ambito della collaborazione con l'OMI all'interno della vostra pubblicazione del Rapporto Immobiliare - settore residenziale abbiamo inserito l'indice di *affordability* che l'ABI elabora. Un indice che misura nel tempo la capacità da parte di una famiglia media italiana di sostenere il debito nel momento in cui vuole acquistare una abitazione. Questa è un'informazione significativa, costruita anche sulla base dei dati dell'OMI. Quest'anno, pur non avendo poi pubblicato l'indice all'interno del Rapporto, per un insieme di ragioni connesse alla situazione attuale, lo abbiamo comunque elaborato e credo utile farti avere una breve presentazione scritta di tale elaborazione, in modo che possa essere messa agli atti di questo *forum*[∇]. È importante infatti avere una continuità della serie storica nel tempo, che, in linea generale, permetta anche di poter ipotizzare e attivare interventi di *policy*. Abbiamo perciò elaborato i dati riferiti al 2019 e questo indice risulta in continuo incremento. Per quanto riguarda il secondo semestre del 2019, quindi il dato più recente disponibile, fa vedere addirittura che siamo a un valore positivo massimo rispetto alla serie storica, che abbiamo iniziato a costruire a partire dal 2004. All'interno di questa serie sono rilevabili due minimi: uno nel 2008, a causa di un livello dei tassi di interesse in crescita che quindi rendeva più costoso e perciò meno sostenibile il finanzia-

[∇] NdC: Questa presentazione è riportata nell'Appendice al Forum.

mento con un mutuo per l'acquisto di una abitazione; l'altro minimo dell'indice di *affordability* è stato registrato nel 2011-2012, a causa della crisi economica che determinò soprattutto una riduzione del reddito individuale rendendo più complesso il rimborso delle rate del mutuo. In questo momento ci troviamo, almeno fino alla fine del 2019, inizio 2020, in una situazione favorevole: bassi tassi d'interesse, un reddito personale che continua seppur di poco a crescere, e quindi una sostenibilità del finanziamento significativo.

Abbiamo anche elaborato i dati riferiti all'inizio del 2020, per iniziare a cogliere gli effetti dell'impatto del Covid-19 e la variazione, almeno per quanto riguarda il dato a fine marzo 2020, rimane sostanzialmente inalterata, in altri termini ancora non si vedono degli impatti importanti.

In conclusione di questo primo intervento, sottolineo che l'indice è stato creato quale strumento di supporto alle decisioni di *policy*. È stato infatti sviluppato in collaborazione con il Ministero del lavoro e poi utilizzato, anche con il Ministero delle infrastrutture, perché permette di cogliere in anticipo quelli che sono gli andamenti prospettici della sostenibilità nel tempo del debito delle famiglie.

Ad esempio, e cito un caso preciso e puntuale, quando si è iniziato a ragionare non sull'aumento dell'indice generale, ma sull'indice riferito ad ambiti territoriali o a tipologie di famiglie si è cercato di comprendere, in particolare, se una famiglia composta da un capofamiglia giovane era in grado o meno di sostenere il debito *pro-futuro*. Tale informazione è stata poi utilizzata con il Ministero delle infrastrutture per costituire quell'importante strumento rappresentato dal fondo di garanzia per i mutui prima casa, ovvero quei mutui per i quali interviene lo Stato a dare una maggiore garanzia, creando con ciò le condizioni di "bancabilità" di una operazione che altrimenti non sussistevano. Proprio attraverso l'utilizzo di questo indicatore si è riusciti a creare questo fondo che funziona molto bene. Ad oggi al Fondo di garanzia sono pervenute circa 220mila domande (dato al 31 agosto), sono stati erogati circa 24/25 miliardi di finanziamenti grazie a questa garanzia offerta dal fondo e di cui una quota rilevantissima è proprio assicurata alle famiglie giovani in età compresa tra 20 e 35 anni. Pertanto, proprio mediante la creazione di uno strumento conoscitivo, che si avvale nella sua costruzione anche della base dati OMI, si è potuto comprendere dove si manifestasse la maggiore necessità di rendere sostenibile il finanziamento con mutuo e quindi creare le condizioni per la costituzione del Fondo cui si è accennato.

Un ulteriore esempio è quello relativo al fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto prima casa, il cosiddetto "fondo Gasparrini". Anche in questo caso, nel momento in cui si verificano degli eventi che rendono più problematico il rimborso del mutuo, ad esempio per la perdita del posto di lavoro o nel momento in cui c'è una riduzione di orario di lavoro o un decesso, interviene il fondo. Anche in questo caso, riuscire a combinare queste informazioni con l'informazione di natura più macroeconomica consente di ottenere strumenti di supporto alla politica economica ed è un aspetto fondamentale, che mostra come le informazioni economico-statistiche, oltre gli utilizzi microeconomici, possono essere utilizzate a livello macroeconomico per consentire scelte mirate al *policy-maker*.

Andrea Beverini

DIRETTORE COMMERCIALE ASSILEA

Voglio esprimere il piacere di partecipare a questo Forum perché la collaborazione di ASSILEA all'OMI è iniziata diversi anni fa, proprio in concomitanza con la realizzazione di un progetto molto importante che ha consentito ad ASSILEA di supportare concretamente l'operatività dei propri Soci. Nel 2007, infatti, l'Associazione lanciò un progetto per la realizzazione di una piattaforma elettronica finalizzata alla compilazione e conservazione della perizia redatta da parte dei periti incaricati dalle Società di *Leasing*; la piattaforma GEPI, grazie ad

un costante aggiornamento delle funzionalità, è tutt'ora utilizzata dai periti e rappresenta un *asset* strategico per il settore del *leasing*. La piattaforma supporta il lavoro dei periti attraverso una serie di *tool*; il primo *tool* ad essere implementato fu proprio il *database* delle quotazioni OMI, che rappresentava in quel momento un *comparable* ufficiale al quale fare riferimento nell'attività di definizione del valore dell'immobile periziato. Nonostante il riferimento alle "quotazioni OMI" sia stato oggetto di svariate critiche, molto spesso si riscontrava un apprezzabile coincidenza del valore periziato con la quotazione OMI.

Tra l'altro tramite questa piattaforma si compila automaticamente la scheda OMI dell'immobile, che viene poi trasmessa periodicamente all'Ade, contribuendo alla determinazione o all'aggiornamento delle quotazioni OMI per il mercato "non residenziale".

La piattaforma e il *tool* delle quotazioni OMI rappresentarono inoltre un *plus* in occasione delle ispezioni AQR (*Asset Quality Review*) condotta nel 2014 dagli ispettori della BCE e di Banca d'Italia. La presenza di un *tool* di settore rappresentò allora un punto di riferimento per gli ispettori, poiché come è scritto nell'articolo del dott. Guerrieri le quotazioni OMI rappresentano uno strumento di ausilio e comunque di trasparenza e sono proprio questi due aspetti che gli ispettori valutarono favorevolmente rimarcando la presenza di pensiero strategico nel monitoraggio di quegli immobili e nella valutazione originaria che era stata data.

Quindi in estrema sintesi da un punto di vista operativo le quotazioni dell'OMI hanno fornito un supporto tangibile e reale all'operatività delle associate, aiutandoci anche a rispondere ai requisiti prudenziali previsti, ad esempio, dalla normativa Basilea2 nell'ambito del monitoraggio condotto periodicamente con strumenti anche di natura statistica sul portafoglio immobiliare in essere.

Per quanto riguarda il settore del *leasing* una criticità può essere rappresentata dal *delay* semestrale nella fornitura della quotazione OMI rispetto al periodo cui si riferisce, e questo può generare, un ritardo di allineamento tra quelli che possono essere i cambiamenti di una valutazione del mercato a livello locale rispetto a quello che poi viene espresso su queste tabelle dell'OMI, che comunque riusciamo a intercettare tramite l'utilizzo dei periti che riescono a dare una valutazione reale e quindi con un circolo virtuoso aiutano anche l'OMI, a riallinearsi e a migliorare la qualità del dato.

Inoltre, tutti noi dovremmo fare i conti con il ritorno alla nuova normalità *post-Covid-19*, ipotizzando che questo evento inciderà sulle quotazioni del mercato delle compravendite immobiliari e sugli affitti e in sintesi delle valutazioni. È pertanto probabile che si verificheranno dei *cliff effect* nelle quotazioni che dovranno essere neutralizzate e prese in considerazione per essere coerenti con quella che sarà la nuova realtà del mercato, e quindi continuare a fare il *business* nel modo più corretto possibile.

Stefano Magnolfi

EXECUTIVE DIRECTOR REAL ESTATE SERVICES CRIF

Anzitutto vi ringrazio per l'invito a questa discussione.

Pensavo alla prima volta che mi è stato chiesto di descrivere l'utilizzo dell'OMI e mi è venuta in mente la storiella, che forse qualcuno voi ha già sentito, citata da Foster Wallace.

Due giovani pesciolini se ne vanno per conto loro e incontrano un pesce più anziano che li saluta: buongiorno ragazzi, com'è l'acqua oggi? Ma i pesciolini continuano ad andare e uno di essi si ferma e chiede: ma che cos'è l'acqua?

Ovviamente, la morale molto evidente è che se siamo talmente immersi nei dati OMI, e nella necessità di avere informazioni per la banca dati, poi, quando ci fermiamo un attimo e ci chiediamo cosa farcene di questi dati, ci meravigliamo quasi che esistano.

Le 200 zone di Roma sono troppe e quindi ci sono troppo pochi dati al loro interno, oppure sono troppo poche e allora non sono omogenee al loro interno e quindi dovremmo analizzarle meglio? Ma non moltissime realtà sul mercato italiano hanno la capacità, la possibilità, l'intelligenza per andare a cercare le informazioni, a misurare i dati che esistono, e quindi poi dovremmo anche banalmente domandarci come faremmo oggi senza le zone OMI e tutto lo studio che c'è dietro i loro dati?

Quindi, la prima cosa da dire quando pensiamo al lavoro che il Dott. Guerrieri e la sua squadra hanno fatto, è grazie e complimenti, perché senza non si poteva stare.

Come si usano questi dati?

Li abbiamo molto utilizzati sulla base di un concetto già citato dal dott. Guerrieri, cioè non tanto per fare una valutazione sul singolo immobile, ma certamente nella fiducia che la somma delle valutazioni dei singoli immobili assomigli a quella dell'andamento reale del mercato.

Per me le quotazioni OMI rappresentano la fotografia del mercato.

Se il mercato normalmente è rappresentato dall'OMI, noi possiamo andare a misurare quante volte il mercato reale si esprime in quel modo, o meglio quanto il mercato si identifica con le valutazioni che facciamo.

Come CRIF sviluppiamo migliaia di valutazioni sugli immobili residenziali e quindi quando eseguiamo una valutazione su un immobile residenziale abbiamo la necessità di comprendere se ne sbagliamo qualcuna. In quanto, se ovviamente siamo disponibili ad ammettere che ci sia un immobile poco omogeneo al resto del mercato, e che quindi esprime un valore al metro quadro diverso, la situazione è diversa se iniziamo ad osservare che un singolo fornitore, un singolo perito o una singola area nelle loro valutazioni mostrano un po' troppi valori al di fuori di quella media di mercato. In questo caso ho titolo per verificare e controllare se le valutazioni siano o meno corrette.

Quindi il tema che come CRIF ci siamo riproposti è quello di andare a inserire, e lo facciamo abbastanza sistematicamente, le valutazioni con gli standard previsti, quindi con i comparabili previsti, non utilizzando a tal fine la valutazione la banca dati OMI, ma poi mettendo a confronto il prezzo al metro quadro che troviamo *ex post*, con le distribuzioni e operando su queste un confronto con quanto risulta dalla banca dati delle quotazioni OMI.

Da questo controllo quello che ci aspettiamo è che una quota parte dei valori derivanti dalle perizie di stima si collochi all'interno degli intervalli delle quotazioni OMI, all'interno del minimo e del massimo, e una quota parte, le code della distribuzione, sopra e sotto: è la distribuzione normale che possiamo ritrovare in ogni fenomeno che si vuole analizzare.

D'altra parte, il mercato immobiliare non è omogeneo, e per certi versi fortunatamente è così, altrimenti il nostro mestiere non sarebbe tanto necessario.

Cito un caso. Il mese scorso sono andato in vacanza a Ustica, un'isoletta piccola che vi consiglio; ci abitano circa 1.300 persone e a 2 Km di distanza tra loro ho trovato una casa a 800 euro al mq e un'altra a 4.000 euro al mq. Ho fatto il classico cliente interessato ad acquistare la casa al mare: entrambe poco distanti dal mare, ma una nel paese da cui quindi non si vedeva il mare, l'altra molto più piccola col giardinetto sul mare.

È un limite di OMI se su quella zona i dati sono molto disomogenei, e quindi l'OMI deve informare che qui il mercato si esprime dai 700 ai 5000 euro al mq? Cioè, ci aspettiamo che la banca dati, l'osservazione del mercato sia fatta considerando i minimi e i massimi assoluti, oppure, tendere a rappresentare intervalli che misurano la maggiore frequenza in cui ricadono le osservazioni? È quindi un limite dell'OMI se poi esistono immobili che si collocano su valori di fuori di questi intervalli?

A mio avviso, da questo punto di vista, non vedo tanto i limiti delle attività che vengono svolte dall'OMI; vedo piuttosto che non tutti leggono le istruzioni per l'uso.

Se un valutatore ritiene di utilizzare la banca OMI laddove il mercato è poco fluido, quindi ha poche informazioni, e pertanto dove non ha informazioni, si accontenta dell'OMI, non è un modo adeguato di effettuare una stima. Va considerato, infatti, che dove si hanno poche informazioni anche la banca dati OMI è meno efficace; dove non c'è il mercato anche la banca dati OMI non può cogliere un livello esatto dei prezzi. Il problema è la conformazione stessa del mercato.

Il problema è quindi utilizzare lo strumento per quello che lo strumento può dare.

È chiaro che in un contesto di informazione rarefatta poter dire che i dati OMI sono una media, un'osservazione generale, rappresenta un elemento utile a creare un livello comune da cui partire, ed è quindi un utilizzo assolutamente comprensibile.

Tuttavia, ciò rappresenta anche un po' il limite dell'utilizzo che se ne può fare. Questo dipende anche dalla grande credibilità di questo strumento, costruita negli anni mano a mano che le fonti sono diventate più attendibili; il lavoro è stato fatto sempre più con precisione e con passione. Quindi, devo dire, che talvolta il limite è l'alibi che può creare al valutatore: "l'ha detto l'OMI e io non ho la responsabilità". Ciò, in realtà, è un po' ingiusto nei confronti dello strumento che deve poter essere utilizzato per quello che può offrire.

La seconda parte di interventi ha riguardato il seguente tema:

L'informazione statistico-economica sul mercato immobiliare è molto cresciuta nell'ultimo ventennio. Quali sono i campi di indagine su cui, a vostro parere, sarebbe indispensabile investire ulteriormente da parte delle strutture che si occupano della produzione di dati, analisi e statistiche?

Vincenzo De Tommaso

RESPONSABILE COMUNICAZIONE E UFFICIO STUDI DI "IDEALISTA"

Coloro che mi hanno preceduto nell'esposizione, hanno già evidenziato, in parte, quelle che sarebbero state le mie osservazioni sugli ulteriori campi d'indagine che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare potrebbe esplorare.

Senz'altro le locazioni ne rappresentano uno, atteso che esse rappresentano una tendenza in espansione a causa delle difficoltà dell'attuale generazione di poter accedere all'acquisto della casa.

Per noi, il prossimo traguardo è aggregare dati endogeni ed esogeni al mercato immobiliare, provenienti da fonti pubbliche, dal Catasto, dati cartografici, sulla popolazione, ma anche dati sul reddito. In parole povere, la sfida per il futuro è rappresentata dai *Big Data*.

Il mercato degli immobili diventa la rappresentazione della società: sempre più "liquida" e complessa.

Pertanto, l'OMI dovrà occuparsi del processo di caricamento, di pulizia e di integrazione dei dati. Un lavoro enorme sostenuto, soltanto, da un ulteriore sviluppo tecnologico.

Quindi, questa potrebbe essere la sfida per i prossimi vent'anni dell'Osservatorio a cui vanno i miei auguri.

Principalmente, ritengo che uno degli investimenti principali possa essere quello di andare verso una sempre maggiore fruizione diretta dei dati, anche in ottemperanza alla Direttiva sugli *Open Data*.

Suddividerei i miei suggerimenti a seconda che facciano riferimento ai dati che già fornite o ad ulteriori elementi che potreste provare a fornire.

Per quanto attiene ai dati che già mettete a disposizione, sarebbe utile come centro studi averli, oltre che nell'attuale formato pdf, anche in formato xls, in tal modo sarebbero per noi elaborabili.

Di recente avete rilasciato in tale formato i dati sulle compravendite per le microzone nelle principali città. Gli elementi, così forniti, sono stati molto utili ai nostri fini. Tra l'altro, sarebbe auspicabile averli per tutti i capoluoghi di provincia.

Dal momento che ci sono degli aggiustamenti di anno in anno sul pregresso, sarebbe importante poter avere anche la serie ricalcolata delle NTN per le microzone delle principali città, essendo questo un dato che, per come viene fornito attualmente, non riusciamo a ricostruire.

Per noi che lavoriamo a livello di zona, sarebbe un risultato davvero importante poter ricostruire le serie storiche oltre che a livello di città anche sulla specifica zona.

Sempre con riferimento al formato dei dati xls, sarebbe utile avere così anche i dati sulle compravendite con mutuo ipotecario almeno sui principali capoluoghi e lo stesso dicasi per le tabelle sulle locazioni.

Passando ad altro argomento, allo spunto dello *stock* vorrei far presente che quella tabella che già avete messo a disposizione in cui vi è la suddivisione delle abitazioni in nuova costruzione, usato e oggetto di riqualificazione, rappresenta per noi un notevole vantaggio in quanto lavoriamo anche nell'ambito della riqualificazione con l'utilizzo della cessione del credito fiscale.

Un altro tema che vi si collega in parte, è la mappatura dello *stock* per classe energetica. Spesso, ci viene chiesto di conoscere l'impatto che ha la classe energetica sul valore economico dell'immobile e questo potrebbe essere un elemento utile per elaborarlo.

Ulteriore tema è la segmentazione del mercato per tipologia di acquisto distinguendo tra prima casa ed investimento seconda casa. A tal proposito, sarebbe utile poter aver il tasso di *vacancy* nella locazione e il tasso d'invenduto nel residenziale, dati che ci vengono chiesti spesso dai media.

Infine, sarebbe per noi il *top* poter avere accesso ai dati sulle singole compravendite, anche se sono al corrente delle questioni in tema *privacy* per cui è difficile da contemperare con tale richiesta.

Ritengo che se vogliamo cercare di essere in linea con la contemporaneità - vediamo tutti che i cambiamenti accadono a grandissima velocità - se vogliamo essere dinamici, quindi reattivi, dobbiamo essere allineati ai grandi assi strategici dello sviluppo futuro. Le promesse che arrivano dal Governo indicano un flusso di risorse notevoli dall'Europa nel breve-medio termine con il *recovery fund*. Tali risorse pare che, come anche lo stesso ministro dell'Economia e delle Finanze ha dichiarato recentemente, andranno indirizzate lungo tre assi, tre direttive fondamentali che sono:

- 1) la digitalizzazione e innovazione tecnologica,
- 2) la sostenibilità ambientale,
- 3) e infine la coesione sociale e territoriale.

Queste tre direttive possano essere anche i tre assi da seguire per l'OMI e per quelli che, come gli *stakeholder*, potranno dare dei riferimenti a livello statistico, riuscendo in qualche modo a soddisfare le aspettative, le attese della comunità, diciamo di tutta la cittadinanza.

In tema di digitalizzazione, sarebbe interessante e importante aprire, come accennavo prima, al mondo dell'immobiliare *online*, che volente o nolente è presente e sarà presente nelle generazioni attuali e future. Se gestito bene è di grande utilità. Quanti immobili possono essere individuati tramite l'*online*, naturalmente nella ricerca dell'acquisto, che sia di una prima casa, che sia di una seconda casa, che sia del settore *corporate*? Insomma, quanti immobili vengono individuati nell'*online*, quanti immobili vengono acquistati o saranno acquistati tramite l'*online*? Ciò avrà riflessi anche per chi dovrà poi assumere delle decisioni anche a livello normativo, anche di natura fiscale.

Il secondo tema è la sostenibilità ambientale, che poi è strettamente legata alla innovazione tecnologica e alla digitalizzazione. Quanti immobili sono compravenduti nella classe energetica A, quella più elevata, e quanti in altre classi? Anche questo dato può consentire al *policy maker* di capire se gli investimenti che farà o che ha già fatto vanno nella direzione giusta, o semplicemente se la comunicazione che sta attuando in questa direzione è quella giusta. In questo *forum*, tra l'altro, è presente il dott. Torriero dell'ABI, che ha istituito recentemente un tavolo, che ritengo molto strategico, sul tema della sostenibilità ambientale. Un tema che poi comprende anche quello della rigenerazione delle nostre città, che sappiamo essere molto attuale non solo perché ce lo indica l'Europa, ma perché comporta una serie di benefici sia trasversali sia individuali: minori consumi domestici, quindi minori costi e benefici fiscali. In ultimo, tutti conosciamo le agevolazioni fiscali connesse al cosiddetto "superbonus del 110%" e gli obiettivi che si intendono conseguire: minore inquinamento atmosferico, abbellimento delle nostre città, ma soprattutto una valorizzazione del nostro patrimonio immobiliare che volente o nolente non solo è a tutela del risparmio delle famiglie italiane, canalizzato per oltre il 60% in immobili di proprietà, ma anche e soprattutto a tutela e garanzia del nostro debito pubblico italiano.

In ultimo, la coesione sociale e territoriale, l'ultimo tema, l'ultimo asse, credo accennato prima da alcuni relatori che mi hanno preceduto, che trova un risvolto specifico sul mercato delle locazioni. Ho letto nell'articolo che già nel 2016 l'OMI ha introdotto tra le statistiche pubblicate quelle sulle locazioni. Ecco, credo che riuscire ad avere dei dati trimestrali, anziché annuali, sull'andamento del mercato delle locazioni, inteso sia delle locazioni direzionali, che commerciali, che residenziali, con il distinguo dei contratti a canone libero, quelli a canone concordato, i transitori, soprattutto in riferimento agli studenti sarebbe particolarmente utile. Sarebbe altresì utile se le statistiche potessero ampliarsi anche al campo delle locazioni brevi, perché, lo avrete sentito anche

sulla stampa, negli ultimi cinque anni il fenomeno delle locazioni brevi è triplicato. Credo che abbia in parte salvato il mercato dell'investitore, proprio perché dà una redditività alta, un rischio locativo sostanzialmente azzerato e una flessibilità in termini di vendibilità elevata. In base ai dati che abbiamo, come centro studi FIAIP, gli affitti brevi hanno sostanzialmente salvato la stagione turistica per molte mete turistiche, proprio perché le persone, con la pandemia Covid-19 in atto, cercavano luoghi in cui l'assembramento era meno probabile: elemento meno garantito dalle strutture alberghiere, mentre le locazioni brevi, ripeto, riducevano sicuramente questo pericolo.

In ultimo e chiudo, credo che un campo di indagine interessante, sempre nel tema della coesione sociale e territoriale, sia anche quello delle aste immobiliari. Quante compravendite avvengono tramite le aste immobiliari? e quante riguardano il tema degli NPL (*non performace loan*), dei crediti deteriorati? Si tratta di un fenomeno che preoccupa, già attenzionato da tempo, ma è strettamente legato alla crisi economica, anche di quella in atto generata dalla pandemia Covid-19.

Questi sono spunti che non riguardano solo l'OMI, consapevoli che per l'OMI ovviamente determinerebbero degli investimenti anche di natura economica; ma penso che questi investimenti economici possano essere in parte mitigati anche e soprattutto da una più intensa collaborazione sinergica tra tutti i componenti della filiera, come stiamo facendo oggi, e di questo la ringrazio nuovamente perché è molto, molto interessante e utile che siamo tutti qui riuniti. Quindi ritengo sia importante e strategico, in una parola, continuare a fare sistema rafforzando la "rete" tra di noi.

Maurizio Pezzetta

VICE PRESIDENTE VICARIO CONSIGLIO NAZIONALE FIMAA

Oltre a confermare quello che il Presidente Baccarini ha appena detto, vorrei in maniera sintetica tornare su alcuni aspetti. Sull'importanza di individuare meglio alcune categorie catastali l'ho detto prima e lo ribadisco, così come secondo me sarebbe importante dare più spazio alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per conoscere determinate caratteristiche che aiutino a svolgere e a comprendere una valutazione immobiliare. Soprattutto con riferimento a quelle caratteristiche particolarmente distinguenti, non so, l'attico, l'affaccio ecc. ecc. Sarebbe opportuno trovare un sistema, da questo punto di vista, che consenta di entrare nello specifico.

Un capitolo a parte è quello, cui ho accennato nell'intervento precedente, delle ristrutturazioni, perché individuare gli immobili interessati da queste opere, attraverso anche il sistema delle detrazioni fiscali, è sicuramente utile per individuare il valore degli immobili che sono oggetto di ristrutturazione, e quindi individuare anche altri aspetti. Insomma, che tipo di utilizzo si è fatto di queste agevolazioni fiscali per avere un riscontro.

Sempre per rimanere in tema di ristrutturazioni o di costruzioni, sarebbe positivo riuscire a rilevare in maniera corretta e più completa i costi di costruzione, magari trovando un sistema di riportarli negli atti che sono facilmente consultabili. Così come per le nuove costruzioni, i dati dovrebbero essere più reperibili negli atti che dai DocFa, perché così si possono individuare proprio quegli interventi, come ho accennato prima, anche di rigenerazione, di frazionamento, perché l'aumento di particelle dello *stock* immobiliare in una microzona, fa comprendere che in quella microzona sono state attuate delle riconversioni, per esempio uno stabile di 10 unità immobiliari è stato sostituito da un altro stabile di 20 unità immobiliari. Si tratta, quindi, di interventi che alla fine riguardano anche il consumo del suolo, che è un ulteriore argomento da monitorare.

Altri aspetti importanti da riuscire ad individuare sono, per quanto riguarda i negozi, le vie *top*, quelle con più appetibilità commerciale, in quanto esiste una enorme differenza di valore tra queste e le vie secondarie. Da questo punto di vista, in generale, bisognerebbe entrare nel merito di quelle informazioni che possono consentire di individuare dei valori più affidabili. Così come per quanto riguarda i negozi, e anche per gli uffici, sarebbe anche utile contenere il più possibile la forchetta dell'intervallo delle quotazioni OMI, che se troppo ampia non risponde molto né a quelle che sono le esigenze del mercato né alle esigenze di una maggiore trasparenza, né consente di essere di ausilio al percorso valutativo.

Inoltre, vorrei fare una riflessione sui terreni. Se si riuscisse ad avere una sovrapposizione dei dati urbanistici e catastali sulle mappe, e georeferenziando il dato delle compravendite, si avrebbe la possibilità di comprendere meglio se si è di fronte a terreni edificabili o non edificabili. Certo, laddove le cessioni avvengono fra società, mediante acquisizione o cessioni di quote, questo dato sarebbe sicuramente più difficile da reperire. Però l'individuazione e il lavoro che va portato avanti sui terreni è fondamentale proprio se si distinguono le caratteristiche diverse che sussistono, appunto, tra i terreni agricoli e quelli edificabili che rappresentano due mercati diversi.

Infine, sarebbe un progetto importante da sviluppare quello di produrre quale risultato l'individuazione degli immobili compravenduti, anche nell'ambito dei terreni, direttamente sulle mappe. Esistono, per esempio, dei sistemi all'estero che consentono di individuare gli immobili compravenduti sulla mappa e forniscono una scheda di quell'immobile con informazioni sui valori della compravendita e non solo. Questo sarebbe qualcosa di davvero molto interessante. Per esempio, se nella visura catastale venisse inserito, oltre ai cambi di intestatari, di destinazione d'uso, ecc., anche il valore della compravendita, il valore della transazione, questa informazione sarebbe utilissima. Credo, peraltro, ma lascio a lei Direttore Guerrieri la valutazione, che essendo la visura catastale un documento che è pubblico, così come l'atto di compravendita, non dovrebbero sussistere problemi legati al tema della *privacy*. Questo sarebbe un modo per disporre di una mappa con tutti quanti gli immobili, con schede che riportano informazioni utili soprattutto per gli utenti esterni, perché ovviamente quelle informazioni sono già in vostro possesso, ma in questo modo anche voi potreste fruirne in una modalità più semplice e rapida.

Vi sarebbero tante di cose da dire sui possibili sviluppi, ma mi fermo qui perché sono ancora diversi i partecipanti a dover parlare e comunque la ringrazio ancora di questo invito.

Gaetano Fede

COMPONENTE DEL CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI*

L'informazione statistico-economica è alla base di qualsiasi analisi, studio e decisione, riguardante l'ambito immobiliare.

Pertanto, risulta indispensabile un approfondimento da parte dell'Agenzia delle entrate su diversi temi tra i quali i suoli. Infatti, non esiste una mappa georeferenziata che contenga informazioni colturali e urbanistiche concorrenti ad analizzare in maniera unica la potenzialità edificatoria o meno, di qualsiasi terreno, oltre che conoscerne le titolarità e il valore del compravenduto. Sarebbe quindi necessario potenziare lo strumento GEOPOL con queste informazioni al fine di creare, ad esempio, una zonizzazione relativa ai terreni, che unitamente ai valori medi, potrebbe diventare uno strumento completo e di supporto ai fruitori. Partendo da que-

* A causa di impegni imprevisti l'ing. Fede non ha potuto essere presente al Forum, ma ha inviato un contributo scritto che volentieri pubblichiamo.

ste analisi si potrebbero di conseguenza ricavare dei dati statistici che possono fruire da base per le stime e un parallelo confronto con i valori agricoli medi.

Un ulteriore ambito d'indagine riguarda una criticità presente nel *database* e di conseguenza nelle informazioni fornite, ovvero, la fruizione di ulteriori e approfonditi dati immobiliari. Pertanto, un ulteriore campo di indagine sul quale investire potrebbe riguardare le informazioni fornite dagli utenti nelle pratiche DocFa. Proprio in queste pratiche vengono elencate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che incrociate con i prezzi di compravendita forniti, ad esempio dalla "conservatoria", creerebbe un profilo di ogni singolo immobile. Questo profilo certo e verificato, in quanto fornito in funzione delle informazioni dettate dalle parti, creerebbe un comparabile indispensabile nel processo valutativo di una stima immobiliare.

A integrazione di ciò, si potrebbero creare delle collaborazioni con i vari operatori del *real estate* al fine di produrre dati certi, verificabili e soprattutto aggiornati da mettere a disposizione degli utenti.

Una volta creato un tale *database*, gli ambiti di analisi statistica potrebbero essere ulteriormente approfonditi. Analizzando così i vari campioni di mercato si potrebbe realizzare un algoritmo predittivo che fornisca l'andamento del mercato in funzione dei vari *Big Data*.

Invece, con i dati già disponibili si potrebbero tracciare, oltre il profilo dell'immobile, i profili dei possibili acquirenti e/o venditori e i flussi migratori che possono presentarsi. Questo lo si può creare mediante lo studio di alcune analisi di regressione basate appunto su un *database* già presente che potrebbe essere ulteriormente e costantemente indagato. Il punto di partenza potrebbe quindi essere l'analisi di regressione che permette già di conoscere il grado di attrattività di un capoluogo di provincia rispetto alla provincia stessa, come spiegato nell'articolo "Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Un ulteriore campo d'indagine, indispensabile ai fini di aggiornamento e di rispondenza con gli *Standard* internazionali di valutazione potrebbe essere l'analisi dell'algoritmo del *mass appraisal*. Quest'ultimo occupandosi delle stime del valore di mercato di una pluralità di immobili, svolte rilevando i dati del mercato immobiliare e applicando però metodologie statistico-estimative standard, potrebbe essere utilizzato anche per la revisione degli estimi.

Il CNI è sicuramente disponibile ad una collaborazione specifica con l'Agenzia delle entrate, attraverso opportuni tavoli di lavoro alla presenza degli altri *stakeholder* interessati alla tematica, per sviluppare al meglio le potenzialità dell'OMI.

Paolo Biscaro

COMPONENTE CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

Dagli interventi precedenti si comprende che il tema dei campi da sviluppare è un tema molto intrigante, perché effettivamente negli interventi si è passati dalla intelligenza artificiale al ragionamento sui costi di costruzione, all'ambiente a quant'altro. Penso che una cosa è emersa dall'articolo del dott. Guerrieri: il fatto che qualunque innovazione deve essere calata nella realtà con le risorse adeguate, con la capacità di mettere in campo figure professionali idonee, con la partecipazione di soggetti in grado poi di trasformare il tutto in azioni concrete.

C'è comunque un *refrain*, un *fil rouge* che attraversa i diversi interventi: più di un relatore ha infatti evidenziato il fatto della necessità, e così non poteva che essere, di fare rete. Probabilmente la differenza la farà la capacità di incrementare ancora di più questa rete che già esiste. Perché se pensiamo all'importanza che, per esempio, rivestono ancora oggi soprattutto i comitati consultivi tecnici, costituiti all'interno dei singoli Uffici Pro-

vinciali dell'Agenzia delle entrate e che sono composti oltre che dai funzionari e dirigenti anche da agenzie immobiliari, professionisti e rappresentanti delle amministrazioni pubbliche, appare probabilmente utile valorizzare ulteriormente questi comitati. E gli si dovrà dare quel ruolo di conoscenza capillare del territorio in modo che possano permettere di chiarire, non risolvere, ma di chiarire quell'aspetto dell'eterogeneità che, per esempio, il dott. Magnolfi spiegava riferendosi alla sua esperienza a Ustica. Chi vive il mercato tutti i giorni sa benissimo perché, a distanze ravvicinate, da una parte si paga 600 euro a metro quadro per un immobile e da un'altra parte se ne pagano 5.000. Io porto l'esempio di Venezia, San Marco, tipologia negozi. Se andate ad osservare il mercato si hanno valori che vanno da 4.000 a 20.000 euro a metro quadro. Una forbice talmente ampia che all'interno ci sta tutto; ma è chiaro che chi conosce il mercato di Venezia sa che il riferimento a San Marco può essere la piazza, ma anche una zona limitrofa e non assolutamente richiesta. Questa conoscenza del territorio, ribadisco, è propria degli operatori del mercato locale, operatori variegati, quindi agenzie ma anche professionisti. Per questa ragione il contributo e l'ausilio che potrebbero dare i professionisti insieme agli operatori professionali è quello, passatemi il termine, di una seconda analisi dei dati prima della validazione finale. Attualmente i comitati consultivi tecnici non analizzano le schede di rilevazione. Altresì l'analisi di una scheda di rilevazione potrebbe portare a fornire ulteriori informazioni, ovvero i professionisti potrebbero fornire delle informazioni ai tecnici rilevatori dell'Agenzia, laddove, per esempio, hanno partecipato alla fase dello scambio dell'immobile. Potrebbero emergere, infatti, alcune notizie che sull'atto, come più di qualcuno ha evidenziato, non sono segnate, non sono note pubblicamente e quindi far capire/comprendere perché il prezzo si è formato in quella maniera o comunque ha raggiunto quell'importo.

Si possono così arrivare a dare anche delle indicazioni sullo stato manutentivo, piuttosto che sull'intervento di restauro o sull'eventuale agevolazione fiscale fruita. Comprendo benissimo che pensare oggi di riuscire ad arrivare ad avere tutti questi dati attingendo *in primis* ai *database* dall'Agenzia delle entrate, ma anche da altri soggetti, per esempio l'ENEA, che detengono queste informazioni credo che sia una cosa molto molto difficile da ottenere in tempi brevi. E quindi i tempi di realizzazione delle innovazioni sono legati sia alla quantità di informazioni che si vogliono inserire all'interno dell'Osservatorio, ma anche alla difficoltà di reperimento. Quindi, ben venga, per esempio, il progetto che sappiamo sta portando avanti l'Agenzia, dell'istituzione della nuova piattaforma informatizzata e lì potrebbero essere messi a disposizione, ovviamente con accordi, se non gli atti di compravendita, che sarebbe la cosa migliore per tutti, magari le schede di rilevazione. A quel punto il valutatore immobiliare ha da un lato, le quotazioni dell'Osservatorio quindi già filtrati, già validati e già con una valenza scientifica, ma, dall'altra, anche il dato grezzo che può essere di ausilio per capire se un immobile si va a posizionare sulla parte bassa dell'intervallo o sulla parte alta.

Questi potrebbero essere alcuni punti da sviluppare anche nell'immediato.

Infine, si è accennato ai terreni. Questa è una materia particolarmente interessante, perché di fatto non esiste un osservatorio, una banca dati attendibile di valori di terreni che siano essi edificabili o agricoli. Pertanto, iniziare in qualche modo a creare l'embrione e avviare un suo sviluppo, è un progetto molto interessante.

Mi associo agli altri intervenuti a questo *forum* e a quanto da loro già richiesto circa l'esigenza di aver ulteriori dati grezzi, pur nel rispetto della normativa sulla *privacy*.

Se avere dati aggiuntivi è importante per il settore del mercato residenziale, lo è ancor di più per il settore *corporate* del quale mi occupo. Avere delle analisi generali è interessante, ma avere informazioni puntuali sugli immobili oggetto di transazione, come le caratteristiche tecniche ed economiche, sarebbe fondamentale.

E questo, secondo me, è un discorso che vale tale e quale per i terreni. Al riguardo, si potrebbe ragionare con selettività, per esempio introducendo una soglia dimensionale minima al di sopra della quale si possano avere delle informazioni più dettagliate sia per i terreni edificabili che non edificabili, considerando che forse i piccoli lotti di terreno potrebbero non interessare.

Vorrei soffermarmi un attimo sul tema della mappatura dei progetti di trasformazione urbana cui il dott. Guerrieri ha fatto cenno.

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbana che implicano il consumo di suolo, hanno un'importante valenza per il nostro mercato.

Al riguardo, sarebbe cruciale avere la disponibilità di informazioni a livello comunale, a livello cittadino, su quali sono stati, quali sono e quali saranno i progetti rilevanti che cambieranno il tessuto urbano, informazioni queste che sono estremamente interessanti per gli investitori, anche internazionali.

Naturalmente a Milano e a Roma, che sono grandi città, già ora parlando con gli esperti del settore dei grandi progetti che le riguardano si riesce a conoscere cosa sta succedendo.

Invece, volendosi riferire ad altre città di dimensioni medie, come ad esempio Como o Benevento, si hanno serie difficoltà ad acquisire le informazioni al riguardo.

Secondo me, è molto più importante avere il quadro della dinamica del mercato che non la mappatura dei permessi a costruire o dei titoli autorizzativi.

In secondo luogo, sarebbe utile avere informazioni su come realmente si concretizzano i progetti di sviluppo. Tra l'altro, questo discorso supporterebbe parallelamente in maniera oggettiva e puntuale la valutazione dei terreni edificabili e delle aree trasformabili. Infatti, senza entrare in tecnicismi, come valutatori sappiamo bene che in questi casi uno degli elementi fondamentali è la tempistica. Nello svolgimento di una valutazione si fanno delle ipotesi di sviluppo di un'operazione che ha una parte centrale, che è la fase della costruzione, relativamente documentata e certa, ma vi è poi una fase iniziale, l'*iter* autorizzativo, e una fase finale, la collocazione sul mercato, che sono invece meno definite.

Per cui, fornire le informazioni per i diversi territori sulle fasi meno definite in ordine alle tempistiche anzidette, sarebbe un notevole contributo da parte dell'Agenzia e della vostra Direzione (servizi estimativi e OMI) al settore della valutazione immobiliare.

A integrazione di ciò, si potrebbero creare delle collaborazioni con i vari operatori del *real estate* al fine di produrre dati certi, verificabili e soprattutto aggiornati da mettere a disposizione degli utenti.

Una volta creato un tale *database*, gli ambiti di analisi statistica potrebbero essere ulteriormente approfonditi. Analizzando così i vari campioni di mercato si potrebbe realizzare un algoritmo predittivo che fornisca l'andamento del mercato in funzione dei vari *Big Data*.

Invece, con i dati già disponibili si potrebbero tracciare, oltre il profilo dell'immobile, i profili dei possibili acquirenti e/o venditori e i flussi migratori che possono presentarsi. Questo lo si può creare mediante lo studio di alcune analisi di regressione basate appunto su un *database* già presente che potrebbe essere ulteriormente e

costantemente indagato. Il punto di partenza potrebbe quindi essere l'analisi di regressione che permette già di conoscere il grado di attrattività di un capoluogo di provincia rispetto alla provincia stessa, come spiegato nell'articolo "Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Un ulteriore campo d'indagine, indispensabile ai fini di aggiornamento e di rispondenza con gli *standard* internazionali di valutazione potrebbe essere l'analisi dell'algoritmo del *mass appraisal*. Quest'ultimo occupandosi delle stime del valore di mercato di una pluralità di immobili, svolte rilevando i dati del mercato immobiliare e applicando però metodologie statistico-estimative standard, potrebbe essere utilizzato anche per la revisione degli estimi.

Il CNI è sicuramente disponibile ad una collaborazione specifica con l'Agenzia delle entrate, attraverso opportuni tavoli di lavoro alla presenza degli altri *stakeholder* interessati alla tematica, per sviluppare al meglio le potenzialità dell'OMI.

Massimo Livi

NATIONAL DIRECTOR HEAD OF TRANSACTIONAL BUSSINESS IN JLL

Vorrei soffermarmi in questo secondo intervento, sul GRETI (*Global Real Estate Transparency Index*).

È un indicatore, pubblicato ogni due anni dalla Jones Lang LaSalle dal 1999, che stabilisce una classifica sulla trasparenza dei mercati immobiliari di ben 99 Paesi e 163 città a livello mondiale. Rappresenta un *benchmark* sulla trasparenza dei mercati del *real estate* e fu pensato, nel 1999, proprio per permettere di fornire una guida essenziale agli investitori immobiliari internazionali, oltre che per i governi e le società del settore immobiliare in generale.

Si tratta di una pubblicazione di circa 80 pagine in cui si classificano i Paesi in "altamente trasparenti" che, come si può osservare dalla Figura 1, sono quelli posizionati nei primi dieci posti della graduatoria e via via a livelli inferiori di trasparenza. Al primo posto troviamo il Regno Unito, mentre al decimo è la Germania. L'Italia, come accennava anche il dott. Negro, si posiziona al diciassettesimo posto. Al novantanovesimo posto troviamo la Libia con il suo mercato classificato "opaco".

Figura 1: classifica *Global Real Estate Transparency Index*, 2020 (prima parte)

Highly Transparent	Key Characteristics The world's leading investment destinations. These 10 markets are pushing the boundaries of transparency through technology, a focus on sustainability, anti-money laundering regulations and enhanced tracking of alternatives sectors.	1 United Kingdom	2 United States
		3 Australia	4 France
		5 Canada	6 New Zealand
	2020 Highlights The UK, the United States and Australia are the most transparent markets. Ireland is one of the top improvers in 2020, while France, Sweden and Germany also advance.	7 Netherlands	8 Ireland
		9 Sweden	10 Germany

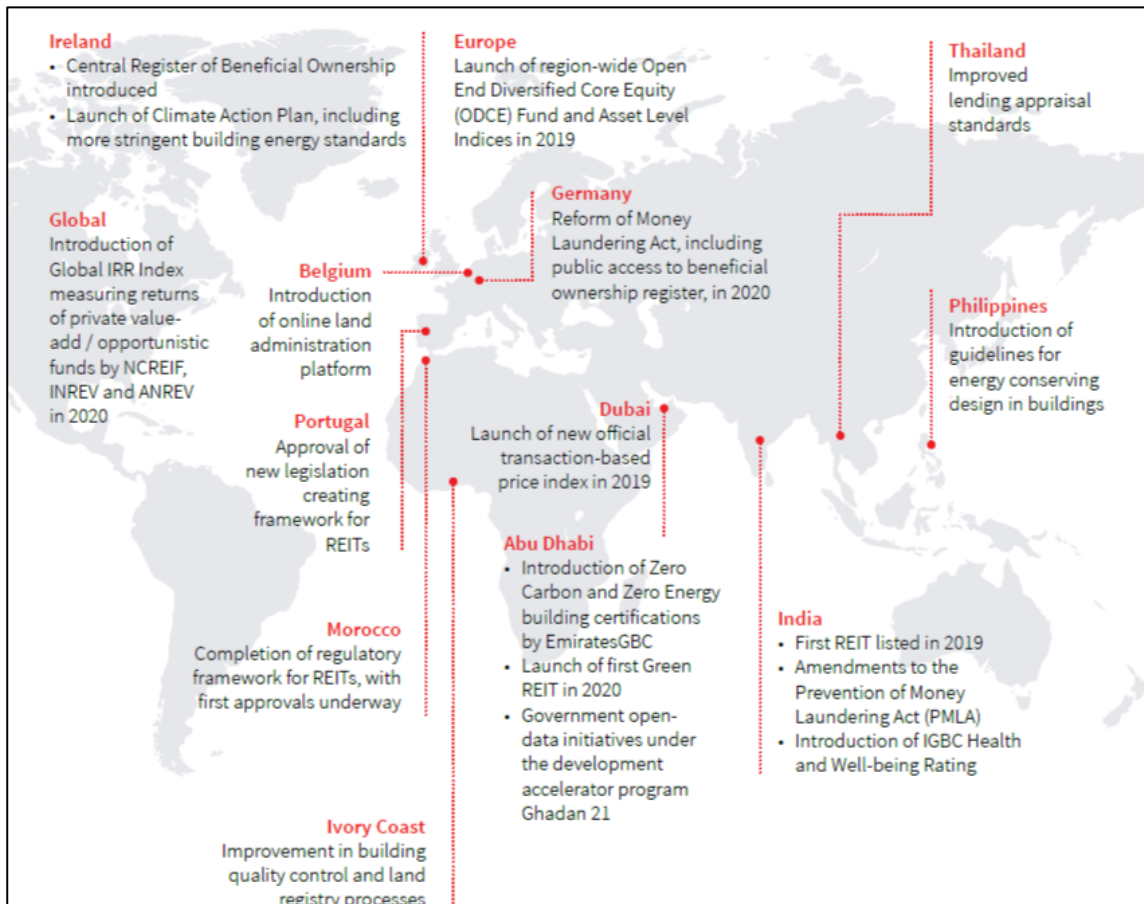
Transparent	Key Characteristics European and, increasingly, Asian markets which have strong regulatory frameworks, governance structures and transaction processes. Market fundamentals data and performance measurement are areas for improvement.	11 Switzerland	12 Finland	13 Belgium		
	2020 Highlights Switzerland, Finland and Belgium sit on the cusp of 'Highly Transparent', while Singapore, Hong Kong SAR and Japan lead in Asia. Mainland China and Thailand improve and enter the group of 'Transparent' markets.	14 Singapore	15 Hong Kong SAR	16 Japan		
		17 Italy	18 Denmark	19 Spain		
		20 Poland	21 Austria	22 Norway		
		23 Chinese Taipei	24 South Africa	25 Czech Republic		
		26 Portugal	27 Hungary	28 Slovakia		
		29 Malaysia	30 South Korea	31 Luxembourg		
		32 China – SH/BJ	33 Thailand			
		Semi-Transparent	Key Characteristics Dominated by large emerging markets. These countries have made steady improvements in recent years, but need to address issues around corporate governance and regulatory enforcement if they are to progress into the 'Transparent' tier.	34 India	35 Romania	36 UAE – Dubai
				37 Israel	38 Russia	39 Mexico
40 Indonesia				41 Greece	42 Bulgaria	
43 Turkey	44 Philippines			45 Brazil		
46 Croatia	47 Chile			48 UAE – Abu Dhabi		
49 Peru	50 Slovenia			51 Mauritius		
52 Kenya	53 Botswana			54 Serbia		
55 Puerto Rico	56 Vietnam			57 Saudi Arabia		
58 Macao SAR	59 Argentina					
Low Transparency	Key Characteristics Emerging destinations in Africa, the Middle East and Latin America, where market tracking and real estate regulation are still nascent.			60 Egypt	61 Morocco	62 Colombia
		63 Costa Rica	64 Zambia	65 Sri Lanka		
		66 Jordan	67 Cayman Islands	68 Nigeria		
		69 Ukraine	70 Bahrain	71 Bahamas		
		72 Myanmar	73 Pakistan	74 Kuwait		
		75 Qatar	76 Iran	77 Uruguay		
		78 Rwanda	79 Kazakhstan	80 Ghana		
		Opaque	Key Characteristics African, Middle Eastern and Latin American markets, often hampered by geopolitical and economic challenges. With limited regulatory frameworks in place, these markets are vulnerable to regression.	81 Oman	82 Ecuador	83 Panama
				84 Belarus	85 Angola	86 Tunisia
				87 Lebanon	88 Honduras	89 Mozambique
90 Uganda	91 Algeria			92 Ivory Coast		
93 Guatemala	94 Senegal			95 Tanzania		
96 Dominican Rep.	97 Iraq			98 Ethiopia		
99 Libya						
2020 Highlights Libya, Lebanon, Tunisia and Tanzania show regression, though some improvement evident in Honduras and Ivory Coast.						

Note: China - SH/BJ = Shanghai and Beijing
Source: JLL, LaSalle

Come si arriva a stilare questa classifica? In sostanza, si osservano una molteplice serie di parametri. Ad esempio, vi sono alcuni *highlight* che fanno muovere i Paesi verso l'alto.

Nella Figura 2 sono mostrati alcuni Paesi che hanno lanciato riforme che hanno permesso loro di salire nella graduatoria.

Figura 2: Selected Highlights - New Developments in Real Estate Transparency Over the Last Two Years

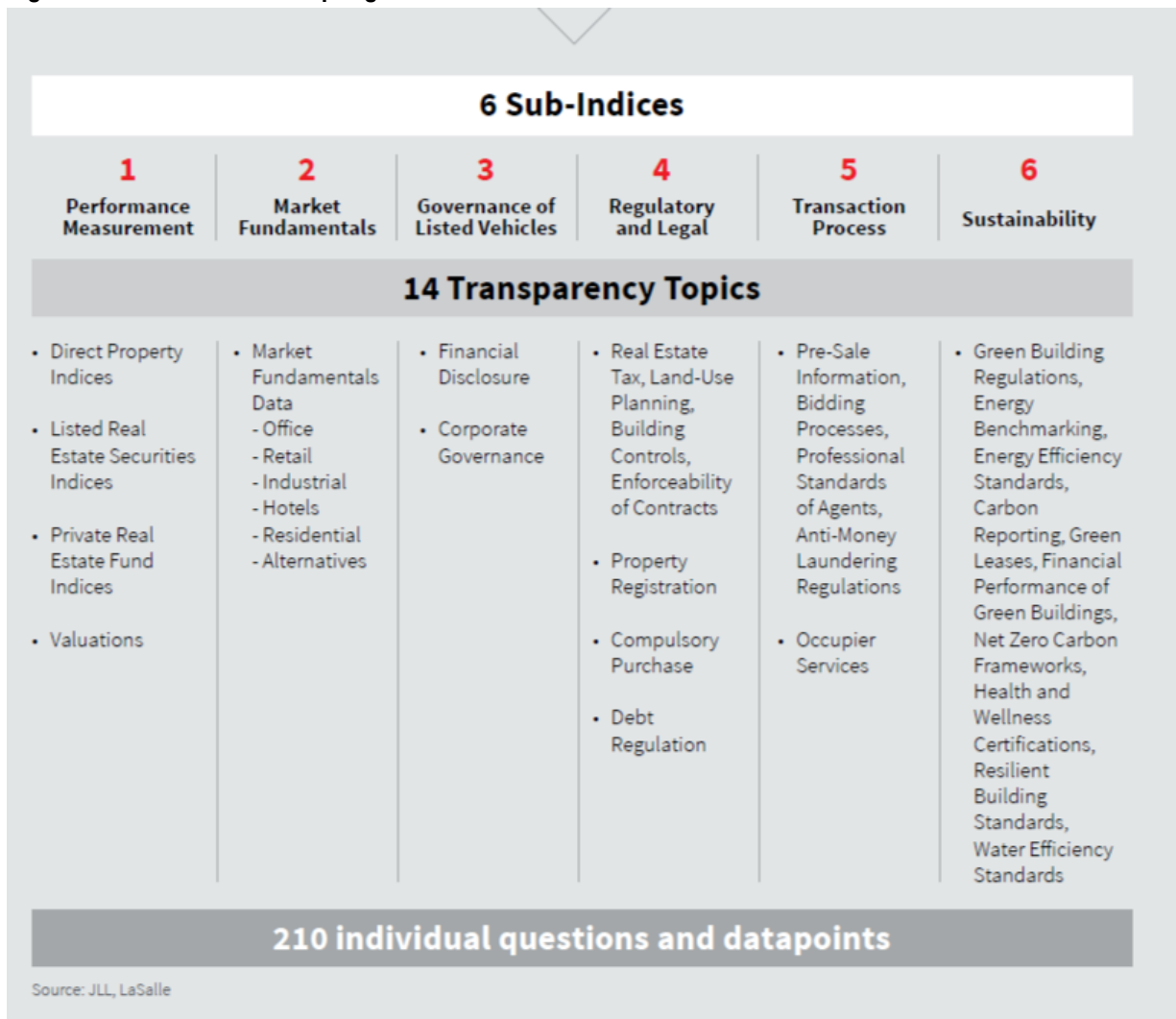


Un esempio di questo è offerto da Abu Dhabi che ha introdotto la certificazione degli immobili come *Zero Carbon* e *Zero Energy*, oltre ad avere avviato il primo *Green Reit*, ecc.

Sono quindi interventi e soluzioni, non necessariamente legislativi, che permettono di salire nella classifica.

Con maggiore dettaglio, nella Figura 3, sono mostrate le componenti che costituiscono il GRETI.

Figura 3: Sub indici che compongono il GRETI



In sostanza una prima componente è data dalla *Performance Measurement*, poi dal *Market Fundamental*, che riguarda i dati disponibili su diverse destinazioni d'uso degli immobili, dalla *governance* delle società quotate, dai processi e dalle procedure di vendita (*Transaction Process*), dagli aspetti concernenti le regole e le norme sull'immobiliare (*Regulatory and Legal*) e da quelli inerenti la sostenibilità (energetica, emissioni di CO2, ecc.). Precedentemente, il nostro Paese si trovava al ventiduesimo posto nella classifica GRETI. Il margine di miglioramento che ci ha permesso di salire in graduatoria, è stata la disponibilità dei dati nel mercato, derivata dal fatto che siamo stati più trasparenti nei processi delle transazioni. A questo si aggiunge il crescente interesse per investimenti alternativi da parte di investitori istituzionali, come gli investimenti negli immobili connessi alle biotecnologie, ai servizi sanitari, ai *data center*, ai *self storage*, al *living* che, per inciso, si sta espandendo. Dobbiamo migliorare, invece, sulla disponibilità dei dati e l'indice delle *performance*. Se intervenissimo con miglioramenti sui *sub*-indici della colonna 1 della colonna 2, di cui alla Figura 3, potremmo come Paese salire ancora nella graduatoria e posizionarci tra i primi dieci posti. Questo rappresenta un consiglio e un indirizzo che emerge dalla lettura del GRETI.

Figura 2: Global Real Estate Transparency Index, 2020

Transparency Tier	2020 Composite Rank	Market	2020 Composite Score	Transparency Tier	2020 Composite Rank	Market	2020 Composite Score	
High	1	United Kingdom	1.31	Semi	51	Mauritius	3.33	
	2	United States	1.35		52	Kenya	3.34	
	3	Australia	1.39		53	Botswana	3.35	
	4	France	1.44		54	Serbia	3.35	
	5	Canada	1.51		55	Puerto Rico	3.37	
	6	New Zealand	1.67		56	Vietnam	3.38	
	7	Netherlands	1.67		57	Saudi Arabia	3.40	
	8	Ireland	1.83		58	Macao SAR	3.49	
	9	Sweden	1.89		59	Argentina	3.49	
	10	Germany	1.93		60	Egypt	3.52	
Transparent	11	Switzerland	1.96	Low	61	Morocco	3.60	
	12	Finland	1.98		62	Colombia	3.60	
	13	Belgium	1.99		63	Costa Rica	3.64	
	14	Singapore	2.00		64	Zambia	3.65	
	15	Hong Kong SAR	2.03		65	Sri Lanka	3.65	
	16	Japan	2.03		66	Jordan	3.69	
	17	Italy	2.08		67	Cayman Islands	3.74	
	18	Denmark	2.10		68	Nigeria	3.74	
	19	Spain	2.16		69	Ukraine	3.80	
	20	Poland	2.24		70	Bahrain	3.83	
	21	Austria	2.32		71	Bahamas	3.84	
	22	Norway	2.33		72	Myanmar	3.85	
	23	Chinese Taipei	2.34		73	Pakistan	3.88	
	24	South Africa	2.37		74	Kuwait	3.98	
	25	Czech Republic	2.41		75	Qatar	4.03	
	26	Portugal	2.42		76	Iran	4.07	
	27	Hungary	2.44		77	Uruguay	4.10	
	28	Slovakia	2.44		78	Rwanda	4.11	
	29	Malaysia	2.56		79	Kazakhstan	4.13	
	30	South Korea	2.57		80	Ghana	4.15	
	31	Luxembourg	2.59		Opaque	81	Oman	4.16
	32	China - SH/BJ	2.59			82	Ecuador	4.18
33	Thailand	2.64	83	Panama		4.26		
34	India	2.69	84	Belarus		4.30		
35	Romania	2.71	85	Angola		4.32		
36	UAE - Dubai	2.75	86	Tunisia		4.36		
37	Israel	2.80	87	Lebanon		4.38		
38	Russia	2.81	88	Honduras		4.41		
39	Mexico	2.83	89	Mozambique		4.44		
40	Indonesia	2.86	90	Uganda		4.44		
41	Greece	2.86	91	Algeria		4.44		
42	Bulgaria	2.87	92	Ivory Coast		4.48		
43	Turkey	2.91	93	Guatemala		4.50		
44	Philippines	2.91	94	Senegal		4.52		
45	Brazil	2.93	95	Tanzania		4.54		
46	Croatia	3.00	96	Dominican Republic		4.54		
47	Chile	3.05	97	Iraq		4.60		
48	UAE - Abu Dhabi	3.10	98	Ethiopia		4.64		
49	Peru	3.21	99	Libya		4.73		
50	Slovenia	3.32						

Conseguire lo score della Germania di 1,93 (vedi Figura 4) o anche l'1,31 del Regno Unito, partendo dal nostro attuale 2,08, non è impossibile. Basta fare alcune riforme e mettere a disposizione del mercato più dati.

In questo senso, venendo al punto della domanda che ci è stata posta, direi che l'OMI potrebbe spingere per una riforma dalla quale ottenere un Catasto probatorio. Inoltre potrebbe spingere affinché negli atti di compravendita e di locazione siano resi disponibili i dati sui metri quadri commerciali sia per il residenziale che per il non residenziale, ciò al fine di superare il solo prezzo a corpo e non a misura scritto negli atti. Certo la situazione di oggi evita il contenzioso tra le parti, appunto sulla misura delle superfici, tuttavia avere questa informazione ci permetterebbe di andare nella direzione di un mercato più trasparente che tanto ci auspichiamo.

Gianfranco Torriero

VICE DIRETTORE GENERALE ABI

Ritorno su un argomento che già è stato più volte segnalato da chi mi ha preceduto come campo di indagine da approfondire e da sviluppare. D'altronde, mi sembra che anche i ragionamenti che il direttore Guerrieri ha svolto nell'articolo vadano in questo senso.

Mi sembra dunque che vi sia un impegno da parte dell'OMI riguardo a rendere disponibili le informazioni sulla quantità delle transazioni per singola microzona OMI.

Un ulteriore tema, veramente importante da sviluppare, riguarda le continuità delle serie storiche delle quotazioni immobiliari. Non è un caso che su questo tema si sono focalizzati quasi tutti gli interventi, che richiede certamente la definizione anche di criteri metodologici adeguati.

Sarebbe poi importante, così come è già stato fatto con Banca d'Italia e con ISTAT sulle quantità delle transazioni, rendere coerenti i dati OMI e con quelli pubblicati dalla Banca d'Italia per quel che riguarda i mutui erogati.

Inoltre, forse, in relazione all'indice dei prezzi sarebbe utile un'ulteriore riflessione metodologica direttamente con ISTAT, che pubblica una serie di informazioni, ma molto aggregate, per quel che riguarda le aree del paese e alcune poche grandi città. In effetti, disporre di dati disaggregati almeno a livello regionale e per le principali città italiane sarebbe particolarmente apprezzabile, soprattutto da parte degli analisti. Indubbiamente, ne ricaverebbero vantaggi anche i nostri indici che elaboriamo con declinazione territoriale.

Occorre poi tener conto di un aspetto fondamentale che il Direttore Guerrieri ha evidenziato nel suo articolo, ovvero il fatto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare è ripreso all'interno di due documenti importanti che sono: uno, il testo unico bancario e l'altro, la circolare 285 della Banca d'Italia in attuazione del testo unico bancario. All'interno di questi testi si fa riferimento specifico al fatto che bisogna utilizzare, nel monitoraggio obbligatorio cui le banche sono tenute in ordine alla evoluzione dei mutui ipotecari, il *database* messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Al riguardo, e quindi saluto anche il presidente Baccarini, è importante ricordare come il Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia delle entrate sia parte integrante dei documenti che anche noi, come ABI, abbiamo utilizzato per la elaborazione delle nostre linee guida, insieme a tanti rappresentanti del mondo delle professioni, sulla valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. Ciò implica anche un apprezzamento particolare per le metodologie che sono utilizzate dall'Agenzia del territorio, ora Agenzia delle entrate, proprio per poter disporre di un riferimento nazionale. Va quindi un particolare apprezzamento al lavoro che è stato fatto in questi anni da parte dell'Agenzia.

Chiudo solamente su un aspetto che non riguarda tanto un tema da sviluppare in futuro, quanto piuttosto un più generale tema di metodo che riguarda quelle che possono essere le opportunità offerte dalle nuove tecnologie, in particolare della possibilità di utilizzare i registri distribuiti quindi *blockchain*, *Distributed Ledger Tech-*

nology (DLT), sulle quali come ABI stiamo facendo un grande investimento conoscitivo e applicativo. Abbiamo infatti realizzato un progetto “spunta interbancaria” nel quale le banche si sono esercitate, e oggi sono pienamente operative, con una modalità di interscambio delle informazioni che fa perno proprio sui registri distribuiti. Questo approccio può essere un elemento integrativo che va al di là dell’aspetto relativo al contenuto, in quanto può diventare un elemento importante per dare maggiore certezza informativa e quindi anche in chiave di semplificazione dei processi. Ovviamente si tratta di una prospettiva e quindi riguarda un arco temporale sicuramente non breve.

Credo che probabilmente effettuare un investimento lungo queste linee indica una frontiera, perché può combinare elementi di metodo con elementi di contenuto. Quest’ultimi sono comunque un aspetto importante sul quale in questi venti anni l’OMI ha investito, come Agenzia del territorio prima e Agenzia delle entrate oggi. Per noi, il prossimo traguardo è aggregare dati endogeni ed esogeni al mercato immobiliare, provenienti da fonti pubbliche, dal Catasto, dati cartografici, sulla popolazione, ma anche dati sul reddito. In parole povere, la sfida per il futuro è rappresentata dai *Big Data*.

Il mercato degli immobili diventa la rappresentazione della società: sempre più “liquida” e complessa.

Pertanto, l’OMI dovrà occuparsi del processo di caricamento, di pulizia e di integrazione dei dati. Un lavoro enorme sostenuto, soltanto, da un ulteriore sviluppo tecnologico.

Quindi, questa potrebbe essere la sfida per i prossimi vent’anni dell’Osservatorio a cui vanno i miei auguri

Andrea Beverini

DIRETTORE COMMERCIALE ASSILEA

Sicuramente disporre di dati relativi all’andamento socio-economico-culturale territoriale ma anche ad altri aspetti, ad esempio la *delinquency* e le politiche di sviluppo infrastrutturale legate al territorio o comunque ad altri dati che caratterizzano, e vanno a condizionare i prezzi di una vendita, può supportare gli operatori a comprendere al meglio la qualità dell’operazione che si vuole intraprendere. Basta pensare a un distretto industriale che si sta progressivamente svuotando perché sono venuti gli ordini a causa, per esempio, della pandemia, piuttosto che la chiusura di uno svincolo autostradale che all’improvviso provoca l’isolamento di un micro-distretto industriale o artigianale; questi fenomeni esogeni possono spesso generare effetti negativi sul tessuto economico del territorio, sul valore degli immobili che ricadono al suo interno, spesso accelerati da fenomeni di *delinquency* che proliferano in aree che si svuotano e perdono di vivacità imprenditoriale.

Per concludere, dobbiamo guardare al futuro. Utilizzare le quotazioni OMI con l’integrazione di serie di dati esogeni all’ambito immobiliare, può aiutare a costruire ed allenare modelli di analisi predittiva che beneficiando di moli ingenti di dati e informazioni – *Big Data* – e sfruttando metodologie di elaborazione statistica basate su tecniche di *machine learning*, attraverso l’utilizzo di complessi algoritmi statistici piuttosto che reti neurali, sono in grado di predire l’andamento futuro dei valori immobiliari. Da circa un anno ASSILEA ha intrapreso questa strada, investendo in un progetto di sviluppo per la realizzazione di un modello di analisi predittiva dei valori immobiliari in collaborazione con l’Università “La Sapienza” di Roma. La costruzione di un modello che ha trovato molto interesse e attesa sia negli operatori ma anche nelle istituzioni. Stiamo continuando ad andare avanti con lo sviluppo del progetto e saremo quanto prima in grado di poter presentare a questo tavolo, se ci saranno altre occasioni, i risultati di questo modello. Il passaggio che dobbiamo fare probabilmente nell’ambito immobiliare è proprio quello di guardare al futuro e quindi di cominciare a cercare di prevedere l’andamento del mercato immobiliare. Solo un dato! Siamo partiti con una predizione affidabile ad un semestre; oggi, attra-

verso l'allenamento del modello, abbiamo una previsione apprezzabile a sei semestri, che sono tre anni. Oggi per un operatore conoscere quale potenzialmente è il futuro, anche a tre anni, di un investimento che sta per fare per un proprio cliente, diventa strategico. Questo, tra l'altro, anche a supporto di quanto previsto dalle linee guida dell'EBA (*European Banking Authority*) che consente un monitoraggio del portafoglio immobiliare anche con sistemi statistici evoluti; ed è chiaro il riferimento proprio all'utilizzo di tecniche di *machine learning*, di *Big Data*, ed eventualmente di reti neurali. In questa direzione siamo andati e in questa direzione stiamo osservando che i risultati sono significativi, ma soprattutto molto utili per le nostre associate.

Stefano Magnolfi

EXECUTIVE DIRECTOR REAL ESTATE SERVICES CRIF

Una considerazione che mi ero segnato dell'articolo che ci ha in precedenza inviato il dott. Guerrieri, davvero molto interessante, diceva che nel 1934, quando vi è stato l'avvio delle Monografie tecnico-economiche degli Uffici periferici di allora, uno degli obiettivi era proprio combattere un grave pericolo, quello di meccanizzare il lavoro della valutazione.

Oggi non si direbbe meccanizzare il lavoro della valutazione, perché poi successivamente sono emerse l'automazione, l'intelligenza artificiale, ecc.

D'altra parte anche l'*European Banking Authority* (EBA), giusto appunto lo ha richiamata anche Baccarini nel suo intervento, menziona la possibilità di fare valutazioni con sistemi avanzati di valutazione automatica.

Come Crif svolgiamo le valutazioni con i professionisti, geometri, ingegneri, e siamo felicissimi di fare valutazioni in modo tradizionale. Ci affidiamo alla professionalità delle persone che utilizzano i dati ecc.

Tuttavia, nell'attuale contesto la tecnologia sta producendo l'automatizzazione delle professioni intellettuali. Difendere i metodi tradizionali chiedendo di mettere a disposizione i dati, o dichiarando che non si possono utilizzare intelligenze artificiali, sistemi automatizzati o semi-automatizzati, rischia di non reggere. Possiamo cercare di farlo per un po' difensivamente, ma non è questo l'orizzonte verso cui tende il mercato.

Il concetto da esprimere è che, indipendentemente da quale sia la tecnica di informatica avanzata per l'analisi di dati, per utilizzare modelli avanzati, occorre che i dati, i micro-dati, siano messi a disposizione.

Ciò non necessariamente per sostituire l'attività delle valutazioni svolte dai professionisti, ma anche per svolgere quell'attività di monitoraggio dei valori immobiliari che, ad esempio, le banche sono tenute a fare.

Di che cosa abbiamo bisogno, quindi, se vogliamo essere anche noi un mercato più avanzato?

In Inghilterra, il sistema di monitoraggio avanzato dei valori immobiliari, gli *Automated Valuation Model* (AVM) per dare il nome tecnico, cioè i modelli di valutazione automatica, non li elabora un'Agenzia centralizzata, ma, poiché dati elementari sono facilmente disponibili, esistono società private che forniscono servizi a valore aggiunto.

Qual è il desiderato contributo nei confronti dell'Agenzia delle entrate?

Sicuramente è quello di continuare il lavoro di interpretazione del mercato immobiliare, anche nell'interesse dei consumatori.

Effettivamente, osservando i milioni di transazioni registrate, ci aspettiamo il prossimo anno di svolgere un ruolo di informazione, di protezione dei consumatori. Infatti, se un consumatore è informato, non svende il proprio patrimonio immobiliare né acquista a un prezzo fuori mercato, dato che, lo sappiamo, i consumatori fanno una, due operazioni immobiliari nella loro vita in quanto non sono operatori professionali. I consumatori non hanno l'esperienza per gestire questi aspetti delle compravendite.

Un elemento di confronto con un mercato trasparente è sapere che l'appartamento al piano di sopra un anno fa è stato venduto ad una certa cifra: è questa una informazione che aumenta la trasparenza del mercato immobiliare e protegge i consumatori.

La trasparenza, per inciso, scoraggia anche un po' quella parte di poca fedeltà fiscale, nell'ambito della tassazione immobiliare sulle transazioni, che aveva connotato il nostro Paese a suo tempo e che ora è sicuramente ridotta se non scomparsa.

Quindi in sintesi:

- 1) proteggere i consumatori aumentando la trasparenza, fornendo sistemi di facile consultazione;
- 2) abilitare le società private a erogare servizi sempre più avanzati, sempre più sofisticati e sempre più interconnessi.

Avendo la disponibilità del dato grezzo, in un modo o nell'altro su questi obiettivi ci si può lavorare.

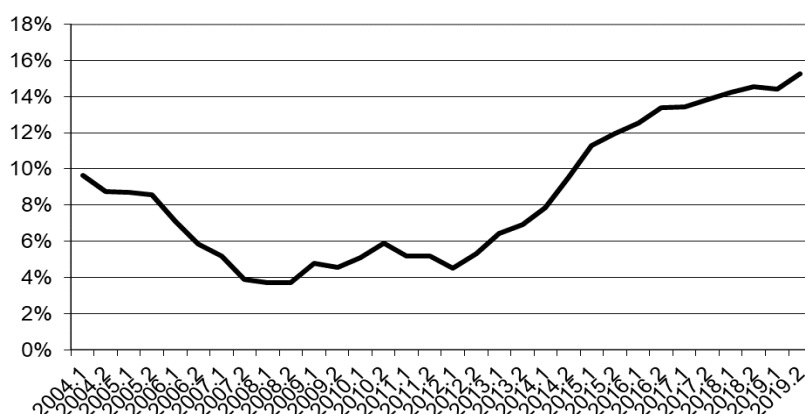
È vero che, al riguardo, esistono dei temi di *privacy*, ma sono interessi controbilanciati da altri interessi. Quindi, se posso, se devo rinunciare alla *privacy*, ai miei dati personali per qualche finalità, queste devono essere ben calibrate, e io credo che la trasparenza del mercato immobiliare possa essere un motivo sufficientemente robusto e valido per poter fornire qualche micro-dato in più rispetto ad oggi.

Appendice: contributo sull'*affordability index* di Gianfranco Torriero (ABI)

L'ABI ormai da tempo utilizza le informazioni dell'Osservatorio (in particolare i dati sui prezzi delle abitazioni) per stimare un indice di sostenibilità del debito per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie (il cd *affordability index*). Indice che permette di rappresentare in che misura la famiglia media italiana può permettersi di accedere, indebitandosi, all'acquisto dell'abitazione media (prezzo e dimensioni medie).

Come noto ai lettori del rapporto immobiliare, quest'indice fornisce una misura della minore o maggiore possibilità, da parte della famiglia media italiana, di accendere un mutuo per acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato: in particolare più i valori dell'indice sono positivi più è agevole per la famiglia sostenere il costo delle rate del mutuo (mentre valori negativi indicano la non accessibilità al finanziamento). Il grafico mostra che nel corso dello scorso anno sono significativamente migliorate le condizioni di accesso al mercato immobiliare residenziale, tanto che nel secondo semestre del 2019 si è toccato il valore massimo storico (15,3%, quasi 1 punto percentuale in più del dato del secondo semestre del 2018).

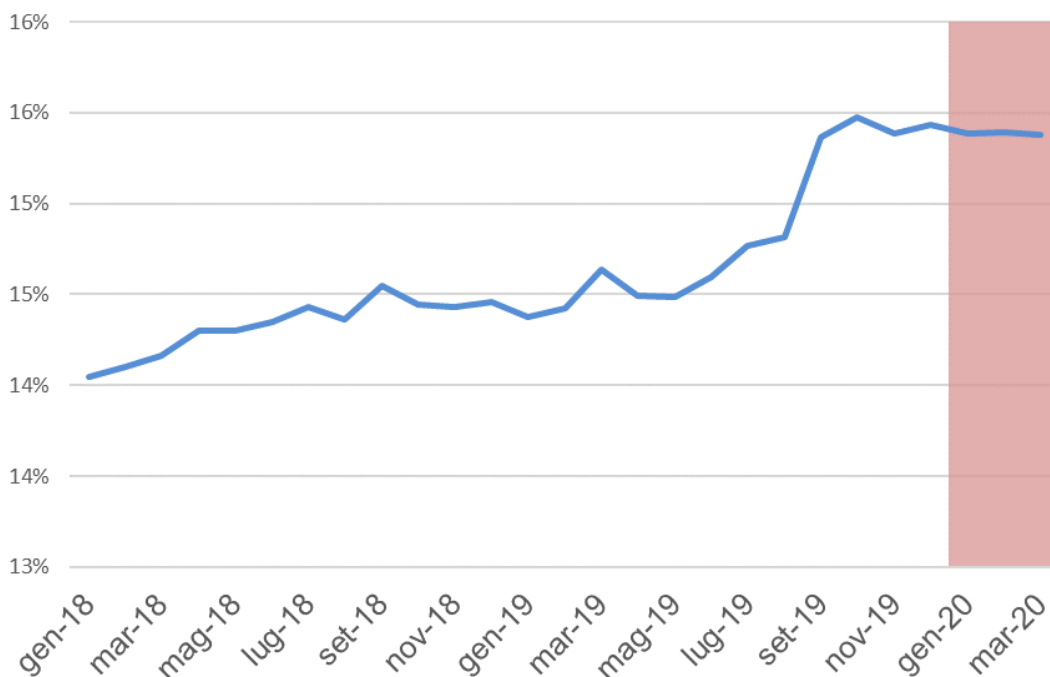
Figura 1. *Affordability index* per la famiglia media italiana (serie semestrale)



Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia e OMI

Ovviamente l'attenzione è ora rivolta a valutare quale sarà l'evoluzione delle condizioni di accesso in conseguenza degli effetti della crisi sanitaria. Per tale motivo presentiamo anche il dettaglio mensile per i primi tre mesi del 2020 di cui disponiamo di tutte le informazioni ufficiali necessarie (reddito delle famiglie, costo dell'abitazione e tasso di interesse sui mutui).

Figura 2. Affordability index per la famiglia media italiana (serie mensile)



Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia e OMI

I dati evidenziano che in questa prima parte del 2020 le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte della famiglia media non sono variate in modo significativo, con una riduzione dell'indice per solo 1 decimo di punto. Ovviamente ci aspettiamo un certo deterioramento per i prossimi mesi ma riteniamo che, l'insieme delle azioni di sostegno messe in campo in questi mesi saranno in grado di contenere tale peggioramento, che dovrebbe mantenersi limitato.