



FOCUS provinciale

Il mercato immobiliare residenziale

Trento

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

a cura dell'Ufficio Provinciale Territorio di Trento (Walter Fonte, referente OMI)



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

FOCUS provinciale - Trento	3
La provincia – Trento.....	4
Il comune – Trento	7
Indice delle Tabelle	10
Indice delle Figure	10
Considerazioni metodologiche	11

FOCUS provinciale - Trento

L'anno 2021 rappresenta un periodo caratterizzato dal protrarsi della pandemia Covid-19, i cui effetti, sul mercato immobiliare trentino, non hanno però intaccato la fiducia e le aspettative positive già registrate verso il termine dell'anno 2020.

L'immagine che ne consegue è quella di un mercato dinamico e in costante crescita, soprattutto riguardo all'acquisto di immobili di tipo residenziale. Quasi paradossalmente la pandemia ha invogliato le famiglie trentine ad investire, nella ricerca di nuove abitazioni più grandi e spaziose, provviste possibilmente di spazi esterni, giardini e quant'altro potesse garantire una migliore vivibilità per un corretto distanziamento fra le persone, anche in prospettiva al consolidarsi del cosiddetto *lavoro agile – smartworking*, che di certo necessita di appositi spazi tra le mura domestiche, da dedicare a tale modalità lavorativa.

L'anno 2021 ha fatto altresì registrare un notevole aumento delle locazioni di tipo turistico, che ha interessato la maggior parte delle principali località montane e balneari dei laghi trentini, con la conseguenza di un notevole incremento anche della richiesta per l'acquisto delle "seconde case". L'effetto prodotto sul fronte delle quotazioni è quello di un costante incremento dei prezzi degli immobili residenziali, relativamente allo stato *ottimo*, incentrato nelle località turistiche dell'Alto Garda e nei centri urbani di Trento e Rovereto. Per contro, l'attività edilizia delle nuove costruzioni è stata sostenuta anche grazie, o forse soprattutto, al cosiddetto Superbonus 110%, misura di incentivazione, introdotta dal decreto-legge "Rilancio" del 19 maggio 2020, con lo scopo di rendere le unità immobiliari più efficienti dal punto di vista energetico. In Provincia le iniziative immobiliari si sono concentrate nelle aree urbane di maggior interesse e sviluppo edilizio, per Trento nella zona sud (Madonna Bianca – Man), per Rovereto a sud-ovest (Borgo Sacco, Lizzana), infine nel territorio entroterra posto tra Riva del Garda e la città di Arco.

Riguardo al credito bancario, i tassi d'interesse permangono ancora molto favorevoli, favorendo la domanda di mutui per l'acquisto della prima casa di abitazione, accompagnata però da una stringente attenzione delle banche alla solvibilità dei potenziali acquirenti.

Analizzando compiutamente i dati disponibili si può sintetizzare che l'incremento delle vendite di immobili residenziali registrato a fine 2020 ha consentito di contenere le perdite, su base annua, con una diminuzione del volume di scambi pari allo 0,5% rispetto al 2019, alimentando l'aspettativa di un mercato in forte ripresa lungo l'arco dell'anno 2021. Relativamente al 2021 si è infatti riscontrato un aumento complessivo delle compravendite ben oltre il 20% rispetto all'anno precedente, percentuale simile anche confrontando i dati con l'anno 2019, periodo *pre-pandemico*.

La provincia – Trento

Figura 1: Macroaree provinciali di Trento

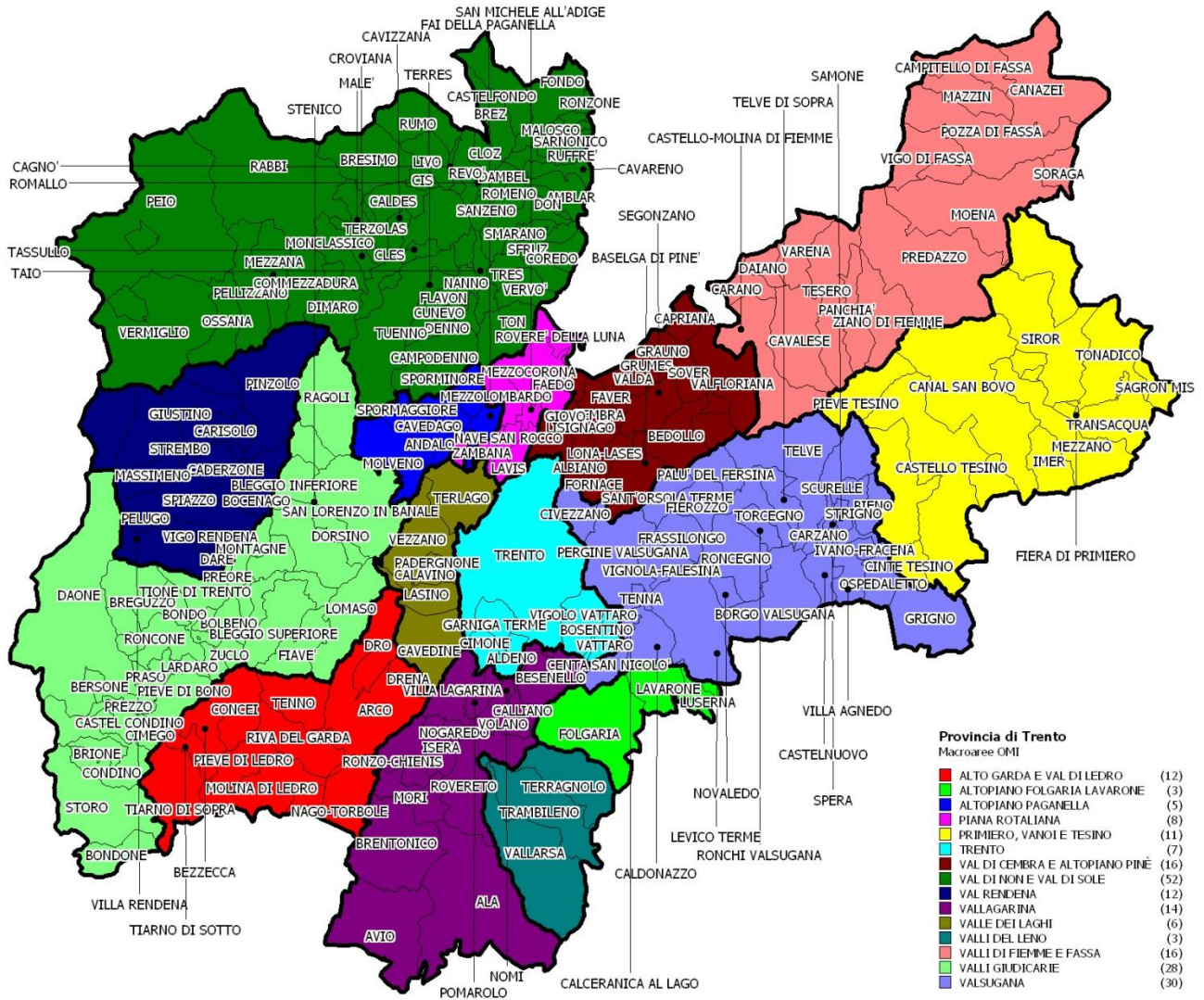


Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	IMI 2021	N N IMM Variazione % 2021/20	Quota N IMM per provincia
ALTO GARDA E VAL DI LEDRO	1.058	37,6%	11,6%
ALTOPIANO FOLGARIA LAVARONE	209	33,1%	2,3%
ALTOPIANO PAGANELLA	70	79,5%	0,8%
PIANA ROTALIANA	401	48,0%	4,4%
PRIMIERO, VANOI E TESINO	220	36,6%	2,4%
TRENTO	49	104,2%	0,5%
VAL DI CEMBRA E ALTOPIANO PINÈ	202	19,5%	2,2%
VAL DI NON E VAL DI SOLE	870	12,5%	9,5%
VAL RENDENA	457	9,1%	5,0%
VALLAGARINA	1.498	31,5%	16,4%
VALLE DEI LAGHI	163	89,5%	1,8%
VALLI DEL LENO	37	42,3%	0,4%
VALLI DI FIEMME E FASSA	791	25,4%	8,6%
VALLI GIUDICARIE	324	39,7%	3,5%
VALSUGANA	1.014	9,0%	11,1%
TRENTO Comune	1.787	7,3%	19,5%
TRENTO Provincia	9.150	22,1%	100,0%

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

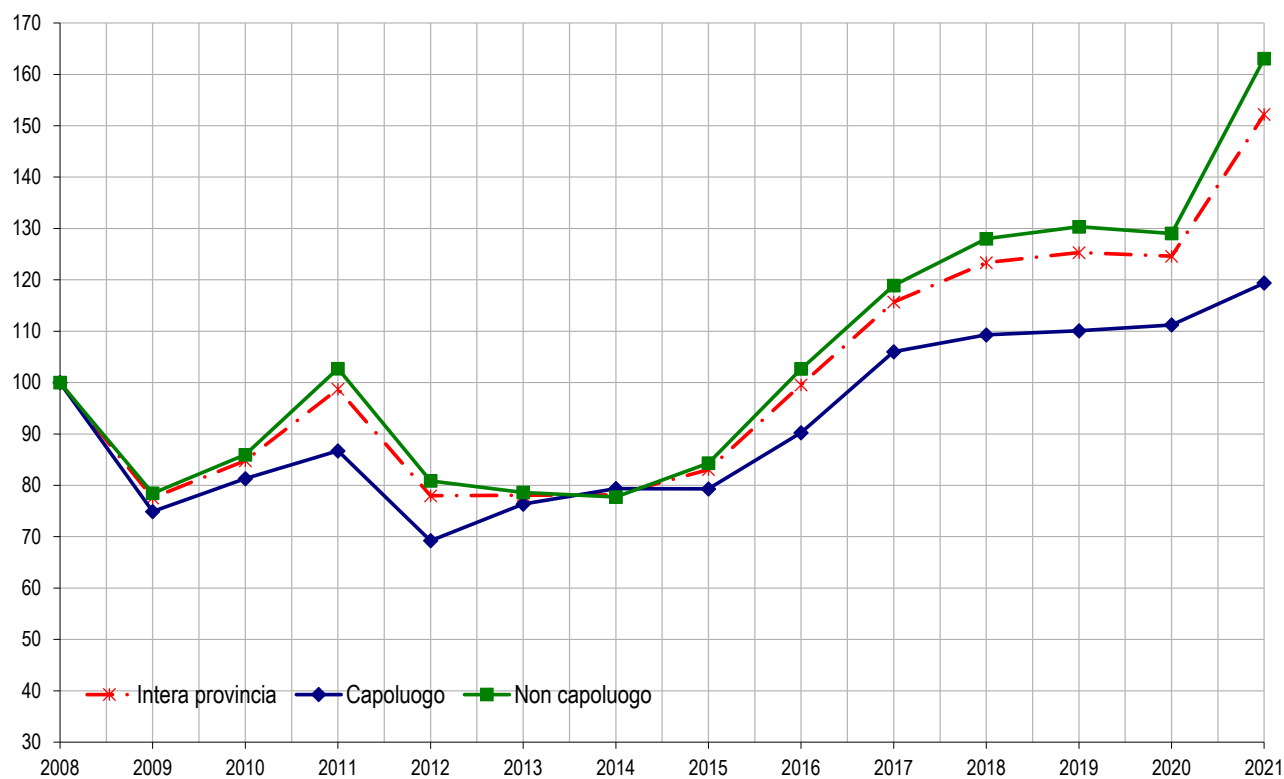
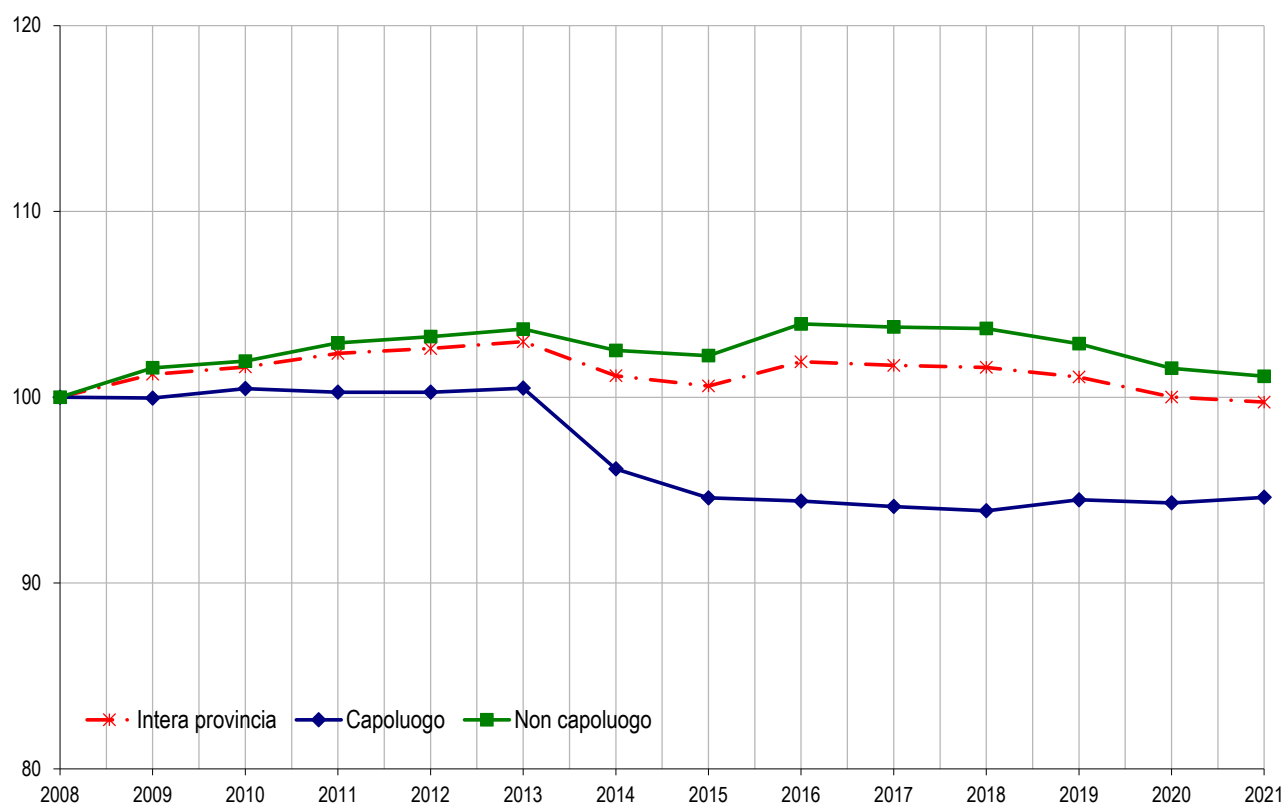


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2021	Variazione % 2021/20
ALTO GARDA E VAL DI LEDRO	2.166	0,0%
ALTOPIANO FOLGARIA LAVARONE	2.111	-2,8%
ALTOPIANO PAGANELLA	2.436	-0,1%
PIANA ROTALIANA	1.936	0,3%
PRIMIERO, VANOI E TESINO	2.270	-3,4%
TRENTO	1.975	0,0%
VAL DI CEMBRA E ALTOPIANO PINÈ	1.481	0,3%
VAL DI NON E VAL DI SOLE	1.642	-0,4%
VAL RENDENA	3.266	-0,5%
VALLAGARINA	1.832	-0,1%
VALLE DEI LAGHI	1.642	-1,0%
VALLI DEL LENO	1.483	0,0%
VALLI DI FIEMME E FASSA	3.222	-0,4%
VALLI GIUDICARIE	1.551	0,0%
VALSUGANA	1.594	0,3%
TRENTO Comune	2.541	0,3%
TRENTO Provincia	2.102	-0,3%

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



Il comune – Trento

Figura 4: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

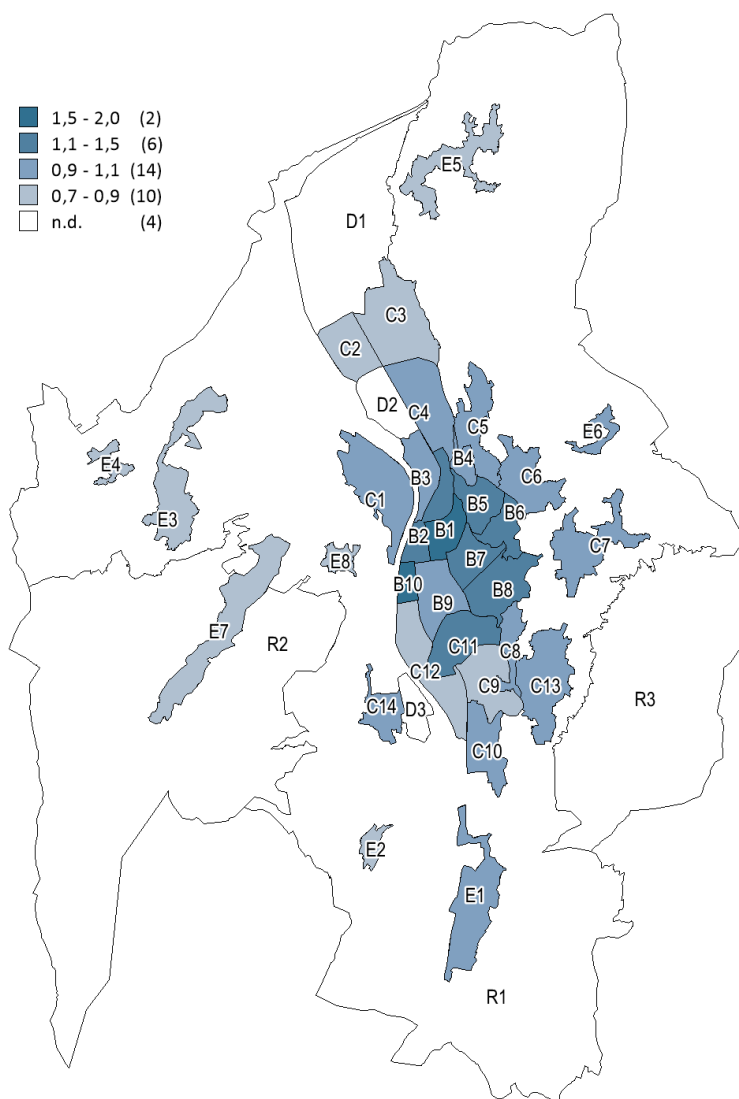


Tabella 3: Quotazione media, variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CITTA' - AREA URBANA	3.111	0,2%
PERIFERIA NORD	2.300	0,0%
PERIFERIA SUD	2.460	0,4%
SOBBORCHI	2.240	0,5%
TRENTO Comune	2.548	0,4%

Tabella 4: Quotazione media – CITTA' – AREA URBANA

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	3.850	0,7%
B2	VIA PIETRASTRETTA, VIA MALVASIA, VIA MANZONI, TORRE VERDE, TORRE VANGA, VIA PREPOSITURA, VIA ROSMINI, STADIO, STAZ., VIA SEGANTINI	2.975	0,8%
B3	CRISTO RE, LUNG'ADIGE LEOPARDI, CORSO BUONARROTI	2.650	0,0%
B4	MURALTA	2.517	0,0%
B5	LASTE, PIETRASTRETTA, PORT'AQUILA	2.883	0,0%
B6	VIA GIARDINI, VIA VENEZIA, VIA CAVE, VIA DELLA BUSA, SAN DONA', MESIANO	2.875	0,0%
B7	VIA S.FRANCESCO D'ASSISI, CORSO 3 NOVEMBRE, VIALE ROVERETO, VIALE TRIESTE, VIA GRAZIOLI (ZONA TRIBUNALE)	3.450	0,0%
B8	BOLGHERA	3.356	0,7%
B9	CIMITERO, SAN GIUSEPPE, S. PIO X, GHIAIE	2.725	0,0%
B10	EX AREA MICHELIN LE ALBERE	3.900	0,0%
	CITTA' - AREA URBANA	3.111	0,2%

Tabella 5: Quotazione media – PERIFERIA NORD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C4	SOLTERI, CENTOCHIAVI, PIAZZINA	2.300	0,0%
	PERIFERIA NORD	2.300	0,0%

Tabella 6: Quotazione media – PERIFERIA SUD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C8	CERNIDOR, MAN S.ANTONIO	2.500	0,0%
C9	MADONNA BIANCA	2.200	0,0%
C10	MAN	2.600	3,0%
C11	SAN BARTOLOMEO, CLARINA	2.900	-0,9%
C12	MAS DESERT	2.150	0,0%
	PERIFERIA SUD	2.460	0,4%

Tabella 7: Quotazione media – SOBBORCHI

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C1	PIEDICASTELLO,VELA	2.400	1,1%
C2	RONCAFORT	2.150	2,4%
C3	MELTA,GARDOLO,CANOVA	2.225	0,0%
C5	MARTIGNANO	2.650	0,0%
C6	COGNOLA,ZELL,SAN VITO	2.475	0,0%
C7	POVO	2.675	0,0%
C13	VILLAZZANO	2.542	2,7%
C14	RAVINA	2.425	0,0%
E1	MATTARELLO	2.350	0,0%
E2	ROMAGNANO	2.150	0,0%
E3	CADINE,SOPRAMONTE	2.100	0,0%
E4	BASELGA DEL BONDONE,VIGOLO BASELGA	1.833	0,0%
E5	MEANO,GAZZADINA,VIGO MEANO,CORTESANO	2.083	1,6%
E6	TAVERNARO,VILLAMONTAGNA	2.300	0,0%
E7	MONTE BONDONE	1.800	0,0%
E8	SARDAGNA	1.850	0,0%
	SOBBORCHI	2.240	0,5%

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	5
Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	6
Tabella 3: Quotazione media, variazione annua per macroarea urbana.....	7
Tabella 4: Quotazione media – CITTA' – AREA URBANA.....	8
Tabella 5: Quotazione media – PERIFERIA NORD.....	8
Tabella 6: Quotazione media – PERIFERIA SUD.....	8
Tabella 7: Quotazione media – SOBBORGHİ.....	9

Indice delle Figure

Figura 1: Macroaree provinciali di Trento.....	4
Figura 2: Numero indice N IMM per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	5
Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.....	6

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

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

Glossario

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