



Direzione Provinciale di Reggio Emilia

Ufficio Provinciale - Territorio

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
VERBALE DELLA RIUNIONE COMITATO CONSULTIVO MISTO
DEL SECONDO SEMESTRE 2015**

In data **26 GENNAIO 2016** nei locali di questo Ufficio si è riunito il Comitato Consultivo Misto dell' O.M.I., costituito in data odierna, composto come segue.

Presidente: Direttore dell'Ufficio

dott. Stefano Zoni

Componenti interni:

Reparto Gestione Banca Dati

geom. Domenico Nunziatini

Referente O.M.I.

dott. Piero Pesce

Tecnico O.M.I.

geom. Renato Maletta

Tecnico O.M.I.

geom. Scarpa Valter

Componenti esterni:

Referenti FIAIP:

1° geom. F. Carretti

2° sig. G. Iannò

Referenti FIMAA:

3° dott. G. Bernini

4° geom. L. Lirani

Ordine degli Ingegneri :

5° dott. ing. A. Montagna

Collegio dei Geometri:

6° geom. A. Pantani

C.C.I.A.A. :

7° geom. V. Giglioli

Confindustria:

8° perito ind. A. Bettero -

Scopo della presente riunione, è quello di esaminare l'andamento generale del mercato immobiliare della provincia (capoluogo e comuni) nel secondo semestre 2015 ed in particolare i valori minimi e massimi che questo ufficio provinciale ha rilevato per ciascuna categoria e tipologia edilizia.

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

STATISTICHE PROVINCIALI RESIDENZIALI 1^ SEMESTRE 2015

Nell'introdurre la seduta viene presentato il documento "Statistiche provinciali del mercato immobiliare residenziale" relativo al 1° semestre 2015, inviato già precedentemente via e-mail ai partecipanti.

Tale documento, che riporta tabelle, grafici e risultati dell'analisi territoriale del mercato immobiliare delle abitazioni in provincia, sarà allegato al verbale di validazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari. Dall'analisi di tali dati, si evidenzia un aumento delle transazioni immobiliari residenziali rispetto il primo semestre 2014, soprattutto nella zona montana, l'unica inversione di tendenza è stata nella zona pedecollinare Val d'Enza, riguardo i prezzi delle compravendite sono risultati pressoché stabili.

INFORMAZIONI DAGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARI

Dalle informazioni degli operatori del settore immobiliare rilasciate agli organi di stampa nel secondo semestre del 2015, ci sono i dati incoraggianti dell'ISTAT sulla crescita del mercato immobiliare e della Confartigianato secondo cui "dopo 54 mesi di crisi ininterrotta sono tornati segni positivi per la produzione che a settembre 2015 mostra una crescita dello 0,4%". Nella pubblicazione del consulente immobiliare n. 988 del 15 dicembre 2015 è riportato che "il mercato delle abitazioni riparte anche se i prezzi sono ancora fermi" e relativamente agli affitti, da un'analisi dell'Ufficio Studi del gruppo Tecnocasa, risulta che rallenta la diminuzione dei canoni "tra coloro che alimentano la domanda di immobili in affitto, si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito e gli immigrati, a questi si aggiungono gli studenti e i lavoratori fuori sede". Anche secondo Nomisma "il mercato immobiliare italiano si è lasciato alle spalle la pesante crisi degli ultimi sette anni, ma la risalita sarà lenta e non priva di insidie" e per Federcostruzioni non ci sarà crescita fino al 2017: "le cose continuano a migliorare ma, almeno nell'edilizia, ci vorrà ancora un po' di tempo per ritrovare il segno positivo, stando alle stime del Fondo Monetario Internazionale, infatti il Prodotto Interno Lordo italiano a fine anno, sarà cresciuto dello 0,8%, mentre per l'edilizia continuerà a rimanere, seppur di poco, in negativo".

Per il presidente nazionale Fiaip Righi "oggi il mercato del mattone è ancora debole e paghiamo anni di politiche fiscali ed abitative sbagliate"; dello stesso avviso è il presidente nazionale Fimaa Angeletti "i presupposti della ripresa ci sono, ma per la vera svolta positiva del settore immobiliare, va diminuita la pressione fiscale sul mattone: non è possibile, infatti, che negli ultimi quattro anni le tasse sulla casa non solo hanno cambiato nome, disorientando i cittadini, ma sono più che raddoppiate aumentando del 115%".

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

L'ultima pubblicazione redatta dall'Agenzia delle Entrate riporta quanto segue:

“Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014.

Analogamente, gli scambi di cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente.

Infine, nella categoria “altro”, in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali”.

RILEVAZIONI DEI VALORI IMMOBILIARI 2^ SEMETRE 2015

E' stato poi illustrata l'attività di rilevazione e catalogazione cartacea delle schede OMI effettuata dal personale tecnico dei “servizi tecnici estimativi” per il semestre in argomento relativamente a compravendite e locazioni di immobili nel comune di Reggio Emilia e di compravendite di immobili residenziali nei seguenti comuni: Bibbiano, Cadelbosco di Sopra, Casalgrande, Castellarano, Cavriago, Correggio, Guastalla Montecchio, Novellara, Quattro Castella, Rubiera, San Martino in Rio, Sant'Ilario, Scandiano.

L'attività di inserimento delle schede, dopo una fase di studio e di ricerche, si è sviluppata maggiormente nei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2015.

Si è fatto osservare che i risultati dell'elaborazione delle schede rilevate, hanno fatto registrare variazioni molto contenute rispetto i valori OMI del semestre precedente sia per quanto riguarda le compravendite e sia per quanto riguarda le locazioni; abbiamo percepito in alcune zone della nostra provincia per il settore residenziale, un lieve incremento delle compravendite, lasciando però costanti i relativi prezzi rispetto il semestre precedente, difficoltà nel reperire atti di compravendita persistono invece per il settore commerciale e terziario.

Pertanto è intenzione di quest'Ufficio confermare i valori del semestre precedente sia per le compravendite, che per le locazioni.

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

Si è quindi analizzato l'andamento del mercato immobiliare che ha evidenziato, a detta di tutti i partecipanti, un aumento delle compravendite grazie all'erogazioni dei mutui, oltre ad un ritorno degli investitori immobiliari, in quanto tali investimenti risultano più redditizi di quelli finanziari. Relativamente alle tipologie edilizie, sono sempre meno ricercate le ville di grandi dimensioni, mentre risultano più appetibili le tipologie abitative più accessibili sia dal punto di vista economico e gestionale, tenendo conto del risparmio energetico.

Mentre per quanto riguarda le locazioni gli affitti restano costanti.

A tal riguardo molti hanno convenuto che l'aggiornamento delle quotazioni, proposto dall'Ufficio in relazione ad alcune tipologie delle zone del capoluogo dei comuni oggetto di rilevazione, è in linea di massima condivisibile.

Infine i dati delle quotazioni sono state ritenute attendibili e coerenti con il mercato da gran parte dei convenuti e, pertanto, in sede di aggiornamento del semestre si provvederà prevalentemente a confermare i valori del semestre precedente,

Tale analisi hanno determinato il seguente esito:

componenti esterni	concorda	non concorda	assente
1°	X		
2°			X
3°	X		
4°	X		
5°	X		
6°	X		
7°	X		
8°	X		

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

CONCLUSIONI

Esauriti gli argomenti previsti, l'Ufficio prende atto dei pareri espressi, riservandosi di tenerne conto, nel corso della successiva riunione della Commissione di Validazione.

Il presente verbale viene sottoscritto da:

Presidente: Direttore dell'Ufficio Provinciale di Reggio Emilia-Territorio

dott. Stefano Zoni



Componenti interni :

Responsabile Reparto Gestione Banche Dati: geom. Domenico Nunziatini

Responsabile Reparto Servizi Tecnici e Referente O.M.I.: dott. Piero Pesce

Tecnico O.M.I.

geom. Renato Maletta

Tecnico O.M.I.

geom. Scarpa Valter

Componenti esterni:

Referenti FIAIP: 1° geom. F. Carretti

2° sig. G. Iannò (assente)

Referenti FIMAA: 3° dott. G. Bernini

4° geom. L. Lirani

5° dott. ing. A. Montagna – Ordine degli Ingegneri

6° geom. A. Pantani – Collegio dei Geometri

7° geom. V. Giglioli - C.C.I.A.A.

8° p.i. A. Bettero – Confindustria.

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.