

COMUNICATO STAMPA

**Online i Quaderni dell'Osservatorio,  
l'approfondimento tematico delle Entrate sul mercato immobiliare**

Sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) sono disponibili da oggi i Quaderni dell'Osservatorio, l'approfondimento annuale sul mercato immobiliare a cura della Direzione centrale Omise dell'Agenzia delle Entrate. In questo numero l'attenzione si concentra sui mutui ipotecari e sulla trasparenza del mercato immobiliare.

**Focus sui mutui ipotecari** - Nel primo contributo del nuovo numero vengono analizzati i mutui ipotecari finalizzati all'acquisto di un'abitazione, passando in rassegna la durata, la rata media, i tassi di interesse e provando a definire dei criteri metodologici di classificazione dell'intero universo dei mutui ipotecari.

Dalle analisi emerge che nel periodo 2011-2016 risultano circa 4,7 milioni di immobili ipotecati a garanzia di mutui. La metà di essi è contenuta in atti inerenti prevalentemente le abitazioni e le relative pertinenze, con una quota che raggiunge il 56,4% nel 2016, dopo essere scesa al 50% circa nel periodo più acuto della crisi del settore immobiliare. Nell'intero periodo analizzato (2011-2016) l'ammontare di capitale di debito mobilizzato a fronte di garanzie immobiliari, mediante mutui, è stato pari a circa 400 miliardi. Di questi, poco meno della metà, sempre nello stesso periodo, ha finanziato (anche parzialmente) gli acquisti sul mercato immobiliare.

**La trasparenza del mercato immobiliare tra big data e valutazioni oggettive** - Il secondo approfondimento tratta il tema della trasparenza applicato al mercato immobiliare. Il lavoro si concentra sulla misurazione della trasparenza, approfondendo l'indice GRETI elaborato dalla società Jones Lang LaSalle (JLL), e sull'impatto delle nuove tecnologie sull'informazione economica immobiliare, presentando due casi studio relativi al portale immobiliare Zillow e al Catasto inglese. Vengono fatte, inoltre, delle considerazioni sulle sfide in tema di privacy e sull'utilizzo dei big data e open data a fini statistici.

Il terzo contributo affronta, infine, un tema di ricerca e sviluppo del Settore Servizi Estimativi della Direzione Centrale Omise relativo al processo di determinazione dei prezzi impliciti, necessari per applicare il metodo estimativo del confronto di mercato in maniera più trasparente e oggettiva possibile.

**Spazio anche a commenti e riflessioni** - La seconda parte dei Quaderni dell'Osservatorio, dedicata a contributi anche esterni, ospita un'intervista al prof. Massimo Biasin, professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università degli Studi di Macerata, sul tema della finanza immobiliare e, in particolare, dei fondi immobiliari. Chiude questo numero un lavoro di Gabriele Ruiu, ricercatore presso il Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università degli Studi di Sassari, che indaga sulla sussistenza di una possibile relazione significativa tra andamenti demografici e andamenti dei prezzi delle abitazioni, in base alla variazione della domanda.

**Roma, 18 dicembre 2017**