



Real Value[®]

IL DATABASE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Created
by **SCENARI IMMOBILIARI[®]**
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

GLOSSARIO

Abitazione

Unità immobiliare a destinazione abitativa, formata da uno o più vani e spazi accessori, dotata di un accesso indipendente dall'esterno o da disimpegni comuni, adatta ad essere alloggio stabile di una o più persone. Dal punto di vista catastale appartiene alla categoria A, escluso A/10.

Con riferimento al termine **abitazione** di tipo privato in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **abitazione nuova o assimilabile al nuovo** – è caratteristica delle unità immobiliari di nuova costruzione, di quelle completamente ristrutturate e di quelle realizzate o rinnovate negli ultimi cinque anni;
- **abitazione usata** – è caratteristica di tutte le unità immobiliari la cui realizzazione o ristrutturazione è antecedente al quinquennio precedente la data attuale, con caratteristiche tali da poter essere abitabili nello stato di fatto, con lavori di manutenzione ordinaria e limitati lavori di manutenzione straordinaria (fra lo 0 e il 20% del valore del bene);
- **offerta abitazioni** – è la quantità di case, espressa in numero, messa in vendita nel capoluogo per i comuni capoluogo, nella città metropolitana o provincia per tutti gli altri comuni, in un intervallo di tempo corrispondente all'anno solare di riferimento.
- **scambiato abitazioni** – è la quantità di case, espressa in numero, compravenduta nel capoluogo per i comuni capoluogo, nella città metropolitana o provincia per tutti gli altri comuni, in un intervallo di tempo corrispondente all'anno solare di riferimento.
- **fatturato abitazioni** – è il volume economico, espresso in milioni di euro, derivante dalla compravendita di case nel capoluogo per i comuni capoluogo, nella città metropolitana o provincia per tutti gli altri comuni, in un determinato intervallo di tempo corrispondente all'anno solare di riferimento.
- **prezzi e canoni abitazioni nuove e usate** – sono le quotazioni, espresse in €/mq per i prezzi, €/mq/anno per i canoni. Fanno riferimento a un alloggio parte di un edificio di qualità media, sia esso usato o nuovo.

Sono elaborati per alloggi nuovi o assimilabili al nuovo e per alloggi usati, per tutti i comuni italiani (7.900) e per tutte le microzone, dove rilevabili.

L'unità immobiliare di riferimento ha una superficie commerciale media di 100 metri quadrati.

Box

Unità immobiliare, con eventuali servizi accessori annessi, destinata per la rimessa di autoveicoli. Dal punto di vista catastale appartiene alla categoria C6.

Con riferimento al termine **box** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **prezzi e canoni box** - le quotazioni, espresse in €/corpo, €/corpo/anno, fanno riferimento a un'unità immobiliare, parte di un edificio di qualità media, sia esso usato o nuovo.

Sono elaborati per tutti i comuni italiani (7.900) e per tutte le microzone, dove rilevabili.

L'unità immobiliare di riferimento ha una superficie commerciale media di 15 metri quadrati.

Canone di locazione

Corrispettivo economico dovuto per l'uso o il godimento di un bene.

I **canoni di locazione** in Real Value sono:

- espressi in euro al metro quadrato o euro a corpo, per anno;
- al lordo della tassazione e al netto delle spese accessorie (utenze, servizi, ecc.).

Capannone

Termine generico che indica un manufatto edilizio autonomo adibito a essere sede di lavorazioni industriali, artigiane o a deposito, con impianti correlati allo scopo. Le caratteristiche strutturali variano dipendentemente dal tipo di lavorazioni realizzate e dalle dimensioni.

Per prezzi e canoni di questa tipologia in Real Value va fatto riferimento **agli immobili industriali**.

Corporate transaction

Con il termine corporate transaction si fa riferimento alle transazioni di immobili, nel mercato degli investimenti, per ogni categoria funzionale. In Real Value le informazioni, disponibili a partire dal 2015, sono elaborate da Scenari Immobiliari utilizzando fonti pubbliche.

Fatturato immobiliare

Importo economico derivante dalle transazioni di beni immobiliari.

Con riferimento al termine fatturato in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **fatturato del mercato degli immobili residenziali capoluogo** – è il volume economico per l'anno di riferimento, espresso in milioni di euro, come somma del prezzo degli immobili compravenduti. L'indicatore riguarda complessivamente il fatturato derivante dalle compravendite di abitazioni nuove e usate.
- **fatturato del mercato degli immobili residenziali città metropolitana o provincia** – è il volume economico per l'anno di riferimento, espresso in milioni di euro, come somma del prezzo degli immobili compravenduti nella città metropolitana o provincia e riguarda complessivamente il fatturato derivante dalle compravendite di abitazioni nuove e usate.
- **fatturato del mercato degli immobili terziari capoluogo** – è il volume economico per l'anno di riferimento, espresso in milioni di euro, comprendente il prezzo degli immobili compravenduti e il valore di mercato di quelli scambiati per nuova locazione. L'indicatore riguarda complessivamente il fatturato derivante dagli scambi di uffici usati, nuovi e direzionale moderno.
- **fatturato del mercato degli immobili terziari città metropolitana o provincia** – è il volume economico per l'anno di riferimento, espresso in milioni di euro, comprendente il prezzo degli immobili compravenduti e il valore di mercato di quelli scambiati per nuova locazione, nella città metropolitana o provincia e riguarda complessivamente il fatturato derivante dagli scambi di uffici usati, nuovi e direzionale moderno.

In tutti i casi il fatturato si intende al netto dei costi di transazione (fiscali e professionali).

GSC (grandi superfici per il commercio)

GSC fa riferimento alle superfici per il commercio superiori a 400 metri quadrati, indipendentemente dalla tipologia, e dal tipo di gestione. Sono quindi il bacino di questo indicatore i negozi e più genericamente le superfici con determinate dimensioni unitarie facenti parte di centri commerciali, mall, factory, outlet centre, catene di discount, supermercati, ipermercati, e così via. Dal punto di vista catastale appartiene alla categoria C1 e D8.

Con riferimento al termine **GSC** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **prezzi e canoni GSC dai 400 ai 1.500 mq** – le quotazioni, espresse in €/mq, €/mq/anno, fanno riferimento a un manufatto edilizio con superficie commerciale media unitaria fra i 400 e i 1.500 mq;
- **prezzi e canoni GSC dai 1.501 ai 5.000 mq** – le quotazioni, espresse in €/mq, €/mq/anno, fanno riferimento a un manufatto edilizio con superficie commerciale media unitaria fra i 1.501 e i 5.000 mq;
- **prezzi e canoni GSC superiori ai 5.000 mq** – le quotazioni, espresse in €/mq, €/mq/anno, fanno riferimento a un manufatto edilizio con superficie commerciale media unitaria superiore ai 5.000 mq;

Prezzi e canoni degli immobili per le grandi superfici per il commercio sono elaborati per tutti i comuni italiani (7.900) e per tutte le microzone, nei quali è presente il mercato immobiliare di riferimento.

High street

Sono così definite le strade a marcata vocazione commerciale situate prevalentemente nelle aree centrali delle città. Gli elementi che le caratterizzano sono la contiguità, la presenza di brand omogenei per livello, la capacità di attirare potenziali compratori in modo continuativo.

Con riferimento al termine **high street** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **canoni negozi high street** - le quotazioni, espresse in €/mq/anno, fanno riferimento a un negozio parte di un edificio di qualità media, sia esso usato o nuovo, inserito nelle strade mappate. L'unità immobiliare considerata ha una superficie commerciale media di 200 metri quadrati.

I canoni di locazione delle high street sono elaborati per Milano, Roma, Firenze, Venezia, Bologna, Torino.

Immobile cielo terra

Manufatto edilizio, che si sviluppa su uno o più livelli, considerato nella sua interezza, entro e fuori terra, comprendente eventuali aree esterne pertinenziali (cortili, giardini, spazi di manovra, parcheggi).

Immobile industriale

Manufatto edilizio destinato a ospitare un'attività imprenditoriale di carattere manifatturiero, prevalentemente localizzato in ambiti urbani e periurbani, specificatamente individuati dallo strumento urbanistico vigente. Può svilupparsi su più livelli ed essere dotato di uno spazio aperto pertinenziale pari almeno al 40% della superficie territoriale.

Dal punto di vista catastale appartiene alle categorie D/1 e D/7.

Con riferimento al termine **immobile industriale** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **prezzi e canoni immobili industriali** - le quotazioni, espresse in €/mq per i prezzi, €/mq/anno per i canoni, fanno riferimento a un manufatto edilizio con dimensione media di 3.000 mq e altezza di 6 metri.

Prezzi e canoni degli immobili industriali sono elaborati per tutti i comuni italiani (7.900) e per tutte le microzone, nei quali è presente il mercato immobiliare di riferimento.

Immobile logistico

Manufatto edilizio definibile come magazzino e centro logistico utilizzato per attività di stoccaggio e smistamento delle merci di un singolo o di una pluralità di operatori.

Il settore è in continua e veloce evoluzione e alla data attuale è possibile indicare due macro categorie:

- capannoni per il mantenimento di scorte di prodotto per la vendita al cliente;
- piattaforme per la raccolta e lo smistamento della merce e la successiva distribuzione verso altri operatori.

A queste due categorie principali si aggiungono una grande quantità di immobili ibridi per finalità, posizionamento, localizzazione e dimensioni.

Tradizionalmente si considera che l'immobile logistico debba avere un'altezza minima di 9 metri sotto trave con una superficie scoperta almeno pari a quella coperta (nel caso di stoccaggio come attività prevalente), oppure doppia rispetto alla coperta (nel caso di cross docking come funzione dominante). La superficie minima convenzionale coperta è uguale o superiore a 10.000 mq.

Dal punto di vista catastale appartiene alle categorie D/7 e D/8.

Con riferimento al termine **immobile logistico** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **prezzi e canoni immobili industriali** - le quotazioni, espresse in €/mq, €/mq/anno, fanno riferimento a un manufatto edilizio con superficie commerciale media di 10.000 mq e altezza sottotrave di almeno 9 m.

Prezzi e canoni degli immobili per la logistica sono elaborati per tutti i comuni italiani (7.900) e per tutte le microzone, nei quali è presente il mercato immobiliare di riferimento.

Immobile nuovo o assimilabile a nuovo

Immobile costruito negli ultimi 5 anni, oppure usato ma sottoposto (da non più di 5 anni) ad uno o più interventi di completa ristrutturazione interna ed esterna.

Immobile usato

Immobile la cui realizzazione o ristrutturazione è antecedente al quinquennio precedente la data attuale, con caratteristiche tali da poter essere utilizzato nello stato di fatto, con lavori di manutenzione ordinaria e limitati lavori di manutenzione straordinaria (fra lo 0 e il 20% del valore del bene).

Incidenza area

Indicatore percentuale che rappresenta la quota attribuibile al fattore produttivo “suolo” sul valore del prodotto edilizio finito.

Indice di assorbimento immobiliare

Indicatore percentuale derivante dal rapporto tra due grandezze immobiliari una rappresentativa della quantità di prodotto immobiliare scambiato l'altra del prodotto immobiliare offerto.

Con riferimento al termine **indice di assorbimento** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **indice di assorbimento residenziale** - è il rapporto tra il numero di compravendite e il numero totale di unità residenziali offerte nel mercato delle abitazioni nell'anno solare di riferimento;
- **indice di assorbimento uffici** - è il rapporto tra metri quadrati scambiati sul totale dei metri quadrati offerti nel mercato degli uffici nell'anno solare di riferimento.

Indice di dinamicità

Indicatore percentuale derivante dal rapporto tra due grandezze immobiliari una rappresentativa della congiuntura di mercato l'altra del patrimonio o della domanda immobiliare potenziale.

Con riferimento al termine **indice di dinamicità** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **indice di dinamicità mercato immobiliare residenziale 1** (transazioni ogni cento unità immobiliari residenziali esistenti) - indica il rapporto, per un determinato territorio, capoluogo, città metropolitana, provincia, tra il numero di compravendite, realizzate nell'anno di riferimento, e il numero totale di unità residenziali esistenti, stock;
- **indice di dinamicità mercato immobiliare residenziale 2** (transazioni ogni cento nuclei familiari residenti) - indica il rapporto, per un determinato territorio, capoluogo, città metropolitana, provincia, tra il numero di compravendite, realizzate nell'anno di riferimento, e il numero di nuclei familiari residenti;
- **indice di dinamicità mercato immobiliare terziario** (transazioni ogni cento unità immobiliari uffici esistenti) - indica il rapporto, per un determinato territorio, capoluogo, città metropolitana, provincia, tra il numero di transazioni e il numero totale di unità uffici esistenti, stock, nell'arco di un anno.

Laboratorio

Manufatto adattato per specifiche esigenze di un'attività artigianale o di piccola industria e dotato di impianti adeguati alle funzioni previste. Prevede la presenza stabile di persone. Dal punto di vista catastale appartiene alla categoria C/3.

La funzione laboratorio non è inserita fra le asset class analizzate da Real Value perché considerata assimilabile agli immobili industriali dai quali differisce per dimensione e prevalente localizzazione. Per prezzi e canoni di questa tipologia in Real Value va fatto riferimento agli **immobili industriali**.

In molti casi sono denominati laboratori gli spazi accessori delle superfici commerciali. Per prezzi e canoni di questa tipologia all'interno di Real Value va fatto riferimento agli **immobili commerciali GSC**, utilizzando i dati adatti per dimensioni e applicando le opportune ponderazioni.

Magazzino

Manufatto adibito a deposito, dotato di impianti adatti alla funzione che non prevede la presenza stabile di persone. Dal punto di vista catastale appartiene alla categoria C/2.

Il magazzino svolge funzione finalizzata alla custodia delle merci con presenza di persone limitata alle fasi di carico e scarico.

Più precisamente l'unità immobiliare esercita la funzione di stoccaggio e custodia di prodotti destinati a vari usi, quali commercio, artigianato, industriale, ma anche a esigenze di natura residenziale, considerando le destinazioni in ambito civile e quindi escludendo quelli di natura rurale o agricola.

Conseguentemente la funzione magazzino non è presente nella banca dati di prezzi e canoni di Real Value perché considerata complementare alla funzione principale (residenziale, commerciale, industriale).

Per i magazzini di grandi dimensioni, in cui la permanenza umana è costante, per prezzi e canoni in Real Value 2020 va fatto riferimento agli **immobili logistici**.

Saltuariamente vengono erroneamente denominati magazzini gli spazi per il commercio all'ingrosso. Per prezzi e canoni di questa tipologia all'interno di Real Value va fatto riferimento agli **immobili commerciali GSC**, utilizzando i dati adatti per dimensioni e applicando le opportune ponderazioni.

Microzona

Rappresenta l'unità di misura territoriale minima del sistema Real Value alla quale fanno riferimento tutti i dati di valore: prezzi e canoni.

È l'indicatore elaborato da Scenari Immobiliari che ripartisce il territorio italiano per zone omogenee dal punto di vista edilizio, infrastrutturale, sociale, economico e conseguentemente immobiliare.

Per ognuno dei 7.900 comuni italiani è presente almeno una microzona per la quale sono disponibili prezzi e canoni per le funzioni effettivamente insediate.

Il numero di microzone per comune amministrativo cresce all'aumentare della densità immobiliare del territorio. Le microzone vengono periodicamente analizzate e il loro perimetro può essere modificato al variare degli elementi che le hanno determinate.

Negozio

Unità immobiliare per la vendita di beni o servizi (alla persona, amministrativi, ecc.). Deve disporre di un servizio igienico e può essere corredato da pertinenze: soppalco, retro/sottonegozio, magazzino. Dal punto di vista catastale appartiene normalmente alla categoria C/1.

Con riferimento al termine **negozio** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **prezzi e canoni negozi** - le quotazioni, espresse in €/mq e €/mq/anno, fanno riferimento a uno spazio commerciale di limitate dimensioni, parte di un edificio di media qualità, sia esso nuovo, usato o direzionale moderno.

L'unità immobiliare di riferimento ha una superficie commerciale media di 80 metri quadrati.

Prezzi e canoni sono elaborati per tutti i comuni italiani (7.900) e per tutte le microzone, dove rilevabili.

Offerta

Quantità di prodotto immobiliare, nuovo e usato, posto sul mercato immobiliare in un determinato periodo di tempo.

Con riferimento al termine **offerta** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **offerta residenziale** - numero unità immobiliari poste sul mercato nell'anno solare di riferimento;
- **offerta uffici** - metri quadrati posti sul mercato nell'anno solare di riferimento.

Opificio

Con il termine opificio è prassi fare riferimento a un edificio industriale all'interno del quale avviene la trasformazione di una materia prima in un prodotto finito.

La funzione opificio non è inserita fra le asset class analizzate da Real Value perché considerata equivalente agli immobili industriali. Conseguentemente, per prezzi e canoni di questa tipologia in Real Value va fatto riferimento agli **immobili industriali**.

Prezzo

Il prezzo esprime in moneta la somma pagata o incassata per un immobile, a una determinata data.

I **prezzi** in Real Value sono:

- espressi in euro al metro quadrato o euro a corpo, con le dimensioni indicate nelle singole funzioni;
- al netto dei costi di transazione (fiscali e professionali).

Posto auto (coperto/scoperto)

Area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per normali autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzera della segnaletica orizzontale o delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Dal punto di vista catastale appartiene alla categoria C6.

Può essere coperto (interrato, seminterrato o sotto una tettoia) oppure scoperto (area scoperta a uso esclusivo).

Con riferimento al termine **posto auto coperto e posto auto scoperto** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **prezzi e canoni posto auto coperto/scoperto** - le quotazioni fanno riferimento a una unità immobiliare e sono espresse in €/corpo e €/corpo/anno.

L'unità immobiliare considerata ha una superficie commerciale media di 12,5 metri quadrati.

Sono pubblicati, dove rilevabili, per tutti i capoluoghi e per tutte le microzone.

Procedimento d'asta

Si tratta del processo di compravendita mediante offerte che si conclude con la vendita dell'oggetto al migliore offerente, nell'ambito delle aste giudiziarie.

Con riferimento al termine **procedimento d'asta** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **sconto abitazioni soggette a procedimento d'asta** - rappresenta la percentuale di ribasso rispetto al valore a base d'asta a cui sono state mediamente scambiate le abitazioni soggette a aste giudiziarie
- **sconto uffici soggetti a procedimento d'asta** - rappresenta la percentuale di ribasso rispetto al valore a base d'asta a cui sono stati mediamente scambiati gli uffici soggetti a aste giudiziarie
- **sconto negozi soggetti a procedimento d'asta** - rappresenta la percentuale di ribasso rispetto al valore a base d'asta a cui sono stati mediamente scambiati i negozi soggetti a aste giudiziarie

Reddito imponibile pro capite

Corrisponde a tutte le entrate tassabili di un soggetto.

Con riferimento al **reddito imponibile pro capite** in Real Value il dato indicato per i comuni capoluogo fa riferimento al reddito pro capite dei residenti nel comune capoluogo, per gli altri comuni indica il reddito pro capite dei residenti nella città metropolitana o nella provincia di riferimento. I redditi imponibili pro capite sono espressi in euro.

Rendimento

Rapporto percentuale tra reddito lordo ricavabile dalla locazione di un immobile e il valore commerciale dell'immobile stesso.

Saldo migratorio

Il saldo migratorio è la differenza tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche conseguenti a trasferimenti di residenza, riferito ad una determinata città, zona o paese in un anno o in un certo periodo di tempo.

Con riferimento al **saldo migratorio** in Real Value il dato indicato per i comuni capoluogo fa riferimento al saldo migratorio del comune capoluogo, per gli altri comuni indica il saldo migratorio della città metropolitana o della provincia di riferimento. I saldi migratori sono espressi in numeri.

Saldo naturale

Il saldo naturale è la differenza tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche conseguenti a nascita e morte, riferito ad una determinata città, zona o paese in un anno o in un certo periodo di tempo.

Con riferimento al **saldo naturale** in Real Value il dato indicato per i comuni capoluogo fa riferimento al saldo naturale del comune capoluogo, per gli altri comuni indica il saldo naturale della città metropolitana o della provincia di riferimento. I saldi naturali sono espressi in numeri.

Saldo totale

Il saldo totale è la somma del saldo naturale (vedi saldo naturale) e del saldo migratorio (vedi saldo migratorio).

Con riferimento al **saldo totale** in Real Value il dato indicato per i comuni capoluogo fa riferimento al saldo totale del comune capoluogo, per gli altri comuni indica il saldo totale della città metropolitana o della provincia di riferimento. I saldi totali sono espressi in numeri.

Scambiato

Quantità di prodotto immobiliare, nuovo e usato, scambiato sul mercato in un determinato periodo di tempo.

Con riferimento al termine **scambiato** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **scambiato residenziale** - numero unità immobiliari compravendute nell'anno solare di riferimento;
- **scambiato uffici** - metri quadrati compravenduti e locati nell'anno solare di riferimento.

Serie storiche

Le serie storiche sono la registrazione cronologica dell'osservazione di una variabile con l'obiettivo di evidenziare informazioni per la caratterizzazione dell'indicatore osservato e per la previsione di valori futuri.

Con riferimento alle **serie storiche** in Real Value sono disponibili per i capoluoghi:

- **serie storica dei prezzi** - è l'insieme finito, per un massimo di 10 anni, cronologicamente ordinato di osservazioni dei prezzi, €/mq o €/corpo, fruibile per ogni indirizzo/microzona per
 - abitazioni usate - abitazioni nuove
 - uffici usati - uffici nuovi - direzionale moderno
 - box, posti auto coperti, posti auto scoperti
 - negozi
 - immobili industriali

- **serie storica dei canoni** - è l'insieme finito, per un massimo di 10 anni, cronologicamente ordinato di osservazioni dei canoni, €/mq/anno o €/corpo/anno, fruibile per ogni indirizzo/microzona per
 - abitazioni usate - abitazioni nuove
 - uffici usati - uffici nuovi - direzionale moderno
 - box, posti auto coperti, posti auto scoperti
 - negozi
 - immobili industriali

- **serie storica dell'offerta** - è l'insieme finito, per un massimo di 10 anni, cronologicamente ordinato di osservazioni del prodotto immobiliare offerto, fruibile complessivamente per ogni capoluogo per
 - abitazioni (numero di unità considerando complessivamente usate e nuove)
 - uffici (numero metri quadrati considerando complessivamente usati, nuovi e direzionali)

- **serie storica dello scambiato** - è l'insieme finito, per un massimo di 10 anni, cronologicamente ordinato di osservazioni del prodotto immobiliare scambiato, fruibile complessivamente per ogni capoluogo per
 - abitazioni (numero di unità considerando complessivamente usate e nuove)
 - uffici (numero metri quadrati considerando complessivamente usati, nuovi e direzionali)

- **serie storica degli assorbimenti** - è l'insieme finito, per un massimo di 10 anni, cronologicamente ordinato di osservazioni del rapporto percentuale fra due grandezze

immobiliari una rappresentativa della quantità di prodotto immobiliare scambiato l'altra del prodotto immobiliare offerto, disponibile per ogni capoluogo per

abitazioni (tasso complessivo rappresentativo del prodotto usato e nuovo)

uffici (tasso complessivo rappresentativo del prodotto usato, nuovo e direzionale)

- **serie storica del fatturato** - è l'insieme finito, per un massimo di 10 anni, cronologicamente ordinato di osservazioni del volume economico generato dallo scambio dei beni immobiliari, fruibile per ogni capoluogo per

abitazioni (importo economico derivante dalla compravendita delle unità immobiliari sia nuove che usate)

uffici (importo economico derivante dalla compravendita delle unità a uso ufficio e del valore dei beni oggetto di nuova locazione considerando complessivamente usati, nuovi e direzionali)

Stock immobiliare

Numero di unità immobiliari o di metri quadrati di costruito presenti in un determinato territorio (microarea, comune, regione, nazione), distinte o meno per tipologia edilizia.

Con riferimento allo **stock immobiliare** in Real Value:

- sono indicati gli stock di abitazioni, di uffici e di negozi;
- l'unità di misura dei dati è il numero di unità immobiliari;
- i dati fanno riferimento per i comuni capoluogo al numero di unità immobiliari di abitazioni, uffici e negozi presenti nel territorio del comune amministrativo di riferimento, per gli altri comuni al numero di unità immobiliari di abitazioni, uffici e negozi complessivi ricadenti all'interno dei confini amministrativi della città metropolitana o della provincia di riferimento.

Superficie commerciale

È determinata a partire dalla somma delle superfici dei vani principali, comprensivi della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo.

Per la stima della superficie commerciale si fa riferimento a coefficienti di ragguglio desunti da indirizzi normativi e prassi valutative (D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio").

Uffici

Unità immobiliare adatta al lavoro destinata ad attività afferenti al settore terziario e dei servizi. Dal punto di vista catastale appartiene alla categoria A/10.

Con riferimento al termine **uffici** in Real Value sono presenti i seguenti dati:

- **uffici nuovi o assimilabili al nuovo** – è caratteristica delle unità immobiliari di nuova costruzione, di quelle completamente ristrutturate e di quelle realizzate o rinnovate negli ultimi cinque anni;
- **uffici usati** – è caratteristica di tutte le unità immobiliari la cui realizzazione o ristrutturazione è antecedente al quinquennio precedente la data attuale, con caratteristiche tali da poter essere utilizzati nello stato di fatto, con lavori di manutenzione ordinaria e limitati lavori di manutenzione straordinaria (fra lo 0 e il 20% del valore del bene);
- **uffici direzionali moderni** – è caratteristica di immobili cielo terra ad uso uffici strutturati su più piani, normalmente localizzati nelle zone urbane o extra-urbane, a destinazione prevalentemente terziaria. Presenta caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica di qualità superiore rispetto ad un ufficio standard;
- **offerta uffici** – è la quantità, espressa in metri quadrati, di spazi ad uso ufficio messi in vendita o in locazione nel capoluogo per i comuni capoluogo, nella città metropolitana o provincia per tutti gli altri comuni, in un determinato intervallo di tempo corrispondente all'anno solare di riferimento;
- **scambiato uffici** – è la quantità, espressa in metri quadrati, di spazi compravenduti o locati nel capoluogo per i comuni capoluogo, nella città metropolitana o provincia per tutti gli altri comuni, in un intervallo di tempo corrispondente all'anno solare di riferimento;
- **fatturato uffici** – è il volume economico, espresso in milioni di euro, derivante dalla compravendita di uffici e dalla somma del valore di mercato di quelli scambiati per nuova locazione nel capoluogo per i comuni capoluogo, nella città metropolitana o provincia per tutti gli altri comuni, in un intervallo di tempo corrispondente all'anno solare di riferimento;
- **prezzi e canoni uffici nuovi, usati, direzionali** - le quotazioni, espresse in €/mq e €/mq/anno, fanno riferimento a un ufficio parte di un edificio di media qualità, sia esso nuovo, usato o direzionale moderno.

L'unità immobiliare considerata ha una superficie commerciale media di 150 metri quadrati.

Prezzi e canoni sono elaborati per uffici nuovi o assimilabili al nuovo, per uffici usati e per uffici direzionali moderni, per tutti i comuni italiani (7.900) e per tutte le microzone, dove rilevabili.

Valore Max - Prezzo €/mq €/corpo massimo, Canone €/mq/anno €/corpo/anno massimo

Corrisponde al prezzo o canone massimo assoluto riscontrato sul mercato, espresso per il prezzo in €/mq o €/corpo, per il canone in €/mq/anno o €/corpo/anno, per ogni tipologia immobiliare, nel periodo di riferimento, relativo a un manufatto tipico e di qualità media.

Valore Vmf - Prezzo €/mq €/corpo massima frequenza, Canone €/mq/anno €/corpo/anno massima frequenza (Vmf)

Corrisponde al prezzo o canone di massima frequenza riscontrato sul mercato, o moda, dove la curva di frequenza raggiunge il suo massimo assoluto, espresso per il prezzo in €/mq o €/corpo, per il canone in €/mq/anno o €/corpo/anno, per ogni tipologia immobiliare, nel periodo di riferimento, relativo a un manufatto tipico e di qualità media.

Valore Min - Prezzo €/mq €/corpo minimo, Canone €/mq/anno €/corpo/anno minimo

Corrisponde al prezzo o canone minimo assoluto riscontrato sul mercato, espresso per il prezzo in €/mq o €/corpo, per il canone in €/mq/anno o €/corpo/anno, per ogni tipologia immobiliare, nel periodo di riferimento, relativo a un manufatto tipico e di qualità media.



Per informazioni

SCENARI IMMOBILIARI

T. +39 02.33100705

realvalue@scenari-immobiliari.it

<https://realvalue.scenari-immobiliari.it>