

Prot.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
COMITATO CONSULTIVO TECNICO
VERBALE DEL 2° SEMESTRE 2020

L'anno 2021 il giorno 26 del mese di gennaio si è riunito in videoconferenza, tramite piattaforma Lifesize®, il COMITATO CONSULTIVO TECNICO per esaminare e valutare la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia del Verbano-Cusio-Ossola.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

Presidente	Direttore U. P. - Territorio di Novara	Antonino Trapani
Componente interno	Responsabile tecnico servizi estimativi	Massimo Rizzuti
Componente interno	Referente provinciale OMI VCO	Matteo Quaglia
Componente esterno	Ordine degli ingegneri VCO	Alberto Gagliardi
Componente esterno	Ordine degli architetti Novara - VCO	Giorgio Spicone
Componente esterno	Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili	Giancesare Sonzogni
Componente esterno	Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)	Ubaldo Balletto
Componente esterno	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati	Alessandro Bianconi

Nel dettaglio dell'attività inerente all'OMI, al Comitato sono state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte nel semestre di riferimento (2° 2020), il Focus Provinciale sul mercato immobiliare relativo al 1° semestre 2020 e la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni immobiliari relativa al 2° semestre 2020.

Il Comitato ha esaminato i dati tecnico economici relativi al mercato immobiliare nel 2° semestre 2020, determinando il seguente esito.

Parere sulle quotazioni immobiliari determinate nei Comuni oggetto di indagini dirette.

Il Comitato esprime parere favorevole.

Parere sulle quotazioni immobiliari determinate nei Comuni oggetto di indagini indirette.

Il Comitato esprime parere favorevole.

Parere sui coefficienti provinciali di adeguamento delle offerte immobiliari.

Il Comitato esprime parere favorevole.

Parere sulle revisioni delle zonizzazioni comunali.

Nel semestre in corso non sono state effettuate revisioni. Si segnala, per i prossimi semestri, la necessità di modifica delle zone in funzione della costituzione del nuovo Comune di Valle Cannobina derivato dalla soppressione dei Comuni di Falmenta, Cavaglio-Spocchia e Cursolo-Orasso.

Eventuali ulteriori osservazioni

Il Comitato non ritiene di esprimere ulteriori osservazioni.

CONCLUSIONI

I pareri espressi dal Comitato saranno acquisiti ed esaminati dalla Commissione Tecnica di Validazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia del Verbano-Cusio-Ossola prima di procedere alla validazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Il presente verbale, comprendente n. 1 allegato, viene sottoscritto da:

Presidente	Direttore U. P. - Territorio di Novara	ACCETTATO con mail del 27/01/2021
Componente interno	Responsabile tecnico servizi estimativi	ACCETTATO con mail del 26/01/2021
Componente interno	Referente provinciale OMI VCO	ACCETTATO con mail del 26/01/2021
Componente esterno	Ordine degli ingegneri VCO	ACCETTATO con mail del 26/01/2021
Componente esterno	Ordine degli architetti Novara - VCO	ACCETTATO con mail del 27/01/2021
Componente esterno	Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili	ACCETTATO con mail del 26/01/2021
Componente esterno	Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)	ACCETTATO con mail del 28/01/2021
Componente esterno	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati	ACCETTATO con mail del 28/01/2021

Verbania, 28/01/2021

Allegato n. 1

Sintesi delle risultanze delle indagini condotte nel semestre sul mercato immobiliare provinciale.

È stato presentato alla Commissione il Focus Provinciale con periodo di riferimento al 1° semestre dell'anno 2020.

In sintesi dalla lettura del documento si rileva che il mercato provinciale ha registrato, nel 1° semestre 2020 rispetto all'omologo semestre del 2019, un andamento in netto calo (-26,3%) del numero delle transazioni normalizzate (NTN), accompagnato da un andamento stazionario delle quotazioni medie.

In generale, in tutte le macroaree si registra una diminuzione del numero delle compravendite. Le macroaree con le diminuzioni percentuali più elevate sono quelle delle Valli Vigezzo e Cannobina (-38,8%) e della Fascia Lungolago Verbania (-34,8%). Le restanti macroaree hanno incrementi negativi significativi, ma più contenuti e compresi tra il -11,2% e il -29,2%.

Il Comune capoluogo di Verbania presenta un calo percentuale delle compravendite pari al -20,2%.

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari medie, riscontriamo una stazionarietà dei valori unitari di compravendita, pari a -0,01% a livello provinciale.

In relazione all'attività di rilevazione del mercato immobiliare, inerente al semestre in corso (2° 2020), dal totale delle transazioni analizzate, contratti di locazione registrati ed offerte immobiliari visionate è stato estratto un campione di atti che ha permesso di redigere n. 229 schede (rispettivamente n. 175 c/v e n. 54 locazioni) in n. 20 differenti zone OMI presenti nei 14 Comuni rilevati della Provincia.

Rispetto al POR (Piano Operativo di Rilevazione) 2019 sono stati eliminati, a causa della scarsa dinamicità del locale mercato immobiliare, i Comuni di Belgirate e Oggebbio. Per lo stesso motivo, è stata sostituita l'indagine sulle locazioni per il segmento residenziale delle abitazioni civili nella zona B1 (Intra Alta) del Comune di Verbania con l'indagine delle compravendite dello stesso segmento nella zona C1 (Sant'Anna - Tribunale - Acetati). Sono inoltre state eliminate le indagini per il segmento commerciale nella zona B1 (Centro) del Comune di Omegna e nella zona B2 (Pallanza - Suna) del Comune di Verbania per scarsa dinamicità del mercato.

Rispetto all'indagine del 1° semestre 2020, nel Comune di Arizzano, è stata sostituita la tipologia di ville e villini (a causa della scarsa dinamicità) con la tipologia delle abitazioni civili.

Al fine di migliorare la qualità della rilevazione in ambito provinciale, rispetto a quanto indagato nel precedente anno 2019, nel corrente 2020 sono state aggiunte le seguenti rilevazioni:

- a- compravendite per il segmento residenziale delle abitazioni di tipo economico nella zona B1 (Abitato di Baveno) del Comune di Baveno;
- b- compravendite per il segmento commerciale dei negozi nella zona B2 (Centro) del Comune di Domodossola;
- c- locazioni per il segmento residenziale delle abitazioni di tipo civile nella zona C1 (Cappuccina - Tangenziale - Badulerio) del Comune di Domodossola.

Come accertato per il Comune Capoluogo, anche nei Comuni di Domodossola e Omegna, importanti centri urbani della Provincia del VCO, è stato rilevato il segmento delle locazioni, sia per la tipologia residenziale (in entrambi i Comuni di Domodossola ed Omegna) che commerciale (solo nel Comune di Domodossola), tramite l'analisi dei contratti di locazione registrati.

Nel dettaglio dell'azione di rilevamento, per alcuni comuni (quali Verbania, Arizzano, Baveno, Cannero Riviera, Cannobio, Casale Corte Cerro, Domodossola, Ghiffa, Gravellona Toce, Omegna, Stresa e Villadossola), a causa dello scarso numero di transazioni effettuate e dell'ampia diversità dei prezzi unitari riscontrati, l'indagine è stata integrata utilizzando i dati relativi alle offerte di vendita forniti dalle Agenzie

Immobiliari, consultate “on line”. Su un totale di n. 175 schede di compravendita, n. 136 (ovvero il 78%) sono transazioni, mentre le restanti 39 (ovvero il 22%) riguardano offerte di compravendita.

In alcune zone indagate le schede con dati relativi alle offerte risultano superiori o uguali a quelle derivanti da transazioni immobiliari concluse (Baveno limitatamente alla categoria delle abitazioni di tipo economico, Cannero Riviera, Cannobio, Domodossola limitatamente alla categoria dei negozi, Ghiffa, Gravellona Toce limitatamente alla categoria delle abitazioni civili, Verbania limitatamente alle categorie dei negozi e degli uffici); l’elaborazione delle quotazioni ha tenuto conto di tali situazioni nell’aggiornamento della Banca Dati semestrale. Il coefficiente provinciale di adeguamento (in diminuzione) delle offerte immobiliari, anche per questo semestre come in passato, è stato posto pari al 15%.

Sono proseguite le indagini sull’andamento del volume delle locazioni registrate dal 2010 in ambito provinciale; dall’esame dei dati e relativi grafici si rileva, nel periodo indagato, un andamento altalenante del numero di registrazioni effettuate per i primi 4 anni (a causa della crisi che ha investito il mercato immobiliare) e successivamente una fase in crescendo degli atti registrati, che ha denotato una leggera ripresa dello specifico segmento immobiliare. Nel primo semestre del 2020 tale crescita si interrompe nettamente, a causa della crisi legata all’emergenza COVID-19, per riprendere nel secondo semestre con un numero di contratti registrati (n. 3.035) in crescita rispetto al secondo semestre del 2019 (n. 2.853). In definitiva il 2020 segna un calo moderato del numero di contratti di locazione registrati (n. 5.331) rispetto al 2019 (n. 5.689) di circa il 6%.

Nel Capoluogo, a fronte di un calo dei volumi di compravendita nel primo semestre (-20,2%), nel secondo semestre è stata rilevata una netta ripresa del numero di transazioni effettuate. Tra le zone OMI indagate, si rileva un andamento lievemente al ribasso dei valori di compravendita di immobili residenziali rispetto alle quotazioni del semestre precedente. Rispetto alle quotazioni presenti in banca dati, in tutte le zone del Comune di Verbania si registra un calo dei valori unitari, in particolare nel segmento residenziale per la tipologia economica.

Per quanto riguarda le locazioni nel Capoluogo, si è riscontrata una situazione omogenea con una leggera tendenza al rialzo dei canoni.

Per il settore commerciale si evidenzia, nella zona centrale B5-Intra Lungolago, dove è concentrata la maggior parte delle attività commerciali, un calo del numero di transazioni rilevate, a fronte di un leggero calo delle quotazioni.

Nella zona B2-Pallanza-Suna si conferma per la località di Pallanza una continua decadenza dell’attività commerciale, con una quasi assoluta mancanza di compravendite, che ha costretto la sospensione dell’indagine per il 2020.

Nel resto dei Comuni della Provincia inseriti nel POR si registra un andamento altalenante delle quotazioni di compravendita e locazione rispetto al semestre precedente ed al primo semestre 2019, con una leggera tendenza al ribasso delle singole quotazioni sia per la tipologia residenziale civile che per quella economica. Le locazioni invece registrano un andamento stabile o lievemente al rialzo dei valori, sia per le tipologie residenziali che commerciali.

Dall’analisi delle quotazioni immobiliari rilevate nel semestre in esame (2° 2020), risulta:

- Nella macroarea “Ossola Fondovalle” si è rilevata, nei Comuni indagati, un generale calo delle quotazioni delle compravendite residenziali (in particolare per la tipologia economica) e delle quotazioni del segmento commerciale. Le indagini sui valori di locazione relativi alle tipologie residenziali e commerciali, hanno confermato per Domodossola una discreta dinamicità, con una tendenza all’aumento dei valori unitari;
- Nella macroarea del “Cusio”, nei comuni indagati si registra, per il settore residenziale, un costante calo delle quotazioni unitarie, più accentuato nelle compravendite rispetto alle locazioni;
- Nella macroarea “Fascia Lungolago Verbania”, per quanto riguarda i Comuni indagati, si è rilevato un generale calo nell’andamento delle quotazioni delle compravendite, con una maggiore tendenza al ribasso per la tipologia residenziale economica e per quella commerciale;

- Nelle restanti macroaree montane (“Valli Vigezzo e Cannobina” e “Ossola Montana”) la tendenza dell’andamento delle quotazioni rilevata è al ribasso, anche se meno marcata rispetto alle altre macroaree. Le variazioni effettuate risultano essere in parte degli adeguamenti rispetto alla realtà del mercato immobiliare.

Si segnala che, a causa dell’emergenza COVID-19, il mercato delle compravendite si è quasi completamente fermato nel periodo da metà marzo a fine maggio. Mentre per gli atti stipulati dopo questo periodo nel primo semestre non si sono riscontrati significativi abbassamenti di prezzo, in quanto per tali atti la contrattazione/formazione del prezzo di compravendita è avvenuta prima del lockdown, l’effetto negativo sul mercato immobiliare di tale situazione è risultata più evidente nel secondo semestre 2020.

Le valutazioni effettuate per i Comuni oggetto di indagine, sia per i valori di mercato delle compravendite che di locazione, sono state estese a tutti i Comuni della Provincia (anche a seguito di specifiche ricerche di mercato effettuate sui Comuni non direttamente rilevati), effettuando un adeguato aggiornamento dei valori delle varie zone, per renderle più aderenti all’odierna realtà del mercato immobiliare locale, tramite un riequilibrio/aggiornamento dei valori stessi.

Sulla base di ricerche effettuate nel settore si è provveduto ad adeguare al ribasso le quotazioni relative al settore commerciale e produttivo, in particolare le tipologie “magazzini”, “capannoni industriali” e “laboratori” per renderle più aderenti a quanto riscontrabile nella locale realtà immobiliare.