



Nota metodologica

Elaborazioni statistiche pubblicate sulle “Schede valori immobiliari”

a cura del Centro di Ricerca “Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) - Ricerche”

Per informazioni scrivere a oict@polito.it

data aggiornamento: **15 luglio 2024**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva del Centro di ricerca OICT-Ricerche. 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

| | |
|--|---|
| Introduzione | 4 |
| La base dati per l'analisi del mercato immobiliare | 4 |
| La base dati per l'analisi del patrimonio edilizio e della popolazione | 5 |
| Copertura territoriale e aggregazioni dei dati | 5 |
| Periodo di analisi e aggiornamento dei dati | 7 |
| Revisione dei dati: il "Processo Qualità" | 7 |
| Note per la lettura e l'interpretazione delle elaborazioni | 8 |

Introduzione

Il monitoraggio del mercato immobiliare residenziale della città di Torino attraverso la raccolta sistematica dei dati consente la produzione di elaborazioni e analisi statistiche, nonché l'avanzamento sul piano della ricerca scientifica nel settore dell'economia immobiliare, con particolare evidenza alla mobilità della domanda, all'orientamento e alla dinamicità dell'offerta e dell'attività edilizia, all'andamento dei prezzi e delle transazioni immobiliari.

La presente Nota metodologica intende fornire un supporto alla lettura delle “Schede valori immobiliari” pubblicate sul sito www.oict.polito.it/report, in particolare sui processi di raccolta, elaborazione, analisi dei dati e interpretazione dei risultati.

La base dati per l'analisi del mercato immobiliare

La fonte dei dati elaborati dal Centro di Ricerca OICT-Ricerche nelle “Schede valori immobiliari”, relativi ai prezzi e alle caratteristiche di unità immobiliari offerte e vendute sul mercato, è la piattaforma Immobiliare.it.

Immobiliare.it fornisce a OICT-Ricerche due tipologie di dati diversi:

- La banca dati “Offerte”, che deriva dall'archivio interno di Immobiliare.it di “Pubblicità immobiliare” (dove ogni unità immobiliare offerta sulla piattaforma viene descritta dall'agenzia immobiliare o dal privato secondo una scheda definita) e che include circa 45.000 offerte/anno situate sul territorio comunale;
- La banca dati “Vendite”, che deriva dall'integrazione tra diverse banche dati (atto di compravendita che ne trasferisce, a titolo oneroso, il diritto di proprietà o il diritto di nuda proprietà; archivi del Catasto fabbricati e del Catasto terreni; l'archivio del Registro) e che include circa il 5% del totale delle vendite sul territorio comunale (ref. Nota metodologica Immobiliare.it).

Tutte le banche dati citate vengono elaborate e armonizzate per entrare a far parte del Sistema Informativo Territoriale (SIT) dell'OICT-Ricerche dove vengono georeferenziate e collegate al loro sottomercato di riferimento (zona OMI). Il SIT dell'OICT-Ricerche è strutturato secondo lo schema riportato in Figura 1.

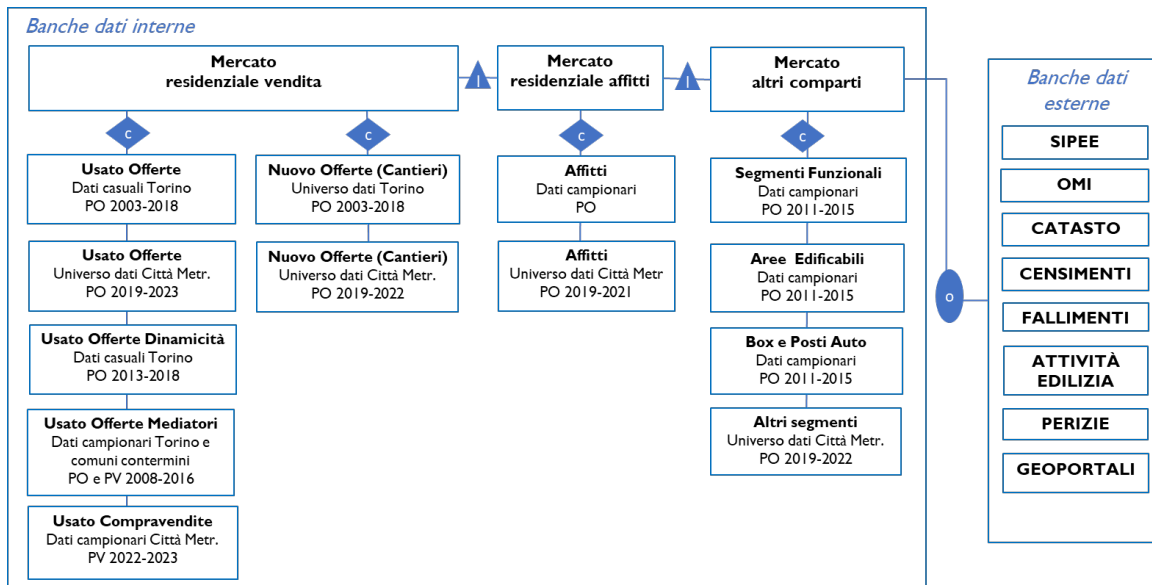


Figura 1: Schema concettuale del SIT OICT-Ricerche
(Fonte: Elaborazione OICT-Ricerche)

Per eventuali approfondimenti si veda:

- Nota metodologica Immobiliare.it: <https://www.immobiliare.it/news/nota-metodologica/>
- Analisi sul mercato immobiliare nazionale: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/>

La base dati per l'analisi del patrimonio edilizio e della popolazione

La fonte dei dati elaborati dal Centro di Ricerca OICT-Ricerche nelle "Schede valori immobiliari", relativi ad alcune caratteristiche del patrimonio edilizio e della popolazione, è l'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). ISTAT rende liberamente accessibili e scaricabili una serie di dati puntuali e per sezioni di censimento, per tutti i comuni italiani, relativi a diversi temi di analisi, tra cui "Popolazione", "Istruzione e formazione" e "Alloggi ed edifici".

Per approfondimenti si veda:

- Nota metodologica ISTAT Censimento della popolazione: https://www.istat.it/wp-content/uploads/2023/06/Dati_cens_Nota-Metodologica.pdf
- Dati aggiornati 2021: <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?lang=it>
- Statistiche su dati aggiornati 2021: <https://esploradati.censimentopopolazione.istat.it/databrowser/#/>

Copertura territoriale e aggregazioni dei dati

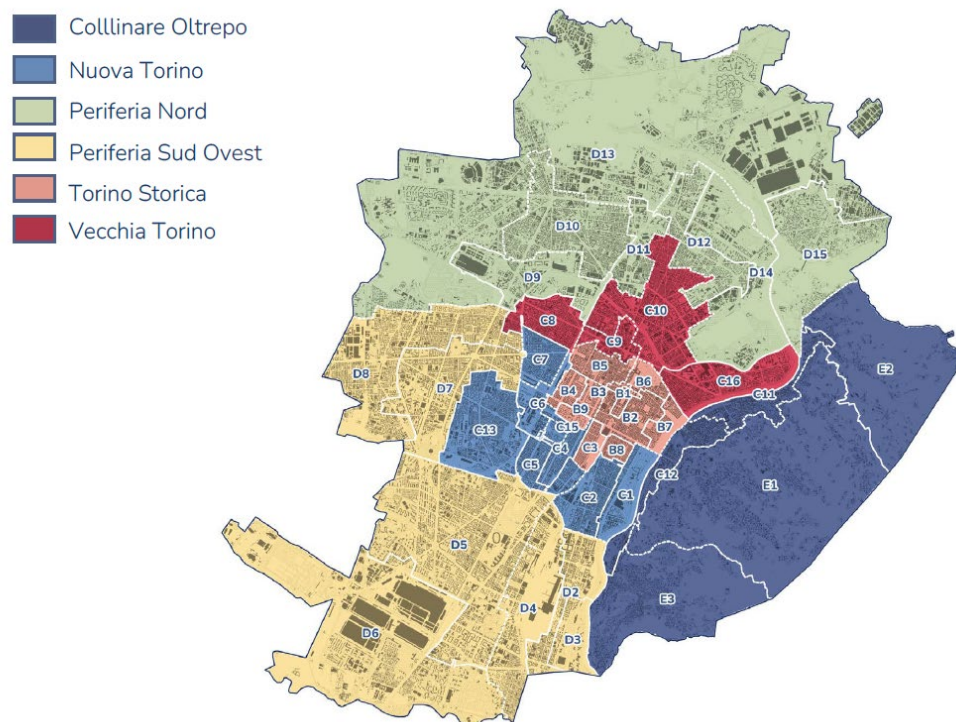
Ai fini della produzione delle elaborazioni e analisi statistiche periodiche pubblicate nelle "Schede valori immobiliari", i dati raccolti nelle banche dati precedentemente citate vengono georeferenziati da OICT-Ricerche. Le scale di analisi sono principalmente quattro:

- Punti (Point of Interest – POIs), individuati a partire dalle loro coordinate geografiche

(latitudine e longitudine), con precisione di 0,5 millesimi di grado;

- 41 Zone OMI, che rappresentano i sottomercati urbani definiti e adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- 6 Macroaree OMI, che rappresentano la ripartizione della città metropolitana definita dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- la città di Torino, assumendo i confini amministrativi dell'area metropolitana urbana

Nella Figura 2 sono riportate le aggregazioni territoriali della città metropolitana di Torino secondo la posizione geografica, utilizzate nelle schede.



| Codice | Nome | Macrozone | Codice | Nome | Macrozone |
|--------|-------------------|-------------------|--------|---------------------------------|---------------------|
| B01 | Roma | Torino Storica | C13 | San Paolo Spina 1 Marmolada | Nuova Torino |
| B02 | Carlo Emanuele II | Torino Storica | C15 | Duca D'Aosta | Nuova Torino |
| B03 | Solferino | Torino Storica | C16 | Vanchiglia Corso Belgio Lungo | Vecchia Torino |
| B04 | Vinzaglio | Torino Storica | | Po Antonelli | |
| B05 | Garibaldi | Torino Storica | D02 | Carducci | Periferia Sud-Ovest |
| B06 | Castello | Torino Storica | D03 | Unità D'Italia | Periferia Sud-Ovest |
| B07 | Rocca | Torino Storica | D04 | Lingotto | Periferia Sud-Ovest |
| B08 | San Salvario | Torino Storica | D05 | Santa Rita Mirafiori | Periferia Sud-Ovest |
| B09 | Stati Uniti | Torino Storica | D06 | Mirafiori Sud | Periferia Sud-Ovest |
| C01 | Valentino | Nuova Torino | D07 | Pozzo Strada | Periferia Sud-Ovest |
| C02 | Dante | Nuova Torino | D08 | Aeronautica Parella | Periferia Sud-Ovest |
| C03 | San Secondo | Torino Storica | D09 | Spina 3 Eurotorino | Periferia Nord |
| C04 | Galileo Ferraris | Nuova Torino | D10 | Madonna Di Campagna | Periferia Nord |
| C05 | De Gasperi | Nuova Torino | D11 | Spina 4 Docks Dora | Periferia Nord |
| C06 | Politecnico | Nuova Torino | D12 | Rebaudengo | Periferia Nord |
| C07 | Duchessa Jolanda | Nuova Torino | D13 | Corona Nord Ovest | Periferia Nord |
| C08 | San Donato | Vecchia Torino | D14 | Cimitero Monumentale Botticelli | Periferia Nord |
| C09 | Porta Palazzo | Vecchia Torino | D15 | Barca Bertolla | Periferia Nord |
| C10 | Palermo | Vecchia Torino | E01 | Collinare Villa Della Regina | Collinare Oltrepò |
| C11 | Michelotti | Collinare Oltrepò | E02 | Collinare Superga | Collinare Oltrepò |
| C12 | Crimea | Collinare Oltrepò | E03 | Collinare Cavoretto | Collinare Oltrepò |

Figura 2: Denominazione e classificazione delle zone OMI

(Fonte: Elaborazione OICT - Ricerche, dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo di analisi e aggiornamento dei dati

La base dati per l'analisi del mercato immobiliare a livello comunale è aggiornata sulla base delle forniture annuali di dati da parte di Immobiliare.it. L'intervallo temporale base di osservazione è l'annualità.

La base dati ISTAT utilizzata per l'analisi del patrimonio edilizio e della popolazione, invece, è relativa alla popolazione censuaria al 31/12/2021; le basi territoriali di riferimento (sezioni di censimento) sono aggiornate al 2011.

Revisione dei dati: il "Processo Qualità"

Le basi dati acquisite da Immobiliare.it vengono sottoposte ad un processo di pulitura, verifica e validazione della qualità dei dati (denominato "Processo Qualità") che l'OICT - Ricerche ha messo a punto nel corso degli anni della sua attività e che applica per verificare l'attendibilità (per quanto possibile), la rappresentatività statistica dei campioni e l'omogeneità della distribuzione spaziale e temporale dei dati. Il "Processo Qualità" è basato sulla verifica della distribuzione dei valori

immobiliari in ciascun segmento territoriale analizzato e sull'analisi degli *outliers*, anche rispetto ad alcune caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari analizzate, come il piano di allocazione e la categoria dell'edificio. Si specifica inoltre che l'OICT-Ricerche assume, per ogni Zona OMI, la soglia minima di 30 dati per il calcolo di statistiche descrittive considerabili rappresentative del sottomercato di riferimento. I sotto-campioni relativi a Zone OMI che presentato una numerosità di dati annuali inferiore a tale soglia non possono garantire indici statistici o rappresentazioni spaziali sufficientemente significativi e, pertanto, i valori di riferimento vengono riportati nelle schede con un asterisco (*).

Il "Processo Qualità" viene applicato preliminarmente a tutte le elaborazioni statistiche pubblicate nelle "Schede valori immobiliari" al fine di rendere i risultati più robusti dal punto di vista scientifico e statistico.

Note per la lettura e l'interpretazione delle elaborazioni

Le analisi statistiche presenti nelle "Schede valori immobiliari", elaborate dall'OICT-Ricerche a partire dall'anno 2019, non sono direttamente assimilabili con quelle riportate nelle schede pubblicate nell'Archivio valori (Sezione "La storia"), con valori aggiornati fino al 2018. Si evidenzia infatti che dal 2019 sono variati sia le modalità di campionamento (ref. paragrafo "Periodo di analisi e aggiornamento dei dati") sia le porzioni territoriali di riferimento (è stata assunta la segmentazione territoriale dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate in 41 Zone, che ha quindi superato la precedente segmentazione nelle 40 Microzone censuarie della città di Torino). Ciò comporta scostamenti anche significativi rispetto ai dati pubblicati precedentemente, nonché la necessità di interpretare correttamente le serie storiche dei dati.

Va inoltre sottolineato che la banca dati per l'elaborazione degli indici statistici dei valori di offerta è diversa da quella utilizzata per la costruzione degli indici statistici dei valori di compravendita (ref. paragrafo "Periodo di analisi e aggiornamento dei dati") pertanto gli indici statistici delle due banche dati non sono del tutto confrontabili.

L'OICT-Ricerche non è responsabile della veridicità e della correttezza dei dati forniti da Immobiliare.it, tuttavia è responsabile dell'elaborazione dei principali indici statistici calcolati a partire dalle banche dati acquisite applicando il "Processo Qualità".