



# FOCUS provinciale

---

Il mercato immobiliare residenziale

## Trento

data di pubblicazione: 1 giugno 2018  
periodo di riferimento: anno 2017

a cura dell'Ufficio Provinciale Territorio di Trento (Paolo Borzaga - Referente OMI)



OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE

**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**  
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**  
periodo di riferimento: **anno 2017**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.*

*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

---

<b>Introduzione</b> .....	3
FOCUS provinciale - Trento .....	4
La provincia – Trento.....	5
Il comune – Trento .....	8
Indice delle Figure .....	11
Indice delle Tabelle.....	11

## Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute<sup>1</sup>.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016<sup>2</sup>, oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate. L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche, rispetto a quanto già pubblicato nelle precedenti edizioni.

Per la province di Trento e Bolzano, dove vige il sistema del catasto tavolare, è fornito il numero di unità immobiliari residenziali (N IMM), abitazioni e relative pertinenze, non normalizzato rispetto alla quota di proprietà trasferita, desunto dall'archivio degli atti di compravendita dell'Agenzia ai fini della liquidazione dell'imposta di registro.

<sup>1</sup> Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/note+metodologiche+2018>

<sup>2</sup> Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

## FOCUS provinciale - Trento

Il presente Focus provinciale ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Trento. Ormai da qualche anno anche in Trentino, così come nel resto d'Italia, si stanno moltiplicando i segnali di un risveglio del mercato immobiliare. L'annata trascorsa ha fatto registrare un ulteriore incremento dei volumi di compravendita per gli immobili residenziali ed anche i prezzi, in calo consistente da dieci anni, sembrano finalmente essersi stabilizzati, segnando addirittura in alcune zone della provincia un lieve aumento.

Come evidenziato nella *Tabella 1*, i dati sui volumi di compravendite di abitazioni, aggiornati a tutto il 2017 e raffrontati con quelli della precedente annualità, evidenziano un consistente aumento delle transazioni, sia per l'intera provincia (+16,2%) che per il solo capoluogo (+17,5%), con un totale riferito all'intero territorio di quasi 7.000 transazioni.

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari, sempre con riferimento alla variazione rispetto all'anno precedente e riportate nella *Tabella 2*, si osserva una sostanziale stabilizzazione dei valori sia del capoluogo (-0,3%) sia del resto della provincia (-0,1%). La quotazione media provinciale è intorno ai 2.000 €/m<sup>2</sup>, con i massimi valori riscontrabili nelle macroaree della Val Rendena e delle Valli di Fiemme e di Fassa (a circa 3.400 €/m<sup>2</sup>).

Siamo certo ancora lontani dai grandi volumi di transazioni di un passato recente, ma se si leggono i dati dell'Agenzia delle Entrate, unitamente a quelli di Istat e Banca d'Italia, ponendo attenzione ai cicli storici e alle previsioni positive sul *trend* dell'economia italiana, è possibile guardare al futuro del mattone con un certo ottimismo.

## La provincia – Trento

Figura 1: Macroaree provinciali di Trento

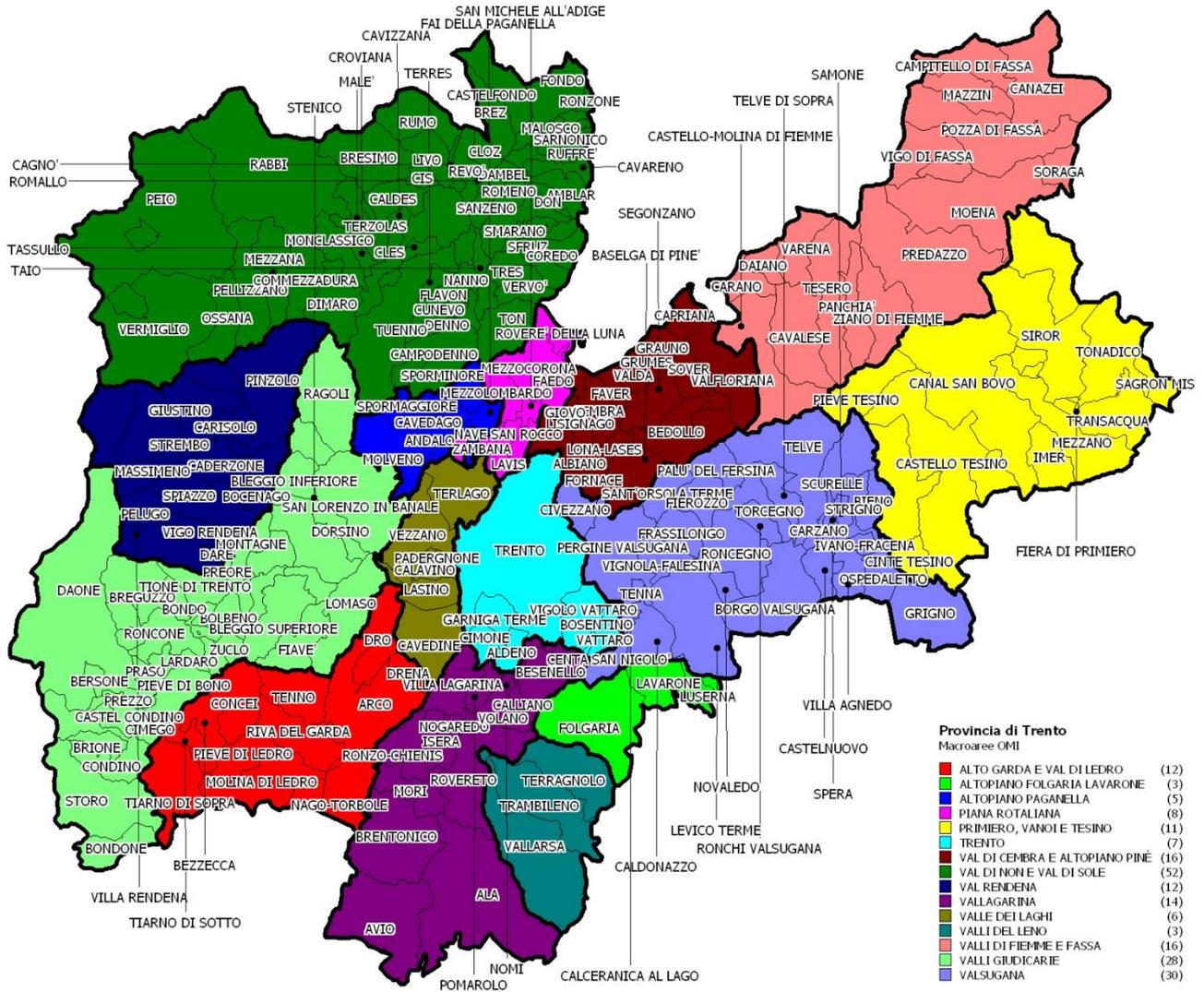


Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	N IMM 2017	N IMM Variazione % 2016/17	Quota N IMM per provincia
ALTO GARDA E VAL DI LEDRO	739	11,0%	10,63%
ALTOPIANO FOLGARIA LAVARONE	143	30,0%	2,06%
ALTOPIANO PAGANELLA	33	-19,5%	0,47%
PIANA ROTALIANA	254	-6,3%	3,65%
PRIMIERO, VANOI E TESINO	107	52,9%	1,54%
TRENTO	18	-35,7%	0,26%
VAL DI CEMBRA E ALTOPIANO PINÈ	110	-2,7%	1,58%
VAL DI NON E VAL DI SOLE	619	25,1%	8,90%
VAL RENDENA	388	14,8%	5,58%
VALLAGARINA	1.238	19,8%	17,80%
VALLE DEI LAGHI	42	23,5%	0,60%
VALLI DEL LENO	20	33,3%	0,29%
VALLI DI FIEMME E FASSA	553	3,0%	7,95%
VALLI GIUDICARIE	169	16,6%	2,43%
VALSUGANA	935	26,5%	13,44%
<b>TRENTO Capoluogo</b>	<b>1.587</b>	<b>17,5%</b>	<b>22,82%</b>
<b>TRENTO Provincia</b>	<b>6.955</b>	<b>16,2%</b>	<b>100,00%</b>

Figura 2: Numero indice N IMM per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

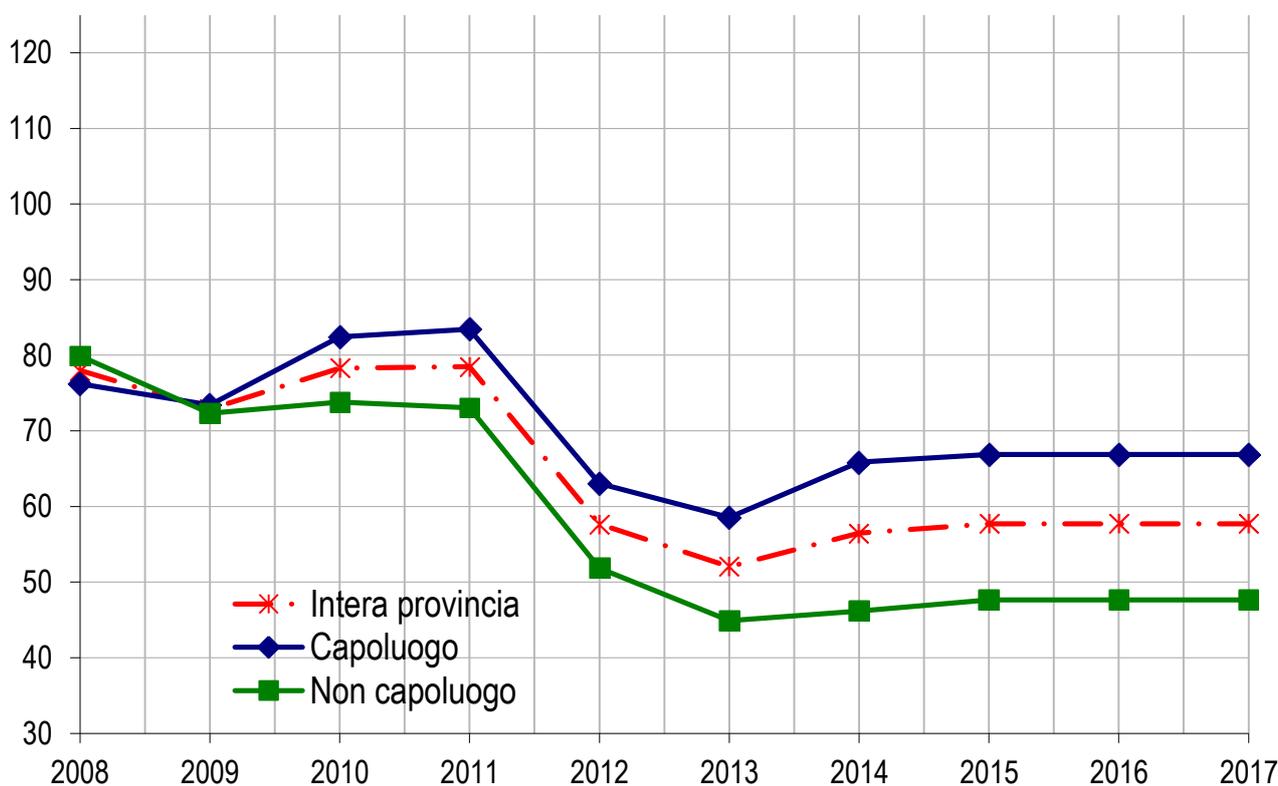
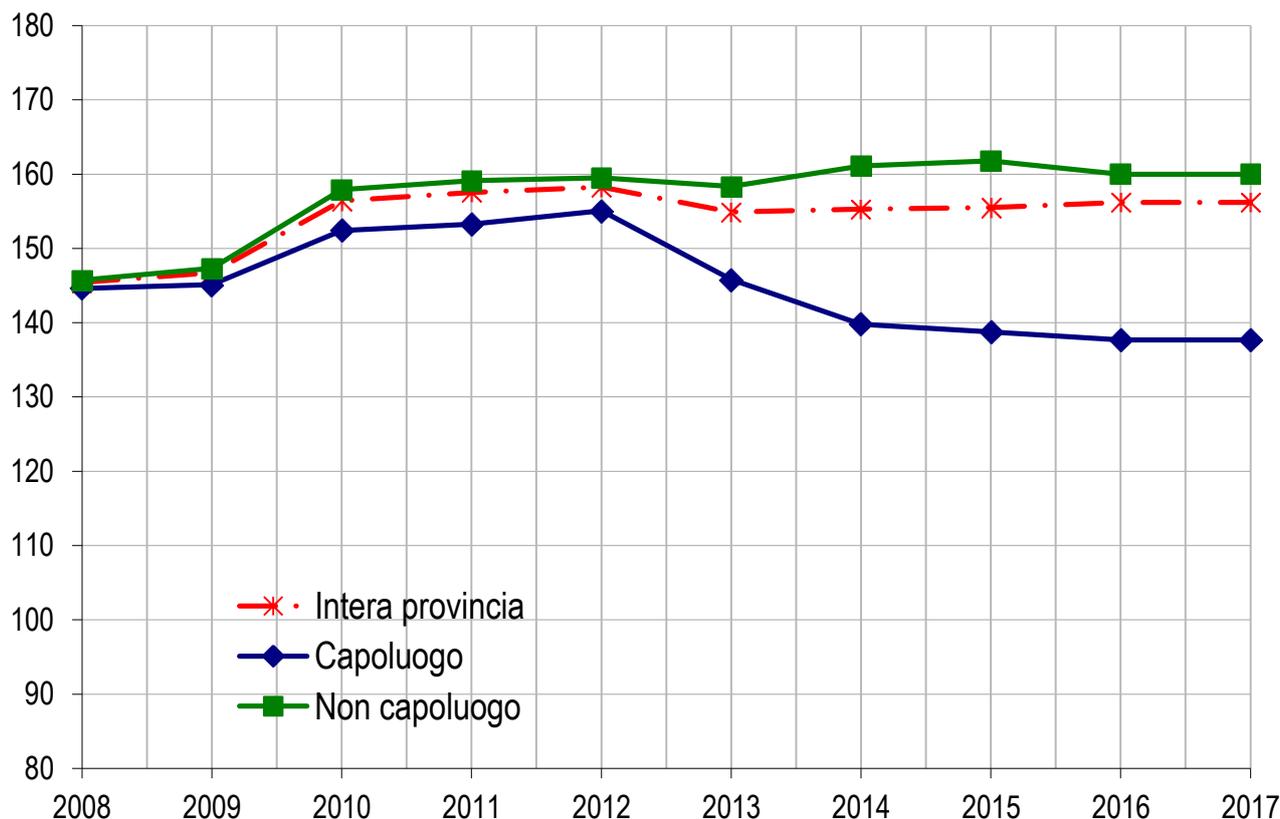


Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2008)
ALTO GARDA E VAL DI LEDRO	2.144	-0,9%	93,4
ALTOPIANO FOLGARIA LAVARONE	2.232	0,0%	112,6
ALTOPIANO PAGANELLA	2.459	0,0%	102,1
PIANA ROTALIANA	1.956	0,0%	98,2
PRIMIERO, VANOI E TESINO	2.596	0,0%	137,3
TRENTO	2.000	0,0%	100,0
VAL DI CEMBRA E ALTOPIANO PINÈ	1.479	0,0%	101,5
VAL DI NON E VAL DI SOLE	1.656	-0,3%	101,4
VAL RENDENA	3.400	0,0%	92,6
VALLAGARINA	1.872	-0,4%	97,8
VALLE DEI LAGHI	1.784	-0,3%	111,0
VALLI DEL LENO	1.483	0,0%	108,7
VALLI DI FIEMME E FASSA	3.415	-0,1%	111,3
VALLI GIUDICARIE	1.565	1,2%	117,5
VALSUGANA	1.583	0,0%	104,9
<b>TRENTO Capoluogo</b>	<b>2.515</b>	<b>-0,3%</b>	<b>94,1</b>
<b>TRENTO Provincia</b>	<b>2.143</b>	<b>-0,2%</b>	<b>101,8</b>

Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Trento

Figura 4: Macroaree urbane di Trento

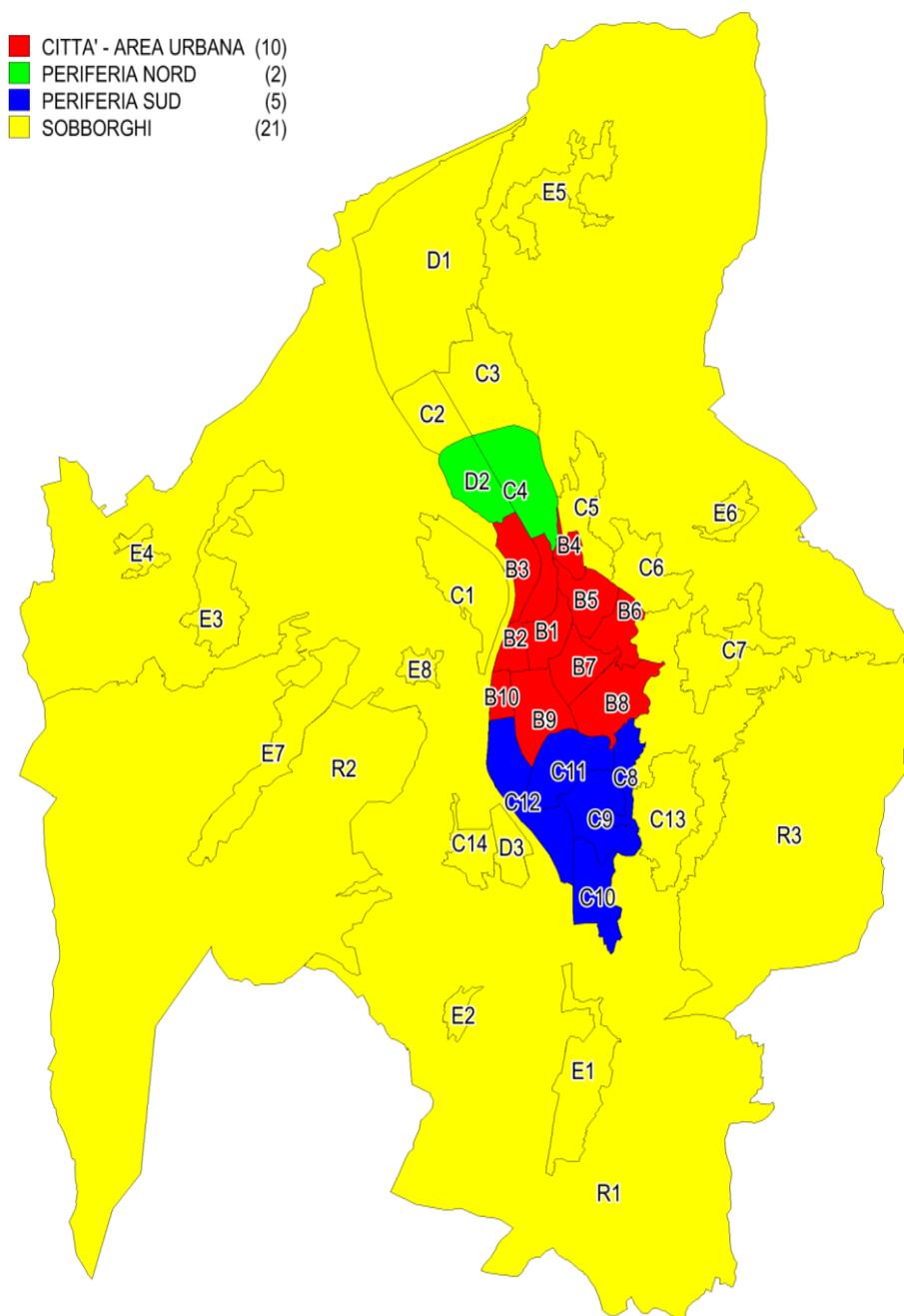


Tabella 3: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
CITTA' - AREA URBANA	3.183	-0,42%	1,09
PERIFERIA NORD	2.325	-1,06%	0,79
PERIFERIA SUD	2.460	0,00%	0,84
SOBBORGH	2.215	-0,18%	0,76
<b>TRENTO Comune</b>	<b>2.559</b>	<b>-0,27%</b>	<b>0,87</b>

Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Trento

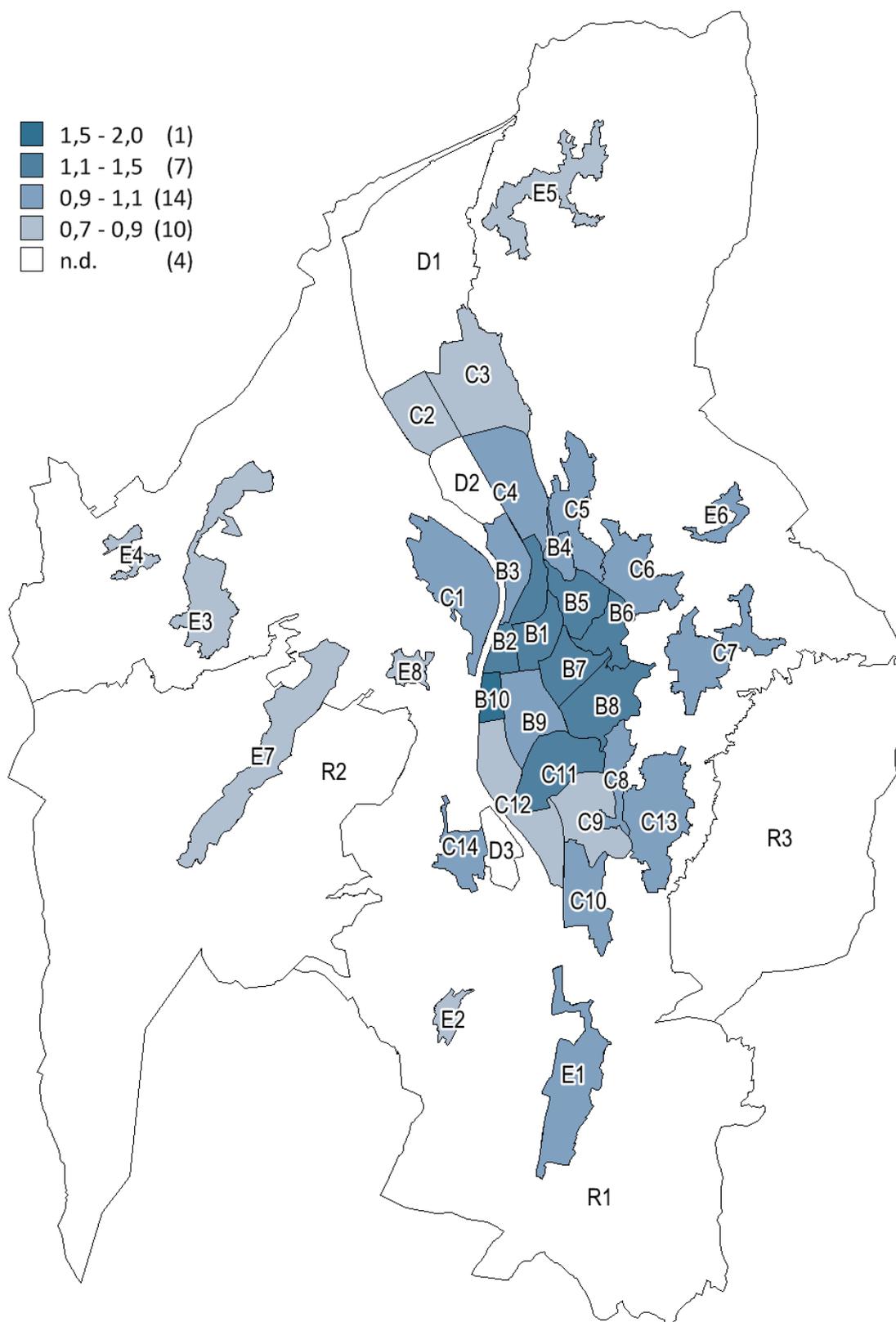


Tabella 4: Quotazione media – CITTA' - AREA URBANA

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO	3.825	0,0%
B2	VIA PIETRASTRETTA, VIA MALVASIA, VIA MANZONI, TORRE VERDE, TORRE VANGA, VIA PREPOSITURA, VIA ROSMINI, STADIO, STAZ., VIA SEGANTINI	3.075	-3,1%
B3	CRISTO RE, LUNG'ADIGE LEOPARDI, CORSO BUONARROTI	2.650	0,0%
B4	MURALTA	2.517	0,0%
B5	LASTE, PIETRASTRETTA, PORT' AQUILA	2.883	-1,1%
B6	VIA GIARDINI, VIA VENEZIA, VIA CAVE, VIA DELLA BUSA, SAN DONA', MESIANO	2.875	0,0%
B7	VIA S. FRANCESCO D' ASSISI, CORSO 3 NOVEMBRE, VIALE ROVERETO, VIALE TRIESTE, VIA GRAZIOLI (ZONA TRIBUNALE)	3.450	0,0%
B8	BOLGHERA	3.350	0,0%
B9	CIMITERO, SAN GIUSEPPE, S. PIO X, GHIAIE	2.800	0,0%
B10	EX AREA MICHELIN LE ALBERE	4.400	0,0%
	<b>CITTA' - AREA URBANA</b>	<b>3.183</b>	<b>-0,4%</b>

Tabella 5: Quotazione media – PERIFERIA NORD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C4	SOLTERI, CENTOCHIAVI, PIAZZINA	2.325	-1,1%
	<b>PERIFERIA NORD</b>	<b>2.325</b>	<b>-1,1%</b>

Tabella 6: Quotazione media – PERIFERIA SUD

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C8	CERNIDOR, MAN S. ANTONIO	2.500	0,0%
C9	MADONNA BIANCA	2.200	0,0%
C10	MAN	2.525	0,0%
C11	SAN BARTOLOMEO, CLARINA	2.925	0,0%
C12	MAS DESERT	2.150	0,0%
	<b>PERIFERIA SUD</b>	<b>2.460</b>	<b>0,0%</b>

Tabella 7: Quotazione media – SOBBORGH

Zona OMI	Denominazione	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C1	PIEDICASTELLO, VELA	2.375	0,0%
C2	RONCAFORT	2.100	0,0%
C3	MELTA, GARDOLO, CANOVA	2.225	0,0%
C5	MARTIGNANO	2.475	0,0%
C6	COGNOLA, ZELL, SAN VITO	2.475	0,0%
C7	POVO	2.600	0,0%
C13	VILLAZZANO	2.475	0,0%
C14	RAVINA	2.313	-2,6%
E1	MATTARELLO	2.425	0,0%
E2	ROMAGNANO	2.200	0,0%
E3	CADINE, SOPRAMONTE	2.050	0,0%
E4	BASELGA DEL BONDONE, VIGOLO BASELGA	1.833	0,0%
E5	MEANO, GAZZADINA, VIGO MEANO, CORTESANO	1.950	0,0%
E6	TAVERNARO, VILLAMONTAGNA	2.300	0,0%
E7	MONTE BONDONE	1.800	0,0%
E8	SARDAGNA	1.850	0,0%
	<b>SOBBORGH</b>	<b>2.215</b>	<b>-0,2%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Macroaree provinciali di Trento .....	5
Figura 2: Numero indice N IMM per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	6
Figura 3: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	7
Figura 4: Macroaree urbane di Trento .....	8
Figura 5: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Trento.....	9

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	6
Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	7
Tabella 3: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	8
Tabella 4: Quotazione media – CITTA' - AREA URBANA.....	10
Tabella 5: Quotazione media – PERIFERIA NORD .....	10
Tabella 6: Quotazione media – PERIFERIA SUD .....	10
Tabella 7: Quotazione media – SOBBORGHİ .....	10