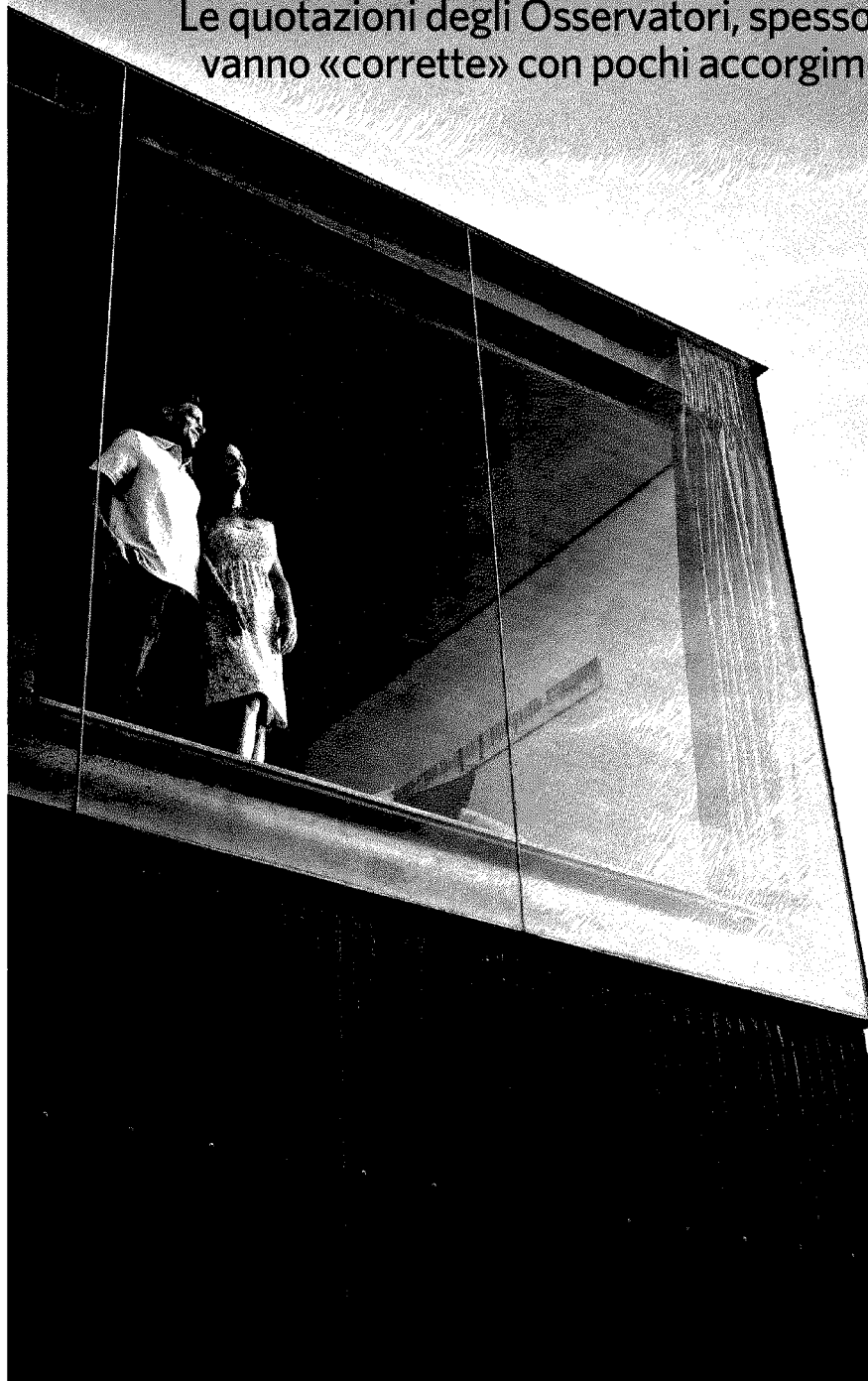


MERCATO

LE MOSSE PER CAPIRE SE IL PREZZO È GIUSTO

Le quotazioni degli Osservatori, spesso disomogenee,
vanno «corrette» con pochi accorgimenti strategici



I VALUTATORI

Perizie difficili
perché manca
trasparenza negli atti

L'INTERVISTA

Guerrieri (agenzia
del Territorio): «Dati
poco comparabili»

COVER STORY

Come nascono le quotazioni del mattone

Gli Osservatori sono tanti ma disomogenei, mentre negli Usa siti specializzati pubblicano la storia dell'immobile

Paola Dezza

■ Milano, zona Fiera, 130 metri quadrati, secondo piano di uno stabile d'epoca. Prezzo 830mila euro. Basta attraversare la strada per trovare a 730mila euro un appartamento simile, sempre da ristrutturare in un'ottica di revisione della suddivisione degli spazi. Risparmiando così centomila euro.

È solo un esempio, reale, per far capire come spesso sia difficile risalire al valore equo di un appartamento. I parametri che influenzano il prezzo sono molti, anche nell'ambito della stessa via: dall'esposizione al traffico alla luminosità del piano, dall'affaccio sul verde alla presenza di terrazze. Ecco quindi che i centomila euro di differenza potrebbero anche essere giustificati.

Come capire quanto vale l'appartamento che si desidera comprare, ma anche il vero valore di una casa da vendere? Negli anni il mercato immobiliare italiano ha visto nascere molti Osservatori. I più noti sono quelli elaborati da **agenzia del Territorio**, **Scenari Immobiliari**, **Nomisma**, **Fiaip**, dalle Borse delle camere di commercio, e quelli dei network come **Gabetti** e **Tecnocasa**. Più recenti quelli di siti come **Idealista** e **Immobiliare.it**. Tanti credibili, qualcuno forse meno completo e affidabile, alcuni magari nati più con finalità di marketing che con vocazione divulgativa. Tutti però con i loro limiti, sottolineati dagli stessi esperti che li realizzano. Alla base si sconta la mancanza di una pubblicazione istituzionale dei prezzi a cui sono state concluse le transazioni realizzate, dati che ogni Osservatorio raccoglie quindi in maniera del tutto indipendente con le proprie fonti.

Siamo ancora molto lontani dalla situazione americana, dove chiunque, a fronte di un canone, può consultare siti internet specializzati: i

più noti sono **Property Shark** (www.propertyshark.com), **First American** (www.firstam.com) e **Integra Realty Resource** (www.irr.com). Questi siti pubblicano l'intera storia di un immobile sul fronte compravendite immobiliari, ma non solo. Una raccolta di informazioni che in Italia dipende solo dal fai-da-te e dall'aiuto di un agente immobiliare molto professionale.

«Monitoriamo 26 aree urbane, le 13 maggiori due volte all'anno, le 13 intermedie una volta all'anno – spiega Luca Dondi, a capo dell'ufficio studi **Nomisma** –, tramite questionari articolati inviati a 220-250 agenzie immobiliari per rilevazione, selezionate negli anni. Chiediamo informazioni qualitative sulla domanda e sull'offerta, il numero di contratti conclusi e la tendenza dei prezzi. Poi i prezzi da contratto, gli sconti, i tempi, i top price e così via. Segue una fase di verifica di coerenza con il semestre precedente e di affidabilità del dato». **Nomisma**, che sta passando progressivamente alla rilevazione online, sottolinea che «a monte manca la pubblicazione dei prezzi da contratto da parte di un soggetto pubblico, come l'agenzia del Territorio (che dal Decreto sviluppo dal primo dicembre dovrebbe essere accorpata all'agenzia delle Entrate). Il rischio che corriamo oggi è di impiantare sistemi di analisi evoluta su dati non sempre precisi». Il sistema porta a una disomogeneità tra gli Osservatori, che si muovono ognuno con le proprie risorse e le proprie linee guida, come la suddivisione delle zone di rilevazione e la definizione delle categorie immobiliari.

Attendibili e "istituzionali" sono ritenuti i report delle Borse immobiliari delle Camere di commercio di Milano e Roma. La prima rileva dal 1991 i prezzi del capoluogo lombardo (suddiviso in 70 zone) e provincia tramite una rete di 130 agenzie aderenti a **Fimma**. Anche **Gabetti** e **Tecnocasa** pubblicano Osservatori riconosciuti sul mercato. Quest'ultima, a detta degli esperti, intercetta la fascia media e medio-bassa, e ha una buona copertura territoriale. «La nostra banca dati risale al 1993 – dice Fabiana Megliola, a capo dell'ufficio studi del network –, Rileviamo solo prezzi di compravenduto. Le agen-

zie ci comunicano tutte le compravendite realizzate nel semestre, riferite per omogeneità a un taglio medio, il classico trilocale, posizionato a un piano intermedio». L'Osservatorio è particolareggiato per microzone e tipologie: nuovo e usato si suddividono poi in signorile, medio ed economico. «Ma non basta – continua Megliola –, Servono altre informazioni e soprattutto a ogni immobile vanno applicati correttivi (dai codici di valutazione) per avvicinarsi al vero valore. Per esempio se è su una strada trafficata bisogna abbattere il valore anche del 15%, mentre la vista panoramica ne aumenta il prezzo. Per esempio un'abitazione al piano terreno può avere un decremento del 15%, un'abitazione all'ultimo piano può aumentare il suo valore del 10-15%». Attenzione poi sempre a capire se i prezzi delle tabelle sono da contratto o si riferiscono agli annunci, un punto di partenza molto diverso e molto meno realistico, ma pur sempre indicativo.

«Informarsi sul campo, però, deve venire prima dei dati degli Osservatori – conclude Dondi –, È importante essere consapevoli della situazione localizzativa dell'immobile e della sua storia, anche per capire l'evoluzione dei prezzi in zona».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Valore aggiunto. La presenza di un ampio terrazzo all'ultimo piano può far salire il prezzo dell'appartamento anche di oltre il 15%

I PRINCIPALI STUDI

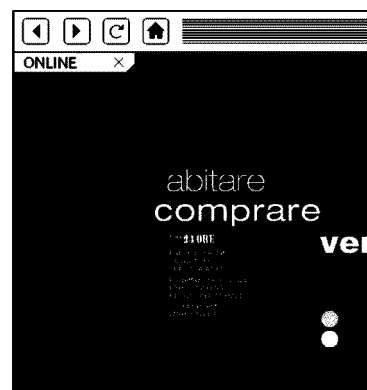
Non solo istituzionali

La prima analisi elaborata dal team dedicato al mercato immobiliare di Nomisma risale al 1988, un anno dopo la nascita dell'Osservatorio. Nomisma ha pubblicato oltre 70 report in 25 anni di racconta dei dati sul mattone. Tre anni dopo la Borsa immobiliare della Camera di commercio di Milano inizia la rilevazione dei valori immobiliari nel capoluogo e provincia. Mentre nel 2004 approda sul mercato la pubblicazione dei dati dell'agenzia del Territorio, che però non rende noti i dati tout court di compravendite e prezzi da contratto ma un'elaborazione basata per il 50% sui prezzi degli affari conclusi, dicono dall'agenzia (ma alcuni esperti ritengono che la quota sia decisamente inferiore). Tra i network Tecnocasa raccoglie i dati dal 1993 e Gabetti dal 1989.

FOCUS CITTÀ: IL MONITORAGGIO ONLINE DI CASA24 PLUS

I Focus Città di Casa24 Plus coprono 46 capoluoghi italiani (più gli hinterland di Roma e Milano). Forniscono i prezzi del venduto e canoni d'affitto per tipologia di immobile; i dati sono ottenuti incrociando ed elaborando le quotazioni raccolte dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. A fornire le quotazioni sono il gruppo Tecnocasa, il gruppo Tree Re (con le tre "insegne" Gabetti, Professionecasa, Grimaldi), Reag (presente solo con i dati di compravendita), Solo Affitti (solo locazioni). A ognuno degli interlocutori viene sottoposta una "griglia" da compilare, dove ogni città viene suddivisa per vie e quartieri tendenzialmente omogenei dal punto di vista dei prezzi. La raccolta prende in considerazione i prezzi al mq per immobili signorili e medi (a loro volta suddivisi tra immobili usati o nuovi/ristrutturati). Per gli affitti invece vengono presi in considerazione due tagli: bilocali da 60-70 mq e trilocali da 80-90 mq.

Oltre ai prezzi, i focus danno conto anche di altri indicatori di mercato (tempistiche medie di vendita, margini di trattativa sui prezzi, trend degli operatori per i successivi 12 mesi). Questi dati vengono incrociati anche con altre fonti: Re/Max, Nomisma, le associazioni di agenti immobiliari Fiaip e Fimaa. Mentre l'andamento di domanda e offerta, zona per zona, arriva dai database dei portali di annunci Casa.it e Immobiliare.it. — **C.Gi.**
www.casa24plus.it/focuscittà



ANALISI

POCHE MOSSE PER VERIFICARE SE IL PREZZO È GIUSTO

I prezzi medi forniti da osservatori e listini spesso forniscono dati tra loro differenti (vedi articoli in pagina) ma sono utili per farsi un'idea di partenza. Possono nella maggior parte dei casi essere trovati sul web (ad esempio il sito Omi dell'agenzia del Territorio: www.agenziaterritorio.it/?id=590). È utile comunque mettere in atto alcuni accorgimenti per farsi un'idea del corretto valore dell'immobile (o della microzona) a cui si è interessati



La ricerca sul campo e la conoscenza dello stabile

È importante sì reperire il maggior numero di dati dai report, ma bisogna anche condurre una ricerca sul campo per comprendere la zona e conoscere il palazzo in cui si trova l'immobile. È importante valutare pregi e difetti dello stabile, se ci sono state compravendite recenti, se i servizi come metropolitana e università sono vicini, se ci sono locali pubblici e quindi una «movida» che può disturbare



Le informazioni ottenute dall'agente immobiliare

Una delle fonti di notizie utili al fine di definire un valore il più possibile equo per un appartamento è l'agente immobiliare di zona. Un buon professionista è in grado di fornire informazioni sulle recenti compravendite nel quartiere, meglio se nella via in cui si trova l'immobile considerato, e di dare indicazioni precise per capirne pregi e difetti che possono influenzarne il valore



Il confronto su internet, giornali e annunci di vendita

Tra le fonti che possono essere utili alla ricerca ci sono senz'altro i portali internet e i giornali cartacei di annunci immobiliari. Tutte informazioni che vanno prese con le pinze e considerate indicative, perché questi prezzi sono soggetti a una contrattazione (lo sconto si è ampliato negli ultimi mesi prima di diventare un prezzo finale), ma sono comunque utili per una

panoramica del mercato



Dall'esposizione al verde: i fattori che spostano il valore

Partendo dal prezzo medio, occorre tener conto che sono molti i fattori che fanno variare il valore finale: ad esempio una buona esposizione può far salire il prezzo del 5-10%; valgono molto i piani alti con ascensore, mentre l'assenza può incidere anche per il 30%. Altre variabili sono l'età e lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza di parcheggi e infrastrutture, aree verdi, scuole e servizi



L'efficienza energetica fa salire la richiesta

Tra i fattori che stanno assumendo maggior peso nella valutazione di una casa c'è la classificazione energetica. Anche a causa dell'obbligo di indicare la classe di appartenenza negli annunci, è prevedibile che le case meno efficienti perderanno sempre più valore. I prezzi degli immobili in classe A sono più alti anche del 30%, mentre un salto da G (ultima classe) a C può valere il 10% del prezzo (si veda Casa24 Plus del 12 gennaio)



La perizia aiuta a trovare più in fretta l'accordo tra le parti

Affidarsi a un valutatore professionista può togliere molti dubbi sul valore della casa e sull'assenza di vizi urbanistici. Se anche il venditore accetta di affidarsi a una perizia, potrebbe essere più facile trovare l'accordo sul prezzo. E mettersi al riparo da sorprese al momento del mutuo: la perizia chiesta dalla banca potrebbe stabilire un valore minore di quello d'acquisto, con il conseguente calo dell'erogato

I valutatori: superare la logica del prezzo/mq

PERIZIE DIFFICILI

Servono più trasparenza degli atti e una banca dati delle transazioni

Emiliano Sgambato

■ Poca trasparenza degli atti pubblici che riguardano gli immobili e maggior peso della qualità delle abitazioni rispetto al parametro del metro quadrato. Sono questi i principali elementi, secondo il parere dei valutatori immobiliari, che rendono più evidenti le discrepanze nelle quotazioni e le distanze tra i diversi listini presenti sul mercato.

«Oggi la qualità fa più differenza che in passato nelle quotazioni, ad esempio c'è molta più sensibilità sul tema dell'efficienza energetica», dice Marzia Morena, presidente **Rics Italia** (Royal institution of chartered surveyors). Così, se due appartamenti delle stesse dimensioni e nella stessa zona hanno prezzi più distanti rispetto al passato, il range su cui viene calcolata la media-prezzo diventa più ampio, e

questa diventa quindi meno attendibile. «Non è solo il numero finale che conta in una perizia – continua Morena – ma la chiarezza delle fonti su cui è stata elaborata».

«La valutazione che mette al primo posto il metro quadrato è superata – aggiunge Stefano Magnolfi, direttore real estate services di **Crif** –. In una fase di euforia del mercato come quella di qualche anno fa tutto sembrava valere uguale; ora invece c'è molta cautela e l'immobile che dà più sicurezza vale di più».

«I dati medi dei listini sono solo uno dei punti di partenza – chiarisce Antonio Campagnoli di **Isivi**, l'Istituto italiano di valutazione immobiliare aderente all'associazione internazionale Tegova –. Tutti gli osservatori possono essere utili al valutatore, che deve saperli però leggere a seconda dei casi e delle esigenze. I punti di riferimento sono comunque in genere i dati ufficiali dell'agenzia del Territorio e quelli dei borsini immobiliari delle Camere di commercio. Poi bisogna fare una serie di comparazioni con compravendite simili in zona e valutazioni sulla singola casa: ognuna ha le sue peculiarità e la

sua storia. Ma in Italia, al contrario di ciò che avviene all'estero, questo non è così facile».

«I singoli atti – spiega Antonio Benvenuti, membro del **Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati** – sono accessibili in Conservatoria ma, accanto all'affermarsi sul mercato di parametri internazionali e all'approvazione delle linee guida dell'Abi, manca una raccolta pubblica dettagliata di facile consultazione che permetta agli operatori di accedere a ciò che vogliono e fare le elaborazioni che preferiscono: come geometri stiamo pensando a un progetto per realizzarla insieme a soggetti pubblici». Tutti gli osservatori non potrebbero prescindere da questa e quindi fornirebbero dati più omogenei. «Invece – continua Benvenuti – ora i listini sono viziati da metodi di raccolta a volte poco chiari e comunque legati alla variabilità delle opinioni di singoli operatori, chiamati a dare un giudizio su un mercato che comunque presenta un livello di segmentazione elevato». E la fase di incertezza attuale non fa che complicare l'attendibilità delle stime.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Nei nostri dati il 70% delle compravendite»

INTERVISTA

Gianni Guerrieri

Agenzia del Territorio

■ L'Agenzia del Territorio è il riferimento per le rilevazioni delle compravendite realizzate in Italia trimestre per trimestre, settore per settore, residenziale incluso. Casa24 Plus ha chiesto al direttore centrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare, Gianni Guerrieri, di spiegare i metodi di analisi.

«L'Osservatorio nasce nel 2004, il progetto nel 2001. All'inizio i dati derivavano dagli accordi con le federazioni di agenti immobiliari perché i contratti non erano veritieri in termini di prezzi trascritti».

Come erano composte le fonti?

Per la metà dagli agenti immobiliari, poi dai contratti soprattutto non residenziali e da altre fonti, anche di conoscenza personale, per una rilevazione semestrale di 75 mila schede annue relative a circa 1.200 Comuni, pari al 70% del mercato delle compravendite. Il dato finale è l'intervallo di confidenza della media e non la media vera e propria dei prezzi.

E oggi che cosa è cambiato?

Nulla dal punto di vista della procedura e dell'elaborazione statistica, ma è variata la composizione del-

le fonti. Dal 2007 i contratti sono più attendibili e quindi rappresentano il 50% delle fonti, con un trend in crescita. Nel tempo abbiamo introdotto la possibilità di cercare online strada e numero civico per avere un prezzo di riferimento e dal 2010-2011 l'applicazione è disponibile su mobile.

Perché non adottare il sistema Usa?

Da noi vige la legge sulla privacy. Crediamo comunque di aver dato un servizio di trasparenza: il quadro di quanto una zona vale rispetto a un'altra in modo che il cittadi-

no sappia dove collocare la ricerca in base al suo budget. Il dato del prezzo non è un campo informativamente trattato: sta nel contratto a fini di controllo fiscale per l'agenzia delle Entrate.

Gli Osservatori sono allineati?

In realtà ognuno dice la sua: diversa è la metodologia e i dati finali non sono comparabili. Se un report separa nuovo e usato e un altro report li mette insieme si capisce facilmente come cambino i dati.

Tante informazioni fanno bene al mercato?

No. Anche perché spesso non viene descritto minuziosamente come sono elaborati i dati. Un passo importante dovrebbe essere rendere omogenee le zone in modo che siano comparabili. Ecco perché chi compra casa deve prestare la stessa attenzione di quando acquista un'auto, affidandosi alla comparazione di nuovo e usato e alle tipologie come per i modelli di auto. Quando si compra casa a volte si è più superficiali.

Novità per il futuro?

Aumentiamo il numero di Comuni rilevati, migliorando le tecniche di rilevazione, e implementeremo le rilevazioni sulle locazioni. L'arrivo, atteso, di un indice puntuale dei prezzi dell'Istat sarà rilevante per il mercato. — **P.De.**



FOTOGRAMMA



Auspicabile l'allineamento degli Osservatori affinché siano comparabili

© RIPRODUZIONE RISERVATA