

MERCATO IN SU, AUMENTANO LE AGENZIE E C'È ANCHE CHI FA CALCOLARE IL VALORE DELLE CASE CON L'ALGORITMO

di ANTONELLO AMBRUOSI

L'andamento del mercato immobiliare in Europa procede a gonfie vele dopo anni di crisi salvo rare eccezioni, ad esempio della stasi di compravendite che domina a Barcellona a causa delle note vicende politiche. Effetti benefici anche in quello italiano, soprattutto nelle città più grandi e d'arte a partire da Milano, che comunque hanno interessato un po' tutto il Paese. Si sono notati anche in Puglia, ma non egualmente per i vari settori immobiliari. A Bari, ad esempio, come nel resto d'Europa va bene il residenziale, ma non altrettanto avviene per gli uffici ed i locali commerciali caratterizzati da cartelli che propongono vendite e offerte di affitti.

Il residenziale, in particolare, a Bari come in tutto il Paese è retto soprattutto dalla richiesta di prime case, mentre gli acquisti per investimento stentano perché ostacolati dalle pesanti tasse all'acquisto. In ogni caso, circa un italiano su 3 (il 31% per la precisione), secondo un sondaggio Acri/Ipsos, ritiene il mattone ancora l'investimento ideale. Una percentuale di poco superata, forse a causa delle vicende scottanti che stanno vivendo molte banche e i loro relativi risparmiatori, da chi ritiene che non esista l'investimento ideale. Mentre c'è ancora un 29% degli italiani che preferisce un investimento finanziario. Dalle risposte sull'immobiliare, tuttavia, si registra una crescita per il terzo anno di fila, al 31%, percentuale comunque molto lontana dal picco del 2006 quando sette italiani su dieci indicavano il mattone come bene rifugio ideale.

Alla base della scelta dell'investimento nel mattone o nelle azioni e simili, comunque, c'è sempre il risparmio. La rilevazione non può fare a meno di saggiarne lo stato di "salute". Emerge che sono sempre meno gli italiani che riescono ad accumularne. Sia a causa del difficile momento che attraversano le famiglie e sia perché gli italiani stanno diventando meno formiche e più cicale. In particolare prevalgono coloro che ritengono sia bene fare dei risparmi

senza troppe rinunce: il 49%, il -2 in un anno.

Il numero delle compravendite di abitazioni, comunque, è in salita. E ciò ha favorito l'apertura di nuove agenzie immobiliari che cercano personale (1.500 in Italia). Al riguardo segnaliamo una notizia da considerare più di "colore" (un esempio di come il risveglio del mercato immobiliare abbia dato origine a nuove iniziative) prima che possa essere immessa seriamente nella realtà e quindi controllata. Si basa su un'agenzia immobiliare online che ha lanciato «un nuovo strumento facile da usare e gratuito di valutazione degli immobili basato sui Big Data del mercato immobiliare».

«Lo strumento, rilasciato in versione beta - viene spiegato - permette la valutazione gratuita degli immobili in tutta Italia. Le valutazioni sono possibili per gli immobili di tipo residenziale come appartamenti, case e ville e consente in meno di 5 minuti di ottenere una valutazione di mercato basata su Big Data del mercato degli immobili italiani. Gli algoritmi partono dall'indirizzo esatto dell'immobile e analizzano migliaia di fabbricati in vendita e locazione nell'area circostante, verificano la presenza di servizi come scuole, ospedali, mezzi di trasporto, stazioni ferroviarie e metropolitane, redditi dei cittadini, impatto turistico e composizione sociale fino ad arrivare al numero di scosse sismiche registrate negli ultimi 12 anni. Oltre 10 milioni di immobili, 1 milione di informazioni socio economiche e 142 elementi caratteristici sono una parte dei big data che gli algoritmi elaborano per individuare il prezzo di mercato più probabile di un immobile. Fino ad oggi le valutazioni degli agenti immobiliari e dei periti si sono basate sull'esperienza, sugli immobili già sul mercato e sui dati aggregati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, ma l'obiettivo del servizio integrato dalla piattaforma di vendita a tariffa fissa di Homstate è quello di superare la valutazione 'umana' attraverso un algoritmo in grado analizzare e contestualizzare migliaia di dati».

