

Ok, quel prezzo è giusto

Niente valutazioni immobiliari opache in Italia. Da un'analisi di Crif emerge che le anomalie sono ridotte. E per lo più al ribasso

ANALISI & MERCATI

di **Tancredi Cerne**

Il mercato immobiliare italiano? A sorpresa risulta affidabile e trasparente. Lo scostamento tra i prezzi di vendita riportati negli atti di compravendita non supera infatti il 15% (in più o in meno) rispetto ai valori di mercato. Ma non solo: a presentare differenze anomale è solo il 14% degli immobili valutati, con valori inferiori del 30% rispetto a quelli di mercato.

A rivelarlo è un'analisi di Crif Real Estate Services (Res), svolta attraverso la propria unità di Data, Analytics and REsearch (Dare). Che spiega: «Tra i principali indicatori della trasparenza del mercato vi sono gli atti di compravendita contenenti i prezzi cui gli immobili vengono passati di mano. Purtroppo è piuttosto diffusa l'opinione che tali atti non siano abbastanza affidabili da essere considerati un benchmark per i valori di mercato e questo a causa, ad esempio, dei numerosi casi di immobili sottostanti a crediti bancari in sofferenza venduti attraverso procedure esecutive, quindi a valori di forzata vendita o di pronto realizzo e non di mercato). Forte dell'ingente disponibilità di atti di compravendita acquisiti, oltre che dei vasti database immobiliari e finanziari proprietari di cui dispone, Crif Res svolge sistematicamente analisi quantitative per misurare l'affidabilità dei dati provenienti dagli atti per utilizzarli come benchmark per la lettura dell'andamento del mercato. Grazie a questo ha potuto confrontare

diverse indicazioni di valore su uno stesso immobile: il prezzo di compravendita rilevato dalle fonti ufficiali e il valore di mercato alla stessa data rilevato tramite una completa valutazione immobiliare.

L'indagine ha analizzato in particolare lo scostamento fra gli atti di vendita e i valori di mercato riscontrati dall'attività valutativa svolta principalmente per il settore bancario. Come noto, per valore di mercato si intende «il più probabile prezzo per il quale una proprietà viene scambiata alla data di valutazione, tra un venditore e un compratore, in una situazione di concorrenza perfetta, dopo un'appropriata attività di marketing, dove le parti agiscono consapevolmente, prudentemente e senza costrizioni».

In un mercato perfetto, tali scostamenti dovrebbero essere nulli o quasi in quanto il prezzo dovrebbe riflettere il valore di mercato. Ma, nel mondo reale, il prezzo a

cui effettivamente l'immobile viene venduto può risentire di asimmetrie informative e di non piena consapevolezza da parte dei contraenti. Gli atti di vendita presi in esame sono stati oggetto di una selezione preventiva per eliminare quelli che presentavano elementi di scarsa affidabilità o che contenevano valori di transazione che evidentemente non rappresentavano il valore di mercato, il 20% circa del totale, perché derivanti da permuta, donazioni, vendite tra parenti ecc. Nello specifico, dall'attività svolta da Crif è emerso che l'84% dei prezzi praticati presenta uno scostamento

rispetto al valore di mercato entro il 15%, dimostrando così che i prezzi si formano su basi razionali, prossimi al valore di mercato e che vengono trascritti nei pubblici uffici in modo trasparente.

Mentre i prezzi si scostano in modo simmetrico rispetto al valore di mercato, quando i prezzi risultano anomali sono molto più numerosi i casi in cui l'immobile è venduto a sconto piuttosto che in sovrapprezzo. Infatti, analizzando gli scostamenti, si nota che il 12% delle osservazioni si posiziona in territorio negativo, e solo il 4% in quello positivo. Peraltro, il posizionamento al disotto del valore di mercato da parte dei prezzi finali è una costante nelle fasi di mercato debole, fenomeno oggi riconducibile all'eccesso di offerta di immobili disponibili sul mercato oltre che all'incidenza delle aste giudiziarie in questa fase di mercato. La relazione tende invece a invertirsi in fase espansiva.

Il differenziale fra tali misure ci indica la vicinanza o meno all'inversione del ciclo: minore è lo scostamento e più vicina è l'inversione del ciclo immobiliare.

Interessante infine il comportamento dei prezzi in relazione al valore degli immobili: gli scostamenti maggiori, infatti, sono associati agli immobili con valore superiore a 300 mila euro e tendono a aumentare al crescere del valore degli immobili. In tali casi, infatti, i comparabili presenti per effettuare le valutazioni tendono a essere meno numerosi e quindi anche le basi informative sono più frammentarie e meno rappresentative. (riproduzione riservata)

