

## Metodologie di valutazione del mercato immobiliare

Paolo Giacomelli\*

Le tipologie di beni considerate nelle analisi e valutazioni del mercato immobiliare sono, come noto, estremamente diversificate, sia per i caratteri intrinseci degli stessi beni, sia per una serie di elementi quali le finalità d'utilizzo da parte degli acquirenti, il contesto legislativo, la normativa urbanistica.

L'analisi di questi mercati presenta approcci metodologici che, sviluppatasi originariamente sulle teorie economiche neoclassiche (Van Thunen, 1903; Marshall, 1959) si sono polarizzati successivamente sulla ricerca dei numerosissimi fattori che, per ogni categoria omogenea di beni (terreni agricoli, terreni con potenzialità edificatorie, terreni edificabili, prodotti edilizi) potessero influenzare il comportamento del mercato (le fonti citabili sono, per questa categoria di ricerche, elevatissime e, a puro titolo di riferimento, si rammenta una delle prime: Haig, 1926 e, recentemente, Simonotti, 1991). Nel contesto teorico presentano inoltre notevole rilevanza le problematiche connesse alla rendita fondiaria ed edilizia (Polelli, 1996), da collegare, come ha ripetutamente sottolineato il Forte (Forte, 1968, De Rossi e Forte, 1993) alla asimmetria informativa presente sui mercati. Negli anni più recenti ha assunto importanza anche la considerazione delle forme di marketing urbano utilizzabili da parte di operatori pubblici e privati per la gestione dell'offerta (Camagni, 1993, Ashworth e Woogd, 1990).

Nell'ambito delle ricerche sui mercati immobiliari, è in fase di studio l'individuazione di un opportuno set di metodologie da adottare per l'analisi del mercato degli immobili residenziali nell'area metropolitana di Milano, interessata sia al momento attuale, che in termini prospettici, da numerosi interventi di riqualificazione urbana.

La esatta conoscenza della dinamica del mercato, con riferimento alle diverse zone omogenee della area per qualità dei servizi essenziali (quali trasporti urbani ed esercizi commerciali) e qualità ambientali

---

\* Università degli Studi di Milano.

(verde urbano, livello d'inquinamento) ed alle tipologie di appartamenti (classi dimensionali e livello di servizi e finiture; tipo di condominio: età, grado di manutenzione) rappresenta requisito indispensabile al fine avviare una corretta valutazione (Famularo, 1957, Wilkinson, 1973, A.I.R.E.A., 1978, Jud, 1980, Spina, 1992). Ciò permette di segmentare i dati relativi ai prezzi di trasferimento in base alle principali caratteristiche intrinseche dei singoli beni e dell'ambiente circostante gli stessi (la classificazione di tali variabili proposta da Orefice, 1984, che distingue caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive, rappresenta a questo proposito un utile schema di riferimento).

Successivamente alla costruzione di tale banca dati dei prezzi di trasferimento, assume rilevanza l'individuazione, e la successiva quantificazione degli altri fattori che potenzialmente presentano rilevanza esplicativa per la comprensione delle dinamiche di mercato. In questo ambito sono presenti numerosi contributi (tra i molti vedasi AA.VV., 1984, Barbanente A. *et al.*, 1991, Brighman E.F., 1965, Clonts H.A. jr, 1970, Downing P.B., 1973, Dutailly J.C., 1971, Giacomelli P. e Polelli M., 1987, Kau J., Sirmans C.F., 1979, Kau J.B. *et al.*, 1979, Manning C.A., 1988, McMillen D.P., McDonald J.F., 1989, Peiser R.B., 1987) che, pur riferendosi a differenti tipologie di beni immobili, hanno indicato l'importanza del quadro macroeconomico e di alcune sue variabili segnaletiche (quali tasso d'inflazione, livello di disoccupazione, tasso di crescita dei consumi). Oltre alle variabili di significato nazionale vengono segnalati, a livello regionale, fattori quali il livello di reddito personale e familiare, nonché la dinamica delle attività economiche.

Il contesto normativo, caratterizzato da leggi generali ed in particolare da leggi urbanistiche, rappresenta un'ulteriore area nella quale ricercare elementi esplicativi le dinamiche del mercato immobiliare urbano. Questa ricerca di potenziali variabili predittive ha avuto sinora una notevole attenzione sul piano generale (AA.VV., 1984, Coppo, 1991, Famularo, 1960, Grillenzoni e Grittani, 1990), ma limitata attenzione per quanto concerne la ricerca di relazioni quantitative (Yates, 1965, Smith, 1976).

La selezione di un set di variabili, potenzialmente predittive e/o correlabili alle dinamiche di mercato, può essere realizzata anche attraverso l'ausilio di un'apposita analisi della domanda, da realizzarsi attraverso la predisposizione di un questionario finalizzato,

l'individuazione di un campione rappresentativo e la somministrazione del questionario stesso. Un approccio di questo tipo, che presenterebbe anche vantaggi legati all'acquisizione d'informazioni circa necessità e desideri di cambiamento, nonché aspettative di mercato, rimane peraltro legato alla comprensione di comportamenti della sola domanda attuale e potenziale.

Gli strumenti quantitativi in grado di supportare una corretta analisi per la valutazione del mercato possono essere opportunamente ricercati nei metodi d'analisi statistica multivariata, che presentano una vasta casistica applicativa, in numerosi campi di ricerca caratterizzati dalla cospicua dimensione delle variabili considerate.

Le indagini effettuate hanno chiaramente evidenziato come la ricerca dei fattori essenziali di valutazione del mercato immobiliare vadano sviluppate a partire da variabili eterogenee, rappresentanti fenomeni di tipo economico, sociale, normativo e tecnico, espressi in forma quantitativa e qualitativa, e con differenti unità di misura. Si tratta pertanto di considerare e trattare in modo coerente un insieme estremamente elevato d'informazioni, da correlare ai prezzi di mercato.

Strumenti tipici per analisi statistiche di questo genere sono le regressioni multiple (Simonotti, 1991, Tabuchi, 1996), le analisi multiattributo (Rosato e Stellin, 1995), le analisi delle componenti principali, eventualmente associate a cluster analysis (Cannata, 1989, Polelli *et al.*, 1989), strumenti ai quali è possibile eventualmente affiancare altri modelli predittivi o metodi di simulazione.

Inoltre sembra utile avviare la gestione delle informazioni a carattere territoriale (quali ubicazione, tipologia dimensionale) attraverso un sistema informativo geografico, strumento di supporto utile alla visualizzazione di determinati fenomeni: la concentrazione, la distribuzione, la localizzazione lungo determinati assi dei beni oggetto di trasferimento sono alcuni esempi di risultati.

La valutazione del mercato immobiliare urbano, ed in particolare quello degli appartamenti ad uso residenziale, si presenta di notevole complessità in relazione ai numerosi elementi che possono avere significativa incidenza sulla dinamica del mercato stesso. Lo sviluppo di una corretta metodologia d'indagine permetterà di migliorare il livello di approfondimento delle ricerche e di accuratezza dei risultati.

## BIBLIOGRAFIA

- AA.VV., 1984, *Aspetti economico-estimativi e normativi dell'utilizzazione del suolo*, Atti del XIV Incontro CeSET.
- A.I.R.E.A., 1978, *The appraisal of Real Estate*, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago.
- Ashworth G.J., Voogd H., 1990, *Selling the city*, Belhaven, London.
- Barbanente A. et al, 1991, La dinamica del mercato dei suoli edificatori e le trasformazioni urbanistiche: il caso di Bari, *Genio Rurale*, n. 1, pp. 39-49.
- Brighman E.F., 1965, The Determinants of Residential Land Values, *Land Economics*, pp.310-15.
- Camagni G.P., 1992, *Il marketing urbano come strumento di competizione fra città*, rel. alla Conferenza internazionale sul marketing urbano, Torino, 18-20 giu.
- Cannata G. (a cura di), 1989, *I sistemi agricoli territoriali italiani*, CNR, F.Angeli, Milano.
- Coppo M., 1991, Regime degli immobili e urbanistica, *Urbanistica Informazioni*, n. 118, pp. 37-95.
- Clonts H.A. jr, 1970, Influence of Urbanization on Land Values at the Urban Periphery, *Land Economics*, XLVI, n. 4, nov., pp. 489-497.
- De Rossi B., Forte C., 1993, *Principi di Economia ed Estimo*, ETAS, Milano.
- Downing P.B., 1973, Factors Affecting Commercial Land Values: an Empirical Study of Milwaukee, Wisconsin, *Land Economics*, XLIX, n. 1, pp. 44-56.
- Dutailly J.C., 1971, Les valeurs foncières en région parisienne (Recherche d'un modèle), *Cahiers de l'IAURP*, n.25.
- Famularo N., 1957, *La stima dei fabbricati*, Ed.Agricole, Bologna.
- Famularo N., 1960, Prescrizioni edilizie e valori degli immobili urbani, *Rivista del Catasto*, n. 4.
- Forte C., 1968, *Elementi di Estimo urbano*, Etas, Milano.
- Giacomelli P., Polelli M., 1987, Sistema economico, agricoltura e mercato fondiario, in AA.VV, *Il capitale fondiario*, Giuffrè, Milano.
- Grillenzoni M., Grittani G., 1990, *Estimo. Teoria, procedure di valutazione, casi applicativi*, Edagricole, Bologna.
- Haig R.M., 1926, Toward an Understanding of the Metropolis, *The Queen J.of Economics*, n. 2.
- Kau J., Sirmans C.F., 1979, Urban Land Value Functions and the Price Elasticity of Demand of Housing, *Journal of Urban Economics*, n. 6.

Kau J.B. *et al.*, 1979, *A VES Production Function and Urban Land Use: a Theoretical and Empirical Investigation*, London University papers in Regional Science, n. 3, pp. 15-18.

Jud G.D., 1980, The Effects of Zoning on Single-Family Residential Property Values: Charlotte, North Carolina, *Land Economics*, LVI, n. 2, pp. 142-154.

Manning C.A., 1988, The Determinants of Intercity Home Building Site Price Differences, *Land Economics*, LXIV, n. 1, pp. 1-14.

Marshall A., 1959, *Principi di Economia*, Utet, Torino, pp. 184-191.

McMillen D.P., McDonald J.F., 1989, Selectivity Bias in Urban Land Value Functions, *Land Economics*, LXV, n. 4, pp. 341-351.

Orefice M., 1984, *Estimo*, UTET, Torino.

Peiser R.B., 1987, The Determinants of Nonresidential Urban Land Values, *Journal of Urban Economics*, n. 22, pp. 321-345.

Polelli M., 1996, *Trattato di Estimo*, Maggioli (in corso di stampa).

Polelli M. *et al.*, 1989, Marginalità e sviluppo del settore primario e dell'ambiente in Alta Valle Camonica, in: Polelli M., (a cura), *Sistemi agricoli marginali, scenario Valle Camonica*, CNR,IPRA.

Rosato P., Stellin G., 1995, L'analisi multiattributo nell'individuazione delle aree di espansione residenziale, *Genio Rurale*, n.12, pp.66-76.

Simonotti M., 1991, Un'applicazione dell'analisi di regressione multipla nella stima di appartamenti, *Genio Rurale*, n. 2, pp. 9-15.

Smith L.B., 1976, The Ontario Land Speculation Tax: an Analysis of an Unearned Increment Land Tax, *Land Economics*, LII, n. 1, feb., pp. 1-12.

Spina F., 1992, Metodologie di valutazione in rapporto alla vetustà degli immobili, in: AA.VV, *La valutazione dei beni immobiliari*, Giuffrè, Milano.

Tabuchi T., 1996, Quantity Premia in Real Property Markets, *Land Economics*, 72(2), pp.206-217.

Van Thunen K., 1903, *Der isolierte Staat*, R.M. Hurd, Hannover, pp. 16-21.

Wilkinson K.,1973, Houses Prices and the Measurement of Externalities, *The Economic Journal*, n.3.

Yates M., 1965, Some Factors Affecting the Spacial Distribution of Chicago Land Values, 1910-1960, *Economic Geography*, n. 41, jan.