

Quali fattori influenzano il prezzo di mercato di un appartamento

Di Redazione

Tra i primi passi da compiere quando si decide di vendere un appartamento di proprietà rientra il calcolo del valore di mercato.



Per fare il calcolo del valore di mercato è importante conoscere il **prezzo medio al mq** di appartamenti e case in Italia, nonché effettuare ricerche separate per conoscere i valori relativi ai singoli comuni e, all'interno di essi, alle diverse zone.

Moltiplicando il valore al metro quadro relativo agli appartamenti situati nella zona in cui si trova quello che si desidera mettere in vendita per la superficie commerciale di quest'ultimo, è possibile ottenere una prima stima, molto approssimativa, la quale può essere affinata ricorrendo ai **coefficienti di merito**.

Naturalmente, il modo migliore per ottenere una valutazione certa e affidabile consiste nel rivolgersi a un esperto immobiliare; in alternativa, è anche possibile effettuare una prima **valutazione immobiliare online**, automatica e gratuita, semplicemente compilando i form messi a disposizione da siti del settore.

Indipendentemente dal metodo scelto per individuare il giusto valore di mercato del proprio appartamento, è importante ricordare che questo verrà influenzato da una vasta gamma di fattori, i quali potranno farlo aumentare o diminuire rispetto ai [prezzi medi del mercato immobiliare](#). Andiamo a scoprire quali sono questi fattori.

Che cos'è il valore di mercato

Prima ancora di individuare i fattori che consentono di perfezionarlo, cerchiamo di capire che cosa si intende con “**valore di mercato**”. Per fare questo, è sufficiente dare un’occhiata all’articolo 4, comma 1, punto 76 del **regolamento UE 575/2013**, il quale fornisce la seguente definizione:

“‘valore di mercato’, per i beni immobili, l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

Dunque, questo termine non indica altro che il **prezzo** al quale un immobile, in una specifica data, potrebbe essere venduto, soddisfacendo aspettative ed esigenze tanto del venditore quanto dell’acquirente.

Principali fattori che influenzano il valore di mercato

Tra i principali rientrano:
la posizione;
lo stato di conservazione;
il numero di locali;
la presenza di balconi, giardini, pertinenze.

Andiamo ad approfondire ognuno di questi punti.

La posizione

Il luogo in cui sorge l'edificio che si intende vendere influenza in modo decisivo il suo valore di mercato. Non per nulla, anche i valori al metro quadro, come visto nell'introduzione, variano non solo in base allo **Stato e al Comune** in cui si trova l'appartamento, ma persino a **seconda della zona**.

Il motivo è semplice: ogni zona possiede **caratteristiche specifiche**, le quali possono renderla più o meno appetibile per i possibili acquirenti. Tali caratteristiche riguardano ad esempio la **sicurezza**, la **presenza di servizi** nelle vicinanze, la **qualità dell'aria**, ecc.

Lo stato di conservazione

Secondo fattore che concorre a determinare il valore di un appartamento è il suo stato di conservazione. Un immobile di **nuova costruzione** oppure **ristrutturato di recente** avrà, a parità di altri requisiti, un **valore superiore** rispetto a uno più vecchio oppure non sottoposto a interventi di ristrutturazione.

Il numero di locali

Due appartamenti con medesima superficie, stesso stato di conservazione e situati nella medesima zona, ma che presentano un diverso **numero di locali**, possono avere un valore di mercato anche molto diverso.

Questo fattore viaggia di pari passo con la **domanda** e le specifiche **esigenze del target** di riferimento.

La presenza di balconi, giardini e pertinenze a uso esclusivo

Grande impatto sul valore di mercato di un appartamento è dato anche dalla presenza di **balconi o terrazzi, giardini e pertinenze a uso esclusivo**.

In particolare, tutti questi elementi aggiuntivi, in quanto molto ricercati, sono in grado di **far aumentare notevolmente il prezzo**.