

Residenziale. L'aumento di domanda per spazi all'aperto fa crescere i prezzi

Con terrazzo o giardino l'abitazione vale l'8% in più

Evelina Marchesini

Giardini e terrazzi, serre d'inverno e logge, spazi bioclimatici e ampi balconi. Purché siano spazi aperti e in grado di ospitare piante e fiori, meglio ancora se destinabili a un piccolo orto fai-da-te, sono quell'elemento in più in grado di generare appeal – e un sovrapprezzo notevole – per la casa in città. Già, ma di quanto aumenta il valore di un'abitazione con un giardino o un terrazzo?

Il Sole 24 Ore ha chiesto ad alcune fonti del settore immobiliare un'elaborazione ad hoc per tradurre questo trend in quotazioni e il risultato è sorprendente, perché il plus degli spazi aperti può arrivare e raddoppiare il valore di una casa rispetto alla media di mercato senza l'optional "green".

Effetto Covid sulla domanda

La richiesta da parte dei compratori di giardini e terrazzi era emersa alla fine della prima ondata della pandemia, e ora viene confermata dai dati sulle compravendite. Tecnocasa, nella sua indagine socio-demografica appena diffusa, sottolinea che i compratori si sono già diretti verso abitazioni più ampie e con spazi esterni. «I primi nove mesi del 2020 hanno segnalato un aumento della percentuale di acquisti di soluzioni indipendenti e semi indipendenti – si legge nell'indagine –. Terminato il periodo di lockdown, molti acquirenti hanno deciso di

comprare abitazioni più ampie e dotate di spazi esterni. La ricerca di tipologie immobiliari con queste caratteristiche, inoltre, ha determinato un maggiore flusso di acquirenti verso l'hinterland e verso le province adiacenti alle grandi città italiane».

Meglio il terrazzo...

Il valore aggiuntivo del terrazzo dipende naturalmente dalla location e dal piano a cui si trova, oltre a tutta un'altra serie di fattori. Secondo un'elaborazione che Scenari Immobiliari ha preparato per il Sole 24 Ore, in media, a livello nazionale, il terrazzo al primo piano aggiunge il 5,8% di valore all'appartamento, ai piani intermedi il 6,4% e ai piani alti il 6,7%. Come va interpretato questo dato? Non sono i mq del terrazzo estrapolati dall'appartamento, ma il valore aggiuntivo che il terrazzo conferisce allo stesso. Quindi oltre al valore in mq del terrazzo, che si aggiunge ovviamente ai mq della casa, il prezzo totale va poi "aggiustato" con le percentuali suddette.

Città che vai, però, quotazioni che trovi. Torino è la città italiana più cara per quanto riguarda soluzioni con spazi esterni, tanto che (sempre secondo Scenari Immobiliari) il valore aggiuntivo arriva al 9,5% al primo piano, al 9% ai piani intermedi e al 7,9% ai piani alti. Anche Firenze, forse inaspettatamente, è cara, visto che il terrazzo al primo piano comporta un "bonus" del 7,3%, nei piani intermedi dell'8% e all'ultimo piano dell'8,5%. A Roma si va da un

+5,2% al primo piano fino al 9% per gli attici, mentre Milano dal 5,1% al 6,3%. «In realtà le maggiorazioni dipendono molto dalla qualità del tessuto edilizio nell'ambito di riferimento – spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari –. Per esempio, Torino è così cara da questo punto di vista perché la maggioranza di edifici non ha balconi».

Diversa la lettura del portale immobiliare Idealista.it, a cui il Sole 24 Ore ha chiesto un'elaborazione dello stesso tipo. L'ufficio studi ha infatti fornito dati di scostamento non rispetto a un analogo appartamento senza giardino o terrazzo, ma rispetto al prezzo medio degli appartamenti della città. Ecco allora che a Torino, anche in questo caso la città è più cara, si arriva a oltre il doppio per soluzioni con il terrazzo: tra gli annunci del portale, le soluzioni in città con un terrazzo abitabile costano in media il 109% in più della media del costo degli appartamenti torinesi. «Ovviamente parlando di terrazzi si deve andare a pescare in una categoria residenziale ben superiore a quella media del mercato – spiega Vincenzo de Tommaso, responsabile dell'Ufficio studi di Idealista.it – vale a dire perlomeno nella categoria "signorile" se non addirittura lusso». A Napoli si arriva al 105%, mentre a Milano al 66% e a Roma, dove i terrazzi sono molto più diffusi e questo optional non è necessariamente un lusso, si scende al +4,7 per cento.

«La differenza tra città e territorio

nazionale in generale è enorme – continua de Tommaso – perché naturalmente spostandosi nelle città di provincia o anche nei piccoli comuni è molto più diffusa la presenza di spazi aperti. Così, la maggiorazione delle soluzioni con terrazzo, a livello nazionale, è solo dell'11% e quella dei giardini del 19%».

...o il giardino?

Il giardino in città aggiunge in media un extra-valore all'immobile quantificabile nell'8,4%, secondo Scenari

Immobiliari. E anche in questo caso il tour delle città offre situazioni differenziate. Così a Torino il maggior valore è per le case con giardino e del 13,7%, il che significa che una soluzione che altrimenti, a parità di metratura e di parametri sarebbe costata 250 mila euro, sarebbe sul mercato a 284 mila euro circa. A Firenze il plus è del 12,2%, a Napoli del 10,6%, a Roma dell'8,1%, a Milano del 7,2 per cento.

Ciò detto, il dubbio è d'obbligo: una volta superata l'emergenza Covid, resterà questa spinta della domanda verso soluzioni più ampie e con terrazzo o giardino? «È difficile dare una risposta – dice de Tommaso – perché molto dipenderà anche dalle capacità di spesa delle famiglie dopo il Covid. Quello che ritengo assolutamente probabile è che non si tornerà indietro sul fronte dello smart working e, quindi, chi potrà farlo cercherà soluzioni che consentano di lavorare da casa almeno parte della settimana». «Non credo che vedremo davvero le famiglie spostarsi nei borghi e nei Comuni decentrati – dice invece Francesca Zirnstein – perché in realtà vivere in posti isolati richiede una ricchezza della famiglia molto più alta di quella necessaria per vivere in città, non tutti possono permetterselo. Invece credo che continuerà il trend, che già stiamo vedendo, di spostamento dalla città all'hinterland, soprattutto verso le soluzioni di qualità e ben servite, come per esempio, nel caso di Milano, potrebbe essere Monza».



Rifugiari. Nei centri storici i terrazzi sono preziosi: a Firenze (foto) le case valgono l'8,5% in più rispetto a soluzioni simili

LE QUOTAZIONI IN CITTÀ

+9%

Terrazze romane

È l'aumento di quotazione al mq che può comportare la presenza di un terrazzo all'ultimo piano a Roma. Mezzo punto percentuale in meno per Firenze. A Milano l'extravalore scende al 6,3%. A Torino invece vengono premiati di più i piani intermedi

+13,7%

Giardini a Torino

La presenza di un giardino in città fa crescere il valore di mercato soprattutto nel capoluogo piemontese, seguono Firenze con +12,2%, Napoli (+10,6%), Roma (+8,1%) e Milano (+7,2%)