

Residenziale. Nel 2019 le compravendite sono aumentate del 5,9%, un punto percentuale in più rispetto alla media - Record a Milano grazie agli acquisti di smart building e per investimento

Le case nuove trainano il mercato

Prezzi medi in crescita del 2,2%

Adriano Lovera

Sul mercato c'è fame di abitazioni nuove, le vendite corrono più della media e nei centri principali l'offerta fatica a stare al passo con la domanda. È quanto emerge da un'elaborazione di Abitare Co, società milanese specializzata nella consulenza e mediazione immobiliare di soluzioni nuove.

Nelle città metropolitane le vendite di nuove abitazioni nel 2019 sono aumentate del 5,9% rispetto al 2018, un punto in più rispetto alla crescita generale delle compravendite stimata in +4,8%. I prezzi medi, sempre relativi al nuovo, hanno registrato un incremento del +2,2% (4.470 euro al mq.), un dato in controtendenza rispetto alla stima dell'intero mercato.

Attualmente la componente "nuovo" rappresenta poco meno del 10% del totale dello stock in vendita. Ma questi sono solo i dati della media nazionale, perché analizzando le singole città si scoprono velocità differenti. Secondo Abitare Co, l'aumento di transazioni relative al nuovo è stato addirittura del 12,4% a Milano e del 9,7% a Roma, mentre il trend è più attenuato altrove con Bologna a +5,4%, Napoli e Genova a +4,8% per arrivare a Palermo con un +1,8%. Quanto ai prezzi, a Milano sono saliti del 6,6% e la media si attesta sui 5.600 euro al metro quadrato. A Roma siamo intorno ai 5.160 euro/mq ma con una variazione limitata (+0,9%), segue poi Firenze con 4.950 euro (+2,1%), Torino con 4.600 euro (+1,4%), Genova con 4.480 euro (+0,6%), Bolo-

gna con 4.100 euro (+3,5%), Napoli con 3.950 euro (+0,5%); chiude Palermo con 3.030 euro al mq (+2,1%).

«Si tratta in generale di un trend positivo che dovrebbe restare solido anche per il 2020», commenta Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di Abitare Co. Il nuovo corre, insomma, nonostante prezzi molto superiori alla media, se pensiamo che secondo l'ultimo rapporto "Gli immobili in Italia" dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo medio al metro quadrato a Roma si attesta intorno a 3.150 euro e a Milano a 2.960 euro.

Si va verso una spaccatura sempre più accentuata fra acquirenti che possono ambire al nuovo e quelli costretti a rivolgersi all'usato? «In effetti è così. Ma non si tratta di una semplice divisione tra ricchi e poveri, quanto di una questione di accesso al credito», ragiona Vincenzo Albanese, presidente di Fimaa Milano-Lodi-Monza Brianza -. I tassi dei mutui sono ancora estremamente convenienti e permettono di allargare molto la forbice del potenziale acquisto, dunque considerare il nuovo, a una fascia ampia di popolazione, purché si tratti di profili mutuabili secondo i criteri degli istituti di credito», aggiunge Albanese. Restano fuori, insomma, redditi bassi e profili non finanziabili. «E c'è un altro fattore da considerare. La differenza di prezzo tra nuovo e usato è ampia, ma quest'ultimo necessita sempre di ristrutturazione, talvolta pesante, e la spesa per questi interventi finisce per ridurre la convenienza». In altre parole, può essere meglio puntare al nuovo, magari sacrifican-



4.470

EURO AL MQ
È il prezzo medio del nuovo nelle grandi città secondo Abitare Co, società immobiliare milanese specializzata in questo segmento di mercato

dola dimensione e il numero di camere, sicuri però di avere una casa il cui valore regge meglio nel tempo.

Quale prodotto si trova, nel nuovo? Secondo Abitare Co., immobili improntati al risparmio energetico e al digitale, dal momento che realizzare degli "smart building" è più semplice e meno costoso di un tempo e gli acquirenti fanno più attenzione all'efficienza energetica e guardano a soluzioni con spazi interni sfruttabili da tutti i condomini come la storage room, l'area fitness, l'area giochi per i bambini e le sale prenotabili per usi vari, comprese riunioni di lavoro.

Un trend confermato da una ricerca Doxa curata per Gabetti-Home value, secondo cui il 33% degli italiani considera che, nei prossimi tre anni, doterà l'abitazione di un termostato intelligente, il 32% di prodotti smart in grado

di connettere gli oggetti, il 30% di un impianto fotovoltaico oppure solare. E, sempre secondo la ricerca, ormai in quattro nuclei su dieci vive una persona che lavora in casa, a tempo pieno o comunque in maniera non saltuaria.

Un'ultima notazione, relativa alla città di Milano. «Resta evidente il divario fra il ritmo tenuto dal capoluogo lombardo rispetto alle altre aree metropolitane, anche per la forte componente di chi acquista per investimento», aggiunge Ghisolfi. Come conferma la Fimaa regionale, almeno il 20-25% degli acquisti sotto la Madonna è a scopo di messa a reddito. «Ne consegue che il 2019 dovrebbe chiudersi con compravendite sopra le 26 mila unità - conclude Albanese. Un record, superiore a qualunque dato registrato negli anni pre crisi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA