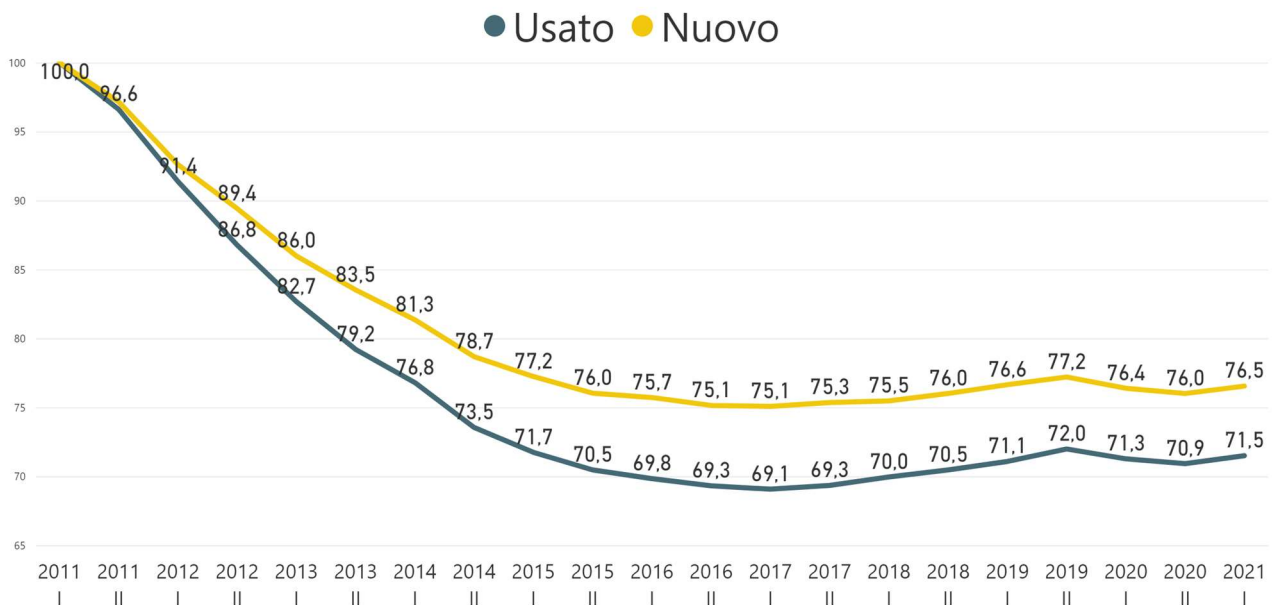


IMMOBILI NUOVI O USATI. MERCATI A CONFRONTO

Le case di nuova costruzione reggono la competizione,
ma i superbonus danno linfa all'usato

Che la pandemia abbia portato a un maggiore apprezzamento delle nuove costruzioni da parte dei potenziali acquirenti è ormai una certezza. La possibilità di risparmio energetico, riscoperta durante il lockdown, e che queste tipologie abitative offrono, stanno portando a un interesse verso tutte quelle abitazioni costruite con criteri tecnologici avanzati. A questo aspetto si aggiunge la ricerca di spazi esterni che sono più facilmente reperibili nelle nuove costruzioni, ancora di più se posizionate nei comuni dell'hinterland. Tutto questo ha messo nuovamente in moto nuovi cantieri quando possibile.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In base alle indagini condotte dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, in questi anni i prezzi delle case nuove hanno comunque subito un ribasso, inferiore a quanto accaduto sulle tipologie usate, e sono state sottoposte ad attività di re-pricing finalizzate a collocare gli immobili sul mercato. Negli ultimi dieci anni le soluzioni nuove hanno perso il 23,5%.

Le compravendite di nuova costruzione realizzate dalle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete sono pari al 16,9%, hanno come finalità l'abitazione principale (82,4%) e interessano maggiormente i potenziali acquirenti fino a 44 anni di età. La qualità immobiliare di queste tipologie determina una minore trattativa sul prezzo che è pari al 6,6%.

Le abitazioni usate, i cui valori sono scesi maggiormente, stanno vedendo una riscoperta grazie agli incentivi per le ristrutturazioni che hanno avuto un ulteriore impulso dal superbonus 110% che sta funzionando soprattutto sulle soluzioni indipendenti e che sta portando al rifacimento di tanti condomini. Queste tipologie hanno subito naturalmente dei ribassi più importanti che, negli ultimi

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

dieci anni ne ha decurtato il valore del 28,5%. Il patrimonio italiano è vetusto e di conseguenza la maggioranza delle abitazioni compravendute sono usate: l'83,1% delle compravendite realizzate dalle agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa rientra in questo target. Interessante il dato che evidenzia come il 73,6% delle soluzioni usate siano acquistate come abitazione principale e la restante parte come forma di investimento, inclusa la casa vacanza, grazie naturalmente al prezzo più contenuto. **La necessità, quasi sempre, di realizzare investimenti di riqualificazione determina un ribasso maggiore dei prezzi in fase di trattativa pari all'8,5%.**

Le nuove esigenze delineatesi post covid hanno indirizzando i costruttori verso un nuovo modo di realizzare le abitazioni tenendo conto ancora di più della qualità e del benessere di chi ci abita e spesso lavora. “In particolare, già in fase di progettazione, puntiamo all'ulteriore ottimizzazione degli spazi sia interni sia esterni - spiega **Daniele Veneri, Ingegnere La Ducale SpA**. Per quanto riguarda l'interno, sviluppiamo soluzioni che sfruttino al massimo la superficie disponibile, organizzando ogni locale affinché sia funzionale e vivibile, dedicando ad esempio attenzione anche all'ingresso attraverso sistemi che rendano accogliente l'abitazione oltre che a dotarla di vani da sfruttare per riporre oggetti o indumenti. Balconi e terrazzi, particolarmente apprezzati nel post pandemia, abbiamo deciso di renderli ancora più ampi e profondi, a corredo anche di tagli medio-piccoli come i bilocali. Prevista anche la realizzazione di spazi condominiali curati e fruibili in cui svolgere attività di coworking, con idonee protezioni e distanziamenti e con una connessione wifi e fisica dedicata. Gli immobili di nuova costruzione vengono inoltre apprezzati in quanto rispondono a **criteri di efficienza energetica che consentono importanti risparmi**. Argomento particolarmente attuale è la questione dell'**aumento generalizzato del costo delle materie prime**. Quest'ultimo aspetto incide infatti in maniera importante sul mercato immobiliare in generale: cemento, ferro, materie plastiche in genere e legno hanno prezzi elevati e difficoltà di reperimento. Tale situazione si ripercuote sulla consegna dei materiali, sull'aumento dei costi di appalto, destabilizzando così in parte i programmi delle società di sviluppo immobiliare e di tutta la filiera dell'edilizia”.