

*Tendenze L'efficienza energetica spinge
la richiesta di case di ultima generazione*

IL NUOVO VA A RUBA

di **Tancredi Cerne**

Non si ferma il mercato del nuovo. La fase di rallentamento delle compravendite immobiliari che da alcuni mesi sta interessando il mercato italiano non sembra interessare il segmento delle nuove costruzioni che ha continuato a mostrare un andamento particolarmente vivace. La conferma è arrivata da una analisi realizzata da Aspesi e Immobiliare.it secondo cui la crescente attenzione verso i temi della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica nelle abitazioni, sostenuti dalla recente direttiva europea sulle case green, ha fatto da scudo ai contraccolpi della crisi del mattone. E così, mentre il numero di compravendite di case usate tirava il freno a mano, la richiesta di abitazioni nuove, efficienti, tecnologiche e sicure ha continuato a salire mese dopo mese. «L'acquisto della casa, oggi, non ha solo un valore di luogo in cui abitare, ma anche di risparmio come un piano di accumulo che va a integrare il sistema pensionistico – spiega Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it – Per questo i compratori sono particolarmente attenti a cercare immobili che nel tempo non solo non perdano valore, ma anzi, si rivalutino». Da qui la crescente ricerca di classi energetiche alte, proprie degli immobili nuovi o ristrutturati. Molto spesso, tuttavia, questa intenzione si scontra con la realtà di un patrimonio immobiliare vecchio. «Oggi a Milano c'è una forte carenza di appartamenti nuovi derivante da una politica urbanistica e fiscale nazionale e locale di fatto avversa al nuovo», sottolinea Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi Unione Immobiliare. «Questo determina due conseguenze negative: da una parte lo squilibrio crescente tra domanda e offerta di appartamenti nuovi con uno strappo verso l'alto dei prezzi e dei canoni e la

rarefazione delle compravendite; dall'altro un decadimento sul piano dell'efficientamento energetico con il progressivo allontanamento agli obiettivi europei». Ma qual è oggi lo stato dell'arte delle nuove costruzioni nelle principali città italiane? Per rispondere a questa domanda il centro studi di Abitare Co. in collaborazione con Scenari Immobiliari ha passato in rassegna l'offerta in essere e i principali progetti di sviluppo residenziale avviati in 11 grandi centri urbani del Paese, da Torino a Milano, da Firenze a Roma, Bari, Napoli e Palermo, tanto per citarne alcuni. «La crisi pandemica, le criticità manifestate lungo la catena di approvvigionamento delle materie prime, l'aumento dell'inflazione, le tensioni geopolitiche, sono tutti elementi che hanno contribuito al rallentamento e al ritardo negli sviluppi e nell'avvio di molte iniziative immobiliari», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di Abitare Co. «Oggi esistono grandi squilibri in termini di offerta di nuove abitazioni nei singoli mercati residenziali. Tra Milano e Roma ci sono 17.000 abitazioni nuove pronte alla vendita. Questa cifra rappresenta il 70% del totale delle case nuove in vendita nelle 11 principali città italiane, vale a dire 22.000». Secondo Ghisolfi, tolte Roma e Milano, esiste solo un'altra città che presenta sul mercato più di 1.000 nuove abitazioni, ed è Firenze con 1.400 unità immobiliari. Sul versante opposto si trovano Catania, con appena 150 abitazioni, e Palermo con 300. Al di là dei valori assoluti, gli esperti di Abitare Co. e Scenari Immobiliari sono andati oltre verificando la quota percentuale di nuovi immobili in vendita sul totale delle case presenti sul mercato. «Delle

11 città esaminate solo 6 presentano una quota di mercato del nuovo superiore al 10% rispetto al totale delle case in offerta», si legge nel report. Parliamo di Milano con il 17,5%, Roma (13,9%), Bari (12%), Bologna (13%), Firenze (12,5%) e Torino con il 10,3%. In tutte le altre città, il peso dell'offerta di nuove case in vendita rispetto al totale è molto più basso. Come, ad esempio, a Catania dove la quota scende al 3,4%, poco sotto rispetto al 3,7% di Palermo, ma anche al 4,8% di Napoli e 4,3% di Genova. In termini di tipologia degli appartamenti nuovi più richiesti, il monolocale sembra avere un peso importante negli sviluppi di Bologna con una quota del 12% del totale, seguito da Roma con il 5,9%. A Milano la quota di monolocali di nuova costruzione è appena del 2,3% rispetto al totale dell'offerta di nuovo, mentre a Firenze, Genova e Napoli la percentuale è vicina allo zero. Bilocali e trilocali sono invece le due tipologie che rappresentano in media oltre il 50% dell'offerta delle 11 città esaminate. A Roma, per esempio, il bilocale presenta una quota di mercato del 40,4% e il trilocale del 37,2%. Mentre a Milano le due tipologie arrivano a rappresentare il 76% sull'offerta di case nuove. Guardando alle superfici più ampie (i quadrilocali e oltre) Venezia stacca tutte le altre città con una quota del 78,1%, seguita da Palermo col 64,9% e Torino col



49,8%. Milano e Roma, le città coi prezzi più alti, offrono ai rispettivi mercati delle quote di appartamenti di ampia metratura relativamente basse: 21,4% per il capoluogo lombardo e 16,5% per la Capitale. Ma cosa dire dei prezzi? «Lo scarto medio fra il costo di una casa nuova e di una usata per tutte le 11 città analizzate è del 37,4%», sottolinea Ghisolfi. «Se prendiamo il valore medio totale di una abitazione nuova in Italia e lo confrontiamo con quello di un'abitazione usata, scopriamo che la differenza è di 1.800 euro al metro quadrato». Entrando nello specifico delle singole città, Milano è risultata la regina assoluta della differenza fra i valori del nuovo e dell'usato, con quasi 3.400 euro al metro quadro di scarto (pari a una differenza media del 43,2%). Molto distaccata la seconda classificata, Firenze, con quasi 3.000 euro al mq che significa una differenza del 36% fra il valore del nuovo e dell'usato. Terza Roma con uno scarto del 33,9%. In termini di prezzi effettivi di compravendita, Milano e Roma fanno storia a sé rispetto al resto di Italia. Per acquistare una casa nuova nel centro di Milano bisogna infatti mettere in conto di spendere fino a quasi 20.000 euro a mq mentre nel semicentro ne possono bastare, si fa per dire, solo 8.500. Valori molto simili a quelli evidenziati nella capitale dove si va da un massimo di 18.700 euro nel centro città ai 9.000 delle aree semicentrali, fino ad arrivare ai 6.300 della periferia. La scarsità dell'offerta legata a questioni prettamente urbanistiche fa lievitare i prezzi del nuovo anche a Firenze e Venezia. Nel primo caso, il valore può arrivare a toccare i 14.300 euro a mq che scendono a 10.300 nel centro di Venezia. (riproduzione riservata)

IL MERCATO DELLE NUOVE ABITAZIONI

Prezzi di vendita nuovo ottobre 2023

Città	06097 Centro		06097 Semicentro		Periferia	
	Prezzo min €/mq	Prezzo max €/mq	Prezzo min €/mq	Prezzo max €/mq	Prezzo min €/mq	Prezzo max €/mq
MILANO	9.500	19.500	6.700	8.500	3.500	5.500
ROMA	8.500	18.700	5.500	9.000	3.300	6.300
BARI	3.700	4.900	3.200	3.900	2.800	3.200
BOLOGNA	4.000	7.500	3.250	4.500	3.100	3.900
CATANIA	2.500	4.100	1.800	3.400	1.500	2.500
FIRENZE	9.500	14.300	4.500	6.000	4.300	5.200
GENOVA	3.550	7.800	6.000	7.300	1.800	3.300
NAPOLI	5.500	8.800	4.000	5.950	2.600	3.900
PALERMO	2.700	4.300	2.000	3.400	2.100	2.800
TORINO	4.100	7.500	3.000	4.500	2.900	3.500
VENEZIA	6.000	10.300	6.300	7.500	3.050	4.500
TOTALE	5.414	9.791	4.205	5.814	2.814	4.055

Withub

L'OFFERTA DEL MERCATO

Numero di case in vendita. Dati 1° semestre 2023

Città	N° abitazioni nuove in offerta	% nuovo su offerta totale per città	Di cui % Monolocali	Di cui % Bilocali	Di cui % Trilocali	Di cui % Quadrilocali
MILANO	8.400	17,5	2,3	32,9	43,4	21,4
ROMA	8.600	13,9	5,9	40,4	37,2	16,5
BARI	700	12,0	0,1	10,0	57,7	32,1
BOLOGNA	750	13,0	12,0	24,1	33,1	30,9
CATANIA	150	3,4	1,8	49,1	31,6	17,5
FIRENZE	1.400	12,5	0,0	29,1	37,8	33,0
GENOVA	350	4,3	0,0	29,7	48,7	21,7
NAPOLI	400	4,8	0,0	22,1	46,9	31,0
PALERMO	300	3,7	1,8	7,0	26,3	64,9
TORINO	700	10,3	3,8	18,6	27,8	49,8
VENEZIA	250	6,4	1,1	3,9	16,9	78,1
TOTALE*	22.000	12,8	3,9	33,6	39,8	22,7

Fonte: Elaborazioni Abitare Co. su dati Scenari Immobiliari * Totale città considerate

Withub