

MERCATO RESIDENZIALE

# Invendute 90mila case nuove

Erano 200mila nel 2005  
Si costruisce meno  
e lo stock recente  
si vende a prezzi  
più scontati dell'usato

di Paola Dezza

● Crisi immobiliare, costruzioni bloccate, crollo delle concessioni e operatori falliti hanno ridotto ai minimi termini il numero di nuovi appartamenti sul mercato.

«Il mercato immobiliare negli ultimi anni ha dovuto fare i conti con una crisi (lunga otto anni, ndr) che ha frenato le nuove costruzioni - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. E il risultato è che il nuovo oggi in vendita è in gran parte stato costruito anni fa e ancora invenduto». Uno stock si sta contraendo e che nel nostro Paese è arrivato a quota 90.500 unità (sono escluse le abitazioni ancora in costruzione e non sul mercato) contro le 118.400 unità nuove di fine 2014. Scorrendo all'indietro il calendario si vede che nel 2012 le nuove unità sul mercato erano circa 150mila. E prima ancora quando la crisi era lontana, tra il 2005 e il 2007, i numeri arrivavano fino a quasi 200mila.

Subito dopo la Spagna è quindi l'Italia il Paese che segna - tra le cinque maggiori Nazioni europee - il maggior calo delle abitazioni nuove in vendita e quindi delle costruzioni: -23% (la Spagna segna una riduzione del 29,2%). Germania e Regno Unito hanno registrato un calo nel biennio che si attesta intorno all'11%, la Francia si ferma al 5 per

cento. Analizzando i dati di Scenari Immobiliari relativamente a Milano e Roma si evince che nel capoluogo lombardo da gennaio 2015 a oggi le unità nuove in vendita sono calate del 37,1% da 3.500 a 2.200, nella capitale invece le abitazioni completate e immesse sul mercato sono circa 3.700 contro le 5mila che si contavano in vendita due anni fa (-26%).

Sempre a Milano, secondo una dettagliata analisi di Sigest, in centro ci sono oggi 10 iniziative nel nuovo, contro le 11 dello scorso anno, con prezzi scesi dell'1% ma stabili sopra i 10mila euro al metro quadro.

I dati mostrano come nei mesi stia calando molto l'offerta di nuovo. «Le nuove abitazioni create nel corso dell'anno sono poche - continua Breglia -. I tempi di collocamento del nuovo erano meno di un anno qualche tempo fa e oggi sono di almeno due anni. Alla fine della crisi si sono messi insieme due fenomeni: si è costruito di meno e poi dall'anno scorso il nuovo si vende meglio dell'usato dappertutto, dalle grandi città alle piccole». Questo perché i prezzi del nuovo sono scesi più di quelli delle abitazioni esistenti - secondo Scenari Immobiliari nelle zone periferiche il nuovo ha perso durante la crisi il 25% del proprio valore mentre l'usato il 20% - e chi vuole comprare spesso propende per un appartamento già pronto, per il quale si evitano nel primo periodo le spese di manutenzione.

L'aumento delle vendite di nuovo sta pertanto erodendo lo stock esistente. «È un dato positivo - spiega ancora Breglia -. Se il mercato dovesse ripartire, come è probabile che avvenga tra quest'anno e l'anno prossimo, la presenza di poche costruzioni recenti e di molta domanda di fatto potrebbe creare pressione sui prezzi. Per realizzare nuovi progetti ci vogliono almeno cinque anni, quindi è difficile che il mercato accolga a bre-

ve nuove abitazioni dopo uno stop così lungo delle costruzioni». Un trend che accomuna tutti e cinque i Paesi europei esaminati.

La "fame" di nuovo spiega il successo ottenuto dalle diverse riqualificazioni di lusso nelle zone centrali delle grandi città, riqualificazioni che in alcuni casi sono stati proprio interventi di demolizione e ricostruzione. Il nuovo vince contro l'usato soprattutto sotto il profilo della qualità. L'usato, infatti, è mediamente di qualità scadente e richiede elevate spese di ristrutturazione e di manutenzione. Non solo. Le case nuove hanno anche il vantaggio di avvalersi di un notevole risparmio energetico.

«Noto che a Milano resta in sofferenza la parte esterna della città - dice Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi di casa.it - mentre se si parla di semicentro il tasso di assorbimento diventa decisamente più alto. La domanda che punta sul nuovo ha un budget medio e riesce ad accedere al mutuo in maniera più facile».

Il concetto vale anche in altri capoluoghi come Torino e Bologna, ma anche Roma. Ghisolfi non concorda con Breglia sull'andamento delle quotazioni, ravvisando cali maggiori per l'usato. «Nel semicentro i prezzi dell'offerta di nuovo sono scesi in maniera contenuta, tra il 5 e il 7%, nell'usato ci sono state riduzioni maggiori - dice -. Ma c'è chi preferisce abitare in zone più prestigiose e per questioni di budget si rivolge all'usato, piuttosto che comprare il nuovo in periferia».

Secondo Alessandro Ghisolfi la tendenza di una ripresa si vede con evidenza sul nuovo, con grande attenzione alla qualità del costruito. «La location è un fattore importante». E si possono trovare anche occasioni. Per esempio alcuni esempi di ristrutturazione di stabili esistenti vicino a piazza Gae Aulenti o a Citylife a Milano sono in vendita a prezzi del 30% più bassi rispetto agli appartamenti dei due complessi citati.



## Le quotazioni

### LE CITTÀ

Le due categorie di immobili nella stessa zona (€/mq)

	MEDIA NUOVO	MEDIA USATO
<b>Milano</b>		
Portello	6.100	3.150
Duomo -Torino	9.550	6.000
Porta Nuova	11.050	5.250
<b>Roma</b>		
Parioli	8.750	6.500
Trastevere	9.450	6.150
Eur Torrino	5.250	4.800
<b>Torino</b>		
Via Roma	5.800	3.900
Santa Rita	4.050	2.500
Cit Turin	3.700	2.925
<b>Napoli</b>		
Piazza Garibaldi	3.650	2.800
Rione Villa	2.400	1.500
Vomero	5.900	5.150

FONTE: Centro Studi Casa.it

### LE REGIONI

Nuove abitazioni in vendita in Italia

REGIONI	ABITAZIONI IN VENDITA (UNITÀ)	ABITAZIONI IN VENDITA (UNITÀ)	VAR. %
	(GENNAIO 2016)	(GENNAIO 2014)	
<b>Abruzzo</b>	2.950	3.200	-7,8
<b>Basilicata</b>	600	740	-18,9
<b>Calabria</b>	3.200	3.400	-5,9
<b>Campania</b>	6.800	8.100	-16,0
<b>Emilia Romagna</b>	4.900	6.800	-27,9
<b>Friuli V. G.</b>	1.850	2.550	-27,5
<b>Lazio</b>	8.200	11.630	-29,5
<b>Liguria</b>	1.250	1.830	-31,7
<b>Lombardia</b>	17.600	24.350	-27,7
<b>Marche</b>	2.000	2.750	-27,3
<b>Molise</b>	400	440	-9,1
<b>Piemonte</b>	8.000	10.240	-21,9
<b>Puglia</b>	7.700	9.240	-16,7
<b>Sardegna</b>	2.900	4.000	-27,5
<b>Sicilia</b>	6.800	7.320	-7,1
<b>Toscana</b>	3.000	4.480	-33,0
<b>Trentino Alto Adige</b>	1.900	3.350	-43,3
<b>Umbria</b>	1.250	1.720	-27,3
<b>Valle d'Aosta</b>	200	290	-31,0
<b>Veneto</b>	9.000	11.970	-24,8
<b>Italia</b>	90.500	118.400	-23,6

### L'EUROPA

Stock residenziale nuovo in vendita

PAESE	ABITAZIONI IN VENDITA (UNITÀ)	ABITAZIONI IN VENDITA (UNITÀ)	VAR. %	STOCK RESIDENZ. TOTALE (MILIONI DI UNITÀ)
	(GENNAIO 2016)	(GENNAIO 2014)		
<b>Francia</b>	98.400	104.000	-5,4	28,1
<b>Germania</b>	126.500	142.300	-11,1	40,5
<b>Italia</b>	90.500	118.400	-23,6	26,9
<b>Regno Unito</b>	92.500	104.600	-11,6	27,8
<b>Spagna</b>	469.500	662.800	-29,2	25,2

FONTE: Scenari Immobiliari

