

Investimenti

IL MERCATO IMMOBILIARE

53

Più case da vendere (e i prezzi salgono)

Aumentano le nuove costruzioni, scendono gli sconti. Soprattutto a Milano. In controtendenza Roma e Napoli

di Gino Pagliuca

Si tornano a costruire case. Fatto ancora più interessante: dopo dieci anni di crisi, le case si riescono a vendere. E le quotazioni sono in leggero aumento. L'Ipab, l'indice dei prezzi del mercato immobiliare dell'Istat, segnala alla fine del terzo trimestre 2017 un incremento dei valori di realizzo dello 0,7% su base annua per il nuovo, a fronte di un calo dello 0,8% dell'usato. Nel primo semestre del 2017, ultimo periodo per cui si dispone dei dati Istat, le nuove abitazioni censite in Italia sono risultate 23.721, per una superficie complessiva di oltre 2,2 milioni di metri quadrati. La crescita rispetto alla prima metà del 2016 è del 12%. Il trend è destinato a consolidarsi, perché i permessi di costruire per il residenziale sono in crescita (55 mila la stima Ance per il 2017), e siccome tra il ritiro del permesso e la commercializzazione dell'edificio passando diversi mesi possiamo aspettarci che alle iniziative già in vendita e con stock di inventario in riduzione si affiancheranno a breve i nuovi cantieri. Per nuovo s'intende non solo l'edificazione di un palazzo in un'area libera, ma anche la ristrutturazione integrale di un edificio già esistente e non più abitato o in origine destinato a funzioni non residenziali.

Dice Alessandro Ghisolfi, che cura l'ufficio studi di AbitareCo, società di promozione immobiliare: «Stimiamo che oggi siano oltre 3 mila interventi di rilievo, che stanno generando oltre 10 miliardi di euro di valore fra progettazione, realizzazione e vendita». Vediamo i dati sulle principali città italiane, ricavabili dal monitoraggio delle nuove iniziative in Italia di AbitareCo.

Città per città

A **Milano** i prezzi di vendita nelle zone centrali vanno da un massimo di oltre diecimila euro al metro (ma per gli attici si arriva a 14 mila) a un minimo di 6.500. Nelle aree semicentrali i prezzi minimi sono compresi fra i quattromila e i 4.500 euro, mentre i massimi vanno dai sei ai novemila euro. Che il mercato del nuovo goda di buona salute lo dicono due dati: i tempi di vendita, che in oltre la metà dei casi non superano i 4 mesi; lo sconto del 7% da concedere per concludere la trattativa a fronte del 10% e oltre dell'usato.

A **Roma** circa il 40% dell'offerta è nel centro storico o nelle aree residenziali del semicentro; nelle zone di maggior pregio si superano i 9 mila euro al metro (13 mila per gli attici) e il minimo si attesta a 6.500 euro, nel semicentro si va invece dai 4.500 ai settemila euro. I tempi di vendita sono però più alti e gli sconti più bassi di quelli milanesi. Per vendere servono da cinque a dieci mesi e lo sconto è del 9% nelle zone di maggior valore, in periferia e in particolare oltre al Grande raccordo anulare i dati sono inferiori.

Molto scarsa l'offerta a **Napoli**: su un totale di 6 mila unità in vendita meno di 200 sono di nuova costruzione, con-

In crescita

La variazione annua dei prezzi delle case nuove

Città	Var. %
Milano	1,2
Torino	1,5
Verona	0,9
Bologna	0,5
Firenze	0,6
Roma	0,7
Napoli	0,3
Bari	0,4

Fonte: Ufficio studi di AbitareCo

La mappa

L'offerta di case

Superficie (mq)	Quota
Meno di 60	15%
60-80	13%
80-100	26%
100-120	18%
120-150	12%
150-200	12%
oltre 200	7%

Fonte: cantieri

fici esistenti. I pochi cantieri presenti sono attivi principalmente al Vomero. A **Torino**, oggi il 10% dell'offerta residenziale è rappresentata dal nuovo, con prezzi mediamente superiori del 22% alle quotazioni delle case usate. In particolare i cantieri si concentrano sulle principali aree centrali con un prezzo di vendita medio tra i 5 mila e i 6.500 euro. Nella centrale Via Roma, le rare iniziative legate alla realizzazione di nuove residenze, consistenti nella riqualificazione totale di immobili costruiti nel secolo scorso, possono sfiorare i 9-10 mila euro al metro quadro.

A **Bologna** il nuovo copre circa il 13% dell'offerta totale, con prezzi di vendita superiori del 15% rispetto all'usato. I cantieri sono presenti principalmente sull'asse est-ovest. Il 20% dell'offerta si trova nell'area più centrale della città, dove i prezzi massimi arrivano a sei-mila euro.

Infine, a **Firenze** l'offerta di nuovo è molto limitata (4,3% sul totale) e consiste soprattutto nel cambio di destinazione d'uso di grandi edifici, come la sede storica della Cassa di risparmio e l'ex ospedale militare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



1

1

1





Trasforma il tuo spirito imprenditoriale
in successo, diventa partner in franchising
di Engel & Völkers.

Se hai capacità di leadership e un buon intuito per gli affari non avrai bisogno di alcuna esperienza pregressa nel settore immobiliare prima di sfruttare i vantaggi del nostro modello collaudato di franchising, della nostra piattaforma unica di servizi e del network globale che garantiscono eccellenti opportunità di vendita.

Contattaci per maggiori informazioni:
Engel & Völkers Italia - Tel. +39 02 584 99 61 - Italia@engelvoelkers.com

