

**Trend** Moderne e hi-tech le prime, meno care e con sconti fiscali le altre. Ecco pro e contro di entrambe. E come scegliere

# CASA NUOVA O USATA?

## I COSTI AL METRO QUADRO DEL NUOVO E DELL'USATO

Prezzi in euro/mq di abitazioni nuove e usate nelle principali città italiane

	Costo appartamento di nuova costruzione 2018 standing alto	Costo appartamento in condizioni standard	Costo appartamento da ristrutturare	Costo appartamento da ristrutturare + costo ristrutturazione	Plusvalore	Plusvalore %
◆ ROMA	7.500	6.983	5.700	6.325	<b>39.500</b>	<b>10,4%</b>
◆ NAPOLI	4.000	3.367	2.583	3.067	<b>18.000</b>	<b>9,8%</b>
◆ FIRENZE	5.200	4.600	3.650	4.200	<b>24.000</b>	<b>9,5%</b>
◆ MILANO	5.800	5.133	4.100	4.708	<b>25.500</b>	<b>9,0%</b>
◆ BOLOGNA	4.500	3.883	3.067	3.592	<b>17.500</b>	<b>8,1%</b>
◆ VENEZIA	5.500	5.033	4.133	4.683	<b>21.000</b>	<b>7,5%</b>
◆ TORINO	4.500	3.383	2.667	3.200	<b>11.000</b>	<b>5,7%</b>
◆ PALERMO	3.000	2.467	1.883	2.358	<b>6.500</b>	<b>4,6%</b>
◆ BARI	3.700	3.133	2.517	3.008	<b>7.500</b>	<b>4,2%</b>
◆ GENOVA	5.000	3.633	2.967	3.508	<b>7.500</b>	<b>3,6%</b>

Fonte: Centro Studi **AbitareCo** - Scenari Immobiliari

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Teresa Campo**

**A** livello nazionale nel 2017 hanno rappresentato solo il 2,4% delle case acquistate. Ma il mercato delle nuove costruzioni anche nei momenti più bui non ha mai smesso di attrarre la domanda. Semmai a soffrire era l'offerta, negli scorsi anni numericamente scarsa e talvolta, nonostante fosse nuova, già obsoleta rispetto alle richieste. Per contro la disponibilità di case usate in vendita, magari da ristrutturare, era ed è tuttora ampia, molto diversificata e a prezzi accattivanti. Come scegliere allora tra casa nuova o usata? Quali i pro e i contro dell'una o dell'altra soluzione? In genere la scelta viene fatta più per passione e

per indole dell'acquirente che in base a una scelta ragionata: chi ama il nuovo difficilmente si rassegherà a un'abitazione usata, che richiede magari lunghe e costose ristrutturazioni. Viceversa chi è attratto dai centri storici, dal fascino di palazzi e quartieri d'antan rischia di trovare le nuove costruzioni fredde e impersonali. Gusti e sensazioni a parte, entrambe le categorie hanno una serie di vantaggi chiari e oggettivi. «Non a caso, con la ripresa dell'economia e del mercato immobiliare, entrambi appaiono in netta ripresa», spiega Giuseppe Crupi, amministratore delegato di **Abitare Co**. «In particolare il settore delle nuove costruzioni sembra finalmente uscito dalla profonda crisi che l'ha bloccato nell'ultimo decennio». Come rileva l'Istat, il secondo tri-

mestre 2017 mostra un significativo incremento delle abitazioni in nuovi fabbricati (+7,8%), che rafforza i segnali di crescita già rilevati nei primi tre mesi (+3,5%), portando all'11,3% la crescita dell'intero semestre rispetto all'anno prima. In entrambi i trimestri inoltre il numero di abitazioni nuove si attesta di nuovo sopra la soglia delle 10 mila unità, 11.896 abitazioni nel primo trimestre 2017 e 12.825 nel secondo. Ma le nuove abitazioni non crescono solo in numero perché si cominciano a riscontrare movimenti anche sui prezzi delle case che vengono immesse sul mercato: sempre secondo le rilevazioni Istat, nel secondo trimestre 2017 l'indice dei prezzi delle abitazioni nuove

(continua a pag. 68)

# I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

## Trend

(segue da pag. 67)

è salito dello 0,3% rispetto al trimestre precedente. Stesso discorso per il mercato dell'usato, che ha visto (e ormai da anni) una decisa ripresa delle compravendite anche se, con l'eccezione delle zone centrali delle maggiori città, i prezzi restano al palo. Tornando ai vantaggi, per il nuovo il più ovvio è che si dispone di un immobile fresco di costruzione, completo di garanzia decennale contro eventuali difetti di costruzione: nessun rischio quindi di dover affrontare riparazioni importanti per parecchi anni, nemmeno per quanto riguarda le parti comuni. Oltre che nuovi, gli impianti (riscaldamento, raffrescamento, trattamento acque) sono poi all'avanguardia: basso impatto energetico e ambientale, garantito da certificazione energetica in classe A o B, struttura antisismica (dove c'è questo rischio), alcune dotazioni di domotica. Pochi invece i risparmi in termini di costi energetici: i minori consumi sono compensati da maggiori costi di manutenzione di questo tipo di impianti, più complessi e sofisticati. A que-

VECCHIO E NUOVO A CONFRONTO	
CASE DI NUOVA COSTRUZIONE	CASE USATE
<p><b>Vantaggi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Struttura nuova e quindi nessun problema di manutenzione per anni</li> <li>Impianti più moderni specie in termini di risparmio energetico, impatto ambientale, sicurezza sismica e domotica</li> <li>Layout dell'abitazione più in linea con le nuove esigenze della domanda (es. soggiorno grande, doppi e tripli servizi, cabine armadio, ecc.)</li> <li>Parti comuni con nuovi servizi accessori (palestra, cinema, sale ricreative, terrazze per eventi, stanze per deposito spesa, servizio concierge, ecc.) sempre nuove e moderne</li> <li>Maggior tenuta del valore dell'abitazione nel tempo</li> <li>Garanzia decennale sui gravi vizi e difetti di costruzione</li> </ul> <p><b>Svantaggi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prezzi al metro quadrato più elevati del 10-25%</li> <li>Offerta più limitata e non disponibile in tutte le zone</li> <li>Zone nuove a volta ancora non complete dal punto di vista dei servizi</li> </ul>	<p><b>Vantaggi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prezzi al metro quadro più bassi, anche contando i costi di ristrutturazione</li> <li>Offerta di abitazioni più ampia in tutte le città e zone e quindi maggiore possibilità di scelta</li> <li>Sgravi fiscali sui lavori di ristrutturazione dal 50% al 75% a seconda del tipo di intervento</li> <li>Soffitti più alti</li> <li>Spesso zone ed edifici storici o di fascino</li> </ul> <p><b>Svantaggi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Impegno e stress per seguire i lavori</li> <li>Rischio di eventuali imprevisti che possono incidere su preventivi e tempi per eseguire i lavori</li> <li>Impossibilità di intervenire sulle parti comuni se non sono in ordine o efficienti (difficoltà burocratiche tipo approvazione assemblea condominiale)</li> </ul>

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

sto si aggiunge una struttura (divisione degli ambienti, stili, materiali) più al passo con i tempi, caratteristiche che, tutte

insieme, garantiscono una maggior tenuta del valore nel tempo. «L'ultima crisi infatti ha insegnato che se la qualità è troppo scar-

sa, anche in termini di location», aggiunge Crupi, «gli immobili rischiano di diventare quasi invendibili, se non a fronte di sconti

enormi, e anche in seguito la ripresa è più lenta e difficile». Per queste ragioni il nuovo in genere si paga tra il 10 e il 25% in più rispetto all'usato, complice anche la scarsità dell'offerta. Anche le case usate hanno comunque diverse frecce al loro arco, che vanno dal prezzo più basso a un'offerta più ampia e capillare. «Ma la più aguzza è offerta dal bonus di ristrutturazioni che consente di recuperare nell'arco di un decennio il 50% delle spese effettuate e in alcuni casi (impianti per risparmio energetico o per ridurre il rischio sismico) si può arrivare fino al 75%», spiegano da Tecnocasa. Il prezzo resta quindi più basso rispetto al nuovo anche tenendo dei costi di ristrutturazione. «La buona notizia è che sommando i costi di ristrutturazione a quello d'acquisto la casa usata continua a risultare più conveniente», aggiunge Mario Breglia di Scenari Immobiliari, «sia rispetto a una ristrutturata sia rispetto a una nuova». Il rovescio della medaglia è dato dallo stress di dover seguire lunghi lavori di ristrutturazione, con gli inevitabili imprevisti e sforamenti dei preventivi. Non è un mestiere per ansiosi e impazienti. (riproduzione riservata)

