

L'analisi

CASE, CRESCE IL GAP DI COSTO TRA NUOVO E USATO

di Paola Dezza

Da un lato le nuove abitazioni, poche ancora in Italia anche nelle grandi città, che rispondono alle esigenze di una domanda più sofisticata in termini di spazi interni ed esterni, risparmio energetico, costi bassi di gestione e manutenzione e materiali sempre più all'avanguardia. Dall'altro l'usato, la fetta maggiore del mercato immobiliare italiano, da rimaneggiare in maniera più o meno consistente - in base a gusti e portafoglio dell'acquirente - e che finora è stato il bacino di atterraggio della domanda.

Il trend però sta lentamente cambiando. Lo evidenzia il mercato, lo sottolineano gli esperti. Tanto i costi in deciso aumento dei materiali e della manodopera quanto i prezzi esorbitanti dell'energia spingono a considerazioni nuove, e la domanda di case di ultima generazione aumenta. Almeno tra coloro che non devono necessariamente accendere un mutuo per l'acquisto della casa e soppesare le rate con un reddito contenuto.

Nella realtà, prima di imbarcarsi in una ristrutturazione oggi più che mai ci si pensa due volte. Perché di questi tempi non sono certi né i mesi di lavoro necessari né i costi da sostenere. E non vi è certezza di trovare una impresa che possa fare i lavori, perché i cantieri per il superbonus tengono impegnata molta manodopera.

Il vantaggio del nuovo è anche quello di essere un prodotto standard, mentre per ristrutturare una casa usata i preventivi viaggiano in una ampia forchetta che oscilla in base ai gusti dei futuri proprietari, al desiderio di avere una abitazione fatta sempre più su misura e lievitano cammin facendo.

Il 2022 si è chiuso con circa 770mila compravendite (il dato ufficiale deve essere ancora elaborato), si può dire che meno del 10% sono case nuove e la metà nelle grandi città, secondo Scenari Immobiliari. Quest'anno certamente le compravendite scenderanno per via di quanto descritto in queste righe e dei timori di nuovi aumenti nei tassi di interesse, già saliti tanto da

rendere "pesanti" le rate dei mutui. Per alcuni centri studi potrebbero addirittura scendere sotto le 700mila. E le case nuove? Saranno sempre più richieste e, per questo, il gap tra i prezzi di nuovo e usato dunque è destinato ad allargarsi ulteriormente.

Per anni però i permessi per costruire sono stati pochi, ma oggi sono rallentate anche le operazioni di finanziamento da parte delle banche e gli operatori sono più cauti. A Milano la vendita sulla carta va molto bene. Ma nel resto del Paese il panorama è ben diverso. Non solo. In un contesto come quello attuale anche per gli operatori aumenta il rischio a causa dei tempi di realizzazione che possono fare lievitare i costi di costruzione e quelli dei materiali. Arriveranno nuove case, ma il mercato non ne sarà inondato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA