

NUOVO O USATO: MERCATI A CONFRONTO

Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa: buone le occasioni sul mercato

La Ducale SpA: oggi una casa nuova garantisce un design architettonico contemporaneo

Gli operatori confermano la ripresa delle nuove costruzioni

Nelle grandi metropoli la maggioranza del patrimonio abitativo è rappresentata da immobili usati. Infatti il nuovo sorge quasi sempre in seguito ad interventi di recupero.

L'USATO

Se si acquista una **soluzione usata** bisogna quasi sempre mettere in conto dei lavori di ristrutturazione, anche su ciò che non è in vista: strutture, tubature, impianti. In questo caso è bene informarsi prima sui costi, facendo fare dei preventivi ed informandosi sulle **agevolazioni fiscali** esistenti sia per i lavori di ristrutturazione sia per quelli di riqualificazione energetica: la **Legge di Bilancio 2018** ha ridisegnato gli incentivi dell'**ecobonus** per agevolare maggiormente i lavori che migliorano la prestazione globale degli edifici. Per l'intero anno ci sarà infatti la possibilità di detrarre gli interventi di efficienza energetica con aliquote diverse a seconda dell'intervento. Il calcolo dello **sconto** di cui si potrà beneficiare dovrà essere effettuato applicando le due **aliquote differenziate del 50% e del 65%** e l'importo riconosciuto è determinato sulla base degli obiettivi di risparmio energetico che sarà possibile conseguire con i lavori effettuati a partire dal 1° gennaio 2018.

Attualmente, sulle abitazioni usate, **si possono spuntare dei ribassi di prezzo importanti** e quindi si potrebbe giovare del momento per fare acquisti convenienti. Gli immobili usati, soprattutto quelli d'epoca, hanno sempre un certo fascino oltre a vani molto ampi. Da tenere comunque in considerazione eventuali interventi di manutenzione straordinaria e l'incidenza delle spese per il riscaldamento (soprattutto per le soluzioni con soffitti alti).

IL NUOVO

Chi decide per **il nuovo** ha la possibilità di personalizzare l'immobile decidendo la distribuzione degli spazi ed il capitolato. A differenza dell'usato, le nuove costruzioni hanno una garanzia decennale sui gravi vizi e difetti di costruzione (art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005).

"Negli ultimi anni il settore delle costruzioni ha assistito, - affermano **da La Ducale SpA, società di sviluppo immobiliare del Gruppo Tecnocasa** - a numerosi cambiamenti, dalla progettazione degli spazi all'attenzione all'ambiente, il tutto con l'utilizzo di innovative tecnologie impiantistiche. Acquistando oggi una casa nuova, l'acquirente si garantisce un design architettonico contemporaneo, una razionale distribuzione degli spazi interni ed esterni, una dotazione impiantistica e costruttiva più performante sia in termini di confort abitativo che di minor costi di gestione nel medio-lungo termine. Il riscaldamento radiante (a pavimento), per esempio, oltre a consentire un risparmio economico dovuto ai minori costi di gestione, offre l'opportunità di avere gli ambienti della casa caldi in modo omogeneo, senza l'ingombro dei caloriferi esterni che sono spesso un ostacolo per l'arredo. Tutto questo garantisce minori costi di gestione e maggior confort che si tramutano in una migliore qualità dell'abitare".

Anche sulle nuove costruzioni potrebbero aprirsi buone occasioni di acquisto.

Si segnala una **maggior attenzione degli acquirenti alle parti comuni degli edifici**. A Milano ad esempio, sul nuovo ubicato in zone centrali, per i clienti risulta di fondamentale importanza la presenza di ingressi, hall, reception e locali di servizio quali wellness o fitness room, sala lettura e

ambientati polifunzionali. La luminosità, la “freschezza” progettuale e le finiture di questi spazi caratterizzano sempre più le nuove costruzioni.

IL MERCATO

L’Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato le compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo. Si evidenzia che nel secondo semestre del 2017 l’80,6% delle compravendite riguarda le abitazioni usate ed il 19,4% le tipologie di nuova costruzione.

A livello nazionale, considerando solo le **compravendite di tipologie nuove**, registriamo che **quella più acquistata è il trilocale (38,0%)**, seguita dal bilocale (22,9%), dal 4 locali (15,6%), dalle soluzioni semindipendenti e indipendenti (16,9%). La stessa analisi, condotta sulle tipologie usate, restituisce un risultato analogo.

Nelle grandi metropoli la percentuale delle compravendite di tipologie usate sale all’83,4% e quella delle costruzioni nuove (o ristrutturate) è al 16,6%.

Nei **capoluoghi di provincia** la percentuale delle compravendite che ha per oggetto un immobile usato scende all’82,0%: il nuovo sale al 18,0%. Nell’**hinterland delle grandi città**, invece, la percentuale degli scambi che hanno per oggetto un immobile nuovo è più elevata, 19,5%, mentre l’usato si attesta all’80,5%.

Questi dati confermano che **le soluzioni nuove sono scambiate maggiormente nell’hinterland**, dove negli anni del boom immobiliare sono stati fatti tanti interventi di nuova costruzione che all’epoca erano acquistati perché meno costosi rispetto ai prezzi delle grandi città.

In questo momento i potenziali acquirenti prediligono, in linea di massima, le abitazioni usate ed in buono stato perché temono di iniziare i lavori di ristrutturazione.

Ciò non toglie che l’esistenza degli incentivi fiscali sta portando ad acquistare immobili da ristrutturare, ma solo se il prezzo è particolarmente conveniente e tale da giustificare il sostenimento dei lavori di ristrutturazione.

OTTIMISMO DEGLI OPERATORI

Negli ultimi tempi, comunque, si registra un certo ottimismo sul mercato delle nuove costruzioni; le imprese iniziano a pensare a nuovi interventi e anche l’ANCE vede un segno positivo per il 2018 davanti agli **investimenti in nuove abitazioni**. Anche questo elemento va a conferma del fatto che il mercato immobiliare sta ripartendo.