

Seguici su:

Economia

CERCA

HOME NEWS NUMERI LAVORO ▼ PENSIONI ▼ CASA ▼ FISCO ▼ RISPARMIO ▼ DIRITTI E CONSUMI ▼ RAPPORTI E FOCUS ▼ A&F PLUS

adv



Comprare casa e ristrutturala per poi rivenderla: ecco quando conviene davvero

di Luigi dell'Olio



L'house flipping comincia a farsi strada anche in Italia. Costi, tempistiche e rendimenti attesi: i criteri da considerare per un investimento destinato a dare i frutti sperati

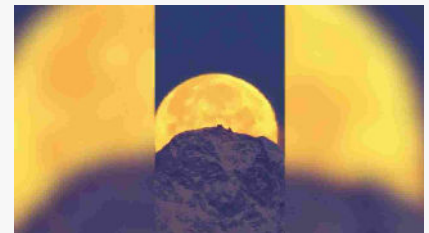
05 GENNAIO 2026 ALLE 05:00

2 MINUTI DI LETTURA



ROMA - Gli investimenti finanziari appaiono molto rischiosi dopo la lunga corsa di questi anni? C'è il timore di perdere il posto di lavoro a causa della rivoluzione legata all'intelligenza artificiale?

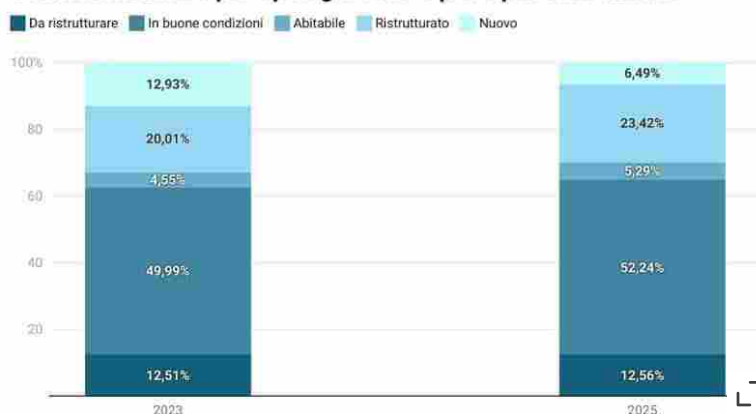
VIDEO IN EVIDENZA



Monte Rosa, la superluna "si nasconde" dietro il rifugio più alto d'Europa: le immagini mozzafiato

L'inizio di un nuovo anno porta spesso con sé riflessioni e programmazioni, così può essere utile capire se e in quali condizioni percorrere **la strada del cosiddetto "house flipping"**. In sostanza **acquistare un immobile e ristrutturarlo per poi puntare a rivenderlo con profitto**. "In un contesto caratterizzato da una forte scarsità di nuova offerta, la domanda si è progressivamente spostata verso immobili ristrutturati, generando un effetto a catena anche sul segmento degli immobili da ristrutturare", **commenta Lorenzo Berardocco, responsabile ufficio studi di Wikicasa**. "A questo si aggiunge un cambiamento strutturale: l'immobile non è più visto solo come bene d'uso, ma sempre più come asset su cui costruire strategie di valorizzazione e rendimento nel tempo". **"L'house flipping, che inizia a prendere piede anche in Italia, può offrire rendimenti tra il 20 e il 30%, a patto che la strategia sia ben gestita", spiega Gianluca Marchegiani, ceo di Professione Casa.**

Stock immobiliare per tipologia nelle 8 principali città italiane



I criteri per scegliere l'immobile giusto

"Partiamo da un presupposto: la creazione di valore non dipende da una formula magica, ma da una logica concreta: individuare un immobile sottovalutato o inefficiente, intervenire con lavori mirati e riportarlo sul mercato con caratteristiche più vicine a ciò che oggi le famiglie cercano", racconta **Luke Brucato, chief strategy officer di Immobiliare.it Insights**. Detto così sembra semplice, ma considerata l'eterogeneità del patrimonio immobiliare italiano un house flipping di successo può cambiare da strada a strada e, spesso, da un appartamento all'altro. Stato manutentivo, taglio dimensionale, affacci, piano, condominio, micro-zona, qualità degli interventi, dinamica della domanda e tempi di vendita: sono tutte variabili che fanno la differenza tra un investimento sensato e un'operazione che resta bloccata sul mercato o non frutta quanto sperato. "Negli ultimi anni la domanda sta mostrando una crescente preferenza per soluzioni chiavi in mano: case funzionali,

ben distribuite, confortevoli e possibilmente già riqualificate”, aggiunge Brucato. Immobiliare.it ha condotto un’indagine insieme a Google Trends su un campione di circa 4 mila utenti che hanno cambiato casa o stanno per farlo. **Il sondaggio evidenzia che il 56% ha scelto un immobile già ristrutturato, il 20% ha scelto una nuova costruzione e solo il 23% ha optato per una casa da ristrutturare.** Inoltre Immobiliare.it ha introdotto un simulatore per calcolare il potenziale valore in seguito a una ristrutturazione.

andamento dei prezzi degli immobili da ristrutturare nelle 8 principali città italiane

	Variazione di prezzo per immobili da ristrutturare (2025 vs. 2023)	Variazione di prezzo per tutti gli immobili in vendita (2025 vs. 2023)	Differenziale
Firenze	13,3%	7,7%	5,6%
Roma	12,1%	10,8%	1,3%
Napoli	11,1%	9,7%	1,4%
Milano	17,5%	15,3%	2,2%
Bologna	16,3%	13,7%	2,6%
Palermo	9,2%	8,1%	1,1%
Genova	4,2%	11,5%	-7,3%
Verona	4,1%	14,6%	-10,5%

elabora: R. C. - Elaborato con Datawrapper

I tre criteri da considerare

Per un progetto di house flipping ne congeniato, riprende Marchegiani, occorre considerare tre aspetti: **il prezzo di acquisto** (“Occorre puntare su valori inferiori alla media di mercato”), **la qualità della ristrutturazione** (“Non si tratta di ‘rinfrescare’, ma di adeguare l’immobile alle aspettative degli acquirenti di oggi: efficienza energetica, spazi fluidi, finiture moderne e flessibilità d’uso”); **infine la domanda locale** (“Considerando che nelle aree con domanda stabile e dinamica, tipicamente centri urbani ben collegati e zone in riqualificazione, la rivendita è più veloce e i margini più prevedibili”). “Un’operazione di house flipping può avere senso solo se tutti i parametri sono chiari fin dall’inizio e se l’investimento viene valutato in modo realistico, soprattutto in termini di tempi e margini”, tira le fila del discorso Gianluca Mari, ceo e founder di **Mari Team Immobiliare**. Il quale indica **la durata complessiva dell’operazione, dall’acquisto alla rivendita, tra i sette e i dodici mesi**. “Il margine non è tanto legato alla ristrutturazione in sé, ma dalla capacità di controllare tempi e decisioni. Ogni mese in più che un immobile resta sul mercato erode il guadagno previsto e aumenta il rischio dell’operazione”, conclude. “I ritardi hanno un impatto diretto sul risultato economico: incidono i costi finanziari, soprattutto in presenza di mutui o finanziamenti importanti, ma anche le spese fisse di gestione come utenze, Imu, Tari e costi



condominiali”.

Fabio Di Tullio, head of data models di Immobiliare.it Insights, ha elaborato con il team di data scientist una fotografia delle città che - in media - mostrano un ritorno potenziale positivo per l'acquisto mirato di un immobile residenziale da ristrutturare e rivendere: - Fano: 29,5%- Padova: 27,3%- Grosseto: 24,7%- Cosenza: 22,3%- Arezzo: 21,6%- Bergamo: 20,5%- Venezia: 20,0%- Parma: 19,8%- Cava de' Tirreni: 18,6%- Barletta: 17,9%- Pistoia: 17,5%- Napoli: 17,4%- Lucca: 17,2%- Salerno: 17,2%- Torino: 16,9%

LEGGI I COMMENTI

