

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

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? 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. 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. 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%

