

Presentato da Scenari Immobiliari il Primo Rapporto sul recupero edilizio in Italia

RISTRUTTURAZIONI: MERCATO POTENZIALE DI UN MILIONE DI CASE, PER OLTRE 50 MILIARDI DI EURO.

Il 19% delle compravendite riguarda case da recuperare, ma il valore aumenta del 10%

“Il recupero del patrimonio residenziale è il futuro dell’edilizia italiana e del mercato immobiliare”, ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, in apertura del convegno di presentazione del Primo Rapporto sul recupero edilizio in Italia, stamani a Milano.

Con oltre 10 milioni di edifici residenziali costruiti prima del 1990 (l’80% dello stock residenziale italiano), il mercato delle ristrutturazioni costituisce la chiave di volta per un notevole incremento del valore di un patrimonio immobiliare vetusto. Si contano **123 milioni di mq di abitazioni vuote inadatte da ristrutturare** (circa il 5% dei 2.450 mln mq dello stock residenziale totale). Ciò significa che nell’immediato potrebbe sbloccarsi un **mercato potenziale di oltre 1 milione di case**. Già oggi il **19% delle compravendite** (con punte del 25% a Napoli) riguarda case da ristrutturare. Il numero aumenta esponenzialmente se si considerano anche le unità immobiliari abitate dello stock che avrebbero ugualmente bisogno di manutenzione straordinaria, per un investimento stimato in **50mld €**.

È quanto emerge dal **Primo Rapporto sul recupero edilizio in Italia**, presentato oggi a Milano da **Scenari Immobiliari** e realizzato in collaborazione con **Paspartu Italy**.

Recuperare il patrimonio immobiliare comporta un miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti, risparmi energetici e anche bellezza della casa. Ma è anche un investimento. Una casa più bella e più funzionale vale di più, e per una società di proprietari come quella italiana, aumentare il valore di un immobile è una mossa strategica significativa. Ciò che non può mancare è l’efficientamento della parte impiantistica, che deve essere a norma e tecnologicamente evoluta al massimo delle possibilità. Di uguale importanza è la sicurezza dell’immobile, munito di allarme, specie nelle grandi città, la predisposizione per l’installazione di climatizzatori d’aria e una connessione wi-fi, così che anche il confort non venga da meno.

Il rapporto presenta un capitolo dedicato proprio al plusvalore ottenibile dalla ristrutturazione. Si parte dai **quartieri semicentrali delle principali città italiane** dove il mercato risulta più dinamico, prendendo come standard un appartamento di 60 mq secondo i prezzi rilevati a febbraio 2017. Sono contrapposte due tipologie d’immobili: quello da ristrutturare e quello ristrutturato di qualità assimilabile al nuovo. Gli interventi stimati riguardano operazioni di demolizione, rimozione e costruzione dei tramezzi, intonaci e rasature, pavimenti e rivestimenti, opere da imbianchino, opere da idraulico, impianto di riscaldamento, impianto elettrico, assistenze murarie, condizionamento dell’aria, infissi e fornitura materiali.

Si calcola che il **plusvalore** (cioè l’incremento percentuale del valore di un’abitazione compresi i costi di ristrutturazione) **può raggiungere anche il 35% del prezzo dell’immobile in determinate zone**. La media dei **104 capoluoghi di provincia italiani**, considerati nella

loro fascia semicentrale, registra un plusvalore del 10,7% e un guadagno netto di 14mila €, considerando un costo di ristrutturazione medio di 31mila € e uno sconto del 31%. In questo modo il prezzo medio di un'abitazione da ristrutturare si attesta su 100mila €, mentre quello di una ristrutturata registra un valore di 145mila €.

Nella top ten dei capoluoghi italiani per il plusvalore ottenuto al termine del processo di ristrutturazione di un immobile si collocano **Roma, Venezia, Firenze, Napoli, Bari, Milano, Bologna, Brescia, Catania e Genova**, con valori che vanno dal 20% di Roma al 12% circa di Genova.

Il guadagno medio in euro a Roma si attesta a 71mila €. A Venezia il guadagno è di 50mila € e il plusvalore del 18%: qui un appartamento da ristrutturare vale 220mila euro, mentre uno ristrutturato ne costa oltre 304mila. Napoli registra 144mila € come prezzo medio per un immobile da ristrutturare, con una spesa per i lavori di 30mila €, generando un plusvalore del 17,8% rispetto al prezzo finale, con un guadagno di 31mila € sul prezzo di un appartamento già ristrutturato. A Milano si guadagnano 44mila € dall'acquisto di una casa da ristrutturare con le successive spese di riaménagemento, cioè circa il 17% di 257mila € di spesa totali per un investimento del genere. Rispetto al ristrutturato, che costa in media 300mila €, infatti, si ottiene uno sconto del 27% circa, se si preferisce un immobile da riqualificare e, anche se vanno aggiunti i costi dei lavori, il grado di personalizzazione finale apporta un valore aggiunto. A Firenze, come a Venezia, il costo medio di ristrutturazione è pari a 34mila euro, ma qui un appartamento da ristrutturare è scontato del 28%, un punto in più rispetto al capoluogo veneto.

Classifica per plusvalore sull'acquisto di un appartamento di 60 mq nei capoluoghi italiani in zona semicentrale a febbraio 2017
(composizione degli acquisti)

	Capoluogo	Costo appartamento ristrutturato (euro)	Costo appartamento da ristrutturare (euro)	Differenza % tra abitabile e da ristrutturare	costo ristrutturazione medio (euro)	costo appartamento da ristrutturare + costo ristrutturazione (euro)	Plus valore (euro)	Plus valore (%)
1	ROMA	415.000	306.000	-26,3	38.000	344.000	71.000	20,6
2	VENEZIA	304.000	220.000	-27,6	34.000	254.000	50.000	19,7
3	FIRENZE	271.000	194.000	-28,4	34.000	228.000	43.000	18,9
4	NAPOLI	205.000	144.000	-29,8	30.000	174.000	31.000	17,8
5	BARI	190.000	132.000	-30,5	30.000	162.000	28.000	17,3
6	MILANO	301.000	220.000	-26,9	37.000	257.000	44.000	17,1
7	BOLOGNA	235.000	170.000	-27,7	32.500	202.500	32.500	16,0
8	BRESCIA	187.000	130.000	-30,5	32.000	162.000	25.000	15,4
9	CATANIA	160.000	111.000	-30,6	28.000	139.000	21.000	15,1
10	GENOVA	214.000	158.000	-26,2	33.500	191.500	22.500	11,7

Le domande presentate nel 2016 per lo sfruttamento delle agevolazioni per la ristrutturazione edilizia si attestano a circa 1,4 mln, mentre quelle per la **riqualificazione energetica** risultano essere oltre 300mila. A scegliere la soluzione della ristrutturazione edilizia sono soprattutto gli under35, per oltre il 30% del totale d'interventi, mentre l'età media sale in maniera inversamente proporzionale al numero di ristrutturazioni richieste. Tra i principali capoluoghi in Italia, **Napoli** è la città con il maggior numero d'immobili in vendita che necessitano interventi di ristrutturazione, seguita da **Roma, Milano e Torino**.

Numero di compravendite del settore residenziale in alcune città italiane, 2016*
(composizione degli acquisti)

Città	Milano	Roma	Torino	Napoli	Italia
Totale compravendite	29.500	28.450	10.500	6.000	510.000
di cui nuovo	1.800	2.500	450	280	80.000
% nuovo su totale	6,1	8,8	4,3	4,7	15,7
di cui ristrutturato	24.200	21.600	8.850	4.220	335.000
% di cui ristrutturato	82,0	75,9	84,3	70,3	65,7
di cui da ristrutturare	3.500	4.350	1.200	1.500	95.000
% da ristrutturare sul totale	11,9	15,3	11,4	25,0	18,6

* *Stima*

Fonte: Scenari Immobiliari

Dopo un'introduzione di Mario Breglia (Scenari Immobiliari) e Gaetano Coraggio (Paspardu Italy), il Rapporto è stato commentato da: **Vincenzo Albanese** (SIGEST Soluzioni Immobiliari), **Vanessa Boato** (K&L GATES - Studio Legale Associato), **Filippo Delle Piane** (ANCE - Associazione Nazionale Costruttori Edili), **Alida Forte Catella** (Coima Image), **Carola Giuseppetti** (Sidief) e **Franco Guidi** (Lombardini 22).

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Marco Fraquelli - fraquelli@segrp.com

Daniele Pinosa - pinosa@segrp.com -335 7233872

Riccardo Mottadelli - mottadelli@segrp.com - 338 6369707