

Scenari Immobiliari e Paspартu Italy presentano
il Secondo Rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali

RISTRUTTURARE CASA CONVIENE: IL VALORE DELL'IMMOBILE CRESCE DEL 3,6%, FINO AL 10% A ROMA, NAPOLI, FIRENZE E MILANO

Gli investimenti in riqualificazione edilizia rappresentano il 38% del totale (oltre 46,5 miliardi di euro e 700 mila case ristrutturate), in aumento dell'1,3% nel 2018

Il “canale digitale” avanza con il “canale reale”: questa la vera trasformazione
che sta investendo anche il mondo dell'edilizia

Ristrutturare in Italia conviene sempre di più e si ha anche una casa più vicina alle proprie esigenze. Nei 104 capoluoghi di provincia, considerati nella loro fascia semicentrale, si registra un plusvalore del 3,6 per cento e un guadagno netto di cinquemila euro, considerando un costo di ristrutturazione medio di trentamila euro e uno sconto del 24,3 per cento circa. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso della presentazione del Secondo Rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali, a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Paspартu Italy.

Lo studio, che si riferisce ai quartieri semicentrali delle principali città italiane dove il mercato risulta più dinamico, prende come standard un appartamento di sessanta metri quadri secondo i prezzi rilevati a febbraio 2018. Nella top ten dei capoluoghi italiani per il plusvalore ottenuto al termine del processo di ristrutturazione di un immobile si collocano Roma, Napoli, Firenze, Milano, Bologna, Venezia, Bergamo, Brescia e Torino, che chiude con il 5,7 per cento in più rispetto al valore di un immobile ristrutturato contemporaneamente in offerta sul mercato. Il guadagno medio in euro a Roma si attesta a 39.500 euro, per decrescere nettamente già dalla seconda posizione. A Napoli il guadagno è di 18mila euro e il plusvalore del 9,8 per cento. Qui un appartamento da ristrutturare vale 155mila euro, mentre uno ristrutturato ne costa oltre 202mila. Firenze registra 276mila euro come prezzo medio per un immobile da ristrutturare, con una spesa per i lavori di 33mila euro, generando un plusvalore del 9,5 per cento rispetto al prezzo finale, con un guadagno di 21mila euro sul prezzo di un appartamento già ristrutturato. Nel capoluogo lombardo si guadagnano 25.500 euro dall'acquisto di una casa da ristrutturare con le successive spese di riammodernamento, cioè il nove per cento su 282mila euro di spesa totali per un investimento del genere. Rispetto al ristrutturato, che costa in media 308mila euro, infatti, si ottiene uno sconto del venti per cento 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.

“Gli investimenti in riqualificazione sul patrimonio abitativo - ha commentato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari - si confermano il motore del comparto edilizio, giungendo a rappresentare il 38 per cento del valore degli investimenti totali in costruzioni. Rispetto al 2007 il volume degli investimenti in manutenzione straordinaria è raddoppiato in termini reali, con oltre 46,5 miliardi di euro di fatturato nel 2016, che si traducono in 700mila abitazioni ristrutturate”.

Si prevede un aumento del 2,4 per cento in termini reali degli investimenti in costruzioni. Per il comparto residenziale l'incremento degli investimenti reali si stima dell'1,7 per cento in più

rispetto al 2017, con una ripresa del settore delle nuove costruzioni e la **prosecuzione del trend positivo delle ristrutturazioni**, che dovrebbero registrare un **incremento dell'1,3 per cento** in termini reali **nel 2018**. (previsione Ance)

Sul totale delle **560mila transazioni del 2017**, si legge nel Rapporto, sono state acquistate **130mila abitazioni da ristrutturare**, ovvero il **23,2 per cento del totale** e in **crescita del 36,8 per cento** rispetto ai dati del 2016. Il comparto si è ritagliato uno spazio maggiore tra le preferenze degli acquirenti, grazie alla possibilità di sconto e di guadagno in termini di valore che offre una ristrutturazione personalizzata.

In un'analisi per capoluoghi, a riportare i **risultati migliori** sono state **Milano e Roma**, con oltre 33mila transazioni ciascuna. Si riscontra che la maggior parte della scelta è ricaduta sugli immobili già ristrutturati, che con 26.900 unità per Milano rappresentano circa l'81 per cento del totale. Gli **immobili da ristrutturare** si posizionano al secondo posto e **rappresentano il 12,7 per cento delle compravendite milanesi del 2017**, con un **aumento del 20 per cento** in un anno. Poco più di duemila immobili nuovi sono stati oggetto di transazione nel capoluogo lombardo. A **Roma il 17,4 per cento degli acquirenti ha scelto un appartamento da ristrutturare**, cioè il **28,3 per cento in più sul 2016**, in opposizione ad un 74,4 per cento che ha preferito un appartamento già ristrutturato o nuovo, in aumento dell'undici per cento. A **Torino si registra il 13 per cento di appartamenti da ristrutturare acquistati nel 2017**, in **crescita del 25 per cento** rispetto al 2016. Ma è a **Napoli che gli appartamenti da ristrutturare riscuotono più successo**, scelti dal **30,1 per cento** degli acquirenti, con motivazioni da ricercare nella qualità dello stock a disposizione nel capoluogo, dove le nuove iniziative residenziali scarseggiano.

I nuovi format digitali

*“La rivoluzione digitale - ha aggiunto **Mario Breglia** - ha creato nuove esigenze nei consumatori contemporanei, rendendo quindi necessario un più attento sfruttamento delle opportunità offerte dalle innovazioni tecnologiche. La catena immobiliare sta venendo gradualmente investita da un'ondata di rinnovamenti, anche in questo caso guidati da una domanda resa sempre più esigente in un mercato sempre più competitivo”.*

Il percorso evolutivo della catena immobiliare così come si presenta oggi ha avuto inizio in Italia negli ultimi dieci anni ed ha coinvolto intermediatori, consulenti, imprese, fornitori e produttori. È sotto gli occhi di tutti che internet, e-commerce, realtà aumentata, sharing economy hanno indotto un cambiamento economico, culturale e sociale che ha mutato il modo di essere cittadini, lavoratori, professionisti, di fare impresa e più in generale di essere consumatori.

Il “canale digitale” che avanza con il “canale reale” è la vera trasformazione che sta investendo tutti i settori della vendita e del commercio, compreso il mondo dell'edilizia. Fino a pochi anni un imprenditore edile, un tecnico di cantiere, un manovale non utilizzavano il digitale per la condivisione di informazioni o l'acquisto di prodotti da cantiere. Oggi queste stesse persone considerino normale la possibilità di ordinare un impermeabilizzante o una lastra di cartongesso online e vederseli recapitare in cantiere nella data prestabilita. Lo “spostamento digitale” dagli spazi reali a quelli virtuali ha portato sempre più l'edilizia e chi vi lavora a cercare soluzioni pratiche e veloci sul web e di conseguenza a fare acquisti online.

*“La distribuzione digitale - ha concluso **Breglia** - permette, dunque, non solo di vendere un prodotto ma anche di formare una committenza più consapevole. La maggiore consapevolezza nasce dalla possibilità di confrontare le caratteristiche di diversi prodotti e compararne i prezzi. Inoltre, grazie alla realtà aumentata, è possibile visualizzare virtualmente il risultato finale su tablet o smartphone”.*

Classifica per plusvalore sull'acquisto di un appartamento di 60 mq nei capoluoghi italiani in zona semicentrale a febbraio 2018

	Regione	Capoluogo	Costo appartamento in condizioni standard (euro)	Costo appartamento da ristrutturare (euro)	Differenza % tra appartamento standard e da ristrutturare	costo medio di ristrutturazione (euro)	costo appartamento da ristrutturare + costo ristrutturazione (euro)	Plusvalore (euro)	Plusvalore (%)
1	Lazio	ROMA	419.000	342.000	-18,4	37.500	379.500	39.500	10,4
2	Campania	NAPOLI	202.000	155.000	-23,3	29.000	184.000	18.000	9,8
3	Toscana	FIRENZE	276.000	219.000	-20,7	33.000	252.000	24.000	9,5
4	Lombardia	MILANO	308.000	246.000	-20,1	36.500	282.500	25.500	9,0
5	Emilia Romagna	BOLOGNA	233.000	184.000	-21,0	31.500	215.500	17.500	8,1
6	Veneto	VENEZIA	302.000	248.000	-17,9	33.000	281.000	21.000	7,5
7	Lombardia	BERGAMO	171.000	131.000	-23,4	30.500	161.500	9.500	5,9
8	Lombardia	BRESCIA	191.000	149.000	-22,0	31.500	180.500	10.500	5,8
9	Piemonte	TORINO	203.000	160.000	-21,2	32.000	192.000	11.000	5,7
10	Lombardia	MANTOVA	111.000	74.000	-33,3	31.000	105.000	6.000	5,7
Capoluoghi-semicentro			144.000	109.000	-24,3	30.000	139.000	5.000	3,6

Investimenti in costruzioni *

	2016 (mln di euro)	2014	2015	2016*	2017*	2018*
		var annua %				
COSTRUZIONI	122.727	-6,8	1,0	0,7	-0,1	2,4
abitazioni	66.090	7,1	-0,3	-0,3	-0,1	1,7
di cui nuove (*)	19.584	-21,7	2,1	-3,3	-0,7	2,8
di cui manutenzione straordinaria (*)	46.505	1,5	0,5	1,0	0,5	1,3
non residenziali	56.637	-6	1,8	0,6	-0,4	1,3
private(*)	33.171	-7,5	-4,3	0,8	1,5	3,7
pubbliche (*)	23.466	-5,1	1,9	0,4	3,0	2,5

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà (termini reali)

(*) Stima Ance

Fonte: Ance, Istat

Numero di compravendite del settore residenziale in alcune città italiane, 2017* (composizione degli acquisti)

Città	Milano	Var % 2017/2016	Roma	Var % 2017/2016	Torino	Var % 2017/2016	Napoli	Var % 2017/2016	Italia	Var % 2017/2016
Totale compravendite	33.200	12,2	34.000	13,3	12.650	11,0	7.300	11,5	560.000	7,7
di cui nuovo	2.100	16,7	2.800	7,7	500	4,2	300	0,0	84.000	2,4
% nuovo su totale	6,3	3,3	8,2	-5,7	4,0	-4,8	4,1	-10,9	15,0	-5,1
di cui in condizioni standard	26.900	10,7	25.300	11,0	10.500	9,4	4.800	4,3	346.000	0,9
% di cui in condizioni standard	81,0	-1,3	74,4	-2,1	83,0	-1,4	65,8	-6,3	61,8	-6,4
di cui da ristrutturare	4.200	20,0	5.900	28,3	1.650	25,0	2.200	33,3	130.000	36,8
% da ristrutturare sul totale	12,7	7,6	17,4	13,7	13,0	12,1	30,1	19,4	23,2	26,8

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Il Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari) e **Gaetano Coraggio** (Paspardu Italy), e commentato da **Vincenzo Albanese** (Sigest), **Jacopo della Fontana** (Design to Users - D2U), **Marco Dettori** (Assimpredil Ance), **Paolo Galleno** (Tarkett), **Marco Gialletti** (Nautes), **Federico Filippo Oriana** (Aspesi), **Mauro Pisapia** (Lombardi Segni e Associati), **Luca Rossetto** (Casa.it), **Cristiana Zanzottera** (BNP Paribas Real Estate). A moderare i lavori è stato **Gennaro Sangiuliano**, vicedirettore del Tg1 (RAI).

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@secp.com - 335 7233872
Fabio Santilio - santilio@secp.com - 339 8446521

