

L'analisi del mercato

Una casa da ristrutturare Il Fisco fa la differenza

Conviene, grazie alla detrazione del 50%, comprare un appartamento che ha bisogno di essere messo in ordine. Soprattutto se si trova in una buona zona

di **Gino Pagliuca**

Il bonus sulla ristrutturazione (detrazione del 50%) è richiesto nella maggior parte dei casi da chi compra una casa e fa i lavori prima di andare ad abitarvi. È ovvio che sia così, perché le agevolazioni riguardano lavori che quasi sempre si possono fare in alloggi già occupati con grande disagio di chi ci vive, basta pensare a che cosa significa dover spostare tutti i mobili o restare senza bagno. Le dinamiche del mercato immobiliare, che hanno visto una più sensibile riduzione di valore degli immobili da ristrutturare, sono un incentivo in più a comprare una casa da sistemare radicalmente, perché il costo dei lavori, anche grazie al Fisco, è quasi sempre più basso della differenza di prezzo da pagare per una casa già abitabile, intendendo come tale un immobile dove sono necessari solo piccoli interventi come la tinteggiatura o la lamatura dei pavimenti.

I numeri

Una recente ricerca di Scenari Immobiliari per conto di Paspertu Italia mette a confronto in tutti capoluoghi i costi di una casa da ristrutturare e quelli di un abitazione già a posto. Secondo il rapporto nel 2017 sono state acquistate in Italia circa 130 mila abitazioni da ristrutturare, pari al 23,2 per cento del totale e

in crescita del 36,8 per cento rispetto ai dati del 2016, anche se la quota varia molto da città a città. A Milano ad esempio le case da ristrutturare rappresentano, secondo il report, solo il 12,7% del mercato (con un incremento del 20% rispetto al 2016), mentre a Roma sono il 23,2% (+36% su base annua).

Stando all'analisi di Scenari comprando un bilocale da ristrutturare nel semicentro di Milano si risparmiano 62 mila euro in fase di acquisto e se ne spendono 36.500 per la ristrutturazione, con un guadagno effettivo

di 25.500. Abbiamo provato a scendere più nel dettaglio e per quindici aree della città abbiamo confrontato i prezzi delle abitazioni usate in buono stato da 80 metri quadrati con quelle da ristrutturare, partendo dall'ultimo borsino Fimaa.

Per farlo abbiamo dovuto ipotizzare un costo standard, che abbiamo calcolato in 300 euro al metro quadrato di base più il 15% del prezzo dell'immobile. A queste condizioni la ristrutturazione risulta molto conveniente ovunque se si può usufruire del bonus, mentre soprattutto nelle aree periferiche il risparmio rischia di essere vanificato se non si può ricorrere al vantaggio fiscale.

Confronti

Ad esempio a Brera per ristrutturare alle condizioni indicate si spendono oltre 102 mila euro, che si riducono a me-

no di 60 mila se si usufruisce del bonus ma si risparmiano all'acquisto 116 mila euro. A Quarto Oggiaro, a Ponte Lambro o a Baggio il vantaggio con il bonus si riduce a circa 20 mila euro rispetto all'acquisto e se non si possono avere le agevolazioni è più conveniente il ristrutturato. Il confronto va comunque sempre fatto tra case usate, il paragone con il nuovo non ha senso perché se è ovvio che ristrutturando si spende sempre meno è anche vero che è praticamente impossibile ottenere, senza demolire tutto l'edificio, con il restauro di una casa vecchia le caratteristiche di un appartamento costruito oggi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La grande sfida

Ristrutturato e da ristrutturare a confronto a Milano: abitazione di 80 metri quadrati

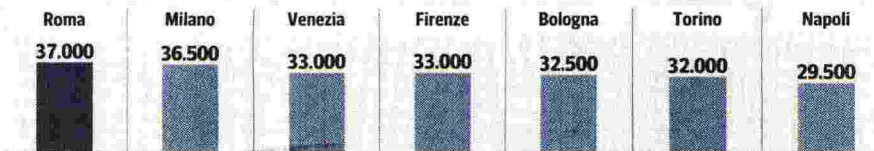
Zona	Prezzo casa da ristrutturare	Risparmio su casa ristrutturata	Costo ristrutturazione	
			Senza bonus	Con bonus
Brera	524.000	116.000	102.600	59.400
Missori	448.000	76.000	91.200	50.200
Venezia-Monforte	432.000	176.000	88.800	48.800
Augusto	424.000	112.000	87.600	48.200
Parco-Castello	412.000	148.000	85.800	47.200
Solferino-Garibaldi	388.000	152.000	82.200	45.200
Mercalli-Quadronno	280.000	88.000	66.000	36.300
Fiera-Monterosa	248.000	144.000	61.200	33.700
Libia-Cirene	248.000	108.000	61.200	33.700
Buenos Aires - Vitruvio	232.000	60.000	58.800	32.300
Bligny-Toscana	220.000	84.000	57.000	31.400
Corvetto	136.000	52.000	44.400	24.400
Quarto Oggiaro	128.000	34.000	43.200	23.800
Salomone-Bonfadini	124.000	40.000	42.600	23.400
Baggio-Quinto Romano	108.000	44.000	40.200	22.100

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Fimaa Milano. Si ipotizza costo complessivo della ristrutturazione in 300 euro/mq + 15% del prezzo dell'immobile. Il calcolo del bonus tiene conto dell'inflazione, ipotizzata al 2%.

Le occasioni non mancano, soprattutto a Roma. Sotto il Duomo interessate solo il 12,7% delle compravendite

Il budget

Il costo medio per ristrutturare un bilocale di 60 metri quadrati



Fonte: Scenari Immobiliari Paspertu Italy

Un affare miliardario

Il business delle ristrutturazioni e dei bonus fiscali. Dati in miliardi

Anno	Valore ristrutturazione	Ristrutturazione residenziale	Quota indotta dai bonus
1998-2010	614,0	416,8	76,8
2011	63,9	45,5	16,7
2012	61,8	43,9	19,2
2013	64,1	45,8	28,0
2014	66,1	47,3	28,5
2015	67,0	47,5	25,1
2016	69,4	49,6	28,2
2017	71,4	51,4	28,0
TOTALE	1.138,6	791,1	264,0

Fonte: elaborazione Cresme, 2017 stimato

I conti in tasca

Vantaggi di comprare una casa da ristrutturare a Milano e nei capoluoghi di provincia. Appartamento di 60 metri quadrati

	Milano	Media città
Valore dell'appartamento ristrutturato	308.000	144.000
Costo dell'appartamento da ristrutturare	246.000	109.000
Differenza	62.000	35.000
Costo ristrutturazione	36.500	30.000
Risparmio grazie alla ristrutturazione	25.500	5.000

Fonte: Scenari Immobiliari Paspertu Italy

L'EGO

