

Da 120 metri quadrati a 60+60: frazionare aumenta il valore

Residenziale. Se prima la pratica era diffusa tra i piccoli proprietari, oggi sono i grandi investitori a ridisegnare il layout interno di interi condomini. E nelle città cresce il «peso» di queste unità ridotte

Laura Cavestri

avoro, università e turismo. Negli ultimi 5 anni – al netto del Covid – ha ripreso vita (almeno nelle grandi città) un segmento che nei periodi di crisi sembrava sostanzialmente scomparso: ovvero il frazionamento di grandi immobili per trasformarli in due o più unità abitative. Magari una da vivere e le altre da mettere a reddito. Esiste ancora, infatti, un bacino di immobili dalla metratura molto ampia, spesso abitati da famiglie composte da persone sole e di una certa età, che vivono in case di oltre 150-200 metri quadri sopportando costi e spese di manutenzione molto alti.

Se una volta era spesso l'«erede» di grandi metrature (almeno di 100 metri quadri di superficie) a ristrutturarli e frazionarli ricavando così due-re appartamenti con metrature non superiori ai 60 metri quadri, «oggi – spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile del Centro studi di Abitare Co – questo genere di operazioni è tornato nel mirino ma per operazioni su larga scala (edifici interi), in corrispondenza con la crescita esponenziale della domanda di piccoli appartamenti in affitto nelle grandi città». Sono quindi i grandi investitori che si rivolgono, oggi, al mercato dell'usato; un mercato che in Italia ha uno stock molto alto di appartamenti con più di 30 anni di età, obsoleto e da riqualificare.

La domanda si concentra soprattutto nelle aree centrali e semicentrali delle grandi città, in piccole palazzine con pochi condòmini e in zone o quartieri in cui la presenza di attività e strutture pubbliche o private tengono alta la domanda di appartamenti da affittare (cliniche, ospedali, università, tribunali).

Meno mq ma valgono di più

Il prezzo di acquisto di questa tipologia di appartamento sconta un valore inferiore rispetto ad un appartamento di metratura più piccolo nello stesso immobile.

«In un'indagine condotta nel 2013 – osserva Ghisolfi – il valore medio del prezzo di un appartamento fra-

zionabile nelle otto città considerate era di circa 2.600 euro al metro quadro. A otto anni di distanza il prezzo medio che abbiamo rilevato è di circa il 35% più alto. Questo incremento lo si deve soprattutto alla crescita dei valori registrata negli ultimi due anni nelle aree centrali e semicentrali».

«Nel semicentro di Torino ad esempio – prosegue Ghisolfi – il prezzo di vendita di un appartamento frazionabile con una superficie lorda di circa 200 metri quadri (o superiore) risulta mediamente del 9,5% più basso rispetto al valore di un bilocale nel medesimo stato. A Genova la differenza fra i valori di vendita di plurilocali e mono-bilocali è superiore ai 10 punti percentuali, mentre a Milano e Roma, nei rispettivi semicentri, il divario è del 5% circa». È evidente che il proprietario di un appartamento di grandi dimensioni, se decide di frazionarlo in due di minore grandezza, può rivenderli a un prezzo più alto al mq. Oppure decidere di vivere in uno e affittare o vendere l'altro a un prezzo evidentemente superiore a prima della sua riqualificazione.

Anche sulle nuove costruzioni

Non si fraziona solo l'usato per valorizzarlo in metrature inferiori. Anche il nuovo.

«Chi decide – dice Giuseppe Amitrano, ceo di Redilco & Sigest – quanti mono, bilo, trilo o quadrilocali mettere in vendita in un complesso immobiliare in costruzione? Oggi, con la domanda esponenziale di prodotto immobiliare nuovo davanti a una superficie costruibile di 100mila mq, è essenziale fare correttamente un frazionamento interno per conciliare la domanda di casa in una specifica città e quartiere con il target di clientela interessato. Sul nuovo, oggi, il 90% delle compravendite è spesso concluso prima dei lavori e non è raro dover apportare frazionamenti al layout interno delle unità abitative. Infine, i clienti vogliono sempre più servizi, spazi comuni, verde, aree fitness. Anche il corretto frazionamento di questi spazi – conclude Amitrano – deciderà la riuscita (o meno) del business».



Riqualificazioni. Il soggiorno di un piccolo appartamento ricavato da un frazionamento. Anche i bonus per le ristrutturazioni e il risparmio energetico stanno favorendo il rinnovo di un parco abitativo italiano obsoleto

L'effetto della riqualificazione

Valori medi per zone di prodotto usato, costo ristrutturazione e nuovo

	PREZZO MEDIO AL MQ.	COSTO RISTR./MQ.	PREZZO MEDIO NUOVO/MQ.
MILANO			
Porta Volta	6.500	950	8.800
Indipendenza	5.200	900	7.500
Bocconi	5.300	900	7.200
Città Studi	5.100	950	6.800
Crocetta	8.108	850	9.800
ROMA			
Parioli	7.500	1.000	9.300
Trastevere	7.381	950	9.500
Centro storico	8.966	1.200	12.500
Gregorio VII	6.063	900	8.500
TORINO			
Piazza Statuto	4.000	750	5.200
Santa Rita	2.500	700	3.300
Gran Madre	3.542	1.000	5.000
BOLOGNA			
San Petronio	3.684	700	4.800
Mazzini	4.000	850	5.500
Saragozza	3.375	700	4.500
NAPOLI			
Posillipo	5.857	700	7.500
Monte Santo	3.118	650	3.900
Chiaia	6.750	750	8.500

Fonte: Centro Studi Abitare Co.