

Tecnocasa. Comprare per frazionare: forma di investimento immobiliare alternativa

I professionisti del Gruppo Tecnocasa segnalano che, in diverse città, sono messe in atto attività di frazionamento. Quasi sempre sono realizzate su tagli molto ampi (spesso oltre i 100 mq) che non trovano riscontro sul mercato e posizionati in aree in cui la domanda è orientata soprattutto su tagli piccoli, sia in vendita sia in affitto.

“Queste operazioni - spiega *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*- spesso avvengono in corrispondenza di **quartieri universitari**: si ricavano bilocali o trilocali da affittare a stanze. Nelle città universitarie capita più frequentemente che gli immobili molto ampi possano essere frazionati o ristrutturati anche con questa finalità (ad esempio con un bagno a camera, ove la metratura lo consente). Un bilocale in genere rende intorno al 5,8% annuo lordo, percentuale che può essere ampiamente superata se si affitta a posto letto. In generale il bilocale è la tipologia più richiesta in affitto.

Oltre all'investitore privato sono più numerose le imprese di costruzione che effettuano queste operazioni con **l'obiettivo poi di rivendere l'immobile**, anche alla luce della domanda di nuove costruzioni che è sempre vivace; il recupero dell'esistente è una strada spesso praticata. Mediamente, nelle grandi metropoli, una soluzione nuova costa il 31,5% in più rispetto a una tipologia usata.

Una delle città maggiormente interessata al fenomeno del frazionamento è Roma, ma il fenomeno si verifica anche a Firenze, Napoli e Verona. A Milano si segnala un rallentamento dei frazionamenti a causa degli elevati costi raggiunti dagli immobili che rende gli investitori più prudenti, anche alla luce dei costi di ristrutturazione che occorre sostenere.

Frazionamenti e affitti brevi. Può succedere che gli immobili possano essere ristrutturati per poi essere destinati a B&B o ad affitti turistici (nel rispetto dei regolamenti comunali previsti per questo tipo di finalità), ma molto più sovente sono destinati alla vendita, nella casistica riscontrata dalle reti Tecnocasa. Ad acquistarli spesso sono investitori che poi possono destinarli a short rent: quest'ultimo fenomeno nelle grandi città sta registrando un rallentamento a favore di affitti transitori e a studenti.

Elementi che “spingono” i frazionamenti. Al di là dell'investimento c'è un cambiamento di esigenze e un **cambiamento sociale**. In generale, soprattutto in città che hanno una struttura demografica caratterizzata da **famiglie monocomponenti** o comunque più piccole, le case costruite negli anni passati e di metrature molto generose sono frazionate anche per rispondere a esigenze abitative cambiate. Questo è un tema con cui il mercato immobiliare si dovrà confrontare in un futuro le cui prospettive demografiche sono sempre più orientate a una riduzione del numero dei componenti dei nuclei familiari e all'invecchiamento della popolazione.

La riduzione dei tempi di vendita. Se mediamente i tempi di vendita di un immobile sono di 107 giorni, per i tagli più piccoli (monolocali e bilocali) siamo intorno a 85 giorni.

Frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Questo fenomeno è in atto da diversi anni, molti uffici nelle zone centrali delle grandi città si sono svuotati e sono stati convertiti in residenziale. Nelle grandi città gli uffici obsoleti, soprattutto se inseriti in contesti residenziali, hanno subito un cambio d'uso in abitativo. A volte anche con finalità turistico ricettiva, quando possibile da regolamento urbanistico. È risaputo che molti uffici di ampie dimensioni e di vecchia generazione si sono liberati nel tempo sia perché lo smart working ha portato a una riduzione degli spazi necessari sia perché ormai si ricercano prevalentemente uffici nuovi, efficienti in aree servite, facilmente raggiungibili.

In generale **l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa registra operazioni di frazionamento in aumento.** Tra gli immobili **interessanti i piani rialzati e i piani terra** che possono essere acquistati con ribassi importanti in fase di trattativa. Sono ristrutturati e spesso sono venduti come prima casa oppure sono acquistati da investitori che affittano a studenti o turisti.