

House flipping: come massimizzare il guadagno dopo avere ristrutturato un immobile

Pubblicato: Venerdì 1 Luglio 2022



Grazie anche ai tantissimi show televisivi dedicati alla **ristrutturazione di immobili per la vendita**, negli ultimi anni è andata a crearsi una nuova tendenza che nei paesi anglofoni viene chiamata house flipping. Si tratta di una pratica che implica l'acquisto di una casa a un prezzo decisamente concorrenziale, in modo da investire dei soldi per la sua risistemazione, per poi rimetterla sul mercato a un **prezzo superiore a quello relativo all'investimento complessivo**. Un approccio decisamente diverso rispetto a quello che ha animato fino a poco tempo fa il settore degli investimenti immobiliari, caratterizzato da **ottimi margini di guadagno** per gli operatori. L'errore che chi si vuole lanciare in questo settore in crescita solitamente fa, è quello di **sottovalutare l'importanza di una preparazione ad hoc** e di un vero e proprio business plan che tenga in considerazione i tantissimi fattori che entrano in gioco in relazione alla vendita immobiliare. Senza le giuste basi il **rischio di andare in perdita** sarà molto elevato, trasformando l'intera esperienza in un vero e proprio incubo. Ecco alcuni fattori con un'importanza strategica elevata da tenere in considerazione.

La fretta è una cattiva consigliera

Avere un **piano d'azione** in questi casi aiuta sempre e chi opera da qualche tempo in questo tipo di compravendite sa benissimo che **muoversi in maniera veloce** aiuta a risparmiare tanti soldi, ma agire in maniera affrettata e irrazionale causa soltanto perdite. Prima di tutto andrà effettuata la ricerca della casa che rientri nel target di prezzo prefissato all'interno di un'area geografica di riferimento. Una buona strategia è quella di ricorrere all'aiuto di un'**agenzia immobiliare come RockAgent**, in considerazione della conoscenza approfondita del mercato di riferimento, delle tendenze e delle prospettive future di quella zona. D'altra parte i privati si rivolgono a questi operatori **per valutare il proprio appartamento** prima della vendita, e chi più di loro può dare dei consigli su come muoversi in questi casi. Inoltre, avere una visione d'insieme su **quello che succede nel settore del mattone** anche a livello nazionale, evita il rischio di rimanere scottati in seguito a scelte azzardate.

L'importanza del budget

I margini di guadagno non sono sempre elevati in questo tipo di pratiche commerciali, ed è per questo che bisognerà avere le idee ben chiare su come muoversi, partendo da un **capitale massimo da investire** per l'acquisto e successivamente per la ristrutturazione, tenendo ovviamente in considerazione gli imprevisti che sono sempre dietro l'angolo. Il budget complessivo deve essere quanto più dettagliato possibile e deve ricomprendere **qualsiasi spesa**, anche le più irriskorie.

Come orientarsi a livello di interventi diretti sulla casa

Per capire come muoversi in durante la ristrutturazione è consigliabile basarsi sui dati raccolti in sede di acquisto, in modo da andare incontro alle richieste da parte degli acquirenti che caratterizzano quel tipo di edificio e quella zona. Ci si può orientare, se possibile, su lavori invasivi tendenti a **operare a livello strutturale**, oppure sarà possibile limitarsi su interventi perlopiù di natura estetica. Dipenderà ovviamente dallo stato di conservazione originale del "telaio" dell'immobile, con accento sugli impianti

elettrici e idrici, gli infissi e i muri. A livello di resa, **i lavori estetici sono sicuramente quelli che garantiscono un margine di guadagno maggiore** e che determinano solitamente l'acquisto. Parliamo nello specifico di ritinteggiatura di tutti gli interni, della sistemazione di eventuali difetti sulla pavimentazione, la pulizia delle aree esterne. Un bagno nuovo e moderno e una cucina dotata di **elettrodomestici di nuova generazione** avranno la capacità di attirare l'attenzione dei potenziali acquirenti e di spingerli alla conclusione dell'affare.

Per rendere i lavori ancora più convenienti è consigliabile spendere del tempo nella **ricerca di offerte e promozioni**, sia a livello locale che online, che possano permettere di risparmiare tantissimi soldi.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it