

“I laboratori diventano Loft”



*Indagine di mercato sulla trasformazione delle unità
a destinazione industriale/commerciale in loft
residenziali*

A cura di:



Premessa metodologica e composizione del campione

La presente indagine di mercato è stata effettuata dal Team di Ricerca del Gruppo Sarpi in collaborazione con A.N.A.M.A. su un campione di circa 200 appartamenti-loft e oltre 500 clienti intervistati, i cui dati sono stati reperiti grazie alle agenzie partner ed ai professionisti coinvolti.

I dati sono stati raccolti da Ottobre 2018 a Marzo 2019 su varie fonti nazionali, sono stati confrontati e rielaborati ottenendo un articolato e dettagliato campione di analisi.

Lo scopo della ricerca è quello di approfondire la realtà di mercato riguardante la trasformazione di spazi commerciali in residenziale, il cosiddetto appartamento loft, realtà sempre più emergente e richiesta nel mercato immobiliare milanese e nazionale, capace di rivalutare spazi economicamente poco performanti e rispondere alle ormai mutate esigenze di mercato.

Il nostro Team

Responsabile della ricerca

- Dottor. Alberto Griffini

Coordinatore

- Dott.ssa Marta Suardi

Comitato di ricerca

- Dottor. Valerio Serafini
- Dott.ssa Vittoria Villa
- Dott. Nicola Gusmeroli
- Dott.ssa Miriam Bica

Professionisti:

- Geom. Alberto Negri
- Geom. Elio Giunchino
- Geom. Roberto Tebaldi
- Geom. Oreste Cislaghi

Con la partecipazione di



Contatti

Gruppo Sarpi S.G.

Via Passione, 9

20121 Milano

02 7600 0069

grandiaccordi@grupposg.it

Cosa è un loft ?

Un **loft** è un locale ad uso industriale/commerciale riconvertito ad uso residenziale. L'etimologia della parola loft deriva dal norvegese, dove "loft" significa "aria". È proprio l'ariosità la sua principale caratteristica, concepita in termini architettonici come continuità tra gli ambienti, senso di libertà, apertura. L'open space, la mancanza di separazioni interne, la continuità dello spazio rendono il loft un'interpretazione moderna e innovativa dello spazio architettonico.

Principali caratteristiche di un loft

Ciò che rende speciale un loft è un insieme di fattori:

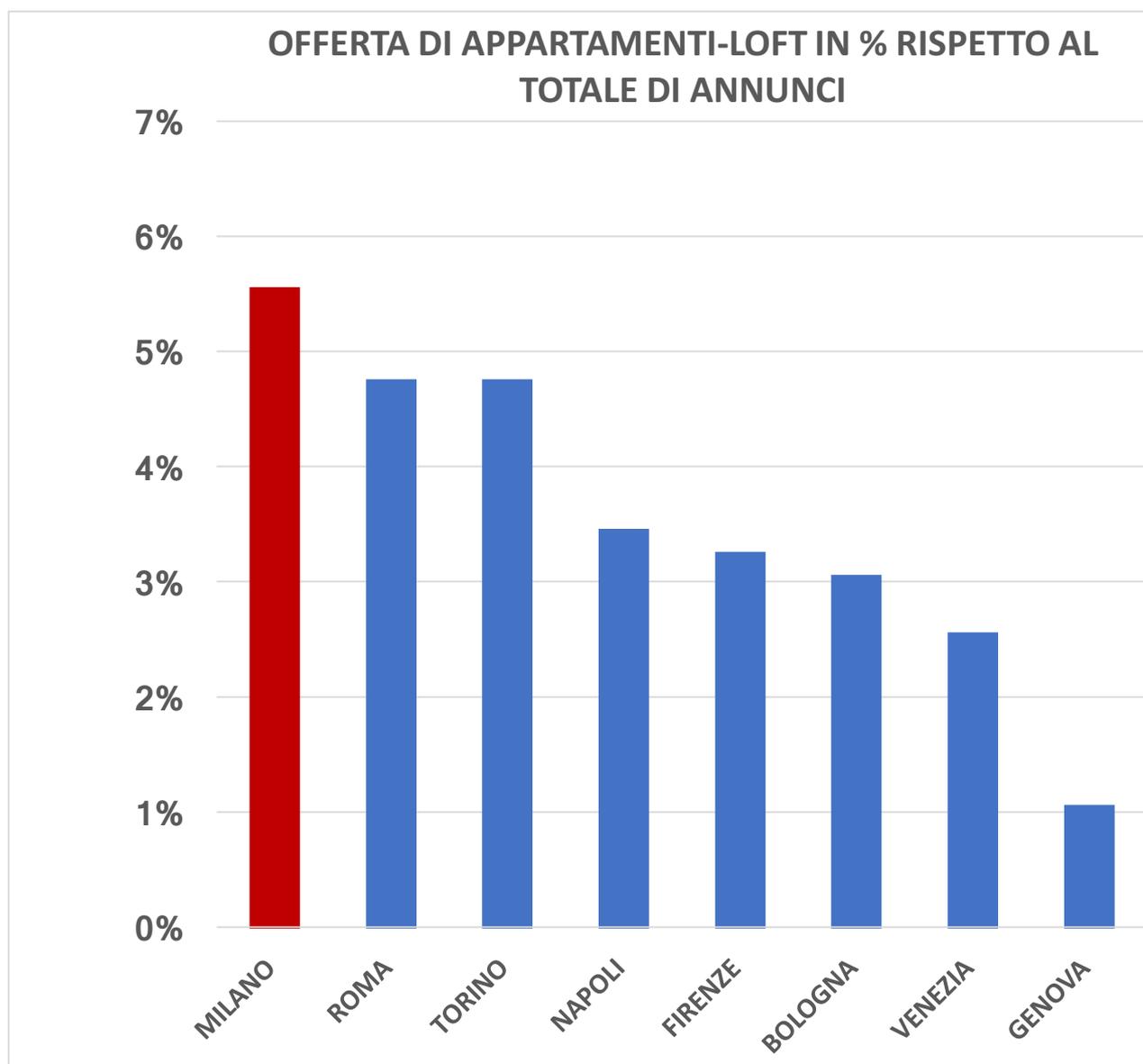
- **Versatilità:** L'assenza di divisioni interne, ad esclusione dei locali di servizio, rende il loft uno spazio versatile, capace di modificarsi in base alle esigenze richieste.
- **Luminosità:** Derivando da locali a destinazione commerciale e industriale sono spesso caratterizzati da grandi aperture che permettono alla luce naturale di penetrare nell'abitazione.
- **Altezza dei locali:** I loft sono spesso caratterizzati da un'altezza importante e talvolta anche doppia, permettendo l'utilizzo del soppalco, quando maggiore di 4m in altezza.
- **Indice di personalizzazione:** La natura stessa del loft, spesso capace di mantenere la sua natura industriale, permette totale personalizzazione dello spazio interno.
- **Posizione:** Essendo collocati in ex luoghi industriali e commerciali, spesso in posizioni non centralissime, occupando spesso il piano terra, hanno un prezzo più vantaggioso al mq rispetto al residenziale classico.

Introduzione

Il loft nasce negli Stati Uniti nel dopoguerra, raggiungendo la sua maggiore diffusione a cavallo degli anni '80. Penetra poi in Europa in una prima fase sotto forma di riconversione di costruzioni ex produttive e commerciali lasciando spazio a grandi studi internazionali e atelier, sviluppandosi solo in una seconda fase sotto forma di residenziale. In Italia questa innovativa tendenza abitativa arriva solo negli ultimi anni. Dopo aver vissuto il periodo d'oro degli anni 90 il loft perde attrattività con la grande crisi immobiliare, in favore di monocalci e appartamenti di piccole dimensioni. Con l'attuale ripresa del mercato il loft torna ad essere un prodotto fortemente appetibile, soprattutto per i giovani entro i 35 anni.

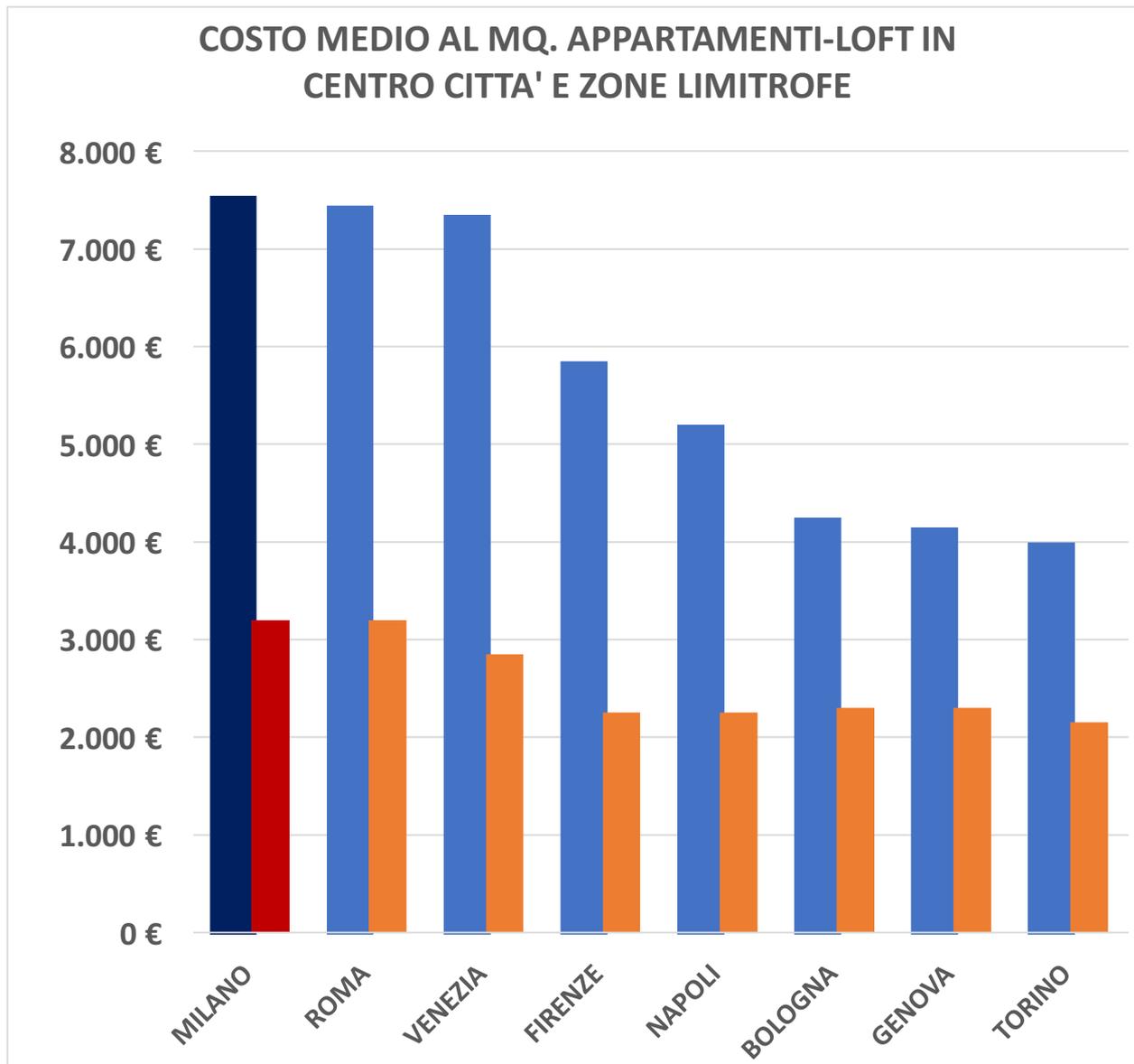
Il loft in Italia

Il loft in Italia rappresenta un fenomeno attribuibile principalmente alle grandi città poiché **registra un livello medio nazionale di richieste pari a solo l'1%** rispetto al totale di annunci. Nelle grandi città registra un valore medio pari al 3,5%, con **valori prossimi al 5,5% in città come Milano, Roma e Torino**. Picchi dovuti all'alto livello di industrializzazione di queste realtà, ai loro tessuti misti urbani, ai progetti di valorizzazione di aree ex industriali ed alla crescente attenzione nazionale in tema di riuso e recupero industriale.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

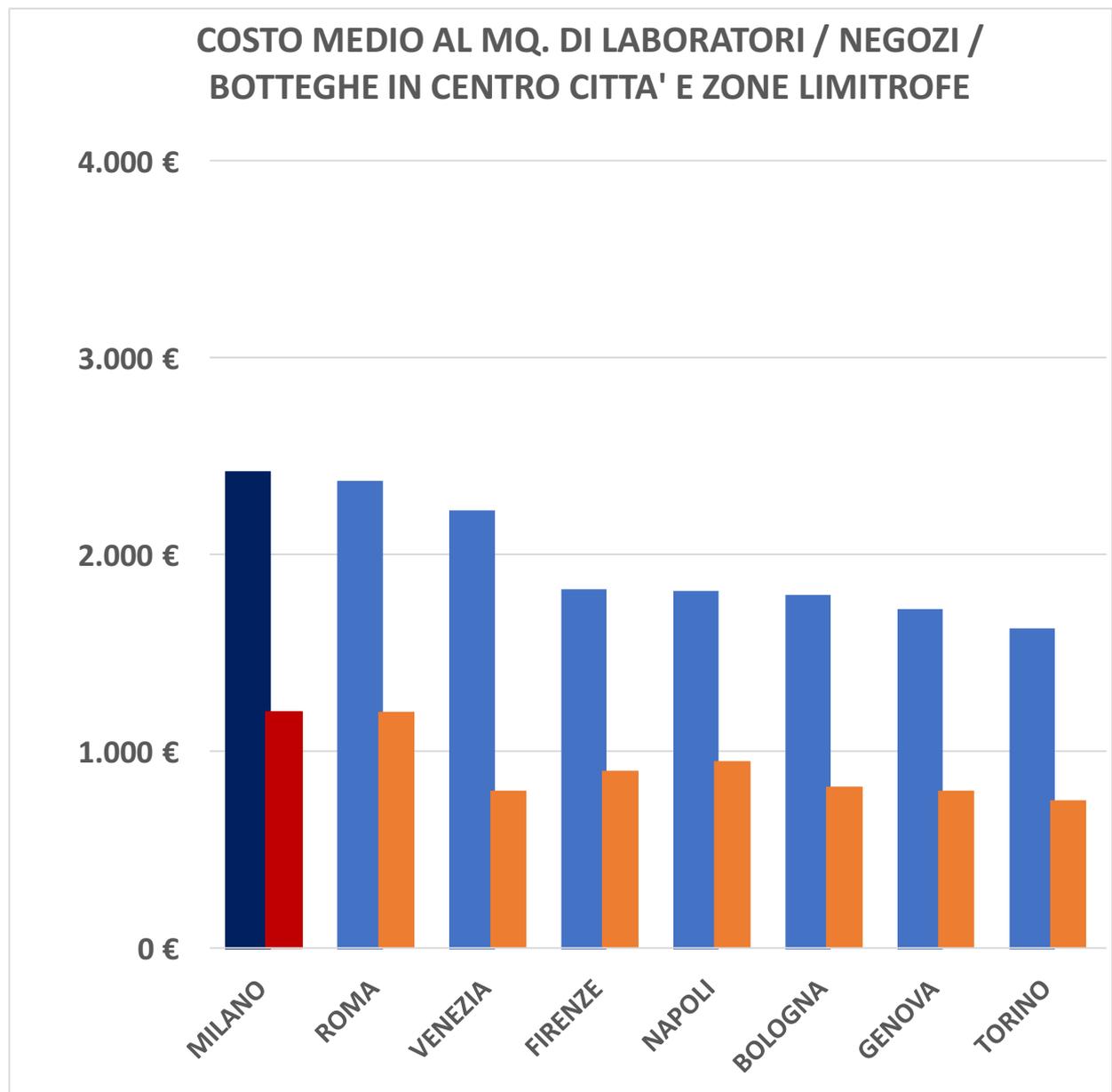
In termini di costo medio al mq. di loft, nello specifico di spazi già trasformati in residenziale, **Milano** domina il panorama italiano con una media di 7.500 €/mq per loft posizionati in centro città e un valore prossimo ai 3.200 €/mq per le zone limitrofe al centro. A seguito del capoluogo lombardo troviamo, se pur con valori leggermente inferiori, Roma e Torino. Le altre principali città italiane analizzate presentano valori inferiori compresi tra il 25% ed il 45% in relazione a Milano.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Se paragonate ai dati relativi al prezzo medio degli immobili a destinazione residenziale, secondo i quali a **Milano** il costo medio in centro città risulta essere 9.800 €/mq e 3.600 €/mq per le zone non centrali, risulta che la categoria dei loft-appartamenti presenta un valore complessivo di media inferiore del 20% rispetto al residenziale generico.

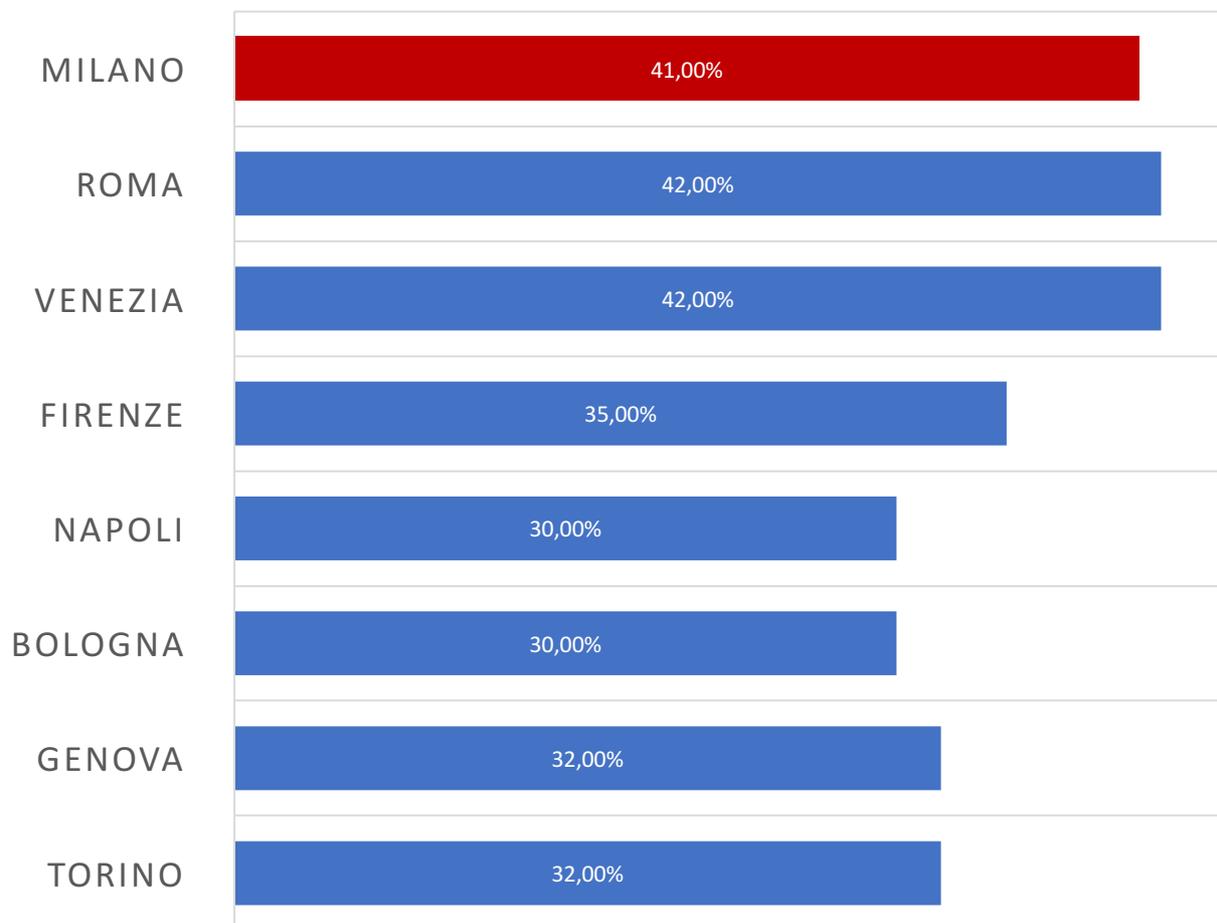
Questa differenza di costo, giustificata in termini di localizzazione dei loft in vie secondarie, spesso inseriti nei piani terra fronte strada, poco performanti da un punto di vista energetico, crea appetibilità nel mercato immobiliare per questa tipologia abitativa.



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Il grafico sopra riportato riporta invece i valori medi rilevati nei centri città e zone limitrofe dei laboratori per arti e mestieri (C/3), negozi e botteghe (C/1). Sono proprio queste le tipologie edilizie che permettono, laddove il PGT (Piano di Governo del Territorio) non lo impedisce, la trasformazione degli spazi in residenziale (A/2, A/3), dal momento che i rapporti aereo illuminanti, ossia il rapporto tra il pavimento e le superfici finestrate, è sufficiente a consentire la permanenza di persone.

VARIAZIONE DI COSTO TRA I LOFT-APPARTAMENTI E I LABORATORI-NEGOZI NELLE PRINCIPALI CITTA'



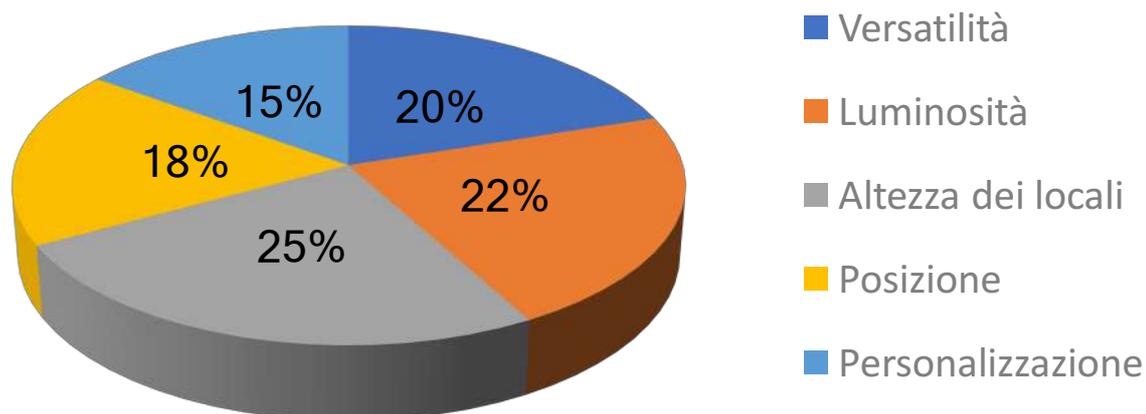
Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

Mettendo in relazione i valori di costo medio al mq. degli appartamenti-loft nei centri città e zone adiacenti con quelli relativi al costo medio al mq. dei laboratori/negozi/botteghe si evince che la variazione in termini di costo risulta essere in media del 35% a favore dell'abitativo, con picchi di differenza intorno al 41 - 42% a Milano, Roma e Venezia, città nelle quali si raggiunge la massima differenza di costo tra le due tipologie analizzate.

Quali caratteristiche ricerca il cliente in un appartamento-loft?

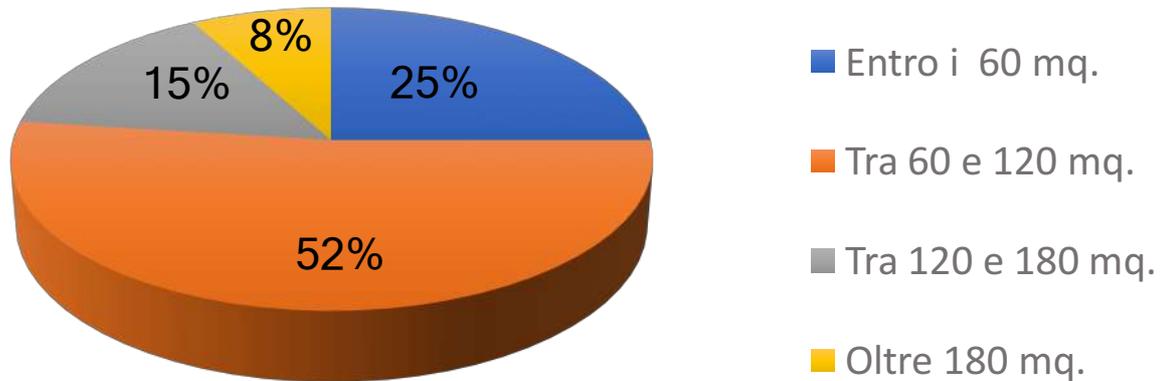
Qui di seguito sono state sintetizzate le principali caratteristiche richieste dai 500 clienti intervistati e i circa 200 loft appartamenti analizzati dal Gruppo Sarpi in collaborazione con A.N.A.M.A.

QUALI SONO LE CARATTERISTICHE DOMINANTI NELLA RICERCA DI UN APPARTAMENTO - LOFT?



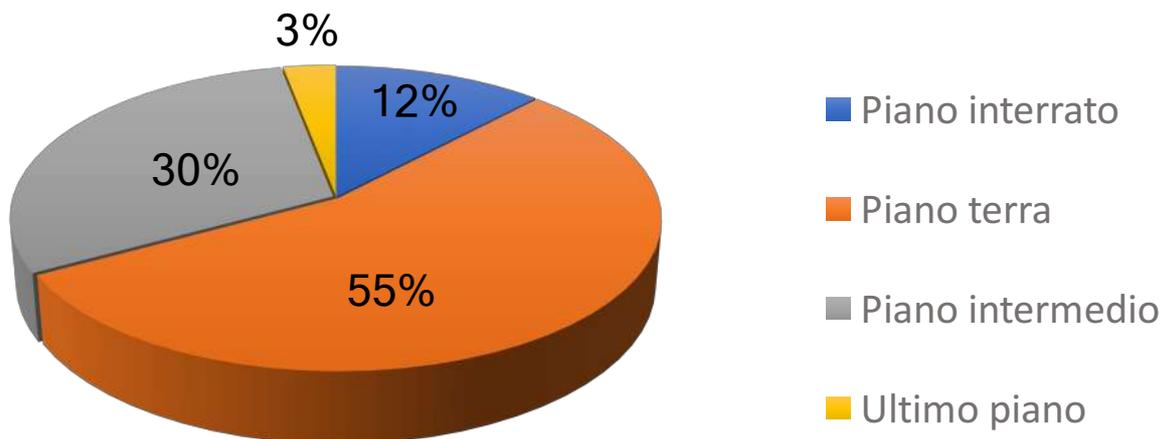
Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

QUALI SONO I TAGLI PIU' RICHIESTI PER UN APPARTAMENTO - LOFT ?



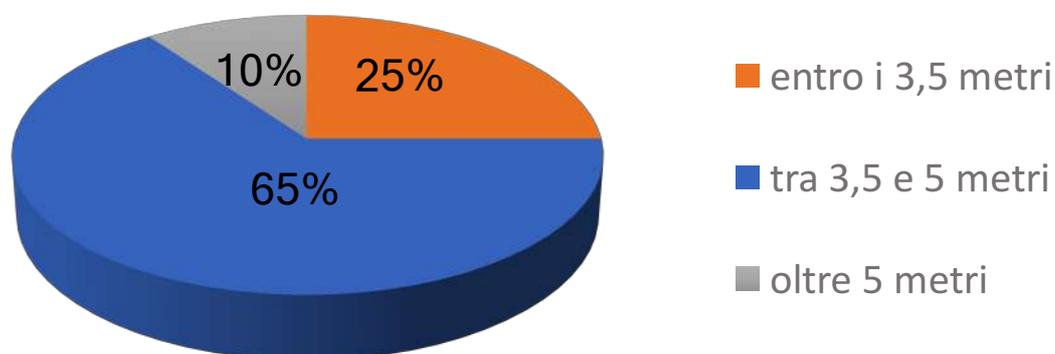
Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

A CHE PIANO COMPREREBBE UN APPARTAMENTO -LOFT?



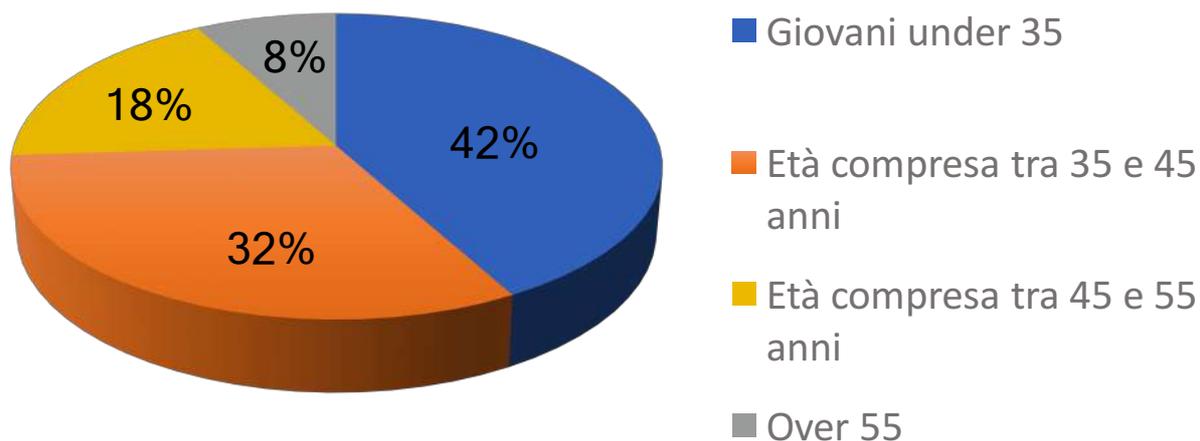
Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

QUALE ALTEZZA MEDIA DEVE AVERE UN APPARTAMENTO -LOFT?



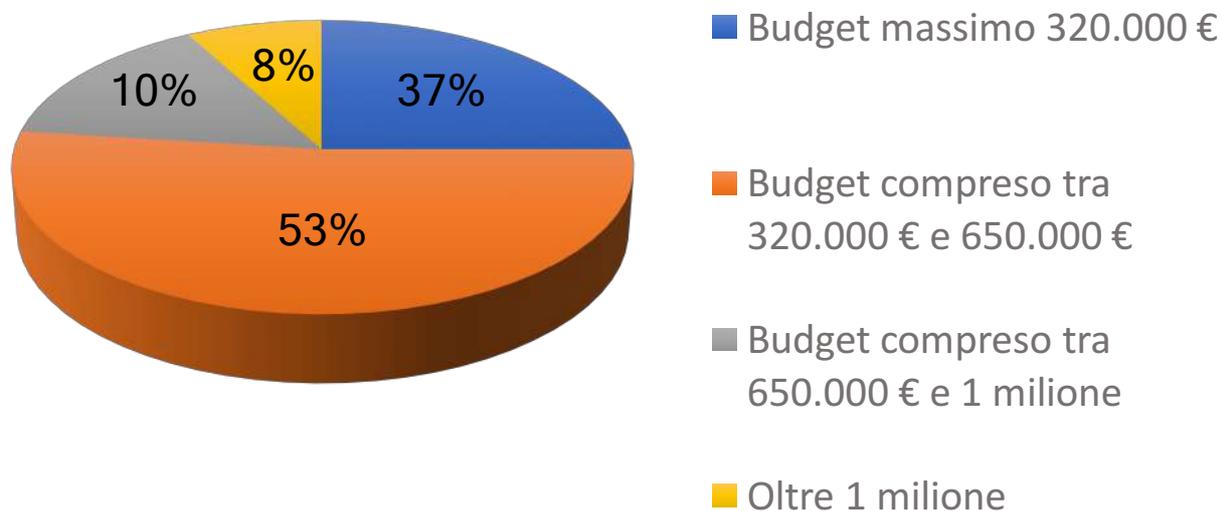
Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

QUALE E' IL PROFILO DI CLIENTE PIU' INTERESSATO ALL'ACQUISTO DI UN APPARTAMENTO-LOFT?



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

QUALE E' IL PROFILO DI CLIENTE PIU' INTERESSATO ALL'ACQUISTO DI UN APPARTAMENTO-LOFT



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

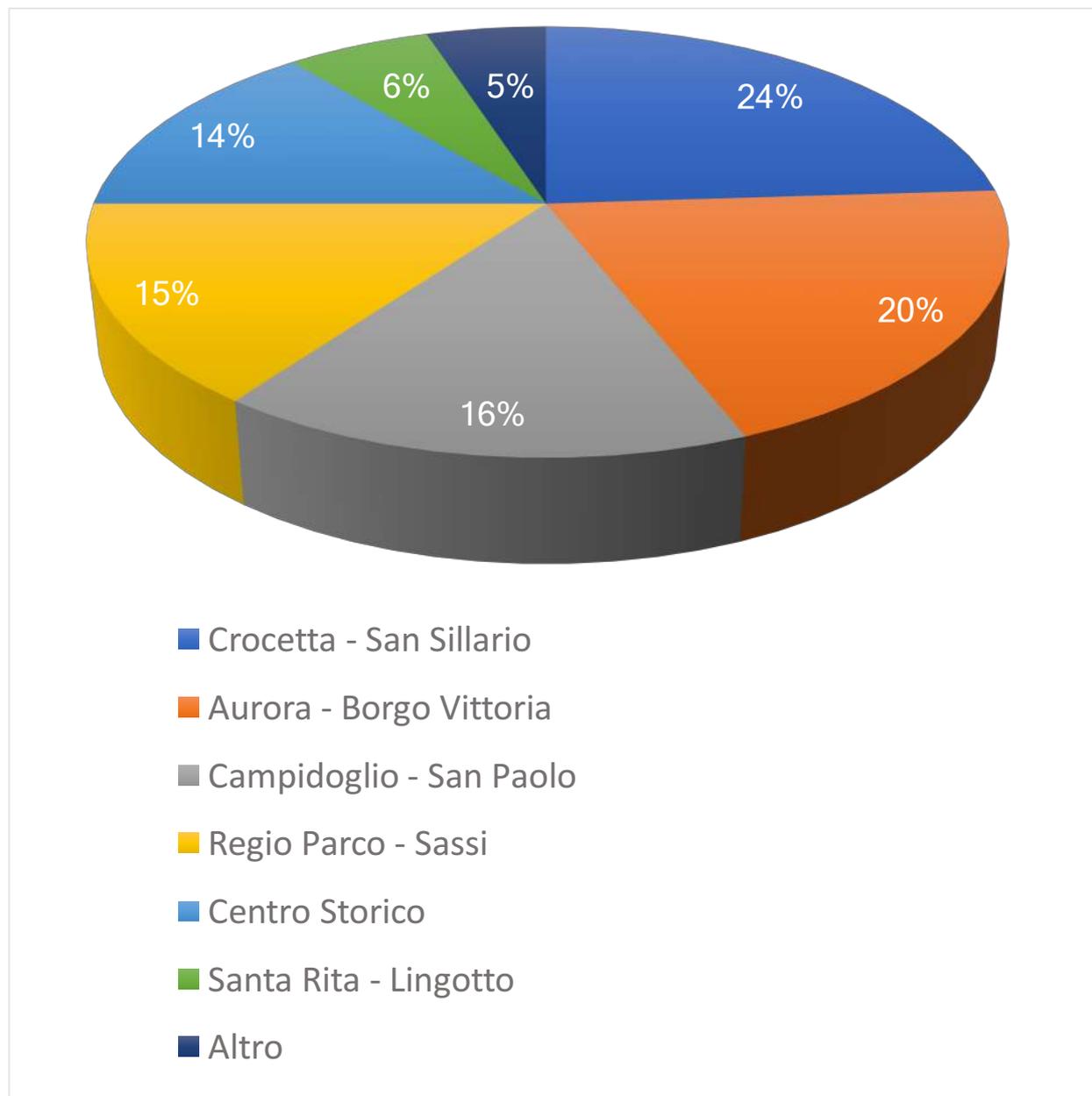
- In sintesi, il mercato dei loft è apprezzato in modo particolare dagli under 35, con una percentuale pari al 42% sul totale degli acquirenti, e in generale da giovani professionisti, i quali nella maggior parte dei casi si impegnano nell'acquisto di metrature minori o uguali a 60 mq., articolate tra piano terra e piano interrato, aventi un'altezza compresa tra i 3,5 e i 5 metri di altezza, permettendo così la creazione di una zona soppalcata.
- I tagli più venduti, di dimensione compresa tra i 60 mq e i 120 mq sono invece spesso comprati da una giovane coppia e in generale da persone comprese tra i 35 e 45 anni, si collocano per lo più nei piani terra o intermedi, utilizzando il piano

interrato, se presente, sotto forma di palestra, taverna, spa, piccolo atelier, etc., creando un luogo personalizzato ad hoc e su misura.

- **I tagli di dimensioni superiori ai 180 mq. rappresentano l'8% dell'intero mercato dei loft** e sono invece per lo più acquistati da clienti provenienti dal mondo finanziario o della moda con grande disponibilità economica.
- **Gli over 55 rappresentano infine con l'8% una nicchia del mercato immobiliare dei loft** e si dividono principalmente in due categorie: da un lato troviamo chi compra dimensioni contenute in zone privilegiate, spesso per avere un punto di riferimento nella città interessata, dall'altro chi compra appartamenti loft di grandi dimensioni, spesso in zone limitrofe e isolate dal centro, a patto che gli spazi siano dotati di importanti pertinenze come: giardino, garage, grande studio, zona spa etc.

ZOOING DEI LOFT- APPARTAMENTI NELLE PRINCIPALI CITTA' ITALIANE

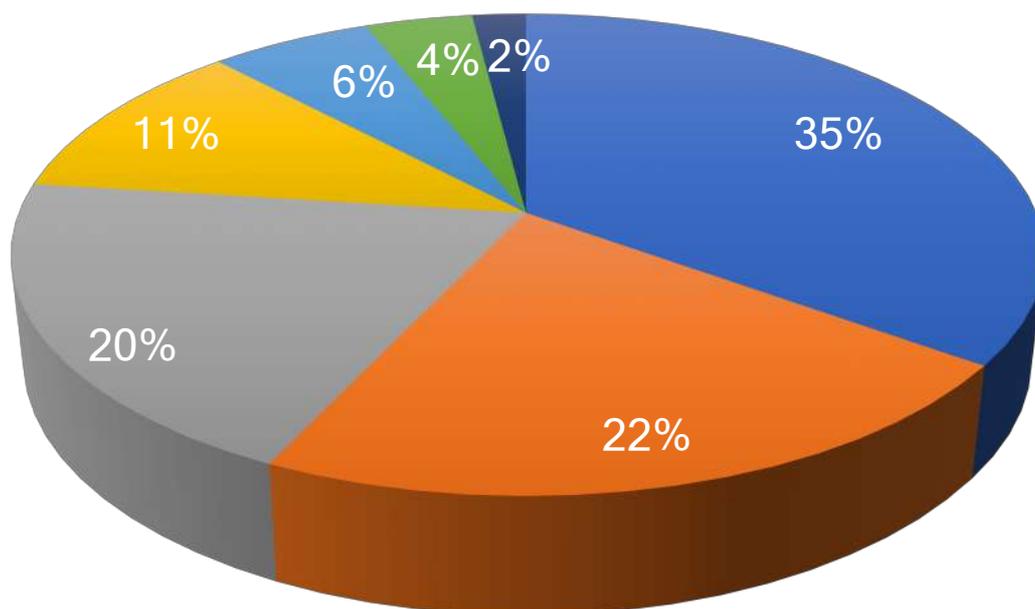
TORINO



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

A Torino, terza città italiana per numero di loft-appartamenti sul totale di annunci, l'offerta risulta essere per lo più omogenea in tutte le aree del centro e zone limitrofe.

ROMA

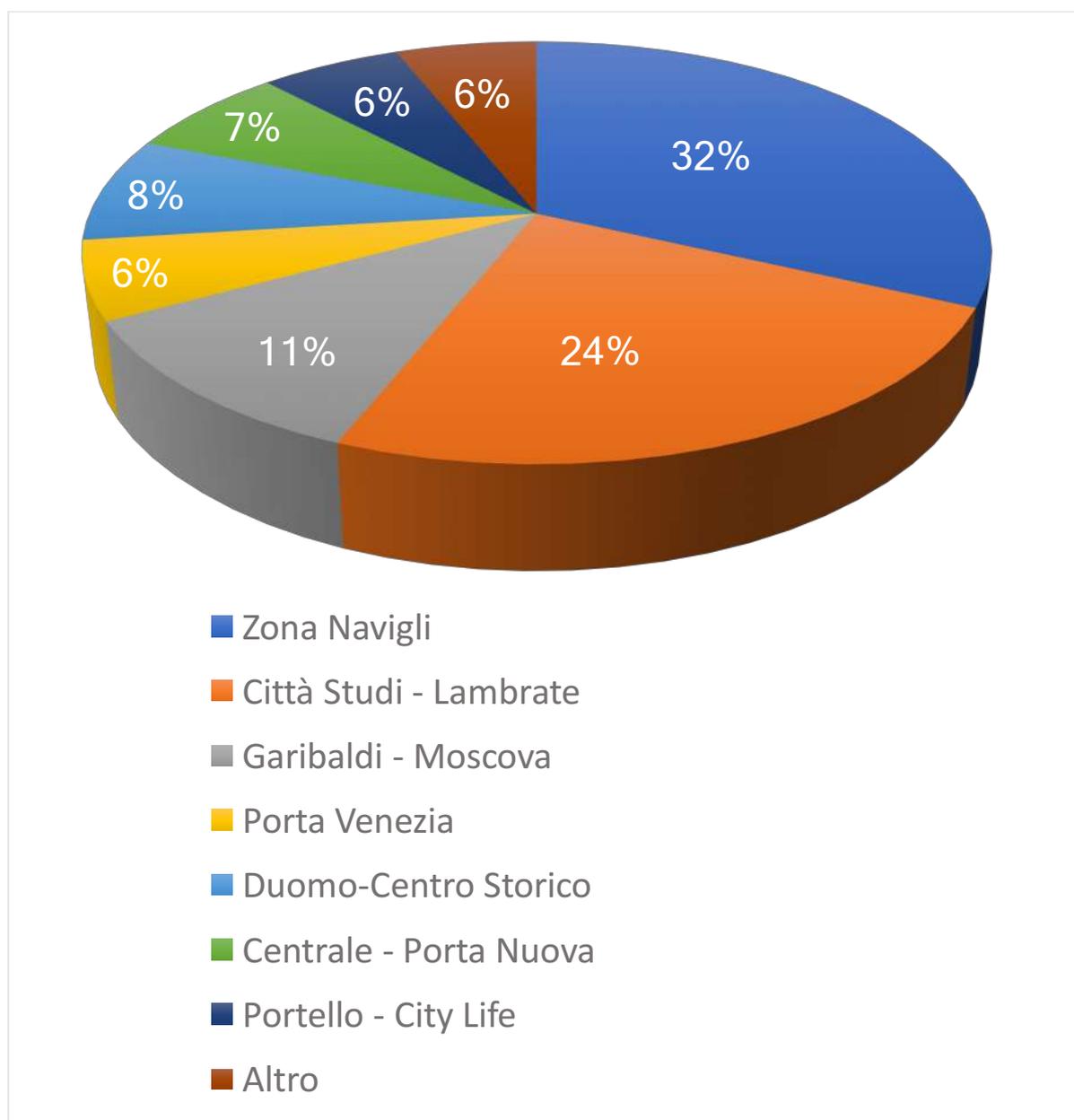


- Centro Storico
- Termini - Tiburtino
- Parioli - Flaminio
- Testaccio - Trastevere
- Altro
- Aventino - Caracalla
- Appio Latino - Colli Albani

Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

A **Roma** prevale di gran lunga il centro storico rispetto alle aree limitrofe, con una percentuale del 35% rispetto al totale di annunci, un terzo maggiore rispetto a Torino.

MILANO



Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

A Milano il centro storico risulta invece meno richiesto e meno aperto a ricevere il loft come tipologia abitativa, complice il costo molto alto a mq. della cerchia storica e l'alta redditività dei negozi e botteghe presenti in zona. **Le aree più interessanti per accogliere il loft si posizionano nella cerchia esterna e in particolare la zona Piola - Loreto - Lambrate (20%) e quella dei Navigli (23%).** Non a caso si tratta di aree industriali e commerciali localizzate ai margini

storici della città, inglobate oggi nella città contemporanea e oggi al centro di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana. Spazi collocati in vie secondarie, utilizzati per molti anni da artigiani, la presenza di botteghe e piccoli negozi, non più in grado di rinnovarsi, creano il presupposto per l'avanzare dei loft, tipologia abitativa in grado di riqualificare il tessuto urbano e restituire valore a spazi poco performanti a fronte delle ormai mutate esigenze di mercato.

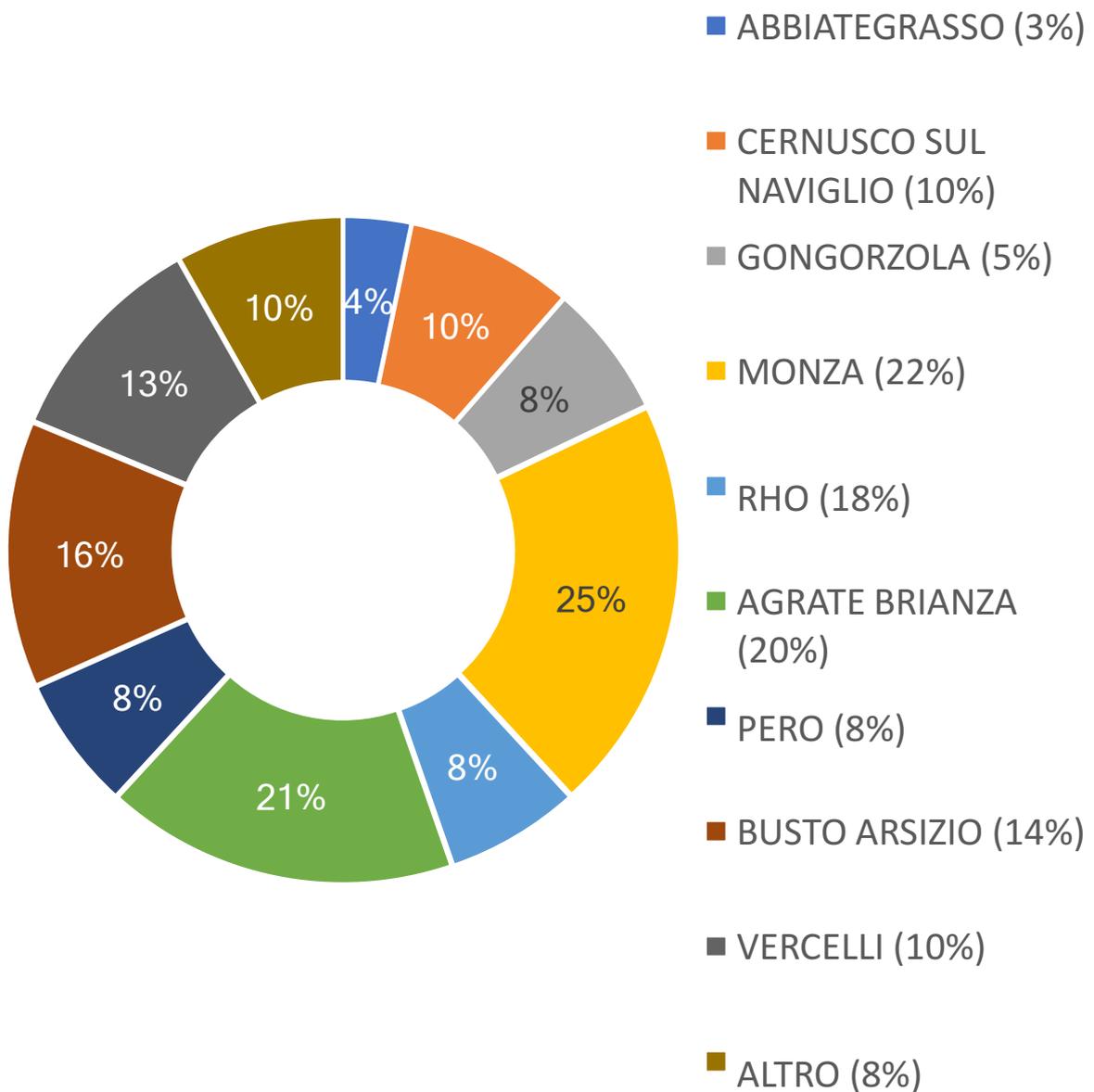
IL LOFT NELLA PROVINCIA MILANESE

Spingendosi oltre la realtà delle principali città italiane, a Milano esiste una nicchia di mercato disposta ad acquistare grandi loft o grandi magazzini nelle città di provincia e nelle zone limitrofe, a patto che queste siano collocate lungo gli assi e le principali direttive che le collegano con il centro di Milano. Si tratta di uno spicchio di mercato che oggi gode di una certa vivacità dal momento che i prezzi sono in continua crescita nella zona centrale di Milano e segnano un graduale aumento anche nella cerchia più esterna. Come storicamente noto, una volta raggiunto un valore alto a mq. e saturata la seconda cerchia, le aree più esterne registrano e registreranno progressivamente un'importante crescita a livello di valore al mq., restituendo un importante appeal anche all'hinterland milanese.

In questo scenario si posizionano una serie di investimenti indirizzati all'acquisto e alla trasformazione di grandi laboratori e magazzini in loft residenziali, caratterizzati da un basso costo a mq. ma da ampie metrature. Qui di seguito vengono riportati i mercati più interessanti analizzati:

- **ABBIATEGRASSO (MI)**
- **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)**
- **GONGORZOLA (MI)**
- **MONZA (MI)**
- **RHO (MI)**
- **AGRATE BRIANZA (MI)**
- **PERO (MI)**
- **BUSTO ARSIZIO (VA)**
- **VERCELLI (MI)**

DISPONIBILITA' DI LABORATORI TRASFORMABILI IN LOFT



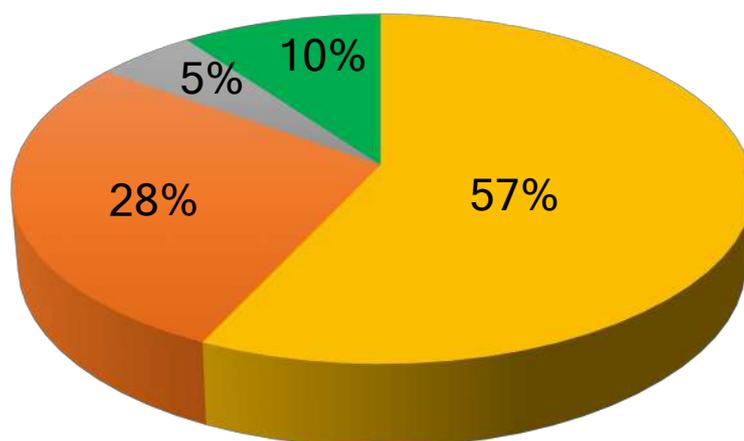
Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

10 CONSIGLI PRATICI DA TENERE A MENTE PRIMA DI ACQUISTARE UN APPARTAMENTO - LOFT

1. Assicurarsi che l'immobile disponga di un ingresso doppio, in modo che l'entrata principale non avvenga direttamente dal fronte strada;
2. Verificare che l'altezza dei locali interni sia almeno 4,20 metri, per permettere la creazione e l'utilizzo del soppalco, la cui area non può superare il 30% della superficie del locale;
3. In caso di presenza di piano seminterrato, verificare l'assenza di infiltrazioni e l'eventuale risalita di umidità;
4. Controllare che il regolamento di condominio non contenga particolari vincoli per un eventuale cambio di destinazione d'uso;
5. Richiedere due preventivi diversi, in modo da avere un metro di paragone;
6. Prestare attenzione alla reale destinazione d'uso dell'immobile, verificandola tramite visura catastale e atti di fabbrica. Molti immobili vengono infatti presentati come loft quando in realtà ancora deve essere cambiata destinazione d'uso;
7. Effettuare una proposta d'acquisto condizionata alla verifica di tutta la documentazione necessaria per il cambio di destinazione d'uso;

8. Per un immobile accatastato ad uso ufficio può essere richiesto un mutuo al massimo per il 50% del valore di mercato dell'immobile, a differenza del residenziale nel quale il valore coperto dalla banca può arrivare sino all'80%;
9. I costi di intestazione di immobili accatastati come laboratorio (C/3) o ufficio (A/10) sono più alti rispetto ad un residenziale (A2-A3). Le imposte di registro relative ad un immobile non abitativo rappresentano il 9% del costo d'acquisto;
10. In caso di acquisto di immobile con caratteristiche industriali e produttive sono necessarie specifiche indagini ambientali per la verifica di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo.

RIPARTIZIONE % DEI COSTI PER L'ACQUISTO E TRASFORMAZIONE DI UN LOFT - APPARTAMENTO A MILANO



- COSTO MEDIO D'ACQUISTO
- COSTO MEDIO DI RISTRUTTURAZIONE - DIREZIONE LAVORI
- COSTO MEDIO DI PROGETTAZIONE - CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
- ALTRI COSTI: NOTAIO, COSTI AGENZIA, INTESTAZIONE

Fonte: Centro Studi Sarpi – A.N.A.M.A.

A Milano i costi aggiuntivi oltre all'acquisto di un immobile accatastato diversamente dalla destinazione d'uso residenziale riguardano principalmente i lavori edilizi necessari per il cambio d'uso, le spese e gli oneri relative ai professionisti impiegati, quali geometri addetti a predisporre pratiche urbanistiche e catastali, progettisti, esecuzione lavori etc., altre spese relative agli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria, costi di agenzia e notaio.

Note conclusive

La presente indagine di mercato, svolta dal centro studi Sarpi in collaborazione A.N.A.M.A, ha portato a due principali risultati:

In primo luogo mostrare a livello nazionale la differenza di valore tra una struttura commerciale/industriale e la successiva trasformazione in loft appartamento, analizzando dettagliatamente quali sono le abitudini e le richieste dei clienti, identificando inoltre le principali aree in cui questa tipologia abitativa si è consolidata.

In secondo luogo si è voluto analizzare e riassumere quali sono i principali aspetti tecnici coinvolti in un cambio di destinazione d'uso da unità industriali/commerciali a residenziali, fornendo una serie di consigli pratici per l'acquisto di un appartamento-loft.