

BOX O APPARTAMENTO? *Rendimenti e rivalutazione*

Spesso ci si chiede quanto rende investire in un appartamento o in uno o più box.

Innanzitutto se si decide di investire in un box si ha il vantaggio di una gestione più semplice rispetto all'appartamento. **La scelta del box presuppone la valutazione di una zona con un numero ridotto di parcheggi e di eventuali interventi di costruzione di nuovi box oppure di nuovi parcheggi in zona che andrebbero ad aumentare l'offerta. L'effetto sarebbe un'ulteriore riduzione dei canoni di locazione.** In questi ultimi anni di difficoltà di mercato immobiliare, una delle prime rinunce dei potenziali inquilini e acquirenti è proprio il garage, al fine di tagliare le spese.

La decisione di affittare una casa **presuppone la scelta di una zona con un'elevata domanda di immobili in locazione** (ad esempio zone universitarie, ad alta presenza di aziende o uffici che attirano trasfertisti) ben servita e ben collegata.

I rendimenti annui lordi dei box sono mediamente più elevati di quelli degli appartamenti. Nelle grandi città, nel I semestre del 2016, siamo intorno a 5,9% del box contro il 4,7% di un bilocale. Tra le grandi città quelle che, nello stesso periodo, hanno registrato rendimenti più elevati sui box sono Bari (9,9%) seguita da Palermo (7,5%). Si tratta di città dove i prezzi dei box sono più contenuti rispetto alla media delle altre metropoli e questo incide positivamente sui rendimenti. Per quanto riguarda invece le abitazioni, tra le grandi città quelle che hanno il rendimento annuo lordo da locazione più elevato sono Verona (5,9%) e Palermo (5,4%).

Ma un aspetto **da considerare quando si investe sul mattone, che sia un appartamento o che sia un box, è la rivalutazione degli immobili nel tempo.**

L'analisi effettuata dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, che parte dal 2001, vede nelle grandi città una maggiore rivalutazione delle abitazioni rispetto ai box: 7,9% contro 4,6%.

RENDIMENTI BOX E APPARTAMENTI GRANDI CITTA' - I sem2016

	Rendimento annuo lordo di un Box (%)	Rendimento annuo lordo di un appartamento di 65 mq (%)
Bari	9,9	4,8
Bologna	4,5	4,7
Firenze	5,0	4,1
Genova	4,2	4,3
Milano	5,2	4,6
Napoli	5,9	4,6
Palermo	7,5	5,4
Roma	6,5	4,2
Torino	5,7	4,5
Verona	4,2	5,9

Il rendimento annuo lordo di un immobile in locazione è il rapporto tra i canoni di locazione annui (cioè la somma delle 12 mensilità) e il capitale investito per l'acquisto dell'immobile.