

## MERCATO BOX E POSTI AUTO

### La metà degli acquirenti sono investitori

#### Compravendite in aumento

Nel corso del 2016 si sono compravenduti 307.640 box e posti auto. Il dato relativo al primo trimestre del 2017 mostra transazioni in aumento: **+8,7%** le compravendite complessive di box e posti auto rispetto al I trimestre 2016, per un numero pari a 71.605.

#### Prezzi in leggera diminuzione

Nel secondo semestre del 2016 nelle grandi città i prezzi dei **box** sono **diminuiti dello 0,8%**, quelli dei **posti auto dell'1,6%**. Continua quindi il ribasso dei valori di queste tipologie che hanno visto ridimensionarsi la domanda in seguito alla crisi immobiliare. Ancora una volta la diminuzione più importante si registra a Genova, proprio una delle grandi città il cui mercato immobiliare è ancora in sofferenza.

I valori più alti si registrano sempre nelle zone centrali dove comunque l'offerta di box non è elevata, ci sono difficoltà di parcheggio e, spesso, immobili storici privi o con pochi box.

#### *Variazione percentuale PREZZI - (II sem16 rispetto al I sem16)*

Città	Box	Posto auto
Bari	0,5	-2,0
Bologna	-0,8	0,7
Firenze	2,0	1,4
Genova	-5,9	-7,9
Milano	0,6	-0,8
Napoli	-1,1	-1,9
Palermo	-1,3	-0,5
Roma	-1,4	-3,7
Torino	-2,2	-2,3
Verona	1,3	1,1

#### Vince l'ottica di investimento. Buoni i rendimenti da locazione.

L'analisi delle informazioni raccolte presso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete ci dice che **il 65,5% delle operazioni che hanno interessato i box hanno avuto per oggetto la vendita**, il 34,5% sono operazioni di locazione. **I rendimenti da locazione dei box si aggirano intorno al 5,9 % annuo lordo** e questo dato spiega perchè **il 55% di chi ha acquistato il box lo ha fatto con finalità di investimento**. La restante parte ha comprato per uso proprio. Dal secondo semestre del 2007 i prezzi dei box sono diminuiti del 35%. Se si decide di investire in box è necessario **considerare la zona**: conviene farlo laddove scarseggiano le possibilità di parcheggio e dove c'è un bassa presenza di box rispetto alle abitazioni (ad esempio nelle zone centrali e semicentrali delle grandi città). Sono da escludere le zone che si sono sviluppate urbanisticamente negli ultimi anni perchè sicuramente ci saranno box a sufficienza e le aree dove sono stati costruiti parcheggi o introdotti parcheggi per residenti. **Da valutare anche le zone ad alta presenza di uffici**, soprattutto se non sono ottimamente collegate con i mezzi di superficie e non ci sono parcheggi disponibili. Bisogna infine **tenere conto delle spese di gestione** (condominali) del box, che sono generalmente contenute.