

## INVESTIMENTO IMMOBILIARE: QUALCOSA STA CAMBIANDO

### Nelle grandi città l'attrattività turistica fa da traino

### Firenze e Roma anticipano la tendenza

Che l'investimento immobiliare sia tornato ad essere nuovamente interessante è un dato di fatto; non solo grandi investitori ma anche piccoli risparmiatori che, come emerge da più indagini, trovano ancora una volta nella casa un buon impiego dei propri capitali.

Casa che può essere destinata ad essere messa a reddito o alle vacanze al mare, al lago o in montagna: dal 2013 ad oggi a livello nazionale la percentuale di chi acquista con queste finalità è passata dal 17,1% al 18,6% (investimento a reddito) e dal 5,8% al 6,7% (casa vacanza). Sono incrementi contenuti che però, in alcune grandi città, registrano variazioni importanti a conferma che le metropoli rappresentano ancora una location valida per investire.

**Milano e Roma** da sempre attirano lavoratori e studenti fuori sede e hanno sempre rappresentato un'ottima occasione per gli investitori. Simili motivazioni anche in altre grandi città, come **Bologna e Torino**. Ad incentivare il ritorno all'investimento hanno contribuito il ribasso dei prezzi che ha reso l'acquisto più conveniente, lasciando spazio a future rivalutazione e la crescita dei rendimenti immobiliari annui lordi da locazione residenziale passati dal 2013 ad oggi dal 4,1% al 4,8%, con aumenti più alti a Milano (dal 4% al 5% annuo lordo) e a Napoli (dal 3,5% al 4,6%).

Ma qualcosa sta cambiando. Negli ultimi anni, in alcune grandi città in maniera particolarmente evidente, **l'investimento immobiliare è legato sempre più spesso all'attrattività turistica della città per cui si acquista la casa per affittarla ai turisti. Realtà come Firenze e Roma avevano già anticipato questa tendenza**, in particolare nel centro storico del capoluogo toscano dove il fenomeno è talmente cresciuto negli ultimi anni da "spostare" la domanda di locazione residenziale in altre aree della città. Adesso il fenomeno sembra essere agli albori anche in altre città italiane. Tra queste, in particolare, si segnalano **Napoli, Verona e Palermo**. Nel capoluogo campano la domanda ad uso investimento è passata in tre anni dal 28% al 41%, un vero e proprio boom che ha interessato in particolare gli immobili posizionati nelle zone centrali. Il fenomeno è andato di pari passo con l'aumento dei turisti in città e con il ribasso dei valori immobiliari. Presente, ma in modo non ancora evidente per ora, anche a Palermo, dove nel centro storico si realizzano numerosi investimenti immobiliari con questa finalità. Non riteniamo solo un'ipotesi il rafforzamento di questo trend ora che la città è stata designata capitale della cultura per il 2018 (con numerosi progetti di riqualificazione), che alcune statistiche sugli arrivi dei turisti stranieri in Italia la segnalano come meta tra le più amate dai turisti europei. Non meraviglia neppure che il fenomeno sia presente a Verona, città da sempre molto amata dai turisti, italiani e non, e che anche qui la richiesta si concentri soprattutto nel centro storico.

**A Roma, che aveva anticipato la tendenza col Giubileo**, questo tipo di domanda immobiliare si concentra nelle zone intorno ai siti turistici più importanti. Meno presente questo trend a Milano e a Torino dove pure l'aumento dei turisti è stato notevole post Expo e post Olimpiadi Invernali. **A Milano la domanda per investimento è passata dal 18,2% del 2013 al 25,5% del 2016** ma al momento sembra prevalere la volontà di investire per destinare l'immobile ad affitti residenziali o a studenti, in grado di garantire introiti interessanti e continui. Simile il discorso per Torino, dove la domanda per abitazioni da mettere a reddito è rimasta praticamente stabile nell'arco di tempo considerato.

Alla luce del fatto che il nostro Paese punterà sempre più sulla risorsa "turismo" vedremo che risolti questo avrà sul mercato immobiliare non solo sulla destinazione degli investimenti ma anche sull'andamento delle locazioni residenziali.

Milano	2013	2016
Abitazione Principale	81,8%	74,5%
Investimento	18,2%	25,5%

Roma	2013	2016
Abitazione Principale	84,3%	79,4%
Investimento	15,7%	20,6%

Napoli	2013	2016
Abitazione Principale	72,1%	59%
Investimento	27,9%	41%

Palermo	2013	2016
Abitazione Principale	76,2%	72%
Investimento	23,8%	28%

Verona	2013	2016
Abitazione Principale	84%	75,7%
Investimento	16%	24,3%

Torino	2013	2016
Abitazione Principale	78,9%	78,3%
Investimento	21,1%	21,7%

Firenze	2013	2016
Abitazione Principale	72,4%	74,5%
Investimento	27,6%	25,5%