

COME INVESTIRE IN IMMOBILI CON DIVERSI BUDGET

Suggerimenti e zone su cui puntare

L'investimento immobiliare sta tornando alla ribalta. L'abitazione da mettere a reddito o da utilizzare come casa vacanza così come il negozio o il box sono sotto l'occhio attento degli investitori e delle famiglie che hanno dei capitali da parte. Se si decide di optare per un appartamento, occorre sempre scegliere le zone dove si registra una buona domanda di immobili in affitto o dove si prevede, in base a progetti di riqualificazione certi, che la zona possa migliorare nel tempo. La scelta su dove e su quale tipologia investire dipende molto dal budget che si ha a disposizione. Il ribasso dei prezzi dal 2008 facilita la scelta dal momento che si possono spuntare delle occasioni interessanti.

*Cosa si può acquistare con un budget di 100.000 Euro sul mercato immobiliare?
E con 250.000 euro? L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha individuato zone e tipologie sulle quali puntare per scegliere l'investimento migliore.*

I nostri dati sulla disponibilità di spesa registrano un aumento della percentuale di coloro che desiderano spendere una cifra **entro i 170 mila €**. Tra questi anche investitori che talvolta impiegano anche meno di 100 mila € per acquistare piccoli tagli, come monolocali e bilocali, da mettere a reddito. Con budget così contenuti si rivolgono o a zone centrali di città dove i prezzi soprattutto per tipologie da ristrutturare sono più contenuti (ad esempio Bari, Palermo, Napoli o Verona) oppure verso zone non necessariamente centrali ma che godono però della presenza di facoltà universitarie oppure di una buona domanda di affitto. Questo consente di avere dei rendimenti interessanti. Ultimamente anche le zone periferiche sono prese in considerazione ma bisogna stare attenti al fatto che i guadagni in conto capitale sono stati più bassi per queste realtà. Così come si può ipotizzare di acquistare una casa vacanza magari in località meno famose e gettonate ma ad esse vicine. Da non escludere neanche un possibile investimento in box che hanno rendimenti medi intorno al 6% annuo lordo e basse spese di gestione. Un investitore maggiormente propenso al rischio può anche puntare su negozi posizionati in strade periferiche con un passaggio pedonale più basso in grado di garantire dei rendimenti che partono dal 9% annuo lordo.

Se il budget sale, ipotizziamo intorno a **250 mila €**, allora le possibilità di scelta aumentano perché si possono acquistare bilocali e trilocali in zone centrali e semicentrali delle grandi città. Da una nostra analisi sulle macroaree a cui si rivolgono gli investitori in queste realtà quasi sempre emergono le aree centrali e quelle universitarie. Per citarne alcune Navigli-Famagosta a Milano che accoglie le università Bocconi, Iulm, Policlinico-Pietralata a Roma con la Sapienza, Luiss ed il Policlinico Umberto I. Altra tendenza che si sta rilevando è quella di puntare sulle zone centrali di città turistiche e meno costose con l'obiettivo di acquistare immobili da destinare a casa vacanza o B&B. Con questo capitale si potrebbe comprare un bilocale in località di montagna, lago e mare più rinomate dove magari sono in corso interventi di potenziamento degli impianti sciistici, delle piste ciclabili e degli altri servizi che possono essere di interesse per i turisti che poi affittano l'immobile per la stagione estiva o invernale. Piacciono anche le località turistiche servite e che offrono opportunità di svago sia in estate e sia inverno.

Quando si ha poi a disposizione un capitale ben più cospicuo, intorno a **500 mila €**, le zone centrali di città come Roma, Milano e Firenze restano le preferite considerando anche che sono quelle che hanno subito meno la svalutazione nel corso della crisi del mattone. Tra l'altro, in questo caso, le

possibilità economiche consentirebbero anche l'acquisto di locali commerciali in vie di passaggio permettendo di diversificare l'investimento orientandosi sia sul segmento residenziale sia su quello non residenziale. Altrimenti si potrebbe ipotizzare l'acquisto di più immobili da mettere a reddito naturalmente spostandosi in zone meno quotate o in località turistiche, in questo caso anche famose.