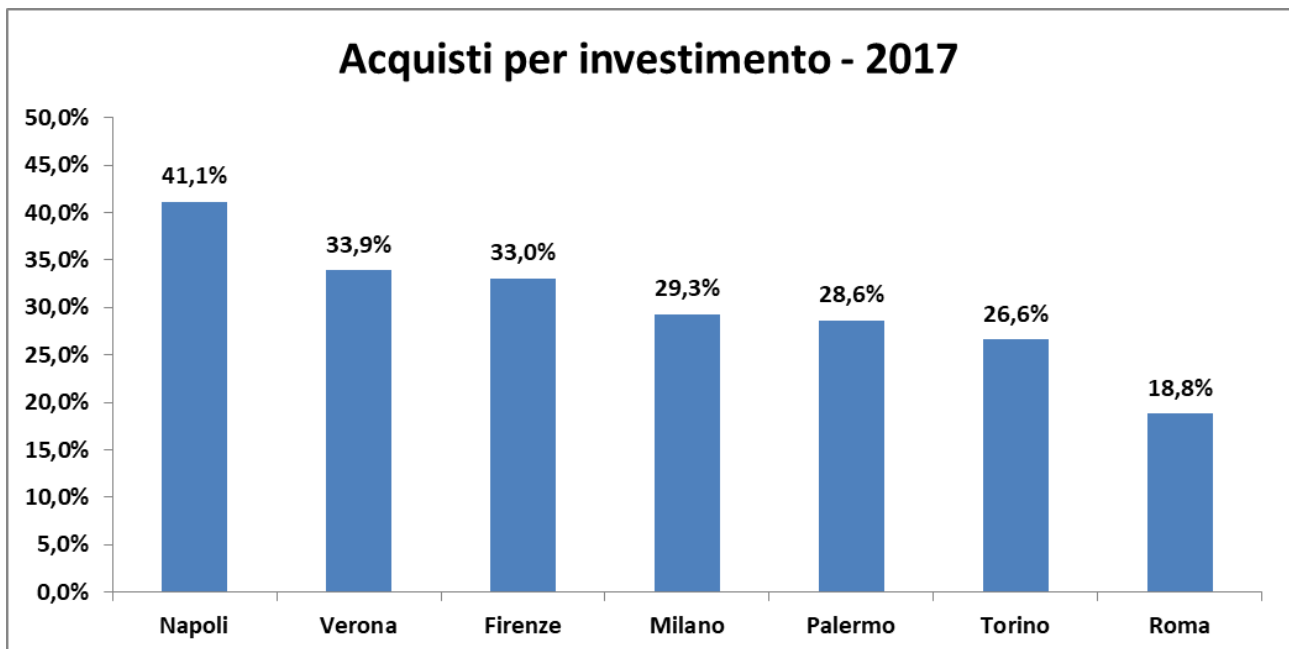


INVESTIRE NEL MATTONE? SÌ, MA DOVE? Napoli e Verona le città preferite

Le compravendite ad uso investimento realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa negli ultimi anni sono in aumento, sia nella componente da mettere a reddito sia in quella da destinare a casa vacanza. Questo a testimonianza di come l'asset "immobiliare" stia tornando ad essere nuovamente interessante grazie ai prezzi più convenienti e ai rendimenti annui lordi ottenibili. Ci siamo focalizzati su alcune importanti grandi città, il cui mercato si sta dimostrando particolarmente vivace, per capire qual è stato il trend delle transazioni ad uso investimento dal 2013 al 2017 e vedere dove queste si concentrano principalmente e le motivazioni. Napoli e Verona sono le città dove gli acquisti per investimento hanno fatto un balzo importante negli ultimi 4 anni, molto probabilmente anche in seguito alla forte attrattività turistica. Le zone centrali sono quelle che, in tutte le metropoli analizzate, suscitano maggior appeal tra gli investitori.



NAPOLI

Il capoluogo partenopeo è **tra le metropoli che ha avuto il maggior rialzo della percentuale di acquisti ad uso investimento** collegato decisamente alla **forte attrattività turistica** che la città ha acquisito negli ultimi anni e al **ribasso dei prezzi** in alcuni quartieri della città. Infatti gli acquisti ad uso investimento sono passati dal 27,9% del 2013 al 41,1% del 2017. Dai nostri dati si evince poi che le zone centrali concentrano il 68,5% degli acquisti a reddito, spesso destinati alla creazione di B&B. A seguire la macroarea di Posillipo-Chiaia-San Ferdinando dove, la percentuale di acquisti per investimento, scende al 43,1%: anche qui si registra una buona domanda di immobili da destinare a B&B e ad affitti a studenti vista la presenza di sezioni staccate dell'Università "Federico II". Infine la macroarea del Centro direzionale che invece vede una percentuale del 32,3% (in questa zona incidono anche la presenza dell'Ospedale "Federico II" e la recente "Devoleper Academy" di Apple che attira numerosi studenti).

VERONA

Altra città che ha rivelato una sorpresa nell'analisi degli acquisti ad uso investimento è Verona che vede il **raddoppio della percentuale di acquisto con questa finalità**, molto probabilmente per la forte attrattività turistica che la città ha sempre avuto e che sta crescendo col tempo. E' il centro città (48,8%) a piacere agli investitori, in particolare, di coloro che desiderano entrare nel business turistico ricettivo creando case vacanza e B&B. A seguire la macroarea di Borgo Roma-Golosine (28,8%) i cui prezzi contenuti consentono di acquistare bilocali a 70-80 mila € e di metterli a reddito a 400-500 € al mese. In zona, infatti, c'è una buona domanda di affitto da parte di coloro che non riescono ad acquistare.

FIRENZE

Firenze svetta come **la città in cui nelle zone centrali si realizzano prevalentemente acquisti ad uso investimento: sono pari al 93,8%**. Il centro oramai da anni è sotto i riflettori degli investitori che acquistano prevalentemente per realizzare casa vacanza. Fenomeno questo così forte che ha provocato una "migrazione" nelle aree limitrofe di coloro che cercano per motivi di studio e di lavoro e che sta portando anche al cambio di destinazione d'uso di numerosi uffici vuoti in abitazioni. Non dimentichiamo anche che gli immobili posizionati nel centro di Firenze, così come quelli del centro di Milano, hanno perso poco valore durante la crisi immobiliare (-7,9%). La seconda macroarea maggiormente apprezzata dagli investitori è quella di Novoli-Careggi (34,5%) per la presenza delle facoltà universitarie, del Tribunale, di aziende importanti (Nuovo Pignone) e dell'Ospedale di Careggi.

MILANO

Milano è una delle città che sta evidenziando un mercato vivace negli ultimi anni. Dal 2013 al 2017 le transazioni di abitazioni da mettere a reddito sono passate dal 18,2% al 29,3% a testimonianza dell'attrattività che la città ha per gli investitori. Analizzandone le macroaree si evince che le percentuali più elevate di acquisti ad uso investimento si registrano in centro (48,4%) e nelle aree di Lodi-Corsica (36,0%), Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi (34,7%), Navigli-Famagosta (34,0%). La zona centrale di Milano è sempre stata decisamente appetibile. E' una delle macroaree che, da quando ha avuto inizio la crisi del mattone, ha perso meno valore (- 5,3%) e che, già dal secondo semestre del 2015, dà segnali di ripresa dei prezzi grazie ad una domanda sempre sostenuta. Il business district di Porta Nuova ha influito in positivo sulla domanda di affitto, e di conseguenza di acquisti per investimento, in centro e nell'area di Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi. Su quest'ultima incide anche la presenza della Stazione Centrale, interessante per chi vuole acquistare e lanciarsi nell'affitto turistico. Nelle macroaree di Lodi-Corsica e Navigli-Famagosta pesa rispettivamente la vicinanza di importanti atenei e, da circa un anno, anche le aspettative legate alla futura nascita del centro direzionale "Symbiosis".

ROMA

Roma da sempre grazie anche alla sua forte vocazione turistica, alla presenza di aziende e ad università importanti ha sempre avuto una spiccata domanda ad uso investimento anche se, nell'ultimo semestre, ha subito un lieve calo. Dalle nostre analisi risulta che la macroarea dove si realizzano maggiori acquisti con questa finalità è quella di Prati-Francia (40,8%) che si sviluppa intorno al Vaticano, al Palazzo di Giustizia, alla sede della Rai e all'Università della Lumsa, tutti importanti poli di attrazione sia per affitti a lavoratori fuori sede sia a turisti. A seguire il centro con il 35% delle compravendite (qui spesso si acquista per realizzare casa vacanza eB&B) e la macroarea Policlinico-Pietralata (23,3%) che richiama studenti delle università Sapienza e Luiss.

PALERMO

Anche a Palermo gli acquisti ad uso investimento sono cresciuti passando da 23,8% a 28,6% dal 2013 al 2017. In centro si concentra il 47,8% degli acquisti con questa finalità seguito da Università-Brancaccio con il 30,0% e dalla macroarea Fiera con il 22,9%. Il cuore della città, negli ultimi anni, ha visto una crescita degli acquisti per immobili da mettere a reddito destinati a casa vacanza o B&B acquistati non solo da siciliani ma anche da persone provenienti da altre province siciliane e italiane e, negli ultimi tempi anche stranieri (Europa dell'est, Scandinavia, Francia, Germania, e ora anche cinesi) che amano trascorrere a Palermo alcuni mesi dell'anno oppure desiderano realizzare B&B (trend in aumento). Il centro storico sta beneficiando anche degli interventi di pedonalizzazione e viabilità, in generale la città inizia a sentire gli effetti della nomina a capitale della cultura per il 2018. Nella macroarea Università-Brancaccio incide la presenza della Stazione che piace a chi vuole fare B&B e dell'Università. Nell'area della Fiera gli acquisti per investimento interessano prevalentemente il quartiere di Montepellegrino che ha prezzi contenuti ed una buona domanda di immobili in locazione (anche da coloro che lavorano nelle strutture turistiche di Mondello).

TORINO

Nel capoluogo sabauda, negli ultimi quattro anni, la componente ad uso investimento è cresciuta passando da 21,1% a 26,6%. Anche su Torino è la macroarea Centro – San Salvario quella che raccoglie la maggioranza delle transazioni di questo tipo (47,3%), seguita da quella di Francia - San Paolo (36,9%). Le zone centrali attirano gli investitori che qui acquistano piccoli tagli da mettere a reddito per studenti universitari, lavoratori e ora anche turisti. Non dimentichiamo che Torino, dopo le Olimpiadi del 2006, ha avuto una vera e propria riscoperta turistica ed è una meta apprezzata anche per i suoi ottimi collegamenti con Milano e come base di partenza per visitare le Langhe (Patrimonio Unesco) e le località sciistiche piemontesi. Studenti universitari e lavoratori fuori sede spiegano la percentuale elevata di acquisti ad uso investimento nell'area Francia – San Paolo dove da un po' di tempo è presente anche il grattacielo Intesa San Paolo.

CITTA' A CONFRONTO

Milano	2013	2017
Abitazione Principale	81,8%	70,7%
Investimento	18,2%	29,3%

Roma	2013	2017
Abitazione Principale	84,3%	81,2%
Investimento	15,7%	18,8%

Napoli	2013	2017
Abitazione Principale	72,1%	58,9%
Investimento	27,9%	41,1%

Palermo	2013	2017
Abitazione Principale	76,2%	71,4%
Investimento	23,8%	28,6%

Verona	2013	2017
Abitazione Principale	84%	66,1%
Investimento	16%	33,9%

Torino	2013	2017
Abitazione Principale	78,9%	73,4%
Investimento	21,1%	26,6%

Firenze	2013	2017
Abitazione Principale	72,4%	67,0%
Investimento	27,6%	33,0%