

# INVESTITORI E FENOMENO AFFITTI BREVI

## Analisi Gruppo Tecnocasa

### SCENARIO ITALIA

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 "immobile" stia tornando ad essere nuovamente interessante grazie ai prezzi più convenienti e ai rendimenti annui lordi ottenibili. Tra coloro che acquistano per investimento molti stanno optando per l'affitto turistico o per la creazione di casa vacanza o b&b. Il fenomeno sta interessando sia le località turistiche (alla luce dell'interesse che gli stranieri stanno esprimendo nei confronti di numerose località di mare e lago) e sia le grandi città il cui mercato si sta dimostrando particolarmente vivace. Negli ultimi anni ad esempio a Napoli e Verona gli acquisti ad uso investimento hanno fatto un notevole balzo in avanti. E tra le metropoli analizzate le zone centrali e quelle ad alta attrattività turistica hanno attirato questo tipo di investimento.

*Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

### GRANDI CITTA'

#### **TORINO**

Il **Centro** di Torino registra quotazioni stabili. Tengono sia le soluzioni medie sia quelle signorili che si trovano su via Lagrange e via Roma dove, per una soluzione ristrutturata, si spendono mediamente 4000-5000 € al mq. Tra i quartieri centrali, interessati dagli acquisti ad uso investimento, c'è quello che si sviluppa intorno al "Parco del Valentino" perchè hanno sede alcune facoltà universitarie ed è ben collegato con il Politecnico di Torino. Tenzionalmente gli **investitori (in particolare per utilizzo turistico) si orientano sulle zone meno costose come via Nizza e via Ormea**. Mediamente un immobile usato si aggira intorno a 1800 € al mq, con punte di 2600-3000 € per le zone più signorili.

#### **MILANO**

Mercato immobiliare dinamico nell'area che si sviluppa intorno alle vie Villoresi, Carlo D'Adda, Lombardini, Carlo Torre. Ci troviamo, infatti, a ridosso dei Navigli e poco lontano dalle fermate della metropolitana di "Porta Genova" e "Romolo". Ad acquistare sono spesso persone che già vivono nel quartiere e ne apprezzano i servizi e la tranquillità. **Si acquistano soprattutto bilocali** di cui c'è abbastanza offerta in seguito a numerosi frazionamenti avvenuti negli anni passati. L'offerta immobiliare si valuta mediamente intorno a 4000 € al mq. In questa zona acquistano anche alcuni investitori (famiglie in particolare) con budget inferiore a 250 mila €, cifra con cui riescono ad acquistare dei piccoli **tagli da mettere a reddito**. Chi ha un budget più elevato si rivolge alla zona pedonale dei Navigli: lungo l'Alzaia Naviglio Grande e Ripa di Porta Ticinese si possono acquistare case tipiche di ringhiera Vecchia Milano che, ristrutturate, si scambiano a prezzi medi di 5000 € al mq con punte rare di 6000 € al mq per le soluzioni in ottimo stato con vista sul Naviglio.

## NAPOLI

Nell'area di **Porta Nolana** si muovono sia acquirenti di prima casa sia investitori che acquistano per mettere a reddito l'immobile. Questi ultimi si orientano su immobili popolari che si trovano nei pressi della Stazione dove ci sono numerosi immobili costruiti da Risanamento. La zona più popolare è quella di Case Nuova che si sviluppa intorno a corso Lucci dove ci sono immobili del XIX secolo che si valutano a 800-1000 € al mq. Interessanti gli immobili che si trovano su corso Garibaldi che si sviluppa verso via Nuova Marina. Da segnalare che l'arrivo della metropolitana ne ha migliorato i collegamenti con gli altri quartieri e anche con la provincia e questo è importante per gli investitori.

Si segnala un mercato attivo nell'area di **Chiaia San Ferdinando**, con un incremento del numero di compravendite realizzate sia da investitori e sia da acquirenti di prima casa. Tra i primi si contano coloro che comprano piccoli tagli da destinare alla casa vacanza e imprenditori del settore edilizio che comprano immobili più grandi da 150-160 mq da cui ricavare più bilocali sempre da destinare alla casa vacanza. Tra le zone scelte con questa finalità ci sono piazza Trento e Trieste nei quartieri spagnoli. Da segnalare che continuano i lavori nei pressi della nuova stazione di Piazza Santa Maria degli Angeli della linea 6 della metropolitana che dovrebbe rivalutare tutta l'area.

## PALERMO

Nel **Centro Storico** si rileva un aumento delle richieste e delle compravendite. Queste avvengono per importi non superiori a 100 mila € e si focalizzano quasi esclusivamente sull'investimento: per avviare **attività di B&B o affittacamere si mettono in conto 50-60 mila €** per soluzioni da ristrutturare, posizionate sulle strade principali e inserite in palazzi d'epoca. Su corso Vittorio Emanuele si registrano quotazioni medie intorno a 2000-2500 € al mq. Mediamente su via Maqueda e via Roma un buon usato si scambia a prezzi medi di 1400 € al mq. Prezzi più bassi si registrano nella zona di Ballarò, dove sono presenti antichi palazzi del XVI secolo ed edifici realizzati fino alla metà degli anni '50 che si valutano intorno a 600 € al mq. I lavori di riqualificazione del Centro storico di Palermo vanno avanti.

Nella zona stazione di Palermo gli investitori sono alla ricerca soprattutto di bilocali da destinare a casa vacanza o di tagli oltre i 200 mq da ristrutturare e trasformare in B&B. Con queste finalità mirano a via Lincoln Alta, via Milano e via Torino dove si registrano valori medi di 700-900 € al mq per immobili da ristrutturare e 1000 € al mq per quelli ristrutturati.

Da segnalare un incremento della domanda di immobili da destinare alla casa vacanza da quando Palermo è stata designata Capitale della Cultura 2018.

## BARI

Il **Borgo Antico** è ricercato quasi esclusivamente da investitori che intendono avviare B&B. In questo caso ci si orienta o su appartamenti con due camere e zona giorno separata oppure su monolocali e bilocali in contesti storici. Con questa finalità piacciono anche le palazzine su più livelli (ad ogni livello corrisponde una stanza) che si possono trovare a 60-80 mila € da ristrutturare e 130-140 mila € già ristrutturati. Nel quartiere murattiano invece le abitazioni più apprezzate sono quelle di via Cairoli, via De Rossi e le strade limitrofe ed interne, dove un buon usato costa intorno a 1900-2000 € al mq. Nel Borgo Antico le quotazioni sono comprese mediamente tra 800 e 900 € al mq per gli immobili da ristrutturare, a cui si devono aggiungere altri 800-1000 € al mq per la ristrutturazione.

## BOLOGNA

Il centro di Bologna vede una ripresa delle quotazioni con una buona performance nel quartiere **Indipendenza-Marconi** (+10%). Il mercato ha ritrovato linfa grazie anche agli investitori che sono

attratti soprattutto dalla possibilità di affittare ai turisti. Al momento poi sono in corso diversi lavori di ristrutturazione e frazionamento su immobili di grande taglio o su uffici ormai non più utilizzati e che subiscono un cambio di destinazione d'uso in residenziale. Gli investitori sono interessati in particolare all'**acquisto di piccoli tagli** (bilocali). Intorno a via Marconi i prezzi medi sono di 2400 € al mq per immobili in buono stato; quotazioni simili per le soluzioni posizionate in via San Felice. Scendono a 2000-1800 € al mq i valori a ridosso della Stazione Ferroviaria, gettonata specialmente gli investitori.

## ROMA

Nella zona **Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio** la domanda di soluzioni da destinare ad affitto turistico c'è anche se in diminuzione rispetto al passato. Tra le zone apprezzate quella compresa tra via Cola di Rienzo e di via Ottaviano: la prima commerciale e ben servita e la seconda adiacente all'omonima fermata della metropolitana. In queste strade i valori per le tipologie ristrutturate si attestano su 6000 € al mq, mentre nelle strade secondarie e più interne i prezzi scendono a 4500-5000 € al mq.

Mercato dinamico a **San Pietro-Gregorio VII-Trastevere** dove agiscono prevalentemente gli investitori, che si orientano su **soluzioni di piccola dimensione da destinare alla locazione turistica**. La zona maggiormente richiesta con questa finalità si sviluppa tra Porta Cavalleggeri e le mura vaticane, dove sono presenti abitazioni storiche risalenti agli inizi '900 e palazzi degli anni '40: queste soluzioni sono penalizzate dall'assenza di balcone e ascensore, ma tengono grazie alla vicinanza al Vaticano. Per un'abitazione in buono stato si spendono 4000-4500 € al mq.

## FIRENZE

Nella zona di **Santa Croce** una soluzione ristrutturata costa 5000 € al mq nella zona intorno alla Basilica di Santa Croce, valori che si raddoppiano se l'immobile è molto piccolo (15-20 mq). Quotazioni simili anche per le case signorili presenti in piazza d'Azeglio dove gli appartamenti sono ricercati per le ampie metrature e i soffitti alti. Sul Lungarno i valori sono di 5500 € al mq per soluzioni con vista e di 4000 € al mq per quelli senza affaccio.

## VERONA

Tra le zone interessate a questo fenomeno ci sono **Cittadella e San Zeno**. Ci sono acquirenti di prima casa ed investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito (bilocali su cui investire intorno a 150-160 mila €). C'è un'abbondante offerta di immobili da affittare con destinazione turistica. A Cittadella, a ridosso dell'Arena, si trovano sia immobili d'epoca talvolta con caratteristiche signorili sia soluzioni degli anni '70 con top prices intorno a 3500 € al mq. Più popolare e distante dal centro storico di Verona, la zona di S. Zeno con immobili tipici veronesi, spesso privi di ascensore e che piacciono soprattutto a coloro che apprezzano questo tipo di abitazione. Una soluzione da ristrutturare costa 1600-1700 € al mq, una già ristrutturata si compravende a prezzi medi di 3200 € al mq.

A **Veronetta** la domanda è sempre vivace anche sul segmento dell'investimento a cui si affacciano persone con capitale già a disposizione e che si indirizzano su piccoli tagli, monolocali e bilocali posizionati nei pressi del centro storico, da affittare come casa vacanza oppure su trilocali da affittare a studenti dal momento che in zona sorgono anche delle facoltà universitarie. Da segnalare che, negli ultimi due anni, sono aumentate le richieste da parte di investitori per l'avviamento di attività di B&B: in questo caso la scelta ricade su abitazioni dal buon rapporto qualità-prezzo. Si preferiscono soluzioni da ristrutturare per poterle adeguare alle attuali normative vigenti in merito a questo tipo di attività. Le tipologie richieste sono monolocali, bilocali e trilocali.