

COMPRARE IMMOBILI AVENDO A DISPOSIZIONE DIVERSI BUDGET TIPOLOGIE E ZONE NELLE QUALI INVESTIRE

Il mercato immobiliare sta recuperando terreno: i tempi di vendita sono in diminuzione, le compravendite in aumento, mentre i prezzi sono in ripresa in diverse metropoli e, sostanzialmente stabili, nelle altre realtà. In questi ultimi anni il mercato immobiliare ha dovuto far fronte a nuovi fenomeni sociali, dagli affitti turistici all'avvento dell'e-commerce, senza dimenticare la rigenerazione urbana che mira a riqualificare aree ormai in disuso. Questo ha comportato un maggiore interesse per il mercato immobiliare come forma di investimento, alla luce anche del fatto che, i rendimenti annui lordi, intorno al 4,9% per il segmento residenziale, sono decisamente appetibili.

La nostra ultima analisi sulla disponibilità di spesa evidenzia che c'è stato un leggero incremento nella fascia fino a 119 mila € e in quella compresa tra 250 a 349 mila €. E, in questi range di spesa, si muovono anche gli investitori che decidono di investire sul mattone.

Budget da 150 mila €

Chi ha un budget contenuto, entro i 150 mila €, si orienta su piccoli tagli come monolocali e bilocali da affittare sia con destinazione turistica e sia con contratti di tipo residenziale. Si indirizzano, nelle grandi città, su quartieri periferici con una domanda di locazione sostenuta oppure in zone centrali di città come Bari, Palermo e Napoli, dove si possono spuntare prezzi bassi all'interno di contesti civili e talvolta popolari. In quest'ultimo caso prevale la destinazione turistica e più che alla qualità dell'immobile si punta sulla location dello stesso.

Si potrebbero prendere in considerazione anche alcune zone turistiche come Roccaraso, Saint Vincent, Cernobbio, Gallipoli, Costa Rei, Castellammare del Golfo dove, con un capitale di questo importo, si possono acquistare monolocali o bilocali da utilizzare come casa vacanza o da mettere a reddito.

Non è da escludere neppure l'investimento in box, che viene preso in considerazione visti i rendimenti annui lordi interessanti, maggiore facilità di gestione e costi di gestione decisamente contenuti. In questo caso la zona va mirata, scegliendo quelle con bassa possibilità di parcheggio.

Budget di 250 mila €

Se il budget sale intorno a 250 mila € le possibilità aumentano e si valutano località turistiche e, magari, anche zone più centrali e più servite, il cui vantaggio è quello di offrire non solo un rendimento interessante ma anche una rivalutazione dell'immobile. Si può puntare ad un piccolo taglio in località di mare, montagna e lago (per citarne alcune: Ponte di Legno, Val di Fassa, Cogne, il lago di Garda e Iseo, ma anche località della costiera amalfitana e della riviera romagnola). Negli ultimi tempi si mira anche a quelle zone turistiche che saranno interessate da interventi per il potenziamento degli impianti (come quelli sciistici o le piste ciclabili, queste ultime in particolare nelle località lacustri e di mare) o da un generale miglioramento dei servizi per il turista.

In questa fascia di spesa si concentrano anche le richieste di chi compra per i figli che studiano all'Università nei maggiori centri e che spesso acquistano dal monocale al trilocale, in questo caso affittando le camere ad amici dei figli. Stesso ragionamento per gli investitori che decidono di puntare sulle zone universitarie. In città come Milano, ad esempio, stanno tornando in maniera importante gli investitori che scommettono

sugli interventi di riqualificazione delle aree dismesse o su zone che saranno servite dalla metropolitana, anche alla luce della rivalutazione immobiliare degli ultimi anni nelle aree già rigenerate o le cui linee di trasporto sono state potenziate.

Un capitale di questo importo potrebbe permettere anche di investire in un negozio che può arrivare anche a rendimenti del 9% annuo lordo in zone più periferiche ma di passaggio.

Budget di 500 mila €

Se il budget sale intorno a 500 mila € diventa più facile mirare la scelta perché si possono considerare le zone centrali di città come Milano, Roma e Firenze, dove i prezzi sono mediamente più elevati o puntare sulle località turistiche top (da Courmayeur alla Costiera amalfitana passando per le top location sul lago di Garda). Potrebbe essere interessante investire nel commerciale sulle top location, dove i brand sgomitano per posizionarsi, accontentandosi di rendimenti annui lordi più bassi ma di una vacancy decisamente più bassa. In un'ottica prudentiale si potrebbe diversificare l'investimento acquistando anche più immobili in location diverse o su segmenti diversi.