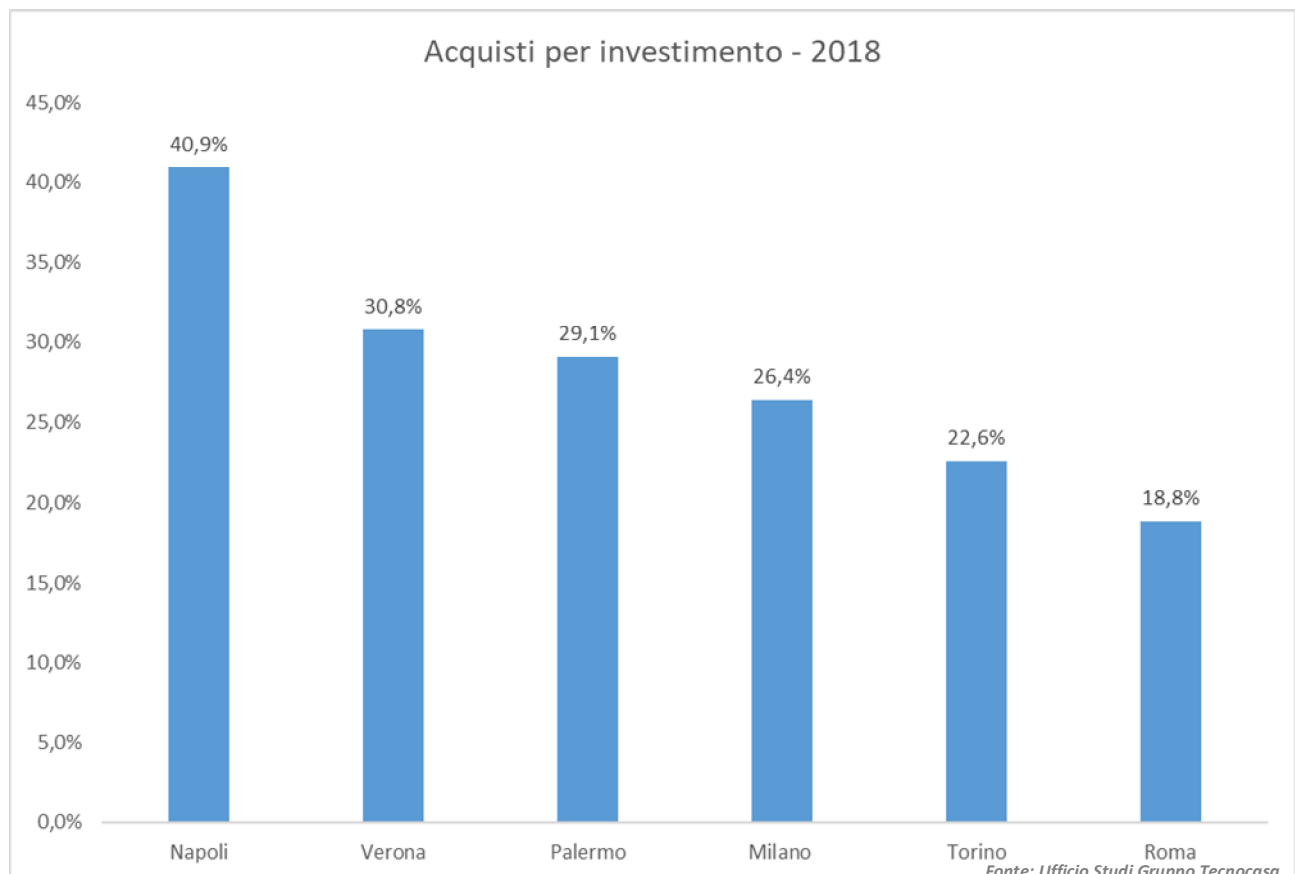


INVESTIRE NEL MATTONE? SÌ, MA DOVE?

Le compravendite ad uso investimento realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa negli ultimi anni sono in aumento confermando ancora una volta l'attrattività del mattone.

Ci siamo focalizzati su alcune grandi città, il cui mercato si sta dimostrando particolarmente vivace, per capire qual è stato il trend delle transazioni ad uso investimento dal 2014 al 2018 e vedere dove queste si concentrano principalmente e le motivazioni. Napoli e Milano sono le città dove gli acquisti per investimento hanno fatto un balzo importante negli ultimi quattro anni. Le zone centrali ancora una volta si confermano quelle più attrattive.



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 28,9% del 2014 al 40,9% del 2018. E' la zona centrale quella dove si concentrano maggiormente gli acquisti ad uso investimento (62,8%) spesso destinati alla creazione di B&B o agli affitti brevi. A seguire la macroarea di Posillipo-Chiaia-San Ferdinando dove, la percentuale di acquisti per investimento, scende al 45,5%: 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". Un buon 37,5% di acquisti per investimento si indirizza verso la macroarea Collina dove molti acquisti di immobili ad uso investimento si indirizzano nel quartiere di Foria.

MILANO

Milano è una delle città che sta evidenziando un mercato vivace negli ultimi anni. Dal 2014 al 2018 le transazioni di abitazioni da mettere a reddito sono passate dal 15,3% a 26,4% 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 (40,0%) e nelle aree di Lodi-Corsica (44,1%) e Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi (30,0%).**

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, dava segnali di ripresa dei prezzi grazie ad una domanda sempre sostenuta. **Nella macroarea Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi si registra una buona domanda ad uso investimento finalizzata all'affitto turistico (in particolare nella zona di Panfilo Castaldi e limitrofe) e sia per gli studenti universitari (Bicocca).**

Nella macroarea di Lodi-Corsica si fa sentire la vicinanza di importanti atenei, la nascita del centro direzionale "Symbiosis" e, soprattutto, la riqualificazione dello Scalo di Porta Romana.

VERONA

Altra città dove gli acquisti ad uso investimento hanno registrato un bel balzo è Verona che è passata dal 23% al 30,8% in seguito alla forte attrattività turistica che la città ha sempre avuto e che sta crescendo col tempo. E' il centro città a piacere agli investitori, in particolare, a coloro che desiderano entrare nel business turistico ricettivo creando case vacanza e B&B. Le compravendite di abitazioni da mettere a reddito qui raggiungono il 67,9%. A seguire la macroarea di Borgo Roma-Golosine (28,8%) dove, grazie ai prezzi contenuti, si possono spuntare rendimenti annui lordi intorno al 7,9%.

ROMA

Roma grazie alla sua forte vocazione turistica, alla presenza di aziende e ad università importanti ha sempre avuto una spiccata domanda ad uso investimento anche se durante l'orizzonte temporale considerato ha registrato un incremento del 4,7%. Dalle nostre analisi risulta che la macroarea dove si realizzano maggiori acquisti con questa finalità è quella centrale (51,5%) che registra una buona percentuale di acquisti come casa vacanza e B&B. A seguire la macroarea di Prati-Francia (42,1%) 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.

PALERMO

Anche a Palermo gli acquisti ad uso investimento sono cresciuti passando da 23,4% a 29,1% dal 2014 al 2018. In centro si concentra il 44% degli acquisti con questa finalità seguito da Università-Brancaccio con il 32,7%. 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 che amano trascorrere a Palermo alcuni mesi dell'anno oppure desiderano realizzare B&B. **Il centro storico sta beneficiando anche degli interventi di pedonalizzazione e viabilità. Nella macroarea Università-Brancaccio incide la presenza della Stazione (che piace a chi vuole fare B&B) e dell'Università.**

TORINO

*Nel capoluogo sabaudo, negli ultimi quattro anni, la componente ad uso investimento è cresciuta passando da 17,3% a al 22,6% (nell'ultimo anno si è registrata una contrazione). Anche su Torino è la macroarea Centro – San Salvario quella che raccoglie la maggioranza delle transazioni di questo tipo (56,3%), seguita da quella di Francia - San Paolo (31,4%). **Le zone centrali attirano gli investitori che qui acquistano piccoli tagli da mettere a reddito per studenti universitari, lavoratori e ora anche turisti.** 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 | 2014 | 2018 |
| Abitazione Principale | 84,7% | 73,6% |
| Investimento | 15,3% | 26,4% |
| Roma | 2014 | 2018 |
| Abitazione Principale | 85,9% | 81,2% |
| Investimento | 14,1% | 18,8% |
| Napoli | 2014 | 2018 |
| Abitazione Principale | 71,1% | 59,1% |
| Investimento | 28,9% | 40,9% |
| Torino | 2014 | 2018 |
| Abitazione Principale | 82,7% | 77,4% |
| Investimento | 17,3% | 22,6% |
| Palermo | 2014 | 2018 |
| Abitazione Principale | 76,6% | 70,9% |
| Investimento | 23,4% | 29,1% |
| Verona | 2014 | 2018 |
| Abitazione Principale | 77,0% | 69,2% |
| Investimento | 23,0% | 30,8% |

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa