

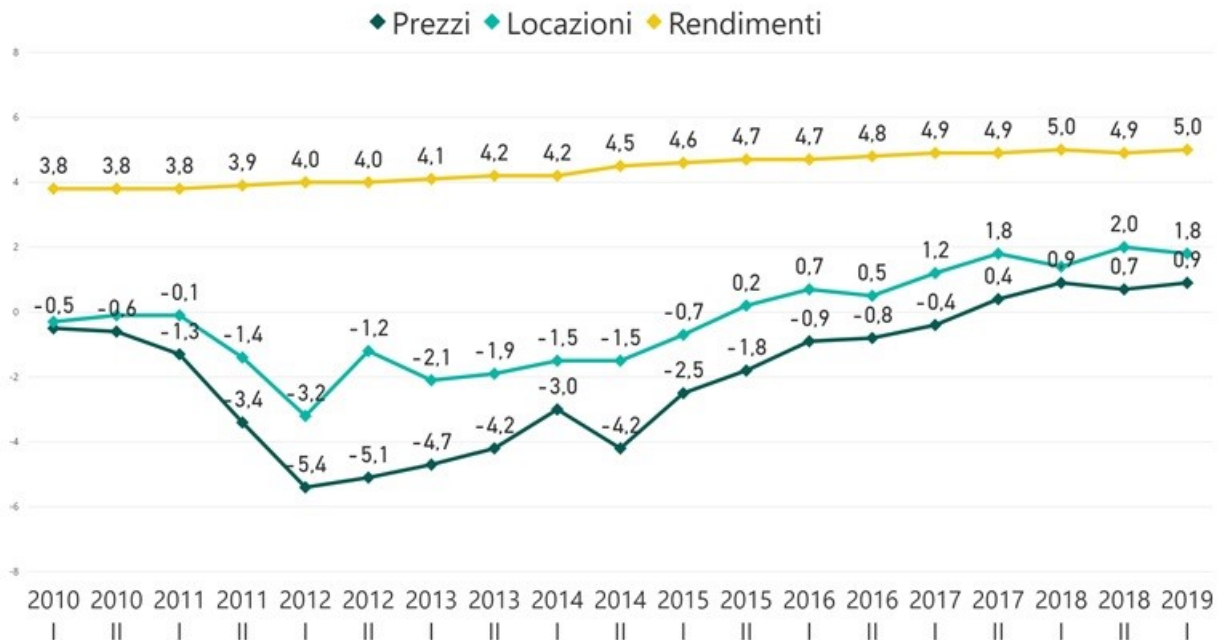
MATTONE: QUANTO RENDE?

L'analisi nelle zone centrali, semicentrali e periferiche delle grandi città

Nella prima parte del 2019 i segnali positivi dal mercato immobiliare sono numerosi: domanda in crescita, tempi di vendita in contrazione, prezzi in ripresa (in alcune realtà) e canoni di locazione sempre più elevati. Dal 2010, per la prima volta, i canoni sono in aumento su tutte le tipologie considerate: monolocali (+2,3%), bilocali e trilocali (+1,8%).

In alcune città l'incremento è decisamente più elevato a causa della bassa offerta e questo sta portando nuovamente gli investitori sul mattone. Essi sono sicuramente attratti dalla rivalutazione degli immobili ma soprattutto dai rendimenti annui lordi che si attestano intorno al 5% per i bilocali e al 4,6% per i trilocali. Dalle nostre analisi si evince che essi rappresentano il 17,9% di coloro che hanno acquistato con le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete.

TREND GRANDI CITTA' 2010 – I sem 2019



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Gli investitori sono sempre più interessati al mattone come forma di investimento.

Comprare un immobile per investimento e mantenerlo nel tempo garantisce comunque un capital gain ma allo stesso tempo permette di ottenere un rendimento annuo lordo interessante, mediamente intorno al 5% per un bilocale.

Nelle tre principali metropoli (Milano, Roma e Napoli) il bilocale nelle zone periferiche tocca punte del 7% annuo lordo a Milano, del 10% a Roma e dell'8% a Napoli. Nelle zone centrali non si va oltre il 4% lordo. Abbiamo preso in considerazione le grandi città italiane e abbiamo simulato tutte le spese a cui può andare incontro un investitore e abbiamo scoperto che mediamente i canoni di locazione si decurtano di un 40%.

NOTA METODOLOGICA: il **rendimento annuo lordo** di un immobile in locazione è il rapporto tra i canoni di locazione annui (cioè la somma delle 12 mensilità) e il capitale investito per l'acquisto dell'immobile.

	Bilocale		Trilocale	
Bari	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	5,3	2,6	4,9	2,6
Centro	3,8	1,9	3,7	2,0
Semicentro	5,6	2,8	5,1	2,7
Periferia	5,7	2,7	5,4	2,7

	Bilocale		Trilocale	
Bologna	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	4,7	2,5	4,3	2,4
Centro	5,0	2,8	5,4	3,2
Semicentro	4,6	2,5	4,3	2,4
Periferia	4,6	2,4	4,0	2,2

	Bilocale		Trilocale	
Firenze	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	4,1	2,2	3,6	2,0
Centro	3,5	2,0	3,3	1,9
Semicentro	4,1	2,2	3,6	2,0
Periferia	4,1	2,2	3,5	2,0

	Bilocale		Trilocale	
Genova	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	5,3	2,4	5,1	2,6
Semicentro	6,0	2,7	6,1	3,1
Periferia	4,6	2,0	4,1	2,1

	Bilocale		Trilocale	
Milano	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	4,8	2,7	4,6	2,7
Centro	3,5	2,1	3,6	2,2
Semicentro	4,1	2,4	4,1	2,4
Periferia	5,3	3,0	5,0	2,9

	Bilocale		Trilocale	
Napoli	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	4,6	2,4	4,3	2,5
Centro	5,2	2,7	4,9	2,9
Semicentro	3,9	2,1	3,9	2,4
Periferia	4,8	2,5	4,4	2,4

	Bilocale		Trilocale	
Roma	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	4,5	2,5	4,2	2,3
Centro	3,4	2,0	3,3	1,9
Semicentro	4,3	2,4	4,0	2,3
Periferia	5,1	2,7	4,6	2,5

	Bilocale		Trilocale	
Palermo	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	5,6	2,6	5,4	2,7
Centro	5,5	2,6	5,2	2,6
Semicentro	5,4	2,6	5,2	2,6
Periferia	5,9	2,6	5,8	2,8

	Bilocale		Trilocale	
Torino	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	4,6	2,1	4,5	2,3
Centro	3,7	1,9	3,6	1,9
Semicentro	4,3	2,1	4,2	2,1
Periferia	5,3	2,3	5,3	2,6

	Bilocale		Trilocale	
Verona	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto	Rendimento annuo lordo	Rendimento annuo netto
Media città	5,9	3,0	5,1	2,7
Centro	4,6	2,5	4,1	2,3
Semicentro	5,6	2,8	4,9	2,6
Periferia	6,6	3,3	5,6	2,9