INVESTITORI E FENOMENO AFFITTI BREVI

L'attrattività turistica del nostro Paese vivacizza il mercato

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 in auge grazie a 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/b&b. Il fenomeno sta interessando le località turistiche (alla luce della passione che gli stranieri stanno dimostrando nei confronti di numerose località di mare e lago) e le grandi città il cui mercato risulta particolarmente vivace. Tra le metropoli analizzate le zone centrali e quelle ad alta attrattività turistica hanno dato slancio a questo tipo di investimento.

Negli ultimi anni in alcune città come Napoli, Verona e Bologna gli acquisti ad uso investimento sono in ascesa in seguito anche al fenomeno degli affitti brevi, soprattutto nelle zone centrali, tale per cui si può ipotizzare di acquistare un piccolo taglio (visto che i prezzi sono ancora in parte accessibili) da mettere a reddito facendo attenzione a valutare i costi legati alla gestione di un immobile con questa finalità e la possibilità che il mercato possa iniziare ad essere saturo.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

GRANDI CITTA'

MILANO

La domanda di abitazioni a Milano è concentrata sul bilocale che raccoglie il 45,1% delle richieste a conferma dell'attrattività che la città ha per gli investitori che si orientano soprattutto su monolocali e bilocali. Il 27,4% degli acquisti su Milano sono per investimento. Mercato decisamente dinamico per questa tipologia di affitti quella non lontana dai navigli quali Porta Genova, viale Coni Zugna e le vie Solari, Savona e Tortona. In Porta Romana si riscontra un aumento degli investitori alla ricerca di tagli da frazionare così come affitti a breve si registrano nella zona di via Gioia e via Ponte Seveso anche perchè non lontano dalla Stazione Centrale.

TORINO

Anche nel cuore di Torino si registra sempre più la tendenza ad affittare gli appartamenti per breve periodo. Gli investitori impiegano capitali inferiori a 200 mila €. Affittano anche a studenti.
In via Lagrange, via Roma, via della Rocca e Piazza Bodoni infatti ci sono investitori alla ricerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito ed i capitali a disposizione sono compresi mediamente tra 50 e 250 mila €. Ci sono poi coloro che acquistano per avviare attività di B&B e casa vacanza, tendenza ormai in atto da qualche semestre.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

NAPOLI
Tra i quartieri con prezzi in crescita c'è Monteoliveto-San Felice, in seguito al traino degli acquisti per investimento da destinare a casa vacanza e B&B che si concentra soprattutto vicino a piazza del Gesù e al Chiostro di Santa Chiara. Nella zona di via Toledo e dei Quartieri Spagnoli la domanda immobiliare è molto vivace; ad alimentarla sia acquirenti di prima casa sia investitori che comprano per avviare attività di B&B oppure per affittare a studenti. A cercare immobili con finalità turistico-ricettive sono soprattutto investitori del posto che si indirizzano sia su piccoli tagli e sia su soluzioni più ampie.

PALERMO
E' nel Centro storico di Palermo, in parte riqualificato e pedonalizzato (via Maqueda e parte di corso Vittorio Emanuele II) e con un migliorata offerta commerciale soprattutto sul fronte ristorazione, che acquistano prevalentemente investitori. Desiderano realizzare affitti turistici, destinando al massimo 100 mila € per i bilocali e i trilocali.

BOLOGNA
Mercato sempre molto dinamico quello che contraddistingue l'area centrale di Bologna che si sviluppa intorno a via Irnerio. Il numero di richieste di acquisto è in continua crescita mentre l'offerta è in diminuzione. Sempre presente la richiesta di monolocali e bilocali da parte di investitori che intendono avviare attività di B&B, mentre i tagli ampi sono richiesti da imprenditori che frazionano, ristrutturano e poi rivendono.

FIRENZE
In Santa Maria Novella acquistano soprattutto investitori interessati agli affitti turistici così come nel quartiere di San Frediano sono numerosi gli immobili acquistati da destinare in parte alla creazione di B&B.
Aumento di investitori per avviare attività di B&B anche in zona Panche. Spesso sono in arrivo dalle aree più centrali di Firenze.

VERONA
Nel Centro storico della città va bene il mercato degli immobili medio piccoli, bilocali e trilocali, grazie alla domanda da parte di investitori per l'avviamento di attività di affitto turistico.
Nel quartiere di Veronetta la domanda è sempre alta anche sul segmento dell'investimento, in particolare per le tipologie da trasformare in B&B e in case vacanza: il budget a disposizione parte mediamente da 120-130 mila € fino a 200 mila €.
Anche Borgo Venezia è interessato da una forte richiesta da parte di investitori in cerca di abitazioni da utilizzare sul mercato degli affitti turistici.