

DIVERSI BUDGET, DIVERSI IMMOBILI COME INVESTIRE DA 150 A 1 MILIONE DI EURO

Che il mattone sia tornato al centro degli interessi degli investitori è ormai un dato di fatto. I dati relativi alle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete lo confermano: a livello nazionale il 17,9% degli acquisti sono ad uso investimento, percentuale che sale al 24% nelle grandi città. In alcune di queste le percentuali salgono e si portano oltre: 36,5% a Napoli, 33,9% a Verona, 27,4% a Milano e 25,7% a Torino.

Ipotizzando di scegliere di investire nel mattone quote differenti, l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha elaborato un'analisi in cui vengono presi in considerazione budget che vanno da 150 a oltre 1 milione di euro.

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 dove si possono acquistare bilocali o monolocali 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 €

250 mila € è un capitale con cui possono essere valutate alcune opzioni di investimento: un piccolo taglio nelle grandi città, nelle città intermedie con una buona domanda di locazione per arrivare alle località turistiche.

Nelle metropoli (alla luce del fatto che stanno lanciando segnali di ripresa) si può puntare su piccoli tagli (bilocale, in particolare, che è la tipologia più facilmente collocabile sul mercato) meglio se in zone che potrebbero rivalutarsi nel tempo. Dalle nostre analisi un bilocale nelle grandi città rende mediamente il 5% annuo lordo.

A **Milano**, per esempio, si possono prendere in considerazione le aree che in futuro saranno oggetto di interventi di riqualificazione come quella dello Scalo Farini (dove si segnalano prezzi medi di 4000 € al mq) o dello Scalo di Porta Romana (un medio usato non supera i 3000 € al mq). Altra zona in spolvero quella di Santa Rita dove procedono ancora i lavori di riqualificazione ed i prezzi mediamente si aggirano intorno a 3000 € al mq. In generale, le aree sottoposte ad interventi che incrementano l'offerta di locali commerciali, di aree verdi e di modalità di trasporto sono da considerare in un'ottica di investimento.

Nelle grandi città e in quelle di media dimensione rendono bene anche le zone universitarie che registrano sempre una buona domanda di affitto. Per fare un esempio a **Roma** nella zona di Tiburtina dove c'è domanda di locazione universitaria un medio usato costa intorno a 2400 € al mq e rende il 4,8% annuo lordo. A Milano in Bovisa si arriva al 5,7% lordo.

A **Napoli e Verona**, negli ultimi anni, è cresciuto il fenomeno degli affitti brevi, soprattutto nelle zone centrali, e per cui si può ipotizzare di acquistare un piccolo taglio (visto che i prezzi in parte

sono ancora accessibili) da mettere a reddito sia con affitti a lungo termine sia con affitti brevi anche se, in quest'ultimo caso, occorre non improvvisare, considerare i costi legati alla gestione di un immobile con questa finalità e la possibilità che il mercato possa iniziare ad essere saturo. Il discorso vale anche per tutte le realtà ad alta attrattività turistica. A Napoli, per esempio, nella zona di Monteoliveto un bilocale rende mediamente intorno al 5,1% annuo lordo per arrivare al 7% annuo lordo in corso Garibaldi.

E restando in ambito turistico si potrebbe prendere in considerazione anche un piccolo taglio in località di mare, montagna e lago soprattutto se essa è oggetto di 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. Da valutare bene anche i borghi caratteristici: possono avere prezzi contenuti (ma attenzione ai costi di ristrutturazione soprattutto quando sono di tipo conservativo) e grande fascino per i turisti stranieri. Questo potrebbe renderli interessanti per un eventuale uso ricettivo.

Budget di 500 mila € e un milione di €

Se il budget sale intorno a 500 mila € diventa più facile mirare la scelta perché si possono prendere in considerazione anche le zone centrali delle grandi città dove i prezzi sono mediamente più elevati ma che, in questi anni, hanno garantito un'interessante rivalutazione nonostante la crisi (i rendimenti sono più contenuti a causa dei prezzi più elevati). Si potrebbe anche decidere di puntare sulle località turistiche top come la Costiera amalfitana, Scopello o le top location sul lago di Garda valutando anche una soluzione indipendente. Un budget di questo tipo offre sicuramente più possibilità.

Se poi si sale ad un milione di € allora si può pensare di osare e valutare immobili di pregio nel centro di Milano o di Firenze così come della Capitale: un immobile con vista sul Tevere, sull'Arno o su una piazza storica è sempre molto ambito da chi possiede capitali importanti. La presenza di uno spazio esterno è un plus per questi acquirenti. Allo stesso tempo si possono acquistare soluzioni di particolare prestigio di nuova costruzione, come sta accadendo a Milano dove la richiesta di immobili di questo tipo in zone centrali è in crescita e si segnalano prezzi medi di 11-13 mila € al mq. Occorre però precisare che in questo caso, quasi sempre, l'acquisto è per utilizzo personale.

Infine, si potrebbero prendere in considerazione anche le soluzioni indipendenti anche se questa tipologia si presta meno ad un utilizzo finalizzato all'investimento, a meno che non si voglia ricavare una struttura turistico-ricettiva.

Con un budget di questa portata forse sarebbe auspicabile diversificare l'investimento e, magari, acquistare più appartamenti da mettere a reddito o realizzare un portafogli con immobili residenziali e non residenziali.