

## Negli ultimi 5 anni crescono gli acquisti casa per investimento Dove comprare?

Negli ultimi 5 anni le compravendite per investimento sono cresciute nelle grandi città passando dal 18,5% al 25%. In alcune di esse, complice anche la crescita del turismo che ha spinto le locazioni brevi, il balzo è stato decisamente più elevato. Spicca tra tutte Napoli che è salita da 28,9% a 42,9%. Anche Milano ha avuto un buon incremento confermando la sua notevole attrattiva per gli investitori. Vediamo quindi cosa è successo in alcune metropoli e verso quali aree gli investitori si sono orientati.

### NAPOLI

Il capoluogo partenopeo è tra le città che hanno avuto il maggior rialzo della percentuale di acquisti ad uso investimento, fenomeno collegato alla forte attrattiva turistica e al ribasso dei prezzi in alcuni quartieri della città. Infatti, gli acquisti ad uso investimento sono passati dal 28,9% del 2014 al 42,9% del 2019. È la zona centrale quella dove si concentrano maggiormente gli acquisti ad uso investimento (39,2%) spesso destinati alla creazione di B&B o agli affitti brevi. A seguire la macroarea del Vomero, dove la percentuale di chi compra casa per investire scende al 25,9% con una concentrazione nel quartiere Sanità, dove, negli ultimi anni, i prezzi bassi hanno orientato gli investitori a destinare l'abitazione a casa vacanza o b&b. Un buon 18,1% si orienta nella macroarea della Collina.

### MILANO

Milano evidenzia un mercato vivace negli ultimi anni. Dal 2014 al 2019 le transazioni di abitazioni da mettere a reddito sono passate dal 15,3% al 26,1%. Analizzandone le macroaree si evince che le percentuali più elevate di acquisti ad uso investimento si registrano nella macroarea di Bovisa-Sempione (41,4%) e soprattutto in zona Bovisa, che attira per la presenza del Politecnico e per la vicinanza all'area di riqualificazione di Farini. In zona Navigli (16,4%) gli acquisti di questo tipo si sono concentrati soprattutto nella a ridosso della Bocconi. Sempre interessante per investimento il centro, dove i prezzi si sono ormai portati quasi a livello antecedente alla crisi del 2008.

### 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 vocazione turistica che la città ha sempre avuto e che sta crescendo col tempo. È 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 37,7%. A seguire la macroarea di Borgo Roma-Golosine (26,1%) dove, grazie ai prezzi contenuti, si possono spuntare rendimenti annui lordi interessanti.

### ROMA

Roma grazie al turismo, alla presenza di aziende e di università importanti, ha sempre avuto una spiccata domanda ad uso investimento, anche se durante l'arco temporale considerato ha registrato un incremento del solo 4,5%. Dalle analisi risulta che la macroarea dove si realizzano maggiori acquisti con questa finalità è quella centrale (22,5%) che registra una buona percentuale di compravendite finalizzate a casa vacanza e B&B. A seguire la macroarea di San Giovanni – Roma est con il 19,2% e quella di Roma Sud con il 14,0% che grazie agli uffici dell'Eur registra sempre una buona domanda per investimento.

### PALERMO

Anche a Palermo gli acquisti ad uso investimento sono cresciuti passando da 23,4% a 26,8% dal 2014 al 2019. È la macroarea Università - Brancaccio che concentra la maggioranza delle compravendite per investimento con il 40,4%, grazie alla presenza dell'Università che attira ragazzi dalle altre province siciliane e della Stazione a ridosso della quale compra spesso chi vuole realizzare B&B. A seguire con il 34,2% il centro della città che, negli ultimi anni, ha visto una crescita degli acquisti per immobili da adibire a casa vacanza o B&B. Il centro storico sta beneficiando anche degli interventi di pedonalizzazione e viabilità.

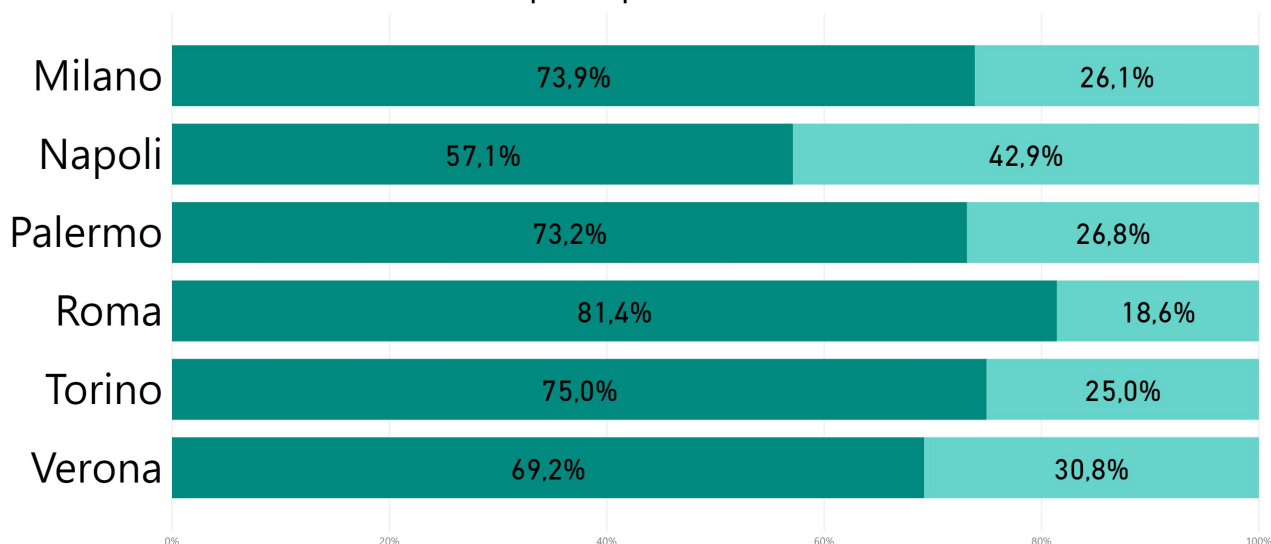
### TORINO

Nel capoluogo sabauda, negli ultimi quattro anni, la componente ad uso investimento è cresciuta passando da 17,3% a 25,0%. La macroarea Francia - San Paolo è quella che raccoglie la percentuale più elevata di investitori (29,6%): il mercato delle locazioni è animato da studenti universitari e lavoratori fuori sede, impiegati anche presso il grattacielo Intesa San Paolo. Segue la macroarea di Borgo Vittoria – Barriera di Milano con il 25,9% e, a ruota, la macroarea Centro – San Salvario con il 20,7%. Le zone centrali attirano gli

investitori che qui acquistano piccoli tagli da mettere a reddito per studenti universitari, lavoratori e ora anche turisti.

## Motivo acquisto - 2019

● Abitazione principale ● Investimento



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

CITTÀ A CONFRONTO	2014	2019
<b>Milano</b>		
Abitazione Principale	84,7%	73,9%
Investimento	15,3%	26,1%
<b>Roma</b>	<b>2014</b>	<b>2019</b>
Abitazione Principale	85,9%	81,4%
Investimento	14,1%	18,6%
<b>Napoli</b>	<b>2014</b>	<b>2019</b>
Abitazione Principale	71,1%	57,1%
Investimento	28,9%	42,9%
<b>Torino</b>	<b>2014</b>	<b>2019</b>
Abitazione Principale	82,7%	75,0%
Investimento	17,3%	25,0%
<b>Palermo</b>	<b>2014</b>	<b>2019</b>
Abitazione Principale	76,6%	73,2%
Investimento	23,4%	26,8%
<b>Verona</b>	<b>2014</b>	<b>2019</b>
Abitazione Principale	77,0%	69,2%
Investimento	23,0%	30,8%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa