

COME SCEGLIERE L'IMMOBILE SU CUI INVESTIRE LOCATION, RIVALUTAZIONE, RENDIMENTI I CRITERI DI SCELTA

In questo periodo di incertezze l'investimento immobiliare, soprattutto quello destinato alla locazione turistica, ha decisamente rallentato. Nel primo semestre del 2020, infatti, la percentuale di chi ha acquistato per investimento con le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnoretè è stata pari al 16,8%, in leggera diminuzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel terzo trimestre abbiamo registrato una leggera ripresa di questa tipologia di acquisto. Ma cosa comprare per investimento e quali sono gli aspetti da considerare nel fare una valutazione di questo tipo?

Gli investitori considerano quasi sempre il mattone una modalità per diversificare il proprio portafogli, essendo una tipologia di investimento con un basso rischio e da valutare con uno sguardo a lungo termine.

Per scegliere l'immobile su cui investire, tipologia e location, **occorre capire a quale target si mira: turisti, studenti, lavoratori fuori sede, famiglie**. L'ultimo report del Gruppo Tecnocasa sul mercato delle locazioni mette in evidenza che il 74,7% di chi ha affittato un immobile lo ha fatto per scelta abitativa, il 2,7% per motivi di studio, il 22,6% per motivi di lavoro. Quest'ultima percentuale viene ampiamente superata in alcune città, tra cui Milano.

Se si opta per i **turisti** sarebbe opportuno valutare le località di mare, montagna e lago o le città turistiche, meglio ancora se ben collegate e con un'ampia offerta di servizi (piste ciclabili, centri benessere ecc.). Nelle città meglio puntare alla vicinanza dei siti turistici più importanti o a quartieri ben collegati con questi ultimi. Quello dei trasporti è un aspetto importante che deve essere preso in considerazione. La qualità della vita migliora con i trasporti a portata di mano e, non a caso, tante città stanno investendo proprio su questo aspetto, Milano fra tutte.

Se miriamo invece agli **studenti** vale la pena considerare quartieri vicini agli atenei, meglio se questi ultimi fossero raggiungibili a piedi.

Altro aspetto da considerare, il cui peso è aumentato soprattutto dopo la pandemia, è la presenza dei servizi (negozi, supermercati, scuole, ecc) all'interno dei quartieri.

Questi elementi consentono di valutare l'acquisto per investimento nell'immediato. Ma c'è anche chi decide di investire sul mercato immobiliare **scommettendo sul futuro**. E in tal caso ad essere interessate sono le **aree sottoposte ad interventi di riqualificazione** e che hanno in sè tutte gli elementi per potersi rivalutare. Si potrebbe per esempio guardare ai quartieri che saranno serviti da fermate della metropolitana, in particolare quelli più periferici possono arrivare anche rivalutazioni a due cifre.

Le tipologie immobiliari più acquistate con questa finalità sono il bilocale **con il 35% delle preferenze**, a seguire i trilocali (28,2%). Percentuali abbastanza invariate nel tempo.

In genere, chi investe nel settore immobiliare non guarda solo ai rendimenti da locazione, che attualmente sono intorno al 5% annuo lordo, ma anche e soprattutto alla **rivalutazione del capitale**. Dal 1998 al primo semestre 2020, limitando l'esame alle grandi città italiane risulta una rivalutazione del 37,8%: quella che si è rivalutata maggiormente è stata **Milano con 102,1%**, seguita da Firenze con il 66,7% e Napoli con 65,3%.

Variazione percentuale dei prezzi tra il 1998 ed il 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel primo semestre del 2020 il rendimento annuo lordo di un bilocale di 65 mq nelle grandi città italiane si è attestato intorno al 5,1%, le metropoli che spiccano per avere i rendimenti maggiori sono: Genova e Verona con il 6,1%, Palermo con il 6% e al terzo posto Bari con il 5,3%.

I semestre 2020	
CITTÀ'	RENDIMENTO ANNUO LORDO (%)
Genova	6,1
Verona	6,1
Palermo	6,0
Bari	5,3
Roma	4,8
Bologna	4,7
Torino	4,7
Napoli	4,6
Milano	4,5
Firenze	4,1

Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa