

DIVERSI BUDGET PER DIVERSI IMMOBILI COME INVESTIRE DA 200 A PIU' DI 500 MILA EURO

Nel corso del 2020, a causa della pandemia, la componente di acquisto per investimento ha subito un lieve decremento. Secondo le indagini dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa è passata da 17,9% a 16,5% ma, nonostante questo, la casa resta ancora il bene rifugio amato dagli italiani che impiegano in essa il loro capitale. A seconda del budget che si ha a disposizione si possono prendere in considerazione diverse forme di investimento.

Da 200 mila €

Se si ha a disposizione un capitale superiore a 200 mila € si può puntare ad un **piccolo taglio nelle grandi città**. Milano è tra le preferite alla luce del fatto che la città è e sarà oggetto di importanti lavori di riqualificazione. Infatti, per questa ragione tanti investitori stanno puntando su di essa nonostante il rallentamento dovuto alla pandemia (in particolare le **aree di riqualificazione** dello scalo Farini e dello scalo di Porta Romana). Con questo budget le zone centrali sono difficilmente accessibili ma si può puntare su quelle periferiche dove i prezzi sono più contenuti ed i **rendimenti più elevati** (il rendimento medio da locazione nel capoluogo lombardo si aggira intorno al 4,2% annuo lordo ma, nelle zone periferiche, può arrivare anche al 7%).

A Roma negli ultimi anni si era puntato molto sulle zone turistiche, investimento al momento scoraggiato dall'assenza del turismo. Sempre interessanti risultano le zone universitarie che, nonostante la Dad, attirano comunque investitori. Milano, Roma, Bologna, Torino, Napoli, Trieste, Pisa e Lecce sono realtà dove questo tipo di acquisto attira ancora. In generale i rendimenti medi da locazione sono interessanti: si va dal 4,2% annuo lordo di Milano al 6,3% di Trieste e al 7,4% di Lecce.

Un'altra alternativa sono le **località turistiche**. In un anno è aumentata la percentuale di chi acquista la casa vacanza passata da 5,8% a 6,5%. Infatti, subito dopo il primo lockdown, in tanti hanno acquistato nelle località turistiche spinti dal desiderio di avere una casa al mare, montagna o lago. Con un budget di 250 mila € si può puntare ad un piccolo taglio in destinazioni turistiche note oppure a un taglio più ampio in località meno "trendy". In queste zone non solo acquistano casa vacanza per uso diretto ma spesso anche per metterle a reddito. Nonostante il calo dei flussi turistici la scorsa estate si è registrata una forte domanda di immobili in affitto soprattutto da parte dei locali. Con questo budget si può comprare un bilocale a Bardonecchia, Canazei, Roccaraso e Cogne mentre al mare si può puntare su un piccolo taglio a Milano Marittima, Riccione. Per qualche mq in più ci si deve orientare in località meno costose, come ad esempio Gallipoli oppure Castellammare del Golfo in Sicilia.

Sul lago di Garda si possono acquistare dei trilocali in discreto stato, metratura destinata a scendere notevolmente se si vuole la vista lago o il fronte lago. Ancora più economici i laghi di Iseo o Como.

Negli ultimi anni abbiamo notato una buona tenuta dei mercati turistici in quelle realtà in cui si è investito in **interventi di miglioramento** come il potenziamento delle piste da sci, la creazione di impianti termali o di piste ciclabili.

Con un budget simile si potrebbe affiancare anche l'acquisto di un box. Tra i vantaggi di questo tipo di acquisto c'è sicuramente la volontà di diversificare il portafoglio immobili, una maggiore facilità di gestione rispetto all'abitazione e rendimenti leggermente più elevati, intorno al 6,3%. Quanto al loro valore, negli ultimi 10 anni, hanno avuto un trend abbastanza in linea con le abitazioni. Nell'acquisto dei box per investimento occorre selezionare bene la zona su cui puntare.

Da 500 mila €

Se si avesse un budget più importante si potrebbe pensare di acquistare delle **metrature più ampie nelle grandi città oppure dei piccoli tagli in zone più centrali**. Queste ultime sono quelle che hanno garantito migliori risultati negli ultimi anni (fatta eccezione per alcune metropoli) lasciando sul terreno solo il 14,7% del valore degli immobili. In questo caso si potrebbe anche decidere di puntare su quartieri più signorili o su località top. A Milano ci sono zone centrali in cui gli immobili signorili arrivano anche a 15 mila € al mq, discorso simile per Roma. E nelle località turistiche dove, a questo punto, potrebbe valere la pena puntare su località di grido come la costiera amalfitana, il fronte lago del Garda o il Trentino-Alto Adige dove tanto si è investito anche in strutture sportive e wellness.

Con un budget di questa portata, inoltre, potrebbe valere la pena **inserire nel proprio portafogli anche degli immobili non residenziali**.