

## INVESTIRE NELL'IMMOBILIARE CON DIVERSI BUDGET

### Dalle grandi città alle località turistiche, passando per le città medie

Il mercato immobiliare continua a suscitare interesse da parte di chi sta cercando la prima casa e di chi sta rivolgendosi al mercato della casa vacanza o per investimento. La **ricerca per investimento con la finalità di messa a reddito** pur avendo avuto una battuta di arresto nel 2020 resta comunque interessante (pari al 16,5% delle compravendite 2020 fatte dalle agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa). I rendimenti immobiliari annui lordi mediamente si sono portati intorno a 5% annuo. Anche i mutui a tassi convenienti invitano all'investimento per chi non volesse impiegare tutto il capitale. La **ricerca della casa vacanza in modo particolare ha avuto una spinta importante dalla pandemia**: dopo il primo lockdown c'è stato un boom di ricerca che non si è spento col passare del tempo compatibilmente con le restrizioni territoriali. È diventata tassativa, per questa tipologia di investimento, la presenza di spazi esterni.

#### 150 mila €

Parliamo di un budget contenuto che consente però di acquistare dei piccoli tagli in città ma anche in località turistiche, dando soddisfazione a quel desiderio di avere una casa in cui trascorrere dei giorni lontani dal caos metropolitano. A **Milano** con una disponibilità di spesa del genere si può puntare a zone periferiche come, ad esempio, quella di **Bonola** dove si può acquistare un bilocale da 50-55 mq in discreto stato (considerando una tipologia medio usata di 55 mq di devono mettere in conto intorno a 140 mila €). L'affitto si aggira intorno a 800 € al mese con un rendimento annuo lordo del 6,3%. Interessante anche la **zona universitaria della Bicocca** anche se con 150 mila € occorre puntare su un taglio più piccolo intorno a 45 mq (acquistabile in discreto stato intorno a 146 mila €) da poter affittare a 700 € al mese con un rendimento annuo lordo del 5,8%. Con questo budget potrebbe essere interessante guardare anche a capoluoghi di provincia dove ci possono essere interventi di riqualificazione e potenziamento del territorio (metropolitane,) così come dove ci sono sedi universitarie. Citiamo per esempio **Monza** (prezzo medio di 1800 € al mq) dove c'è attesa per la metropolitana e con questo budget si acquista un bilocale o **Modena** altro centro universitario così come **Trieste** città in grande spolvero negli ultimi anni grazie alla capacità di attirare investitori italiani e non. A Trieste c'è un prezzo medio per l'usato di 1200 € al mq. Sulle località turistiche si possono puntare tante mete in montagna, al mare e al lago. A titolo di esempio a Gallipoli dove con 110 mila € si può acquistare un bilocale in buona posizione che per l'intera stagione, da giugno a settembre, potrebbe rendere anche 8000 €.

Con questo budget si può pensare anche ad altre due località turistiche, **Cogne** e **Peschiera del Garda**. Quest'ultima, tra l'altro, negli ultimi due anni ha messo in luce una rivalutazione interessante intorno al 12,9%.

#### 300 mila €

300 mila € è un budget che consente di acquistare un bilocale in zone semicentrali di metropoli come **Roma** e **Milano**. Nelle metropoli (alla luce del fatto che stanno lanciando segnali di ripresa) si

può puntare su piccoli tagli 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 e un rendimento annuo lordo del 3,4%). 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 **Tiburtina** dove c'è domanda di locazione universitaria un medio usato costa intorno a 2600 € al mq e rende il 5,2% annuo lordo, con affitti medi intorno a 800 € al mese per un bilocale.

Sul mercato turistico si può pensare di optare per località note e con una buona presenza di turisti che cercano casa in affitto. In molti casi nelle località turistiche si tende ad affittare solo nel periodo di vacanza oppure si affitta durante l'anno salvo poi liberare l'immobile e passare poi all'affitto estivo. Con 300 mila € si può optare per acquistare un bilocale da 65 mq con spazi esterni a **Villasimius**, dal valore intorno a 280-290 mila €. Per l'intero anno potrebbe rendere intorno a 16 mila € con un rendimento annuo lordo del 5,7%. Altra località turistica potrebbe essere **Cesenatico** dove un bilocale da 65 mq si può acquistare intorno a 286 mila € e permettere di ottenere 11500 € all'anno con un rendimento annuo lordo del 4%.

## 400 mila €

400 mila € è un budget importante con il quale si può optare per acquisti più importanti oppure per investimenti frazionati. A **Milano** si potrebbe puntare su una zona semicentrale, come ad esempio quella della fondazione Prada che si è rivalutata negli ultimi anni e nei prossimi anni vedrà, non lontano, i lavori per le **Olimpiadi invernali**. Una soluzione di nuova costruzione si può acquistare con 4000 € al mq e rende il 3% annuo lordo. Ma qui l'investimento è più legato alla riqualificazione dell'area e alla rivalutazione dell'immobile più che del rendimento ottenibile. Anche nella capitale questo budget permette di acquistare in zona Parioli dove un bilocale costa intorno a 395 mila € e rende il 3% annuo lordo.

Sul turistico si può puntare a località più costose, come ad esempio **Ischia** dove si potrebbe acquistare un trilocale da 100 mq pagandolo 400 mila € e decidendo di affittarlo per il periodo estivo ottenendo 8000 euro (giugno, luglio, agosto) e nei restanti 9 mesi a 6300 arrivando così ad un 3,6% annuo lordo. Oppure **Amalfi** dove si può arrivare ad acquistare un trilocale.

In generale con un budget così elevato si tende più a frazionare l'investimento in modo da diversificarlo.