

IL MATTONI PER INVESTIMENTO CONVINCIE ANCORA

Il rendimento medio annuo nelle grandi città è del 5%

Attenzione a servizi e zona, con un occhio alla rivalutazione del capitale

Il mercato immobiliare sta lanciando importanti segnali di ripresa come hanno dimostrato i dati di chiusura del 2020 e quelli relativi ai primi tre mesi del 2021. Nel 2020, rispetto al 2019, secondo l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa si è registrata una contrazione degli acquisti per investimento, dovuta ai timori per la pandemia e la percentuale è passata dal 17,9% al 16,5% mentre è aumentata la percentuale di chi acquista per comprare la casa vacanza.

Nonostante questo, la rete Tecnocasa riporta un **rinnovato desiderio di acquisto per investimento**, complice il miglioramento della fiducia e anche la liquidità accumulata durante il lockdown. 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. Nell'ultimo anno la diminuzione dei turisti ha fermato chi acquistava con l'intenzione di fare attività ricettiva soprattutto nelle grandi città, ma non ha trattenuto coloro che hanno voluto acquistare comunque una casa per puntare sulla sua futura rivalutazione e per ottenere comunque un rendimento da locazione che resta interessante nonostante la riduzione dei canoni che si è registrata nel 2020 e pari a -2,2% per bilocali e trilocali.

Ma **come sono i rendimenti**? Gli ultimi dati elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa e relativi al secondo semestre del 2020 mostrano **che il rendimento annuo lordo di un bilocale di 65 mq nelle grandi città italiane si è attestato intorno al 5,0%, le metropoli che spiccano per avere i rendimenti maggiori sono: Genova e Verona con il 6,2 e il 6,1% %, Palermo con il 6% e al terzo posto Bari con il 5,4%.**

RENDIMENTI IMMOBILIARI (Ilssem20)	
CITTA'	RENDIMENTO ANNUO LORDO (%)
Genova	6,2%
Verona	6,1%
Palermo	6,0%
Bari	5,4%
Napoli	4,7%
Torino	4,7%
Roma	4,6%
Bologna	4,5%
Milano	4,2%
Firenze	4,0%

Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

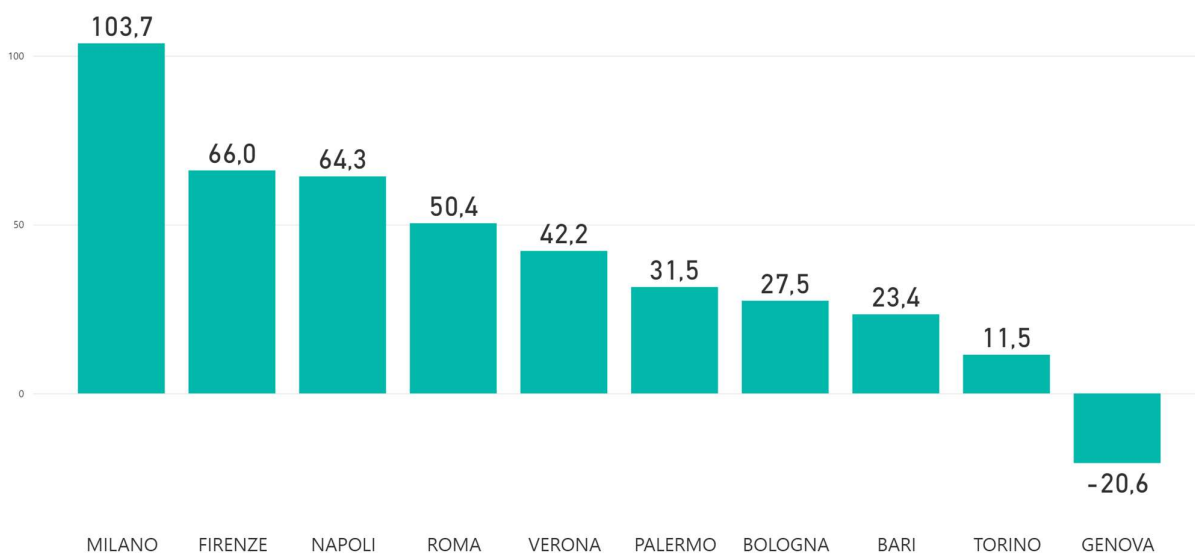
Un **target**, sempre molto apprezzato dagli investitori, è quello degli **studenti** nonostante siano stati in parte assenti dalle aule durante la pandemia. In questo caso i quartieri vicini agli atenei o con essi ben collegati sono stati i preferiti. Altro aspetto da considerare, il cui peso è aumentato 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 sé 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.

Nel 2020 la tipologia immobiliari più acquistata con questa finalità è stata il bilocale **con il 34,4% delle preferenze**, a seguire i trilocali con il 26,4%. 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 2020, limitando l'esame alle grandi città italiane risulta una rivalutazione del 37,1%. Quella che si è rivalutata maggiormente è stata **Milano con 103,7%**, seguita da Firenze con il 66,0% e Napoli con 64,3%.

Variatione percentuale dei prezzi tra il 1998 ed il secondo semestre del 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa