

## MATTONE

## Case a reddito, meglio a Napoli o a Milano?

**MATTONE** In Italia aumentano gli acquisti di case a fini di investimento. Ecco quali sono le città e le zone che offrono i maggiori rendimenti da locazione. Dalla gettonata Milano al caso del capoluogo campano

## Napoli da comprare

di Teresa Campo

**M**agari i prezzi delle case restano ancora al palo e le compravendite lontanissime dai massimi dei tempi d'oro, ma è di nuovo febbre da acquisti per gli immobili residenziali, almeno per quelli a fini di investimento o turistico. Sul totale delle transazioni effettuate nel quinquennio 2013-2017 queste tipologie di compravendite ha guadagnato dai cinque ai dieci punti percentuali, al punto che nelle principali città italiane rappresentano ormai il 25-30% delle abitazioni acquistate (era il 15-25%), con punte ancora maggiori a Napoli, Verona e Firenze. Insomma, almeno una casa su tre. È quanto emerge da un'analisi effettuata dall'ufficio studi di Tecnocasa sulla base delle compravendite portate a termine dalle agenzie del gruppo nel periodo considerato e che trova riscontro anche presso altri network immobiliari. «Merito, dopo la lunga crisi, dei prezzi molto convenienti, sufficienti a permettere un buon acquisto anche con 120-150 mila euro», spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa. «Ma merito anche di rendimenti interessanti grazie all'impulso dato in molti comuni al settore turistico in termini di progetti e iniziative e alla vivacità del mercato delle locazioni, mosso soprattutto dai cosiddetti affitti brevi». A questo proposito, concordano gli operatori, più che la prospettiva di grandi guadagni, peraltro tutti da dimostrare, è la facilità di reperire i potenziali inquilini in tutto il mondo, attraverso i tanti portali specializzati, e ancor di più la flessibilità e sicurezza di questo tipo di contratti ad attrarre gli investitori: disponibilità costante del bene

qualora di decidesse di venderlo o di sfruttarlo direttamente (contro i tempi lunghi imposti dai classici contratti 4+4 o 3+2), e poi niente rischi di morosità e di tempi infiniti per risolvere la situazione. Napoli, Verona e Firenze, come accennato, le città più vivaci sotto questo profilo, seguite nell'ordine da Milano, Palermo, Torino e Roma.

**Nel campione di Tecnocasa** è appunto il capoluogo partenopeo a evidenziare la più alta componente di acquisti per investimento, arrivata a sfondare quota 40% nell'ultimo anno contro il 28% del 2013, spinta anche dalla realizzazione della nuova metropolitana e dai facili collegamenti dal Nord con l'alta velocità. «Le più gettonate sono sempre le zone centrali, su cui si concentra il 68,5% degli acquisti a reddito, spesso destinati alla creazione di B&B», aggiunge Megliola. «A seguire l'area di Posillipo-Chiaia-San Ferdinando con il 43% di acquisti per investimento, sempre da destinare a B&B o anche ad affitti a studenti grazie alla presenza di sezioni staccate dell'università Federico II. Infine bene il Centro Direzionale, con un terzo di acquisti per investimento, spinto anche dalla presenza dell'ospedale Federico II e dalla Devoleper Academy di Apple che attira molti studenti.

Anche Verona ha visto raddoppiare gli investimenti, sia per l'attrattiva turistica sia per l'intensa attività industriale e commerciale dell'area. Il resto lo fa la facilità d'acquisto: nell'area per esempio di Borgo Roma-Golosine bastano 70-80 mila per acquistare un bilocale, affittabile per 400-500 euro al mese.

Tra le realtà più consolidate rientra invece Firenze, nel cui centro gli acquisti per investimento segnano il record del 90% sul totale. Qui comprano un po' tutti, anche

gli stranieri, come seconda casa o per metterla a reddito, forti delle migliaia di turisti che ogni giorno affollano la città, unita al consistente numero di studenti attratti da facoltà e corsi specialistici su arte, moda e perfino food. «Per questo il centro è ormai quasi off limits in termini di spesa», prosegue Megliola, «e quindi investitori e potenziali inquilini cominciano a migrare verso zone limitrofe dove anzi si assiste al cambio di destinazione d'uso di numerosi uffici vuoti in abitazioni. Non a caso gli immobili nel centro di Firenze, così come quelli del centro di Milano, hanno perso poco valore durante la crisi immobiliare. Bene infine anche la zona Novoli-Careggi che ospita facoltà universitarie, Tribunale, aziende importanti come Nuovo Pignone e l'ospedale di Careggi».

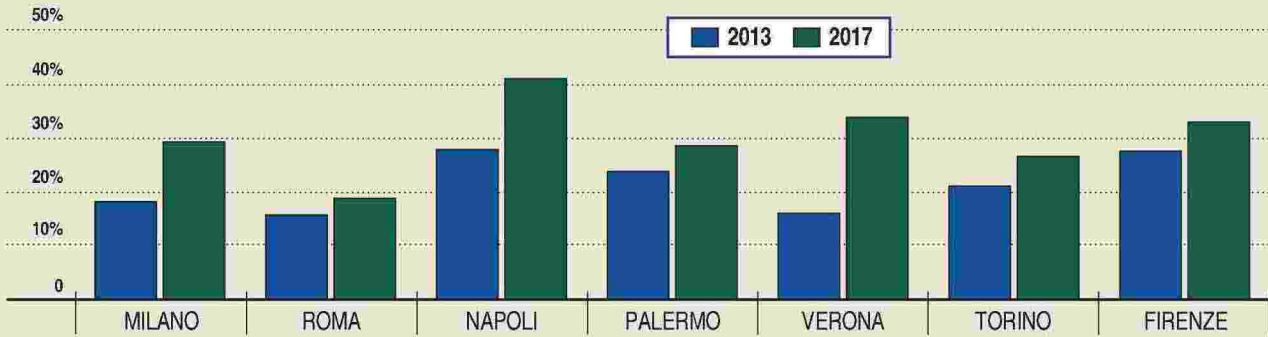
**Ma sono certamente** Milano e Roma le città più interessanti sotto il profilo degli investimenti. Non sono in testa alla classifica ma concentrano comunque il maggior numero di investimenti in valore assoluto, con una crescita dal 18,2 al 29,3% a Milano e dal 15,7 al 18,8% nella Capitale sul totale nell'ultimo quinquennio. Nel capoluogo lombardo i nuovi progetti e iniziative non si contano, incluse due linee metropolitane, e il futuro polo scientifico nell'area ex Expo. «Grazie all'alta velocità inoltre», aggiunge Fabio Guglielmi, direttore generale di Gabetti. «Milano viene sempre più scelta come base per raggiungere facilmente Torino, Firenze, Verona e Bologna, incrementando così i tempi di permanenza».

Inossidabile Roma grazie alla forte vocazione turistica, alla presenza di aziende e università. Dall'analisi Tecnocasa emerge che i maggiori investimenti si concentrano nell'area Prati-Francia (40,8%), vicina a Vaticano, Palazzo di Giustizia,

Rai e Università della Lumsa, tutti importanti poli di attrazione per turisti, studenti e lavoratori. Tra le città-outsider compaiono invece Torino e Palermo. «Dopo il rinnovo del Museo Egizio e l'apertura di quello del Cinema la prima si è scrollata finalmente un'ingiusta patina di grigiore e comincia a essere apprezzata come meta turistica», spiega Guglielmi. «L'altre invece, oltre che città universitaria e artistica, è oggi nel mirino perché nominata città della cultura del 2018».

**Ma, boom a parte,** l'acquisto per investimento mantiene le promesse in termini di rendimento? I calcoli variano da caso a caso perché dipendono da prezzo d'acquisto e canone di locazione. La media è intorno al 4-5% lordo, di cui un buon 35% va sacrificato in tasse ed eventuali spese di manutenzione straordinaria. La base di partenza è la cedolare secca al 21% dei canoni percepiti, cui vanno aggiunte Imu e Tasi (10,6 per mille della rendita catastale rivalutata), più le eventuali spese una tantum per agenzia o mediatori. Gli introiti possono essere decisamente più alti per chi sceglie la formula degli affitti brevi, ma occorre anche calcolare i costi per pubblicizzare gli immobili o per darli in gestione, più gli eventuali periodi di sfitto. «Non tutti gli immobili poi si prestano: occorre come minimo che siano in ordine e ben collegati dai mezzi pubblici», conclude Antonio Rainò, responsabile marketing di Halldis, società che gestisce immobili per l'affitto temporaneo. «Il taglio migliore è il bilocale, possibilmente con una comoda zona living. Per contro incidono meno il piano e il lusso dell'edificio: vanno bene anche i mobili Ikea perché l'inquilino sa che si fermerà per poco tempo». (riproduzione riservata)

## LE CITTÀ E ZONE PREFERITE DA CHI COMPRA CASA PER INVESTIMENTO



### FIRENZE

◆ Centro	93,8%
◆ Novoli-Careggi	34,5%
◆ Poggio Imperiale-Bandino	21,4%
◆ Campo di Marte	17,5%

### PALERMO

◆ Centro	47,8%
◆ Università-Brancaccio	30,0%
◆ Fiera	22,9%
◆ Parco della Favorita	20,7%

### VERONA

◆ Centro	48,8%
◆ Borgo Roma-Golosine	28,8%
◆ Borgo Milano-Stadio-Navigatori	25,5%
◆ Borgo Trento	21,7%
◆ Borgo Venezia	21,6%

### MILANO

◆ Centro	48,4%
◆ Lodi-Corsica	36,0%
◆ Staz. Centrale-Gioia-Fulvio Testi	34,7%
◆ Navigli-Famagosta	34,0%
◆ Città Studi-Indipendenza	28,1%
◆ Bovisa-Sempione	23,3%
◆ Fiera-San Siro	21,4%
◆ Vercelli-Lorenteggio	18,2%

### NAPOLI

◆ Centro	68,5%
◆ Posillipo-Chiaia-S. Ferdinando	43,1%
◆ Centro Direzionale	32,3%
◆ Collina	30,9%
◆ Vomero-Arenella	27,8%
◆ Flegrea-Fuorigrotta	20,5%

### ROMA

◆ Prati-Francia	40,8%
◆ Centro	35,0%
◆ Policlinico-Pietralata	23,3%
◆ Villa Ada-Monte Sacro	20,5%
◆ Cassia-Torrevicchia	17,9%
◆ San Giovanni-Roma Est	17,3%
◆ Monteverde-Aurelio	15,5%
◆ Roma Sud	13,1%

### TORINO

◆ Centro-San Salvario	47,3%
◆ Francia-San Paolo	36,9%
◆ Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud	17,8%
◆ Borgo Vittoria-Barriera di Milano	17,2%
◆ Santa Rita-Mirafiori Nord	10,8%
◆ Collina	Nd

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

