



Casa. Torna l'investimento come impiego della liquidità

tratto da Il Sole 24 Ore del 15 maggio 2021

Che sia l'abitazione in campagna o al mare oppure un bilocale da mettere a reddito, il mattone resta una delle scelte preferite degli italiani. Ecco cosa comprare con un budget da 150mila a 400mila euro.

Un ritorno al mattone innescato dal Covid riporta in auge settori residenziali rimasti in secondo piano negli ultimi anni. Un ritorno che analizzando i dati è già parzialmente nei numeri.

La pandemia da Covid-19 con le sue restrizioni ha rilanciato per certi versi il mattone, da sempre in testa alle preferenze degli italiani. Non solo in tema di prima casa, che oggi si cerca più grande e con spazi esterni, ma anche per le seconde case. E anche l'investimento da mettere a reddito torna sotto i riflettori. "La liquidità in circolazione influenza l'allocazione verso il settore immobiliare - dice Luca Dondi, ad di Nomisma -, anche per la debolezza dei settori alternativi e per l'affezione degli italiani al mattone". In numeri secondo Nomisma le seconde case per investimento rappresentano il 13.3% del mercato, pari a circa 13 miliardi di euro sul fatturato di 100 miliardi, mentre le seconde case acquistate per il nucleo familiare valgono circa il 10% quindi

altri 10 miliardi di euro. "Una componente che è stata più rilevante in passato - spiega Dondi -, ma ha iniziato a soffrire già prima del Covid perché mancava una prospettiva di rivalutazione.

Adesso potrebbe tornare come asset class di riferimento perché c'è una disponibilità finanziaria rilevante che alimenta il mercato". Tutto questo vale per chi non ha visto modificare le proprie condizioni di vita in pandemia e ha una buona disponibilità reddituale. La riscoperta dopo il lockdown della scorsa primavera è stata quella delle seconde case al lago, al mare, in campagna o montagna, meglio se non lontane dalla propria residenza. "La ricerca della casa vacanza ha avuto una spinta importante. Il boom di ricerca non si è spento".

Abbiamo analizzato tre possibilità di budget per ampliare i possibili investimenti sul mercato e sono: 150mila, 300mila e 450mila euro. La scelta è tra un bilocale in città da destinare

all'affitto per avere un ritorno mensile oppure una abitazione da usare nei fine settimana e durante le vacanze, anche per periodi lunghi. "Si torna a investire in bilocali nelle grandi città, nei centri d'arte o universitari - dice Dondi -. La ricerca del rendimento da locazione torna a essere un driver, anche se non c'è stata quella riduzione dei prezzi che avrebbero favorito una fiammata degli investimenti." I valori non sono distanti dalla fase per Covid.

La ricerca per investimento con la finalità di messa a reddito pur avendo avuto una battuta di arresto nel 2020 resta comunque interessante. I rendimenti immobiliari annui lordi mediamente si sono portati intorno al 5% annuo.

Anche i mutui a tassi convenienti, che dovrebbero restare tali, invitano all'investimento. Per il budget contenuto di 10mila euro a Milano si può puntare a zone periferiche come Bonola, 50-55 mq in discreto stato da affittare a 800 euro al mese (rendimento annuo lordo del 6,3%), oppure Bicocca, ma qui il taglio sarà di mq. 45 da affittare a 700 euro al mese (rendimento del 5,8%).

La cifra permette acquisti anche a Monza, Modena o Trieste, se si guarda a realtà più piccole. Con lo stesso budget per una casa

vacanza si compra un bilocale a Gallipoli o Preschiera del Garda. Con 300mila si accede a bilocali in zone semicentrali di grandi città, ma anche nelle zone universitarie.

Sul mercato turistico si può optare per località note e con una buona presenza di turisti che cercano casa in affitto. Con 300mila si comprano 65 mq con spazi esterni a Villasimius, ma anche a Cesenatico.

Se il budget sale a 400mila euro la scelta potrebbe ricadere anche su appartamenti da frazionare, per ricavare così un maggior reddito. Ricordiamo che poi la gestione, soprattutto se si spera nel ritorno degli affitti brevi, è un lavoro impegnativo.

A Milano nella zona della Fondazione Prada, che nei prossimi anni vedrà i lavori per le Olimpiadi invernali, si può acquistare con 4mila euro al mq. Anche nella capitale questo budget permette di acquistare alla zona Parioli dove un bilocale costa intorno a 395mila euro e rende il 3% annui lordo.

Sul turistico si può puntare su Ischia dove un trilocale da 100 mq costa 400mila euro, oppure Amalfi, ma anche su zone come quella del lago di Como.

CERCO STABILI cielo-terra, meglio se AFFITTATI

in questo comune e limitrofi RESA 7-10%
trattativa DIRETTA con l'acquirente



Bergamo via A.Maj, 1/N
Tel. 035 24.24.09

geom. Malanchini
Cell. 392 73.90.737