RENDIMENTI IMMOBILIARI RESIDENZIALI

Quanto rende il mattone nelle grandi città d'Italia

"Nelle grandi città un bilocale di 65 mq rende mediamente intorno al 5,0% annuo lordo. La città in cui il rendimento è più elevato si conferma Verona (6,1%) seguita da Genova (6,0%). L'interesse degli investitori per il mattone - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - è sempre elevato nonostante nella prima parte del 2021, rispetto allo stesso periodo del 2020, si registri un lieve calo degli acquisti per investimento (dal 16,8% al 16,3%).

RENDIMENTI IMMOBILIARI (Isem21)	
CITTA'	**RENDIMENTO ANNUO LORDO (%)**
Verona	**6,1%**
Genova	**6,0%**
Palermo	**6,0%**
Bari	**5,5%**
Torino	**4,8%**
Napoli	**4,6%**
Roma	**4,6%**
Bologna	**4,4%**
Milano	**4,1%**
Firenze	**3,9%**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Gli investitori preferiscono le aree con la presenza di ***atenei, uffici, servizi*** (il cui peso è sempre maggiore dopo il lockdown) e quelle sottoposte ad ***interventi di riqualificazione***. I rendimenti più elevati, poiché sono calcolati come rapporto tra i canoni di locazione percepiti nell'anno ed il valore dell'immobile, quasi sempre si registrano nelle zone periferiche dove i prezzi sono più contenuti.

MILANO

A **Milano** i rendimenti più elevati si segnalano nei quartieri di Vialba Amoretti e di Forze Armate rispettivamente con **7,3% e 6,4%**. A seguire Sempione-piazza Firenze con un rendimento annuo lordo del 6%. Naturalmente i rendimenti più bassi si segnalano nelle zone centrali. L'analisi delle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenzia che a Milano gli investitori si rivolgono a quartieri come Porta Venezia, San Siro, Bocconi, viale Padova e Maciachini, aree che,

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

in questo momento, sono interessanti non solo come rendimenti ma anche e soprattutto per i futuri lavori di riqualificazione. A Milano si stipulano prevalentemente contratti a canone libero (71,7%) e, in questa prima parte dell'anno, i lavoratori trasfertisti che rappresentavano la parte più importante di chi prendeva in affitto un immobile hanno ceduto il passo a chi affitta per scelta o necessità.

ROMA

La capitale segnala rendimenti annui lordi del **4,6% con punte del 10,6%** in un quartiere periferico come Trullo. Nelle zone centrali non si raggiunge il 3% a causa del costo elevato dell'immobile, come per esempio in Piazza di Spagna dove un bilocale può costare intorno a 570 mila €. In alcune zone universitarie della capitale ci sono rendimenti annui lordi del 4-5%, e, infatti, nella prima parte del 2021 gli investitori hanno guardato con interesse alle zone universitarie e a quelle intorno ad aree turistiche dove, nonostante il calo dei flussi turistici, si sta lentamente tornando ad investire. A Roma gli acquisti per investimento sono pari al 17,4% del totale delle compravendite.

FIRENZE

A Firenze si segnalano i rendimenti annui lordi più contenuti, **3,8%, con punte del 5,2%** nel quartiere di **Novoli-Guidoni** dove c'è sempre una buona domanda ad uso investimento alla luce del fatto che, non lontano, hanno sede l'Università e il Tribunale. E proprio nel quartiere di Novoli si concentrano le compravendite di chi acquista per investimento che in città rappresentano il 19,1% del totale. A titolo di esempio a Novoli-Guidoni un bilocale costa intorno a 150 mila € e si affitta a 7800 € all'anno. I rendimenti annui lordi più contenuti si registrano nei quartieri di **San Quirico (3%) e Mazzini-Oberdan (3,1%).** La componente per investimento immobiliare a Firenze è pari al 19,1%.

NAPOLI

A Napoli, negli ultimi anni, complici anche gli importanti flussi turistici, la componente per investimento è elevata e pari al 35% del totale di quelle realizzate attraverso la nostra rete. Si indirizza sempre più nelle zone dove i prezzi sono più bassi, tra queste **Gianturco (8,4%), Pallonetto a Santa Lucia (7,9%), Sanità (7,5%).** In particolare, in quest'ultimo quartiere e nel centro c'è una buona domanda di locazione, spesso dettata dal fatto che non si riesce ad acquistare e dove spesso di praticano anche gli short rent. Un bilocale nel quartiere Sanità si acquista a 64 mila € e si affitta a 400 € al mese.

TORINO

A **Torino** il rendimento annuo lordo più elevato si tocca nei **quartieri di Sassi-Superga (9,0%), Borgo Vittoria- zona Mercato (7,8%) e Barriera di Milano (7,1%)**. Parliamo di zone periferiche, spesso con un'offerta di tipologia popolare e dai prezzi contenuti, ma con una buona domanda di immobili in affitto. I rendimenti più bassi si segnalano nelle zone più signorili tra cui la centrale **via Roma-piazza San Carlo** (2,5%) e **Gran Madre (2,8%)** dove si concentrano numerosi immobili signorili della città. Piacciono per investimento le zone universitarie, tra queste **San Salvario-Università (3,6%) e Cenisia-Adriano-Politecnico (4,3%)**: un bilocale nella prima costa intorno a 130 mila € e nella seconda 107 mila € e si affittano rispettivamente a 4800 e 4600 € all'anno. A Torino la componente di acquisto per investimento è pari al 18%.

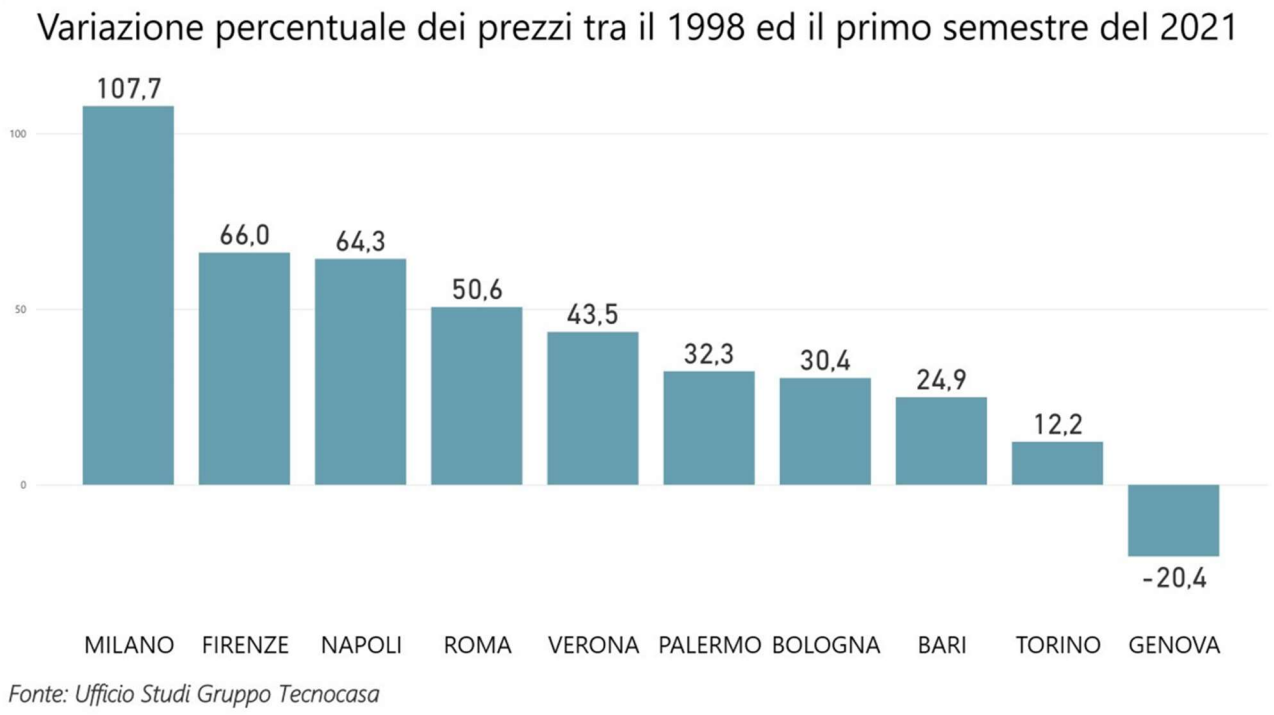
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

BOLOGNA

A **Bologna** è il quartiere di **Borgo Panigale** che mette a segno il rendimento annuo lordo più elevato, **con 5,9%** seguito dal quartiere di **Lavino di Mezzo** (**5,6%**). I rendimenti annui lordi più contenuti si segnalano naturalmente nel centro storico dove si scende a 2,9%. Nella zona a ridosso dell'Ospedale Maggiore dove c'è una buona domanda di immobili in affitto da parte di studenti e lavoratori fuori sede, un bilocale si affitta intorno a 8400 € all'anno e ha un rendimento annuo lordo del 4,2%. La maggioranza degli investitori si orienta verso i quartieri di San Donato e San Donnino: qui ci sono l'università, l'ospedale Sant'Orsola, la sede della Regione, la Fiera di Bologna, la sede dell'Unipol, il centro direzionale della Guardia di Finanza. I rendimenti annui lordi in quest'ultimo quartiere sono del 4,9% e un bilocale si aggira intorno a 149 mila €.

Nella prima parte del 2021 si conferma la ***preferenza degli investitori per il bilocale (39,9%)*** a seguire il trilocale (31%). Il bilocale, infatti, è la tipologia più richiesta per investimento dal momento che è quello più ricercato in affitto. Ma dopo il lockdown, alla luce della necessità di avere spazi più ampi, anche il gradimento del trilocale sta aumentando, diventando sempre più richiesto in affitto e valutato dagli investitori.

In genere, ***chi investe nel settore immobiliare non guarda solo ai rendimenti da locazione, ma anche alla rivalutazione del capitale***.
Dal 1998 al primo semestre 2021, analizzando le grandi città italiane, risulta una rivalutazione del 38,2%. ***Quella che si è rivalutata maggiormente è stata Milano*** con 107,7%, seguita da Firenze con il 66,0% e Napoli con 64,3%.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa