

LA CASA E' ANCORA IL BENE RIFUGIO PREFERITO

Gli Italiani tornano a investire nel mattone

Nella seconda parte del 2021 e nella prima parte del 2022 le agenzie del Gruppo Tecnocasa segnalano un ritorno all'investimento immobiliare anche in seguito ai timori legati all'inflazione che sta incidendo sul potere d'acquisto dei risparmiatori. Sono diverse le opportunità che il mercato immobiliare residenziale può offrire a seconda del budget che si ha a disposizione, vediamo quali possibilità considerare.

Con un **budget inferiore a 200 mila €** si può optare per un piccolo taglio nelle grandi città, puntando su aree dove sono in corso lavori di riqualificazione o potenziamento dei collegamenti. Restano sempre un ottimo investimento le aree universitarie in grado di garantire interessanti rendimenti (soprattutto se si affitta il posto letto) e quelle che concentrano la presenza di aziende con lavoratori fuori sede.

A **Milano** si potrebbe valutare l'acquisto di un bilocale in alcune zone emergenti come Lodovico il Moro, Ripamonti, San Cristoforo, oppure puntare sulla Bovisa che, oltre a godere della presenza del polo universitario, non è lontana dai lavori di miglioramento dello scalo Farini. Considerando una tipologia medio nuova in Lodovico il Moro e in Bovisa un taglio di 50 mq può costare intorno a 198 mila €.

Nella **Capitale** potrebbe rendere bene un monolocale di 30 mq, posizionato in zona universitaria, dove una soluzione in buono stato si può acquistare sotto i 200 mila €.

A **Torino** ci sono diversi quartieri che si stanno affermando negli ultimi anni, per servizi offerti o per migliorie in atto, tra questi Cit Turin dove con un budget di questo tipo si può acquistare un taglio fino a 50 mq.

Sempre tra le grandi città si possono annoverare **Bari** e **Genova** (che negli ultimi anni ha subito maggiormente il ribasso dei prezzi). Per entrambe le realtà c'è molta attesa per la riqualificazione del waterfront che potrebbe offrire, a livello turistico, una maggiore attrattiva. A Bari, nella zona di Murat, una soluzione ristrutturata può costare mediamente intorno a 3000 € al mq e quindi si può puntare su una metratura di 55 mq, da affittare anche per uso turistico. Nel capoluogo ligure la zona Foce è interessata dai lavori di riqualificazione e ha costi medi di 2600 € al mq.

Un capoluogo di provincia interessante visto che, negli ultimi anni, si sta rivalutando in modo importante è **Trieste**. La città da sempre caratterizzata da un mix di stili e culture può contare sicuramente su una università storica, mentre a livello edilizio sono in atto interventi di rigenerazione urbana. Nelle zone centrali una soluzione nuova può avere un prezzo medio di 2200 € al mq; quindi, con un budget iniziale di 200 mila € si può acquistare una buona metratura.

Un'ulteriore alternativa sono le **zone turistiche** che, negli ultimi due anni e soprattutto dopo il primo lockdown, sono state selezionate da chi cerca la casa vacanza; scegliendo località meno di tendenza si possono acquistare piccoli tagli. Meglio puntare su località turistiche dove si stanno facendo interventi di rigenerazione urbana e di miglioramento dell'offerta di servizi ai clienti. Tra queste segnaliamo **Bordighera** dove sarà ufficialmente presentata la ciclovie Bicknell: un itinerario di circa 100 km, fruibile da tutti gli appassionati di mountain bike di ogni livello. Una soluzione in buono stato si aggira intorno a 2500 € al mq per cui si possono acquistare tagli fino a 80 mq.

In spolvero anche le località del mare venete dove i prezzi stanno recuperando negli ultimi tempi e si stanno realizzando numerosi interventi urbanistici. A **Jesolo** da anni va avanti un importante sviluppo edilizio e si sono realizzate opere per migliorare il lungomare. Una soluzione in buono stato si scambia a prezzi medi di 3550 € al mq per cui si può acquistare un piccolo bilocale da 50 mq.

Se il **budget a disposizione arrivasse a 500 mila €** le possibilità si amplierebbero.

Soprattutto le metropoli offrono maggiori opportunità di investimento visto che si può acquistare un piccolo taglio anche nelle zone centrali. A Milano si può prendere in considerazione l'idea di acquistare due appartamenti in posizioni meno centrali o in località di provincia.

Se si optasse per il segmento turistico potrebbe valere la pena acquistare nelle località più di tendenza come la costiera amalfitana, la Sardegna o il lago di Garda che, soprattutto sulla sponda veronese, sta dando ormai da anni ottimi risultati.

A **Torri del Benaco**, una delle cittadine più apprezzate sul lago di Garda, con un budget di 500mila € si può acquistare un bilocale fino a 70 mq. Spostandosi verso il mare del Sud, invece, occorre accontentarsi di 10 mq in meno ad Amalfi dove i prezzi si aggirano intorno a 7500 € al mq. Per il fronte mare (8000 € al mq) il budget non è sufficiente e occorre mettere in conto altri 28 mila €.

Con oltre 500 mila €, ci si può spingere verso le tipologie signorili oppure su soluzioni indipendenti che, negli ultimi semestri, hanno visto crescere notevolmente l'interesse dei potenziali acquirenti. In tal caso spesso si acquista per uso personale ma si potrebbe pensare di diversificare l'investimento e di acquistare più tagli piccoli, oppure un immobile in città e un altro in una località turistica.

Un capitale superiore a un milione di € offre ovviamente più possibilità di scelta.

Cifre così importanti sono prevalentemente dedicate all'acquisto per uso personale: in centro a Milano una soluzione signorile nuova può arrivare tranquillamente a 15 mila € al mq, pertanto, con tale budget sarebbe possibile acquistare metratura attorno ai 100 mq.

Se invece l'obiettivo è di mettere a reddito si potrebbe optare per l'acquisto di piccoli tagli da affittare oppure da ristrutturare o rivendere.