

## Tecnocasa: gli Italiani tornano a investire nel mattone Dove e come a Milano, Roma, Firenze e Bologna

Le agenzie del Gruppo Tecnocasa segnalano, ormai da diversi mesi, 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.

Se non si ha un budget troppo elevato si può optare per un piccolo taglio nelle grandi città, puntando su aree dove sono in corso lavori di riqualificazione o potenziamento dei collegamenti. Infatti, analisi riferite al passato evidenziano come nel tempo esse si siano rivalutate. 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. Il ritorno dei turisti dopo lo stop della pandemia suggeriscono anche le **città ad alta attrattività turistica per la possibilità di praticare gli short rent**.

Una delle città che si presta maggiormente a questo tipo di acquisto è **Milano** che ha dalla sua numerosi interventi in corso sul territorio, un'elevata domanda di studenti e di lavoratori fuori sede e, negli ultimi anni, un'attrattività turistica in crescita.

Milano, offre numerose opportunità di acquisto per investimento: dalle zone in cui è previsto il potenziamento della metropolitana per arrivare a quelle interessate dagli interventi di riqualificazione o dalla presenza di importanti poli universitari. Una di queste potrebbe essere la **Bovisa** che, oltre a godere della presenza del polo universitario, non è lontana dai lavori di riqualificazione dello scalo Farini. Considerando un taglio di 55 mq di tipologia medio nuova si può spendere intorno a 230 mila € e ottenere un rendimento annuo lordo del 4,30%. L'arrivo della linea 4 della metropolitana potrebbe dare slancio al mercato intorno a piazza Frattini, dove attualmente un bilocale può costare intorno a 240 mila € ed essere affittato a 850 € al mese. Chi acquista in questa zona considera la futura rivalutazione dovuta all'arrivo della metropolitana.

Nella **Capitale** potrebbero andare bene le zone universitarie dove c'è sempre un'ottima domanda, le aree a ridosso dei poli turistici più attrattivi anche se trovandosi spesso in zone centrali richiedono un investimento importante. Si potrebbe poi puntare a quartieri ben collegati con la metropolitana. Si potrebbe pensare anche all'**Eur** dove diverse aziende stanno collocando le loro sedi. Con un prezzo di 4150 € al mq si può comprare un bilocale in ottimo stato a circa 248 mila € in grado di rendere il 4,3 % annuo lordo. Se si decide di realizzare un investimento di tipo turistico si può optare per le zone centrali dove ci sono prezzi medi di 5000 € al mq. Oppure optare per la zona di **Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio** non lontano dal Vaticano dove un bilocale medio usato può chiedere un impiego di 284 mila € e poi essere collocato con affitti brevi da cui ottenere ben oltre i 1100 € al mese, che sono comunque un buon introito.

**Nel capoluogo toscano** una delle zone più interessanti è quella di Novoli-Baracca dove ci sono diverse facoltà universitarie e il Tribunale, motivo per cui la domanda di abitazioni in affitto è sempre molto elevata. Un trilocale usato richiede un investimento intorno a 238 mila € ed essere affittato a 7800 € all'anno. Tra i quartieri in spolvero negli ultimi tempi c'è **Puccini** dove continuano i lavori nell'**ex area Manifattura Tabacchi** da cui si sono ricavate strutture residenziali e commerciali. Ci sarà anche il Polimoda e l'Accademia delle Belle Arti che ha trasferito qui diverse aule, l'Istituto dei

Mestieri LVMH e lo studentato di Hines. Si segnala una discreta presenza di investitori alla ricerca di tagli da frazionare. Un bilocale in buono stato costa intorno a 163 mila € e mensilmente si affitta a 600-700 € al mese. Ci sono anche diversi investitori che realizzano affitti turistici e B&B.

**Bologna**, una delle città che come Milano ha messo a segno consistenti recuperi di prezzi negli ultimi semestri, è sempre stata un'ottima scelta per gli investitori che hanno sempre puntato sulle **zone universitarie alla luce della forte attrattività dell'ateneo bolognese**. Ma alla luce degli importanti flussi turistici che hanno animato la città negli anni pre-covid e anche nell'ultimo anno, molti proprietari hanno dirottato gli immobili sul segmento short rent, creando tra l'altro una carente offerta di immobili in locazione sul canale tradizionale. Tra le zone scelte con questa finalità c'è il centro di Bologna dove per un bilocale in ottimo stato investe intorno a 250 mila € per poi affittarlo a 900 € al mese. Altra zona interessante per chi volesse fare affitti universitari è quella di San Donato dove un bilocale di 130 mila € rende il 6% annuo lordo perché può essere affittato a 650 € al mese con punte di 750 € al mese. Il quartiere ha dalla sua anche la presenza dell'ospedale S. Orsola, della sede della Regione, della Fiera di Bologna, della Guardia di Finanza e del Centro Meteorologico Europeo che è stato inaugurato in primavera.

Città - zona	Medio usato (al mq)	Medio nuovo (al mq)	Canone mensile bilocale	Canone mensile trilocale
Milano-Bovisa	3200 €	3800 €	825 €	1000 €
Milano-Lorenteggio-Frattini	3100 €	4000 €	850 €	1000 €
Roma-Prati-Cola di Rienzo-Borgo Pio	4700 €	5500 €	1100 €	1300 €
Roma-Eur	3800 €	4150 €	900 €	1150 €
Firenze-Baracca- Novoli	2500 €	3000 €	600 €	650 €
Firenze-Puccini	2700 €	3600 €	650 €	750 €
Bologna-Marconi	3200 €	4100 €	800 €	950 €
Bologna-San Donato	2150 €	Nd	625 €	725 €

*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*