

CITTÀ AI RAGGI

**DOVE CONVIENE
INVESTIRE NEL**

2025

Milano e Roma restano protagoniste, grazie a progetti di rigenerazione urbana e a rendimenti competitivi. Anche città secondarie, però, come Bologna e Genova, si fanno spazio, offrendo soluzioni più accessibili.

Una guida per orientarsi

di Stefania Pescarmona

Dopo un periodo di incertezze legato ai tassi di interesse elevati e all'inflazione, il mercato immobiliare italiano sembra finalmente trovarsi a un punto di svolta. Questo il pensiero comune degli esperti del settore per il comparto residenziale italiano.

"L'immobiliare è un mercato strettamente legato alla leva del credito, quindi se questa migliora ripartono anche le compravendite", dichiara Diego Vitello, senior research analyst dell'ufficio studi Gabetti, che - per il 2025 - consiglia di investire nel real estate, soprattutto rispetto ad altri asset finanziari.

"Credo che il mercato immobiliare tornerà a essere appetibile rispetto a quanto accaduto nel 2022 e, soprattutto, nel 2023, quando il rendimento dei Btp aveva superato il 4%. In quel contesto, chi disponeva di liquidità poteva facilmente allocarla nei bond italiani - spiega Vitello - Ora, invece, con i Btp sotto il 4% e con previsioni di ulteriori cali, la situazione cambia, poiché l'immobiliare può garantire rendimenti tra il 4 e il 6%. Molto dipende, però, da diversi fattori, come la località e le modalità di acquisto, il prezzo pagato, la presenza o meno di un mutuo, etc"

Milano: l'imperativo è scegliere le zone giuste

Il capoluogo lombardo, tradizionalmente il cuore pulsante dell'economia italiana, rimane un polo attraente per gli investitori, anche se i prezzi centrali hanno raggiunto livelli difficilmente sostenibili. "Con un budget di 250.000 euro, l'acquisto di una casa a Milano per una famiglia è quasi impossibile, ma diventa fattibile per monolocali o bilocali in aree periferiche", illustra Vitello, che suggerisce di concentrarsi su quartieri in fase di rigenerazione urbana, che ancora hanno margini di crescita, come il Sud-est della città, che include il progetto di Milano-Cortina, il futuro sviluppo di Scalo Porta Romana, Symbiosis, il nuovo quartiere di Santa Giulia etc". Secondo Vitello, questi progetti infrastrutturali porteranno un aumento dei valori immobiliari nei prossimi 5-6 anni, garantendo così una rivalutazione delle proprietà. "Gli investitori che acquistano bilocali, per esempio, potrebbero ottenere un rendimento del 5-5,5%, al netto di tassazioni varie, anche grazie alla possibilità di affittare a canoni mensili di 800-1000 euro", conclude Vitello.

Roma: scommettere sulla rivalutazione di lungo periodo

Anche Roma offre interessanti opportunità di investimento, sempre specialmente nelle zone periferiche che stanno vivendo un processo di riqualificazione. Dove investire? Gianluca Mari, ceo & founder di Mari Team Immobiliare, consiglia di considerare quartieri come "Centocelle e Pigneto (che stanno vivendo una forte riqualificazione), San Lorenzo (vicino alla Sapienza), Mon-



tesacro e Quartiere delle Valli (aree residenziali ben collegate al centro), Marconi e San Paolo (quartieri dinamici, con una forte presenza di studenti e lavoratori), Battistini (zona periferica ben collegata dalla rete metropolitana) e Cinecittà. Perché scegliere queste zone? “Le aree periferiche come queste rappresentano un buon compromesso tra prezzo d’acquisto e rendimento. Con i progetti di riqualificazione urbana in corso e la crescita della domanda di immobili, si può ottenere una rivalutazione tra il 10 e il 20% in 5-10 anni, con rendimenti annui lordi che variano dal 4 al 7% a seconda della tipologia di locazione scelta e a seconda che si opti per affitti tradizionali o brevi”, dichiara Mari, che poi precisa ulteriormente: “In generale, infatti, gli affitti tradizionali, che garantiscono maggiore stabilità, offrono rendimenti lordi tra il 3,5 e il 5%, mentre gli affitti brevi, soprattutto in occasioni speciali come il Giubileo 2025, possono arrivare fino al 7-8%, con un ritorno netto però che può essere ridotto al 5-6% a causa delle spese di gestione (come pulizie e commissioni per i portali di prenotazione) e dei periodi di sfitto (ad esempio, novembre, dicembre e gennaio, che sono mesi tradizionalmente meno attivi per le case vacanza)”.

Le città secondarie: Bologna, Genova e le città d’Arte

Anche le città secondarie, come Bologna, Genova e le città d’arte, rappresentano una scelta interessante per gli investitori che cercano alternative più accessibili rispetto alle metropoli. Ma attenzione: “Quello delle città secondarie è un mercato a macchia di leopardo”, mette in guardia di Emiliano Di Bartolo, amministratore delegato di G Rent. “Bologna, con il suo forte mercato legato agli studenti e all’espansione di multinazionali, continua a essere un punto di riferimento per gli investimenti – dice Di Bartolo – Una scommessa a medio termine, con prezzi di ingresso ancora molto interessanti, potrebbe essere, invece, Genova, che – grazie al futuro arrivo dell’alta velocità e ai progetti di sviluppo, come il Waterfront di Renzo Piano – sta emergendo come un polo interessante per gli investitori”. Ovviamente i rendimenti sono sempre in funzione della qualità dell’immobile e delle finiture interne. “Determinante, come sempre, è la localizzazione dell’unità immobiliare, che vede premiate le zone centrali e di prestigio, sia come redditività sia come incremento del valore dell’immobile nel tempo”, aggiunge l’ad di G Rent, che parla comunque in genere di “una redditività media che si attesta tra il 4 e il 7% a seconda dei parametri indicati in precedenza”.

LEGGI

Le città più redditizie su cui investire: dove comprare casa in Italia

In questo contesto di mercato, con il nuovo taglio dei tassi da parte della Bce, la casa è tornata a rappresentare un investimento redditizio? Ecco le città e i settori più interessanti su cui investire in Italia.

