Investire nella casa: affitto o B&b Un trend in crescita

Gli scenari. I risultati di un'indagine di Tecnocasa
Nel Lecchese il 19% degli acquisti ha riguardato edifici messi a reddito nel settore dell'accoglienza turistica

MARIA G. DELLA VECCHIA
LECCO

Nel Lecchese la casa è sempre più un asset su cui puntare. Il periodo della pandemia ha visto crescere sensibilmente la quota di compravendite immobiliari destinate a investimento e concluse nella stragrande maggioranza dei casi senza ricorrere a mutui bancari.

L'analisi

Secondo un'analisi dell'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa basata sui dati delle compravendite realizzate dalle agenzie presenti a Lecco e nell'intera provincia, nel 2021 il 19,5% degli acquisti è stato realizzato per investimento, percentuale in aumento rispetto al 2020 e al 2019 quando si attestava intorno al 12-13%. Il post pandemia, quindi, ha evidenziato una componente di acquisti per investimento in forte crescita trainata anche da coloro che comprano per avviare attività di B&b e case vacanza.

I dati assoluti non sono disponibili, ma le percentuali indicano la tendenza in atto, che a Lecco è migliore rispetto al rispetto al dato nazionale che vede sul 2021 registra 16,4% delle compravendite concluse per investimento, dato stabile rispetto al 2020 ma in calo sul 2019, quando si attestava al 17,9%. Diverso, invece, il dato riferito alle sole grandi città italiane, dove la quota media di acquisti per investimento si attesta al 23,2%, comunque in calo sul 2019 (era al 25,4%) e al 2020 (24,4%).

Nel Lecchese la fascia di età più attiva sul mercato dell'investimento è quella compresa tra 45 e 54 anni e compone il 31,9% del totale. Nel 2020 si era registrata una contrazione di investitori over 65, ma nel 2021 le percentuali sono ritornate ai livelli del 2019.

Soluzioni

Nel 2021 la tipologia più compravenduta per investimento a Lecco e provincia è il trilocale con il 30,4% delle scelte, a seguire il bilocale che arriva al 29,0%. Le soluzioni indipendenti e semindipendenti segnalano un aumento delle preferenze passando dal 17,6% del 2019, al 15,2% del 2020, sino ad arrivare al 21,7% del 2021.

Ad acquistare per investimento sono prevalentemente coppie e famiglie che compongono il 70,1% sul totale degli acquirenti, mentre è single il 29,9% degli investitori.

La maggior parte degli acquisti per investimento avviene in contanti (75,4%), mentre il 24,6% degli investitori ricorre al credito bancario.

Nel confronto col resto d'Italia, dove la pandemia ha rallentato le compravendite per investimento frenando sia gli acquisti per mettere a reddito sia quelli per avviare attività turistiche, Lecco dunque si dimostra più dinamica andando.

A livello nazionale, spiegano gli analisti di Tecnocasa, «negli ultimi dieci anni le percentuali di acquisto per investimento si sono mantenute all'interno di un intervallo compreso tra il 16% e il 18% sul totale delle compravendite, si tratta di un'oscillazione contenuta che evidenzia come la componente investimento sia sempre presente nel panorama immobiliare italiano».

In Italia gli effetti della pandemia sull'economia delle famiglie hanno riportato i valori sugli investimenti immobiliari ai livelli del 2014-2015 (16,3%), mentre i valori più alti si erano registrati tra il 2017 e il 2019 quando si arrivava intorno al 18%. «A trainare la domanda per investimento in quegli anni – spiega lo studio di Tecnocasa – è stato anche il fenomeno short-rent, dovuto all'importante aumento delle presenze turistiche nel nostro Paese».

> Il mattone non è più solo un bene rifugio a difesa dei risparmi dall'inflazione

©RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PROVINCIA
DOMENICA 29 MAGGIO 2022

A Lecco sono in crescita gli acquisti di case per investimenti

Nel territorio

Il mercato degli affitti Pochi i casi di morosità

«Vediamo a Lecco in questi ultimi anni una buona tenuta e anche un aumento delle compravendite per investimento, visto che per un fattore culturale sul nostro territorio l'immobile continua ad essere considerato un investimento privilegiato e a basso rischio, utile anche a combattere l'inflazione visto che consente di ottenere una rendita proteggendo il capitale, cosa che nessun fondo può dare», afferma Cristina Perego, immobiliarista e referente del Gruppo Tecnocasa per il Lecchese.

Ora, aggiunge Perego, col prossimo anno accademico si conta sulla ripartenza del mercato degli universitari, che con le scuole e l'ospedale costituisce un mondo di servizi importante per il settore immobiliare degli affitti.

Perego ci dice che secondo i dati dell'ufficio studi Tecnocasa su Lecco solo il 3% delle locazioni arriva allo sfratto per morosità, un dato molto basso riferito al 2020 «che forse potrebbe essere leggermente cresciuto nel corso della pandemia ma che certamente ci dimostra che mettere a reddito un immobile sul territorio dà un'alta tranquillità sull'investimento».

Lecco è dunque lontana dalla realtà emersa nei giorni scorsi dal report "Fragilitalia" di Ipsos e Area Studi Legacoop secondo cui, fra l'altro, nel Paese il 57% di chi vive in affitto fatica a pagare il canone?

«È un dato che non rispecchia minimamente la situazione del Lecchese e di certo non è il mercato che vedo nella mia attività. Fra i nostri clienti - conclude Cristina Perego - che prendono case in affitto la realtà è ben diversa, stanno sostanzialmente tutti pagando. Il dato generale potrebbe assorbire qualche aspetto culturale, visto che il malcostume nei pagamenti esiste da tempo, oppure registrare situazioni che hanno subito la crisi in modo particolarmente forte, mentre nel Lecchese l'occupazione è di nuovo al massimo». M. DEL.