

Comprare casa nel 2025 conviene? Le migliori città dove investire

Conviene comprare casa nel 2025? Nel mercato immobiliare, 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 interessanti. Una guida per orientarsi. 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. Comprare casa nel 2025 potrebbe quindi rivelarsi una scelta vantaggiosa per chi desidera investire nel mattone.



Questo il pensiero comune degli esperti del settore per il comparto residenziale italiano. Perché investire nel mercato immobiliare nel 2025? 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. Dove conviene comprare casa in Italia? Le città migliori. Investire a Milano: le aree con maggiore potenziale di crescita. Milano, 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. Ma dove conviene comprare casa a Milano? Le zone da tenere d'occhio. Vitello suggerisce di concentrarsi su quartieri in fase di rigenerazione urbana, che ancora hanno margini di crescita. Alcuni esempi? 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. Il rendimento di un bilocale a Milano. 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. Investire a Roma: le migliori opportunità immobiliari. Quartieri consigliati a Roma per l'investimento immobiliare. Anche Roma offre interessanti opportunità di investimento, sempre specialmente nelle zone periferiche che stanno vivendo un processo di riqualificazione. Gianluca Mari, ceo & founder di Mari Team Immobiliare, consiglia di considerare questi quartieri: Centocelle e Pigneto (che stanno vivendo una forte riqualificazione), San Lorenzo (vicino alla Sapienza), Montesacro 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), Cinecittà. Quali rendimenti aspettarsi da un bilocale a Roma in 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 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. Oltre alle grandi metropoli, anche le città secondarie, come Bologna, Genova e le città d'arte, rappresentano una scelta interessante per gli investitori che cercano alternative più accessibili. 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. Conclusione: conviene investire nel mercato immobiliare nel 2025? Il mattone resta una scelta valida, ma occorre selezionare bene località e strategie di investimento. Le migliori opportunità sembrano essere: Milano e Roma (selezionando quartieri emergenti) Bologna e Genova (per un investimento a medio termine) Città d'arte (per affitti brevi mirati) (Articolo tratto dal magazine We Wealth di gennaio 2025, n. 75) che cosa è? Vuoi investire nel mercato immobiliare in ottica di investimento e vuoi conoscere le città italiane e le zone in cui conviene comprare casa?