

GIOVEDÌ 07 MAGGIO 2015

# Il Sole 24 ORE

## Casa 24 PLUS

## FRANCIA - PARIGI



|                            | YIELD (%) |
|----------------------------|-----------|
| 1 XIII° Gobelins           | 4,7       |
| 2 XIV Observatoire         | 4,2       |
| 3 XVII° Batignoles-Monceau | 4,6       |
| 4 X° Enclos-Saint Laurent  | 3,8       |
| 5 II° Bourse               | 3,1       |

## UK - LONDRA



|                   | YIELD (%) |
|-------------------|-----------|
| 1 Canary Wharf    | 4,3       |
| 2 St. Johns' Wood | 3,7       |
| 3 Riverside       | 3,5       |
| 4 Wimbledon       | 4,5       |
| 5 Chelsea         | 3,3       |

## USA - NEW YORK



|                     | YIELD (%) |
|---------------------|-----------|
| 1 Chelsea           | 3,4       |
| 2 Greenwich Village | 3,3       |
| 3 Gramercy Park     | 3,1       |
| 4 Soho              | 3,2       |
| 5 Tribeca           | 3,3       |

## USA - MIAMI



|                 | YIELD (%) |
|-----------------|-----------|
| 1 Downtown      | 7,3       |
| 2 Coconut Grove | 6,2       |
| 3 Islands       | 5,4       |
| 4 Coral Way     | 6,3       |
| 5 Little Havana | 7,8       |

## INVESTIMENTI/STATI UNITI

## Miami rende più di New York

A confronto la scelta tra sei grandi città di comprare per affittare

di **Evelina Marchesini**

● Acquistare immobili a fini di investimento e di rendimento, in alternativa alle attività finanziarie: un'abitudine diffusa tra gli italiani prima della crisi e che poi è andata scemando, anzi, tra tasse, vincoli e difficoltà nel trovare inquilini solventi, chi ha oggi diverse proprietà immobiliari in Italia vorrebbe alleggerirsi. Ed è forse anche per questo che in molti, negli ultimi anni, avendone la disponibilità economica hanno optato per un acquisto immobiliare oltrefrontiera. Ma dove rende di più il mattone? Se è vero che a guidare la scelta della location in cui acquistare non è il puro "soldo", non è facile trovare punti di riferimento e di confronto internazionale, così che il

Sole 24 Ore ha chiesto un'elaborazione esclusiva al portale Casa.it, che fa parte del grande gruppo mondiale Rea.

L'elaborazione è dettagliata e tiene conto dei quartieri e delle città, in ogni Paese, con i migliori rendimenti, che sono da intendersi al lordo delle tasse e delle spese e, quindi, come rapporto tra il valore dell'immobile e il rendimento da locazione. Oltre a Milano e Roma, abbiamo scelto la Francia (Parigi), il Regno Unito (Londra), gli Stati Uniti (New York e Miami). E a vincere la gara dei rendimenti annui è proprio Miami, forse la località più giovane in termini di scoperta di acquisto per investimento e quella in grado di unire l'affidabilità di un impiego di capitali negli Stati Uniti e un clima appetibile tutto l'anno.

Miami si era fermata di botto con la grande crisi economica-immobiliare degli anni post 2007 e i prezzi erano scesi, soprattutto nelle location meno pregiate; però, al tempo stesso, è stata la prima area a riprendersi. Ora, anche grazie a un importante masterplan di sviluppo di tutta l'area antistante downtown e forte di un afflusso continuo di capitali dall'America Latina, oltre che dall'estremo Oriente, l'attività immobiliare non solo ha ripreso a pieno ritmo, ma si ricomincia anche a vendere "sulla carta". I canoni di affitto sono

elevati grazie alla continua domanda di case in locazione dove regnano la qualità e la mondanità, così che Miami si piazza in cima alle classifiche delle città in cui investire per i rendimenti immobiliari: «Basti pensare che a livello di intera contea i rendimenti medi sono intorno al 10%», sottolinea Daniele Mancini. Nel quartiere di Little Havana il rendimento è del 7,8% annuo medio, a Downtown (dove si stanno concentrando oggi gli acquisti) siamo al 7,3 per cento. A South Beach, la località mondana per eccellenza, si scende però al 5,8%, perché i prezzi di acquisto sono molto più alti. Ma quanto incidono tasse e spese? «Sia qui, sia a New York», dice Mancini, «occorre mettere in conto un peso di circa il 50%, anche se è difficile generalizzare e molto dipende dal proprietario e dai tipi di servizi che ha l'immobile».

A New York Nel mese di marzo di quest'anno gli affitti a Manhattan sono aumentati dell'1,7% rispetto al mese precedente e il canone medio di un appartamento è oggi di 3.900 dollari (3.480 euro circa) al mese. L'offerta di abitazioni in affitto a Manhattan si sta sviluppando soprattutto nelle zone di Soho, nel Financial District, Tribeca e Harlem. «La variazione annuale dei canoni più alta si registra oggi ad Harlem

(+18% su marzo 2014), mentre il Greenwich Village è il quartiere dove gli affitti in un anno hanno perso il 2,7%. Facendo riferimento a un appartamento con due camere da letto, oggi gli affitti più cari si pagano a Soho e Tribeca, dipendendo anche dalla presenza o meno del "doorman", ovvero l'addetto ai servizi di cortesia e sicurezza che staziona all'ingresso degli edifici newyorkesi», commenta Daniele Mancini, general manager European operations di Rea Group e a.d. di Casa.it. In un building con doorman gli affitti a Soho per un trilocale mediamente sono di 7.900 dollari al mese, senza "doorman" si paga un affitto medio di 6.700 dollari mensili. Anche a Tribeca gli affitti sono compresi in un range fra i 5.000 e i 7.000 dollari al mese. Investire a Manhattan non dà molta soddisfazione in termini di rendimenti: non si ottengono mai degli yields superiori al 3,5% lordo annuo. Più alti i rendimenti ottenibili negli altri centri urbani intorno all'isola di Manhattan come il Bronx o il Queens dove i rendimenti annui sono mediamente superiori al 5,5%. A Brooklyn invece il mercato degli investitori ha già saturato la domanda e le possibilità di ottenere rendimenti superiori al 4% sono molto rare.



|                      | YIELD (%) |
|----------------------|-----------|
| 1 Corso Garibaldi    | 3,7       |
| 2 Corso Buenos Aires | 3,9       |
| 3 Via Turgot         | 3,5       |
| 4 Via Solari         | 4,2       |
| 5 Viale Bligny       | 4,5       |

## ITALIA - ROMA



|                    | YIELD (%) |
|--------------------|-----------|
| 1 Viale Parioli    | 3,5       |
| 2 Via Gregorio VII | 4,8       |
| 3 Piazza de Angeli | 4,4       |
| 4 Via Aurelia      | 4,8       |
| 5 Eur              | 4,6       |

## INVESTIMENTI/EUROPA

## Parigi e Londra troppo care, l'affitto non paga

● Inutile cercare rendimenti alti nelle top location di Londra e Parigi, dove i prezzi hanno ormai raggiunto livelli talmente elevati che nemmeno gli affitti più alti riescono a far salire gli yield. Se l'obiettivo è ottenere una rendita discreta e al tempo stesso puntare su un futuro apprezzamento dell'immobile conviene esplorare le aree circostanti il centro. Ma vediamo nel dettaglio le due metropoli europee.

Londra. I prezzi delle case a Londra nel primo trimestre 2015 sono cresciuti del 9% rispetto al primo trimestre 2014. «Il costo medio di un appartamento con due camere da letto nella capitale inglese ha toccato i 700mila euro nel mese di marzo, mentre l'affitto medio mensile per la medesima tipologia di abitazione è di circa 3.200 euro», spiega Daniele Mancini, a.d. di Casa.it. Gli affitti più cari si registrano a Kensington, dove mediamente si pagano 1.600 euro a settimana per un trilocale. Seguono a breve distanza, Covent Garden, Central London, Notting Hill e South Kensington, tutte aree in cui gli appartamenti con due camere da letto si affittano per non meno di 950 euro a settimana. «Si prevede che nei prossimi cinque anni sia i prezzi di vendita che gli affitti a Londra cresceranno ancora almeno del 20%. In questo momento gli acquirenti di fascia media si

stanno spostando verso le zone più esterne della città.

Lo stesso discorso vale per Parigi: nemmeno a pensarci di ottenere rendimenti da affitto superiori al 2,5% lordo comprando nelle top location, dagli Champs Elysées a Place de la Concorde o Place Vendôme. Anche se i prezzi stanno scendendo: a Parigi i valori delle case nel primo trimestre 2015 hanno subito un nuovo calo di due punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2014. Oggi il prezzo medio di una abitazione Parigina è di quasi 8mila euro al mq. «Il calo dei prezzi delle abitazioni non ha però favorito un vero rialzo dei rendimenti, sebbene gli affitti siano rimasti più stabili», spiega Mancini. Nei quartieri centrali della capitale (4°, 5°, 6° e 7° arrondissement) i rendimenti ottenibili dall'affitto di un appartamento sono bassi: in media compresi fra il 2,5% e il 2,8%. In questi quartieri i prezzi di vendita sono sempre superiori ai 10mila euro al metro e gli affitti mediamente vanno dai 320 ai 380 euro al metro all'anno. «Visto invece altri quartieri dove i rendimenti sono migliori, vicini al 4%». «Nel IV° un monolocale di 40 metri affittato oggi a 1.000 euro al mese (spese escluse) ha un rendimento annuo lordo del 3,75%», cita Mancini. - **Ev.M.**