

Comunicato stampa

Analisi di Immobiliare.it sulla redditività degli immobili a Milano nel 2021

Investire a Milano: l'immobile non di pregio frutta l'1,6% all'anno in più del lusso

In 8 quartieri periferici la redditività media annua supera il 5%

Milano, giugno 2021 – La città di Milano continua ad essere una delle piazze più interessanti e attrattive per quanti cercano una occasione di investimento. Nonostante l'anno di pandemia abbia portato ad un mercato degli affitti meno vivace, acquistare una casa per metterla a reddito continua ad essere una buona idea, soprattutto se si guarda alle abitazioni non di pregio: l'Ufficio Studi di **Immobiliare.it, il portale immobiliare leader in Italia**, ha condotto una analisi approfondita sulla **redditività per il 2021** – al netto dell'imposizione fiscale* - degli immobili, di pregio e no, collocati nella grande città, dal centro alle zone periferiche.

L'immobile non di pregio è il più redditizio

In generale, è **più conveniente investire sulle case non di pregio**, la cui redditività media supera di circa 1,6 punti percentuali quella delle abitazioni considerate di pregio (3,8% e 2,2% rispettivamente).

In particolare, è **la zona periferica della grande città a presentare le opportunità più appetibili**, con una redditività media che supera il 4%. Si ferma invece al 3,4% la zona semi-centrale della città.

Come si comporta il lusso

Per gli immobili valutati come di pregio la redditività media si mantiene costante al 2,2% dal pieno centro alla periferia di Milano.

Da sottolineare come, rispetto allo scorso anno, **le case di pregio abbiano resistito meglio alla crisi**, facendo registrare un decremento nella redditività pari a circa l'1,5%, a fronte del -6,5% totalizzato dalle abitazioni non di pregio.

*«Questo dato dimostra come, nonostante investire sul non pregio sia più redditizio, il lusso si conferma comunque un asset di investimento sicuro e stabile – ha dichiarato **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Infatti gli immobili di pregio conoscono delle oscillazioni di valore molto più contenute sul medio-lungo periodo».*

La redditività dei quartieri

Andando poi ad analizzare i **singoli quartieri** vale la pena segnalare come, in quest'anno di pandemia, siano gli immobili situati a **Roserio** quelli ad aver conosciuto una crescita di redditività maggiore, pari a +25,5% su base annua (passando dal 4,6% al 5,7%). Male invece Lanza che registra un -26% su base annua (passando dal 3,1% al 2,3%).

Gli **8 quartieri più interessanti** – tutti con una redditività media oltre il 5% - si collocano, come già accennato, nella cerchia periferica della città: a patire da Ponte Lambro – che raggiunge il picco del 6% - per proseguire con Roserio, Vialba, Baggio, Figino, Muggiano, Quinto Romano e Quarto Oggiaro.

«Investire nel mercato immobiliare di una città significa contribuire alla sua crescita e alla sua espansione, economica e sociale – conclude **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Milano si conferma una città sempre viva da questo punto di vista, che offre opportunità interessanti dal centro alla periferia, soprattutto in quartieri di nuova costruzione – come ad esempio City Life – e in quelli che fanno parte della cerchia cittadina più esterna, spesso oggetto di importanti interventi di riqualificazione urbana. La campagna vaccinale in atto e le graduali riaperture precludono ad un prossimo ritorno del mercato degli affitti ai livelli pre-pandemia, invogliando i risparmiatori – il cui capitale è cresciuto in quest’ultimo anno – a tornare ad investire sul mattone».

*Nota metodologica: per redditività si intende il rapporto tra il canone di locazione medio con cui l’immobile può essere proposto sul mercato e il prezzo medio di acquisto. Si precisa inoltre che è stato calcolato un regime di cedolare secca al 21%. Non sono state considerate le spese di gestione dell’immobile.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Giusy Palmiero, Camilla Tomadini

392-1176397; ufficiostampa@immobiliare.it

Di seguito la tabella con i dati relativi alla redditività del 2021 al netto dell’imposizione fiscale per gli immobili di lusso e di non pregio nella zona centrale, semi-centrale e periferica di Milano:

Tabella riepilogativa Redditività immobili a Milano				
Classificazione immobile	Zona	Redditività media 2020	Redditività media 2021	Delta redditività 2021 vs. 2020
Lusso	Centrale	2,35%	2,23%	-4,74%
Lusso	Semi-centrale	2,22%	2,21%	-0,13%
Lusso	Periferica	2,21%	2,21%	0,43%
Non pregio	Semi-centrale	3,6%	3,39%	-5,91%
Non pregio	Periferica	4,31%	4,09%	-5,04%

Fonte: Ufficio Studi Immobiliare.it

Di seguito le tabelle con le indicazioni della redditività 2021 al netto dell’imposizione fiscale nei cinque quartieri con i valori più elevati e nei dieci con quelli minori:

I 5 quartieri più redditizi			I 5 quartieri meno redditizi	
	Quartiere	Redditività media 2021	Quartiere	Redditività media 2021
1	Ponte Lambro	6%	Scala - Manzoni	2,2%
2	Roserio	5,7%	Cadorna - Castello	2,2%
3	Vialba	5,7%	Brera	2,2%
4	Baggio	5,4%	Quadrilatero della Moda	2,2%
5	Figino	5,3%	Lanza	2,3%

Fonte: Ufficio Studi Immobiliare.it

Di seguito, infine, le due tabelle con la classifica dei cinque quartieri milanesi in cui la redditività 2021 risulta cresciuta di più e di meno rispetto allo scorso anno:

I 5 quartieri dove la redditività è cresciuta		I 5 quartieri dove la redditività è calata		
	Quartiere	Delta di redditività 2021 vs. 2020	Quartiere	Delta di redditività 2021 vs. 2020
1	Roserio	25,54%	Lanza	-25,88%
2	Melchiorre Gioia	15,19%	Rogoredo	-17,41%
3	City Life	12,84%	Arena	-14,13%
4	QT8	11,86%	Chiesa Rossa	-13,53%
5	De Angeli	10,87%	Quartiere Feltre	-12,86%

Fonte: Ufficio Studi Immobiliare.it