

IL TREND

Seconde case al mare in (s)vendita

Prezzi in calo soprattutto in Emilia Romagna e Toscana, ma gli acquisti restano pochi e soprattutto provengono dall'estero. Tiene solo il lusso da Capri a Portofino

di Paola Dezza

● L'idillio tra acquirenti e seconda casa al mare in Italia è finito. Troppi gli annunci di vendita pilotati dalle elevate tasse. Anche se a compensare, in minima parte, il calo delle transazioni arrivano oggi più compratori stranieri e acquirenti di prima casa. La discesa delle quotazioni che ha contraddistinto anche la seconda parte del 2013, e continua a dominare anche questi primi mesi del 2014, riaccende infatti l'interesse sul mercato di categorie fino a ieri fortemente ridimensionate.

Secondo Tecnocasa negli ultimi sei mesi del 2013 i prezzi delle abitazioni nelle località di mare in Italia hanno registrato una diminuzione del 4,9 per cento. Le regioni del centro e le isole hanno perso rispettivamente il 5,5% e 5,4%. Le regioni del nord e del sud hanno perso il 4,3%, ma le peggiori sono state Toscana (-6,7%), Basilicata (-6,3%) ed Emilia Romagna (-6,1%). Calabria e Sicilia, invece, hanno tenuto con prezzi in calo rispettivamente del 2,4% e del 2,8%. Liguria, Lazio e Puglia hanno lasciato sul terreno il 4,3-4,4%. Per Tecnocasa i comuni più costosi si confermano Alassio con 12mila euro al metro quadrato, Varigotti e Sestri Levante con 8mila euro al mq, Finale Pia e Positano con 7mila euro al mq. Dai dati di Scenari Immobiliari le più care in assoluto restano Capri e Portofino con prezzi massimi di 20mila euro al metro quadrato. A seguire ci sono Anaca-

pri e Forte dei Marmi.

«Il ribasso dei prezzi nelle località turistiche sta stimolando non solo la domanda di seconda casa - aumentano gli acquisti da parte di stranieri, russi, tedeschi (in aumento) ed inglesi -, ma anche quella della prima casa e questa è una novità che non si era ancora registrata - dice Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa -. Diminuisce ancora la disponibilità di spesa: difficilmente si superano i 300-350mila euro per acquistare bilocali o trilocali con spazio esterno (giardino o terrazzo), in buono stato, vicino al mare o in zone servite». Quando la disponibilità di spesa non è sufficiente si rinuncia alla vista o al fronte mare, tra gli aspetti più apprezzati dai potenziali acquirenti in passato. E si cerca nelle zone limitrofe. «In Liguria sono apprezzati piccoli borghi come Cipressa, vicino ad Imperia, e la frazione di Lingueglietta. O ancora hanno riscosso un discreto interesse in Puglia Ugento, situato nel basso Salento, e il comune di Nardò».

Cambia anche l'utilizzo della casa al mare: oggi che si pagano tasse salate sulle abitazioni per le vacanze si tende a utilizzare di più gli alloggi nel week end durante l'anno e si cerca di metterli a reddito affittandoli ormai quasi sempre a settimane durante il periodo estivo, in particolare nel mese di agosto che resta getto-

nato e ben pagato.

Forte dei Marmi, Capri e Portofino sono ai vertici della top ten stilata da Scenari Immobiliari relativamente alla performance dei prezzi nell'ultimo anno. «Le località di lusso sono quelle che hanno meglio tenuto la posizione - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Escluso Porto Piccolo (Trieste), dove c'è un progetto nuovo, le altre sono località note». Hanno chiuso l'anno senza variazioni sostanziali anche l'isola del Giglio (dove i prezzi partono da 5.900 euro al mq) e La Maddalena, dove si pagano da 2.150 a 4.450 euro al mq, ma accanto allo splendore della zona bisogna mettere in conto anche la non facile raggiungibilità del luogo. Le località che hanno perso meno dal 2008 a oggi come valore del mattone sono Porto Cervo (si veda scheda), Finale Ligure (-4,8%), Positano (-5,1%), Porto Ercole (-5,5%) e le isole Tremiti (-5,9%).

«Il mercato della casa al mare in generale è sempre più marginale e si fatica a capire la motivazione di acquisto - dice ancora Breglia -. Sono sempre meno le case belle messe in vendita. Oggi si spendono 200-300mila euro per un appartamento piccolo con vista, ma l'offerta di buon livello non si trova. Se si sale di fascia l'offerta è maggiore. Nel segmento che va da un milione a cinque milioni di euro, in particolare, le proposte sono au-

mentate ma di contro non c'è molta domanda. Il patrimonio immobiliare italiano è datato e richiede interventi di ristrutturazione e manutenzione importanti. E poi, non dimentichiamolo, l'alternativa albergo oggi è conveniente».

Per trovare le occasioni è meglio aspet-

tare il momento giusto. Frequentare un luogo con assiduità, entrare in contatto con la comunità locale e aspettare che, spesso con il passaparola, arrivi la notizia di una vendita interessante.

Ci sono anche località dove oggi si spuntano prezzi più interessanti di cinque anni

fa. È il caso di Cattolica, di Cefalù, di Vieste e Gallipoli, dove i valori sono scesi anche del 15%. Nelle due località pugliesi i prezzi di entrata sono rispettivamente di 1.850 euro al mq e di 2.150 euro, ma soprattutto nella prima lo stock di abitazioni è datato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Capri. Nell'isola i prezzi del mattone hanno perso solo il 7,8% del valore dal 2008 a oggi

LA SARDEGNA PIACE ANCORA

Cali contenuti nelle due perle dell'isola

C'è un ritorno di interesse per la Sardegna? Sembra di sì. Lo scorso anno alcuni proprietari che vogliono vendere le abitazioni o le ville che hanno nell'isola segnalavano proprio una ripresa di interesse. A dimostrare la tenuta delle due maggiori località, Porto Cervo e Porto Rotondo, è l'andamento dei prezzi dal 2008 fino a oggi. In un periodo in cui la crisi immobiliare ha toccato tutti gli ambiti del residenziale, le quotazioni a Porto Cervo hanno lasciato sul campo solo il 4,5% in più di cinque anni (l'1,5% nell'ultimo anno), e rimangono comprese tra 6.550 e 10.550 euro al metro quadrato. A Porto Rotondo la perdita è stata del 6,2% (entrambe le location sono tra le dieci che meglio hanno tenuto in questa fase di crisi) e i valori partono da 6.150 euro al metro quadrato per arrivare fino a 10.050 euro. Diverse difficoltà di vendita, invece, sta incontrando lo sviluppo di Gabetti non lontano da Olbia.

La classifica

Le dieci località in cui i prezzi del mattone residenziale hanno perso di meno nel 2013 e le dieci che hanno registrato i maggiori cali (zone centrali, prezzi a gennaio 2014)

2013/2012

Prime 10				Ultime 10							
		Var. '13/'12	Var. '13/'08			Var. '13/'12	Var. '13/'08				
1	FORTE DEI MARMI	7.800	14.200	+1,2	-7,2	38	ANZIO	2.950	5.550	-4,7	-16,5
2	CAPRI	10.400	19.050	+1,0	-7,8	37	VIETRI SUL MARE	3.400	5.100	-4,5	-9,3
3	PORTOFINO	11.850	20.400	+0,5	-7,0	36	CASTIGLIONE DELLA PESCAIA	5.700	8.200	-4,0	-12,2
4	ISOLA DEL GIGLIO	5.900	9.900	+0,4	-7,5	35	ALASSIO	7.450	13.050	-4,0	-10,5
5	ISCHIA	4.700	8.100	+0,2	-8,3	34	GALLIPOLI	2.150	3.900	-3,8	-13,1
6	LA MADDALENA	2.150	4.450	+0,1	-14,5	33	VILLASIMIUS	1.950	3.750	-3,8	-10,9
7	SANTA MARGHERITA LIGURE	7.900	13.650	0	-9,0	32	LERICI	6.300	9.200	-3,8	-11,5
8	AMALFI	5.750	9.000	-0,3	-8,5	31	CEFALÙ	1.450	3.150	-3,7	-14,9
9	ANACAPRI	8.900	14.050	-0,5	-9,0	30	CHIAVARI	4.300	7.650	-3,7	-12,5
10	ISOLA D'ELBA	4.850	8.950	-1,0	-10,5	29	VIESTE	1.850	3.850	-3,6	-13,5



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.