

**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

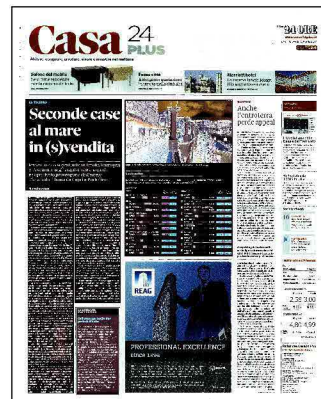
C'è un ritorno di interesse per la Sardegna? Sembra di sì. Lo scorso anno alcuni proprietari che vogliono vendere le abitazioni o le ville che hanno nell'isola segnalavano proprio una ripresa di interesse. A dimostrare la tenuta delle due maggiori località, Porto Cervo e Porto Rotondo, è l'andamento 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.