

# Andare a casa

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'edilizia in seconda e terza casa si muove in Italia e fuori. Troppi gli annunci di vendite pilotati dalle varie tasse. Anche se a compensare, in minima parte, il calo delle transazioni arrivano oggi più compratori stranieri e acquirenti di prima casa. La discesa dei prezzi che ha contraddistinto anche la seconda parte del 2013, è continua a dominare anche quest'ultimo del 2014, ricacciando infatti l'interesse sul mercato di categorie sino a ieri fortemente idiosincratiche.

Secondo Tecnocea 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 però rispettivamente il 5,5 e 9,4%. Le regioni del nord e il Friuli Venezia Giulia (4,3%), i più peggiori sono state Toscana (-6,7%), Basilicata (-6,5%) ed Emilia Romagna (-6,5%). Calabria e Marche, invece, hanno tenuto con prezzi in calo rispettivamente del 2,4% e del 2,8%. Liguria, Lazio e Puglia hanno lasciato invariato il 4,3-4,4%. Per Tecnocea i costi più costosi si confermano Alasio con tanta euro al metro quadrato, Viareggio e Sori Levante con tanta mila euro al metro, Fregene e Portofino con tanta euro al mq. Dai dati di Scenari Immobiliari il più caro in assoluto restano Capri e Portofino con prezzi massicci di somma euro al metro quadrato. A seguire i costi sono Anacapri e Forte dei Marmi.

«Il calo dei prezzi nelle località turistiche sta stimolando non solo la domanda di seconda casa - aumentano gli acquisti a 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 Magliola, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocea. «Diminuire anche la disponibilità di spesa differente si ripercuote in zone serene». Quindi la disponibilità di spesa non è sufficiente si rinuncia alla vista o al fronte mare, tra gli acquisti più apprezzati dai potenziali acquirenti in passato. Il c è circa nelle zone litoranee. «In Liguria sono apprezzati piccoli borghi come Cipressa, vicino al Imperia, e la frazione di Langoforte. A Toscana hanno riscosso un discreto interesse in Puglia, Liguria, situato nel basso Lazio e in comune di Nardò».

Cambia anche l'utilizzo della casa al mare: oggi che gli alloggi nelle saline salmastro per le vacanze, si sta cercando di liberare di più gli impegni nei week end durante l'anno e si cerca di metterli a reddito. «In molti hanno scelto di acquistare a termine durante il periodo estivo, in particolare nei mesi di agosto che resta gettonato e ben pagato».

Forse dei Marmi, Capri e Portofino sono ai vertici della top ten stilata da Scenari Immobiliari relativamente alla performance dei prezzi nell'ultimo anno. «L'elasticità di lusso sono quelle che hanno meglio tenuto la posizione - dice Mario Bregaglia, presidente di Scenari Immobiliari -, escluso Porto Piccolo (Lazio), dove c'è un progetto serio, e altre, sono località sature». Hanno chiuso l'anno senza transazioni sostanziali anche l'isola del Giglio

(dove i prezzi partono da 5.900 euro al metro) e La Maddalena, dove si pagano da 2.900 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 ai primi di agosto del 2014 sono Porto Cervo (si veda scheda), Forte Lagaria (-4,8%), Positano (-5,3%), Porto Ilirio (-5,0%) e le isole Tremiti (-5,0%).

«Il mercato della casa al mare in generale è sempre più marginale e è fatica a capire la motivazione di acquisto - dice ancora Bregaglia -. 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 aumentate a metà di centro non c'è molta domanda. Il patrimonio immobiliare italiano è datato e richiede interventi di ristrutturazione e manutenzione importanti. Il poi, non dimentichiamoci, l'alternativa albergo è già convintissima».

Per trovare le occasioni è meglio aspettare 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 Cambrìca, di Cefalù, di Vieste e Gallipoli, dove i valori sono scesi anche del 65%. Nelle due località pugliesi i prezzi di entrata sono rispettivamente di 1.800 euro al mq e di 2.200 euro, ma soprattutto nella prima stock di abitazioni è dato.

## LA SARDEGNA PIACE ANCHE

### Call contenuti nelle due periferie di Pisa

C'è un ritratto di interesse per la Sardegna? Sembra essere di sì. Lo scorso anno alcuni proprietari che vogliono vendere le abitazioni di queste ville che hanno nell'isola segnalavano proprio una ripresa di interesse. A dimostrare la forza delle due maggiori località, Porto Cervo e Porto Rotondo e 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 di Porto Cervo hanno lasciato sul campo solo il 0,5% in meno, con un crollo pari (71,5% 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% (centrando le cifre 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 20.550 euro. Diversa difficoltà di vendita, invece, sta incontrando lo stesso gruppo di investitori non lontano da Olbia.

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

## 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		2012/2011		Ultimo 10	
	Prezzo 10	Var %	Var %	Var %	Var %
● FORTE DEI MARMI	8.900	14,200	55,3	57,2	
● CAPRI	10.400	19,550	55,3	57,2	
● PORTOFINO	11.850	20,400	55,3	57,2	
● ISOLA DEL GIGLIO	6.900	9,900	55,3	57,2	
● GENOVA	4.700	6,100	55,3	57,2	
● LA MADDALENA	2.150	4,450	55,3	57,2	
● SANTA MARGHERITA LIGURE	7.900	13,650	55,3	57,2	
● ANACAPRI	8.900	14,200	55,3	57,2	
● ISOLA D'ELBA	4.850	6,950	55,3	57,2	
● ANGIÒ	2.950	5,550	55,3	57,2	
● VETRI SUL MARE	3.400	5,100	55,3	57,2	
● CASTIGLIONE DELLA PESCAIA	5.700	8,200	55,3	57,2	
● ALASSIO	7.600	13,050	55,3	57,2	
● GALLIPOLI	2.150	3,900	55,3	57,2	
● VILLASIMIUS	1.950	3,750	55,3	57,2	
● LESICI	6.300	9,200	55,3	57,2	
● CEFALÙ	3.450	3,150	55,3	57,2	
● CHIUVIARI	4.300	7,650	55,3	57,2	

## Anche l'entroterra perde appeal

● Chifino a ieri non riusciva ad acquistare abitazioni. La prima linea fronte mare cercava nei borghi dell'entroterra, che offrono quote, panorami e la possibilità di recarsi sulla costa in pochi minuti.

«Anche se l'unico vero mercato dell'entroterra legato al mare è quello della Liguria, dove si può scegliere di stare in alto con vista - commenta Mario Bregaglia -, in Maremma, per esempio, l'entroterra diventa subito un mercato immobiliare della campagna, che concettualmente è destinato a chi ama meno il mare».

Il mercato della Liguria sta funzionando abbastanza bene secondo Bregaglia, adesso che i prezzi si sono ridimensionati rispetto a qualche anno fa. «Da sempre si ritiene un buon interesse da parte di pensionati e lombardi - dice Gianluca Grossi, consulente Fideuramica Genova, consulente Fideuramica per l'area della provincia di Savona -. Le località più richieste sono quelle del Ponente ligure, tra epoca e posti di frontiera come Alasio, Lorno e Finale Ligure - che ricordiamo deve molto alla gentorina Viareggio - e il mercato operaio, ma l'investimento c'è. La Fideuramica non ritiene che l'entroterra come zona per acquistare una casa vacanza o per recarsi soprattutto per un abbattimento dei costi. Anche se questo trend è oggi in capovoto e i valori tendono a scendere sulla costa permettono di spuntare occasioni anche nella fascia sul mare. Se si guarda il mercato di Viareggio e i sei chilometri dal mare, un po' tutto l'entroterra è appetibile. «Molto pagante è quello di Lorno,

Il repricing dei valori sulla costa ligure durante la crisi offre più occasioni e ha fatto perdere interesse per l'entroterra

con le località di Boinasco e la frazione di Verghè, oppure di finalissima, ma anche l'entroterra di Alasio (che ha perso il 50% negli ultimi cinque anni)», dice ancora Grossi. È il padre onco di Alasio con la Verzellina in Toscana: «Viviamo una fase tranquilla del mercato - dice il titolare dell'agenzia Aca Immobiliare di Pietrasanta - anche gli stranieri aspettano alla finestra. Chi ha disponibilità preferisce la zona fronte mare, ma anche Pietrasanta negli anni è diventata sempre più conosciuta. Casali e mutui in collina ce ne sono pochi, e spesso chi vuole acquistare offre cifre molto inferiori alle richieste per il difficile arrivare alla conclusione dell'affare. Comunque di casali ce ne sono di più nella zona di Camarone». Gli acquirenti stranieri apprezzano anche le case d'epoca nei borghi storici di alcune località di mare. Ma ce ne sono pochi.

Un trend interessante che sta diventando sempre più delineato è quello relativo all'acquisto della casa all'estero, transazioni che contengono anche una buona dose di abitazioni della costa. «Negli ultimi anni si sceglie di comprare sempre più oltre confine - dice ancora Bregaglia -. Sono stati circa 40mila le acquisizioni in questi quattro anni, il 25mila seconde case scambiate nel nostro Paese nell'ultimo anno - chiaramente in questi acquisti c'è una forte presenza di abitazioni al mare, siano esse in Spagna, in Grecia, alle Baleari e soprattutto in Francia. La Costa Azzurra resta una delle mete gettonate, anche perché ha molte iniziative immobiliari - dichiara il presidente di Scenari Immobiliari - e una offerta variegata che va dal piccolo borgo capace più essere Villafranca alla casa di lusso come il parco Cannes Hotel e Saint Tropez set come Monte Carlo e alle Tropées».

- P. De

REAG

PROFESSIONAL EXCELLENCE

since 1896

REAG - Real Estate Advisory Group - offre una consulenza SPECIALISTICA, QUALIFICATA E INDIPENDENTE nel settore immobiliare. Nel rispetto degli interessi suoi e dei propri clienti internazionali, REAG offre AZIENDA CONSULENZA orientata a valorizzazione e gestione singola o in interi patrimoni immobiliari.

American Appraisals, di cui REAG è la divisione Immobiliare, è completamente detestata dai propri manager, per garantire una consulenza TOTALMENTE INDIPENDENTE.

www.reag-italy.com

RICS

www.reag-italy.com

The International Company