

## Riviera di Ponente crescono gli acquisti

La riviera di ponente rappresenta da sempre un punto di riferimento per il mercato delle seconde case: abbiamo chiesto agli operatori quale sia la situazione attuale.

“Diversi fattori contribuiscono ad un aumento costante nelle richieste - afferma Giusy Roccaforte titolare dell'agenzia Fondocasa di Ceriale e Borghetto Santo Spirito - alle quali fa da riscontro un ovvio aumento dei prezzi, anche in considerazione del fatto che i limitati spazi della riviera non consentono un'ingente attività di cantieristica: questo fa sì che i costruttori acquistino vecchi edifici per demolirli e riedificarli, con costi maggiori rispetto al nuovo”.

Il mercato della casa vacanza è comunque in piena salute. Secondo Scenari Immobiliari il numero di compravendite (dal 1991 ad oggi) è aumentato di circa il 10 %, con oltre 35 mila transazioni effettuate. Due i motivi principali di questo buon andamento: la ripresa della vacanza made in Italy collegata all'utilizzo della residenza turistica come abitazione complementare alla prima casa e le ottime possibilità di guadagno connesse all'investimento immobiliare in seconde case. Molto interessanti i redditi cosiddetti “locativi”, che in media possono fruttare il 5 % annuo (fonte: Scenari Immobiliari).

È anche vero che in un periodo di crisi del mercato azionario e con i tassi dei bot, buoni che hanno rappresentato per diversi decenni l'investimento primario degli italiani, ai minimi storici, l'acquisto del mattone rappresenta l'unica risorsa solida e con prospettive di crescita superiori alla media del mercato e senza rischio alcuno.

“C'è un'altra circostanza ‘storica’ da tener presente - aggiunge Alice Beltrame, pluri affiliata Fondocasa - molti piemontesi e lombardi, che una decina di anni fa hanno investito in Francia, stanno tornando in riviera in quanto la comodità paga! Bisogna poi sottolineare gli sforzi delle amministrazioni liguri per valorizzare borghi e paesaggi dall'indubbio fascino, in passato preda dell'incuria”.

**Dott. Claudio Citzia Fondocasa Spa**

I rincari sulle aliquote potrebbero scoraggiare le transazioni

## Seconde case a rischio?

Il mercato delle seconde case rischia una battuta d'arresto: i rincari delle aliquote decisi dal Governo potrebbero incidere negativamente sulla voglia di mattone delle famiglie italiane. Gli effetti del maxitemperamento però, sostengono i maggiori operatori di settore, non si vedranno subito, ma l'anno prossimo.

Per Gabetti, Tecnocasa e Scenari Immobiliari, le misure del Governo potrebbero incidere nel medio-lungo termine sulle scelte d'acquisto degli italiani, sulle quali un ruolo importante giocherà anche il previsto rialzo dei tassi di interesse. Ma l'entità della battuta d'arresto del mercato delle seconde case non è ancora definibile.

Secondo Scenari Immobiliari ogni anno si registrano 800.000-900.000 compravendite, di cui il 60% ha per oggetto la prima casa ed il restante 40% la seconda, quindi le misure del Governo impatterebbero su 320.000-360.000 abitazioni. Un'eventuale rallentamento del mercato dipenderà anche dalla ripresa economica: se infatti ripartiranno altri settori di attività, come ad esempio la borsa, il calo sarà consistente, se invece permarrà una certa debolezza la flessione

probabilmente potrebbero essere attenuata.

Secondo il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia, le nuove misure governative avranno un impatto sui prezzi pari all'1%, un incremento modesto che però peserà sulla propensione all'investimento delle famiglie, disincentivando gli acquisti.

Commenti negativi anche da parte di Alessandro Ghisolfi dell'ufficio studi della Gabetti, secondo cui gli aumenti previsti sono piuttosto forti e potrebbero influenzare il mercato delle seconde case, dopo due-tre anni di ripresa, riaffossandolo. Secondo Gabetti le misure governative riguarderebbero soltanto 76.000 abitazioni l'anno per un valore di 5,9-6,7 miliardi di euro.

Per il responsabile dell'ufficio studi Tecnocasa, Guido Lodigiani, l'impatto della manovra sulla seconda casa potrà essere molto penalizzante e il forte incremento dell'imposta sostitutiva sui mutui limiterà l'accesso al credito per l'acquisto di un immobile, velocizzando l'indebolimento del segmento di mercato turistico e d'investimento, in un ciclo immobiliare già vicino al culmine della fase di crescita.