

Immobiliare

INVESTIRE NELLA SECONDA ABITAZIONE



Santa Margherita Ligure

www.ecostampa.it

Farsi la PENSIONE con la casa al mare

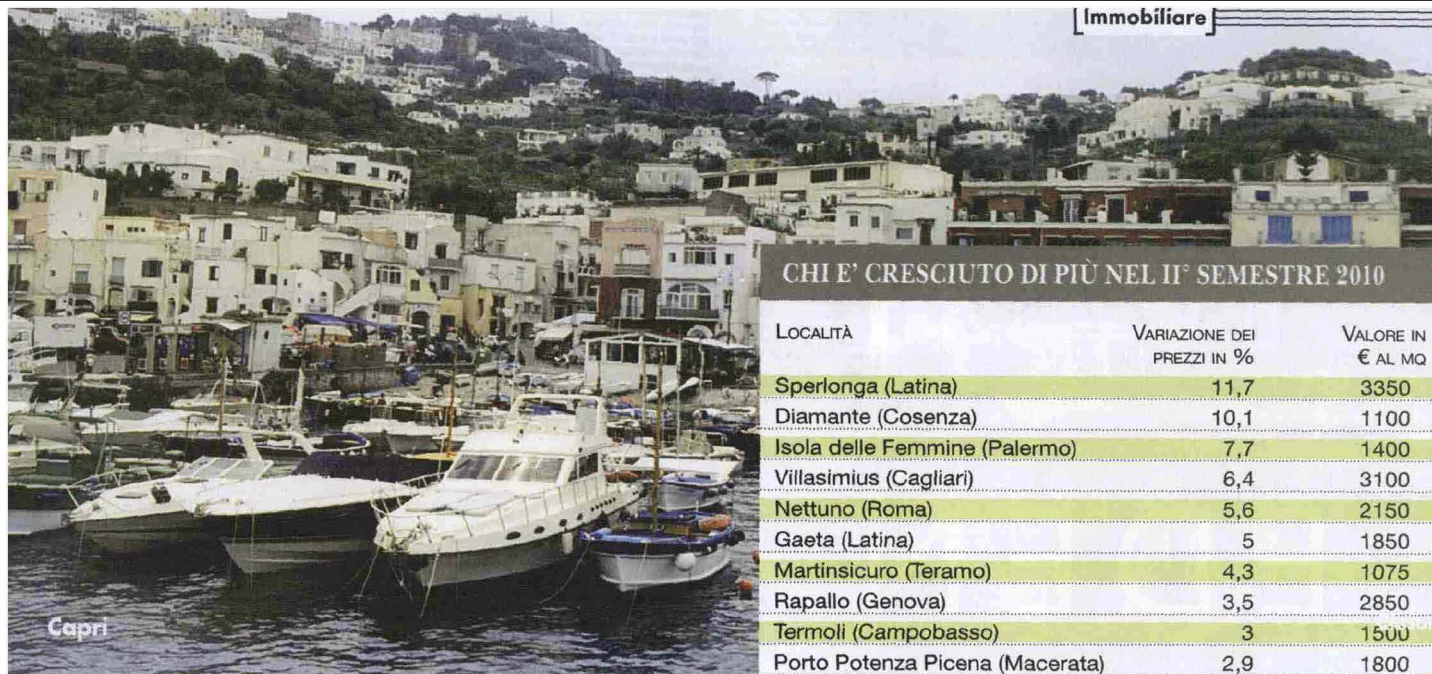
Mentre il mercato è stretto fra acquirenti che chiedono sconti fino al 14,5% e venditori che non cedono sul prezzo, si fanno strada inglesi, francesi, tedeschi e austriaci: comprano immobili in Liguria, Toscana, Puglia e Sardegna come forma di investimento low risk o addirittura come forma di rendita. Santa Margherita Ligure (17mila euro al mq), Forte dei Marmi (12mila) e Porto Cervo (10mila) mantengono il loro valore nel lungo periodo. Promettono di rivalutarsi di più i centri in via di riqualificazione, vicini ad aeroporti e ferrovie

di Gabriele Frontoni

Case al mare con il fiato tirato. Nei primi mesi del 2011 i dati registrati dagli osservatori Nomisma e Fiaip hanno messo in luce una situazione di quasi stagnazione sul versante delle transazioni. Almeno per una parte considerevole del mercato. Dopo i forti incrementi dei prezzi di vendita registrati fino al 2007, per il quarto anno consecutivo gli analisti hanno registrato

un segno negativo sia sul versante del numero delle compravendite sia su quello dei prezzi. Non solo. La stretta creditizia messa in atto dal sistema bancario ha penalizzato quel 40% di italiani che faceva ricorso a un mutuo per acquistare la seconda casa. "Gli istituti di credito continuano a mostrare disinteresse verso il prodotto turistico, arrivando a finanziare soltanto il 60% dei richiedenti per un massimo del

50% del valore degli immobili", spiegano gli esperti di Nomisma e Fiaip. A questo si aggiunge il fatto che il numero degli immobili messi in vendita continua ad aumentare in maniera progressiva (+9,2% rispetto al 2010) a un prezzo leggermente inferiore in quasi tutte le località (-0,7%). E che il numero delle transazioni ha tirato il freno a mano diminuendo, nel 2011, del 12,8% rispetto ai dodici mesi precedenti. "Continuiamo ad assistere a una tenuta generale dei prezzi dovuta all'irrigidimento dei proprietari che preferiscono non vendere anziché allinearsi alla domanda", raccontano gli esperti, secondo cui i valori medi di compravendita al metro quadro oscillano oggi tra i 2.500 euro e 6.300 euro. Con alcune punte di diamante. A Santa Margherita Ligure, per esempio, i valori degli immobili hanno toccato i 17mila euro a metro quadro contro i 15mila di Capri. Prezzi alle stelle anche ad Alassio (13mila al mq), mentre a Porto Cervo le abitazioni top di gamma si aggirano sui 10mila euro a metro quadro. Nel resto d'Italia è calma piatta: nessuna variazione nell'ultimo anno a Jesolo Lido, S. Benedetto del Tronto, Montesilvano, Vieste, Policoro e sulla costiera cilentana. Soltanto due centri turistici marini hanno fatto registrare una vera contrazione dei prezzi: Termoli e Tropea. In leggero recupero Rimini, che



CHI E' CRESCIUTO DI PIÙ NEL II° SEMESTRE 2010

LOCALITÀ	VARIAZIONE DEI PREZZI IN %	VALORE IN € AL MQ
Sperlonga (Latina)	11,7	3350
Diamante (Cosenza)	10,1	1100
Isola delle Femmine (Palermo)	7,7	1400
Villasimius (Cagliari)	6,4	3100
Nettuno (Roma)	5,6	2150
Gaeta (Latina)	5	1850
Martinsicuro (Teramo)	4,3	1075
Rapallo (Genova)	3,5	2850
Termoli (Campobasso)	3	1500
Porto Potenza Picena (Macerata)	2,9	1800
San Salvo (Chieti)	2,8	925
San Benedetto del Tronto (Ascoli Piceno)	2,6	1950
Montesilvano (Pescara)	2,2	1450
S. Lorenzo al mare (Imperia)	1,5	3125
Riccione (Rimini)	0,9	3150

Fonte: Ufficio studi Tecnocasa

➤ nello scorso semestre aveva fatto segnare una discesa. Più complesso il quadro di Portofino, Positano e Amalfi, dove al lieve calo dei prezzi si è accompagnata una decisa riduzione nel numero delle transazioni. "Le uniche località di mare ad aver fatto registrare un aumento, seppur minimo, delle quotazioni, sono state Marina di Pietrasanta in Toscana, Alassio in Liguria e Acciaroli in Campania", ammettono gli esperti che evidenziano una situazione piuttosto difficile anche sul fronte dei tempi necessari per la vendita. Dal momento dell'incarico a quello dell'atto notarile ci vogliono, mediamente, almeno nove mesi. A patto che il venditore decida di venire incontro alle richieste di sconto avanzate dal compratore: negli ultimi dodici mesi il divario tra il prezzo richiesto e quello effettivo di compravendita ha raggiunto il 14,5%. "Il fattore di maggior criticità del mercato immobiliare turistico è costituito dalle false aspettative di prezzo dei proprietari/venditori che, restando ancorati ai valori del 2006, preferiscono ritirare l'immobile dal mercato invece che adeguarsi ai valori correnti", raccontano gli analisti di Nomisma Fiaip. Un piccolo contributo alla tenuta del mercato italiano delle seconde case al mare è arrivato dall'estero. "Le regioni in cui si registra ancora un discreto interesse all'acquisto di una seconda casa risultano essere la Liguria, la Toscana, la Puglia e la Sardegna, che hanno risentito solo parzialmente della crisi. Questo anche grazie all'interesse dimostrato dagli stra-

nieri che continuano ad acquistare case di villeggiatura in Italia prediligendo ubicazioni di qualità", spiega **Dario Castiglia**, presidente e ad di Re-Max

Italia. "Aumenta la domanda da parte degli europei che ritengono l'investimento nel settore immobiliare un'ideale opportunità a basso rischio per tutelare i propri risparmi anche in alternativa a fondi pensionistici", dice il manager. Tra i più attivi, secondo Re-Max, inglesi e tedeschi seguiti da austriaci e francesi che puntano sulle regioni italiane confinanti. "Negli ultimi tempi si sono affacciati sul nostro mercato anche gli investitori cinesi e russi", continua Castiglia, "interessati al mercato del lusso sia in luoghi di vacanza che nelle città d'arte di Toscana, Umbria e Veneto".

Conviene quindi investire in una seconda casa al mare? Sì, anche se gli alti costi degli immobili a uso turistico nelle località marine della penisola hanno fatto scemare quell'alone di convenienza che ha spinto in passato molti italiani a investire nel mattone costiero. Basti pensare alle quotazioni medie rilevate nelle località più alla moda dello stivale per rendersene conto. A Santa Margherita Ligure, per esempio, gli immobili di prestigio hanno raggiunto quotazioni che si aggirano attorno ai 17mila euro a metro quadro. Ad Alassio si può arrivare a 13mila euro, mentre a Forte dei Marmi i prezzi raggiungono i 12mila euro.

Situazione simile anche nelle località alla moda del sud del paese. A Capri i prezzi oscillano tra i 10mila e i 21mila euro a metro quadrato, a Ischia si può arrivare a 9mila, mentre a Sorrento ci si muove tra i 5mila e gli 11mila. Per non parlare della Sardegna dove, tra Porto Cervo, Porto Rotondo e la Maddalena, difficilmente si può trovare qualcosa al di sotto degli 8mila euro a metro quadrato. Il tutto aggravato dalla stagnazione dei prezzi di vendita che incide pesantemente sulla rivalutazione degli immobili. Senza contare il fattore più critico della decisione di investimento, cioè la brevità della stagione estiva durante la quale si può affittare l'immobile. "I migliori rendimenti legati agli affitti stagionali, tra giugno e settembre, si possono ottenere in Puglia, a Porto Cesareo e Rodi Garganico", spiega **Alessandro Ghisolfi**, direttore dell'ufficio studi di Ubh. In questo caso, l'acquisto di un appartamento di dimensioni medie tra i 70 e i 90 metri quadri è in grado di garantire un ritorno lordo del 7% circa, meglio di quanto assicurato da località più blasonate. Come Santa Margherita, che presenta un ritorno medio da messa a reddito stagionale dell'immobile attorno al 4,8%. O di Ischia, dove un appar-



QUANTO RENDE ALL'ANNO AFFITTARE

LOCALITÀ	%	LOCALITÀ	%
Porto Cesareo (Lecce)	5,4	Cecina mare (Livorno)	2,4
Rodi Garganico (Foggia)	5,0	Capalbio (Grosseto)	2,3
Stintino (Sassari)	4,6	Vasto (Chieti)	2,3
Quartu Sant'Elena (Cagliari)	4,4	Castiglioncello (Livorno)	2,3
Santa Cesarea Terme (Lecce)	4,3	Tropea (Vibo Valentia)	2,3
Ostuni mare (Brindisi)	4,2	Rosignano Solvay (Livorno)	2,2
Otranto (Lecce)	4,0	Chia (Cagliari)	2,2
Castro Marina (Lecce)	4,0	Porto Ercole (Grosseto)	2,1
Peschici (Foggia)	3,9	Lido Venezia	2,1
Vieste (Foggia)	3,9	Acitrezza (Catania)	2,1
Isola di Lipari (Messina)	3,4	Fano Lido/Sassonia (Pesaro Urbino)	2,1
La Maddalena (Olbia)	3,4	Rimini Marina	2,1
Santa Margherita (Genova)	3,4	Taormina (Messina)	2,1
Cannigione (Olbia)	3,4	Rimini Darsena	2,1
Diamante (Cosenza)	3,3	Procida (Napoli)	2,1
Isola di Panarea (Messina)	3,3	Marina di Grosseto	2,1
Villasimius (Cagliari)	3,3	Marina di Pietrasanta (Lucca)	2,0
Lido Scacchi (Ferrara)	3,3	Viareggio	2,0
Santa Teresa di Gallura (Olbia)	3,3	Anacapri (Napoli)	2,0
Maratea (Potenza)	3,1	Anzio Centro (Roma)	1,9
Manfredonia (Foggia)	3,1	Monterosso al mare (La Spezia)	1,9
Palau (Olbia)	3,1	San Remo (Imperia)	1,9
Isola di Stromboli (Messina)	3,1	S. Benedetto del Tronto (Ascoli Piceno)	1,9
Marina di Castagneto (Livorno)	3,0	Lido di Jesolo (Venezia)	1,8
Follonica (Grosseto)	3,0	Porto Cervo (Olbia)	1,8
S. Maria di Leuca (Lecce)	3,0	Lignano Sabbiadoro (Udine)	1,8
Principina a Mare (Grosseto)	2,9	Levanto (La Spezia)	1,8
Ischia (Napoli)	2,9	Lerici (La Spezia)	1,8
Lido delle Nazioni (Ferrara)	2,9	Borghera (Imperia)	1,8
Porto Santo Stefano (Grosseto)	2,8	Cattolica (Rimini)	1,8
Lido degli Estensi (Ferrara)	2,8	Forte dei Marmi (Lucca)	1,8
Monte Argentario (Grosseto)	2,7	Numana (Ancona)	1,8
Ladispoli (Roma)	2,7	Sirolo (Ancona)	1,7
Nettuno (Latina)	2,7	Riccione mare (Rimini)	1,7
Roseto degli Abruzzi (Teramo)	2,7	Bonassola (La Spezia)	1,7
Vietri sul mare (Salerno)	2,6	Alassio (Savona)	1,7
Baja Sardinia (Olbia)	2,6	Talamone (Grosseto)	1,7
Vasto (Chieti)	2,6	Loano (Savona)	1,7
Rimini centro storico	2,6	Rapallo (Genova)	1,6
Punta Ala (Grosseto)	2,6	Lido di Camaiore (Lucca)	1,6
Amalfi (Salerno)	2,4	Portovenere (La Spezia)	1,6
Elba (Livorno)	2,4	Capri (Napoli)	1,5
Ostia Lido (Roma)	2,4	S.M.Ligure (Genova)	1,5
Sabaudia (Latina)	2,4	Portofino (Genova)	1,5
Roseto degli Abruzzi (Teramo)	2,4	Vernazza (La Spezia)	1,5
San Vincenzo (Livorno)	2,4	Porto Rotondo (Olbia)	1,5

Fonte: Ufficio studi Ubh, dati aggiornati a maggio 2011

➤ tamento di 90 metri quadri genera una redditività di appena il 4%. "E' passato il momento di acquistare un immobile al mare con l'idea di realizzare un extra rendimento stellare", ammette Ghisolfi. "La stagnazione dei prezzi, unita alla difficoltà di gestione degli immobili e agli affitti non più generosi, induce a riconsiderare l'investimento nel residenziale marino. A meno che una famiglia non decida di utilizzare la casa durante l'anno, magari nei fine settimana, e di affittarla uno o due mesi nella stagione estiva per ripagare le spese e magari guadagnarci qualcosa". Dello stesso parere anche gli esperti dell'Ufficio studi Tecnocasa. "Spesso chi cerca la seconda casa sceglie località vicine alla regione di residenza per poterla utilizzare anche durante i week end invernali e primaverili. Chi investe sulla casa vacanza non sempre lo fa per mettere a reddito l'immobile: in molti casi prevale la motivazione personale e quindi l'utilizzo per se stessi e per i propri familiari". Ma come fare allora a ottimizzare la scelta di investimento in una seconda casa al mare? Meglio puntare su località alla moda che garantiscono una tenuta dei prezzi o prediligere una località meno nota, sperando in una rivalutazione superiore nel corso degli anni? "Se si decide di investire sulla casa al mare e puntare alla rivalutazione futura dell'immobile la scelta sul dove investire è molto legata al budget che si ha a disposizione", avvertono gli analisti di Tecnocasa. "Le località famose sono anche quelle più costose, adatte a un target più ricco: sono queste che, nel tempo, tendono a conservare il loro valore. Ma anche le località minori, non lontane da quelle più importanti e rinomate, se ben servite e ben collegate alle altre, risultano interessanti. Sono da preferire quelle vicine ad aeroporti o ben collegate con le linee ferroviarie". Allo stesso modo, secondo Tecnocasa, le loca-

lità turistiche interessate da interventi di riqualificazione (come per esempio i nuovi porti turistici) possono rappresentare un buon investimento. "Quasi sempre, alla nascita di un porto turistico, si accompagnano nuove strutture come centri commerciali, locali di divertimento ma anche interventi di tipo residenziale che

possono contribuire a rivalutare il mercato", spiega l'Ufficio studi Tecnocasa. "Le abitazioni dotate di spazi esterni, vista mare e facilità di accesso alle spiagge sono sempre da preferire, perché comodità e tranquillità sono obiettivi sempre presenti in coloro decidono di affittare o comprare una casa al mare". ■