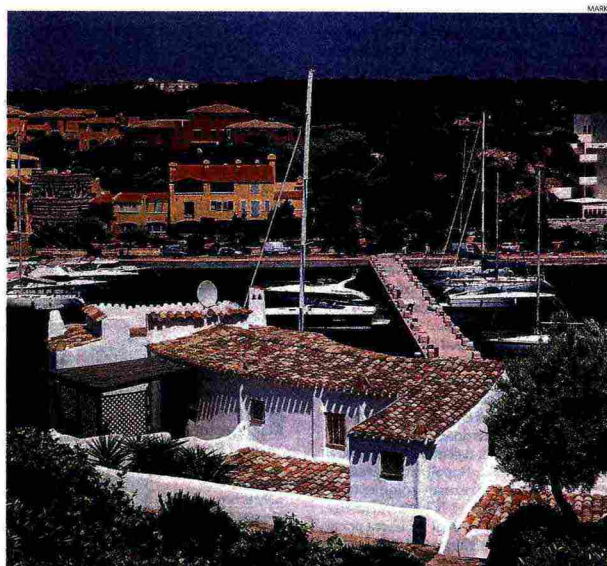


RESIDENZIALE

Serve meno tempo per vendere casa al mare



Porto Cervo. Prezzi alti ma tempi brevi per le compravendite nella località top della Sardegna

A rendere vivace il settore la domanda estera (salita dal 7,5% del 2015 al 12,1%) e l'elevata liquidità

di Paola Dezza

● Investire nella seconda casa al mare, un acquisto che molti avevano archiviato per la crisi immobiliare e, in alcuni casi, per un cambio di mentalità.

Ma la possibilità di affittare tramite la locazione breve l'appartamento è diventata una tendenza consolidata degli ultimi tre anni, trend che ha riportato l'interesse su un segmento immobiliare che nel periodo 2009-2013 aveva visto più che dimezzarsi le compravendite. La crisi della domanda e degli scambi degli anni passati ha influito sui prezzi finali di vendita. «Dalle località meno ricercate a quelle più in voga, la gelata sui prezzi aveva fatto registrare, a fine 2013, un calo medio di oltre il 25% rispetto ai valori scambiati cinque anni prima, rispar-

Per arrivare al rogito bastano cinque mesi a Porto Cervo, Capri e Portofino. Si sale oltre dieci mesi a Gallipoli, Vieste e Pula

miando solo in parte (-15% la media) i prezzi delle abitazioni del segmento lusso» spiega

un esperto di mercato. Negli ultimi tre anni le compravendite sono tornate a salire, ma per i prezzi parlare di inversione di tendenza è ancora presto. Il segmento vive una stabilizzazione e, nonostante anche i dati sull'assorbimento stiano migliorando (i tempi di vendita in media toccano i nove mesi, contro i 18 di tre anni fa), per poter registrare nuove variazioni positive dei prezzi bisognerà attendere almeno altri 12 mesi.

Nel momento in cui si sceglie di investire è importante tenere presente molte caratteristiche dell'immobile e della location prescelta. Luminosità, panorama, spazi esterni sono le priorità per chi cerca una seconda casa da vivere nei fine settimana e da affittare quando è vuota, ma anche la vivacità del mercato prescelto è importante. I tempi medi di vendita sono quindi di aiuto per capire se le compravendite si realizzano con facilità o se ci vogliono mesi e mesi per cedere l'immobile, che nel caso di un'improvvisa necessità diventa un problema. Da un'analisi realizzata in esclusiva per Casa24 Plus dal team di Scenari Immobiliari emerge che i tempi di vendita sono più brevi in località di lusso come Porto Cervo (4 mesi), Capri e Porto Rotondo (4 mesi e mezzo), Portofino (5 mesi) e Forte dei Marmi (5 mesi e mezzo). Tutti luoghi dove è raro imbattersi in case in vendita sotto 5mila euro al metro quadro. Si allungano oltre i dieci mesi, ma restano contenuti rispetto al passato, i tempi di vendita a Gallipoli, Chiavari e Vieste.

«In realtà la seconda casa va meglio della prima, che migliora soprattutto nelle grandi città - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -, i miglioramenti riguardano invece tutte le località di mare. C'è più interesse ad avere una casa per le vacanze, ci sono soldi in giro per case piccole,

da usare anche durante l'anno. Non solo. Calano gli acquisti all'estero da parte dei nostri connazionali nelle destinazioni tradizionali e aumenta il flusso di stranieri».

Non sono solo le località più care e più famose delle nostre coste a registrare cambiamenti di tendenza positivi, ma anche luoghi più popolari come Gabicce mare, Celle Ligure o Sirolo nelle Marche, dove la domanda in acquisto è vivace.

Nella fascia intermedia troviamo località in cui i prezzi delle seconde case variano da 1.500 a 3.500 euro al metro quadro e dove gli affitti settimanali non superano i 750 euro (per un bilocale con quattro posti letto). Fra le prime 15 località che per vivacità di scambi stanno registrando le migliori performance, due sono in Sardegna e due sono campane. In Costa Smeralda, Porto Cervo e Porto Rotondo hanno visto salire i prezzi da giugno 2016 a giugno 2017 rispettivamente dell'1,2% e del 2,5%. Le due località riescono a offrire al mercato non solo ville milionarie, che vengono messe in affitto per decine di migliaia di euro a settimana, ma anche mono e bilocali in vendita con prezzi compresi fra i 175mila e i 250mila euro che possono essere affittati nei mesi estivi a 800-1.400 euro a settimana. Anche se la Sardegna soffre ancora di una stagionalità contenuta, che potrebbe essere ampliata perché il clima qui di solito è bello fino a ottobre.

Le due località campane sono Capri e Amalfi. Anche qui si va dalle ville di lusso agli appartamenti. Si trovano e si affittano mono e bilocale che hanno prezzi variabili fra i 4mila e i 6mila euro al metro e che sono oggetto di una domanda molto vivace di locazione, grazie soprattutto al turismo straniero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato della seconda casa al mare

Classifica dei tempi medi di vendita del settore residenziale in alcune località turistiche.
Dati giugno 2017

LE MIGLIORI

LOCALITÀ	PROVINCIA	PREZZO MIN-MAX EURO\MQ		TEMPI MEDI DI VENDITA (MESI)	VAR % PREZZI MEDI SU GIUGNO 2016
		0	30.000		
Porto Cervo	Sassari	6.450	11.050	4	+1,2
Isola Del Giglio	Grosseto	5.900	10.400	4	+2,3
Capri	Napoli	10.200	19.350	4,5	+1,7
Ponza	Latina	6.900	11.250	4,5	+1,9
Porto Rotondo	Sassari	5.850	10.550	4,5	+2,5
Portovenere	La Spezia	5.200	9.250	4,5	+2,1
Portofino	Genova	11.550	20.400	5	+1,5
Amalfi	Salerno	5.450	9.200	5	+2,1
Lerici	La Spezia	5.900	9.000	5	+2,0
Forte Dei Marmi	Lucca	7.500	14.200	5,5	+2,2
S. Margherita Ligure	Genova	7.500	13.750	5,5	+1,9
Positano	Salerno	7.100	12.050	5,5	+2,1
Sestri Levante	Genova	5.750	9.100	5,5	+2,0
Pietra Ligure	Savona	4.550	8.750	5,5	+3,1
Albenga	Savona	4.000	7.700	5,5	+2,4

LE PEGGIORI

LOCALITÀ	PROVINCIA	PREZZO MIN-MAX EURO\MQ		TEMPI MEDI DI VENDITA (MESI)	VAR % PREZZI MEDI SU GIUGNO 2016
		0	30.000		
Spotorno	Savona	4.500	8.000	9	+3,1
Ventimiglia	Imperia	4.500	7.400	9	+3,4
Monterosso al mare	La Spezia	4.800	8.000	9	+2,3
Ladispoli	Roma	1.650	3.450	9,5	-2,0
Zoagli	Genova	4.800	8.300	9,5	+3,1
San Vincenzo	Livorno	3.700	6.700	9,5	+1,1
Bellaria-igea Marina	Rimini	1.700	4.050	9,5	-1,9
Peschici	Foggia	1.650	3.350	9,5	-2,2
Chiavari	Genova	3.800	6.900	9,5	+2,7
Vieste	Foggia	1.650	3.650	10,5	-1,8
Lavagna	Genova	3.250	6.400	10,5	+1,0
Santa Marinella	Roma	2.150	4.450	10,5	-2,9
Rodi Garganico	Foggia	1.150	2.850	10,5	-2,4
Pula	Cagliari	1.850	3.800	11	-2,0
Gallipoli	Lecce	1.850	3.800	11	-1,8

FONTE: Scenari Immobiliari

