

**Residenziale** Cenni di ripresa per il mattone balneare, con domanda e transazioni in aumento, specie nelle mete meno note

# RISVEGLIO IN RIVA AL MARE

## IL MERCATO IMMOBILIARE IN ALCUNE DELLE LOCALITÀ BALNEARI D'ITALIA

Prezzi medi di vendita in euro al mq

		Prezzi fronte mare		Prezzi zone interne		Variazione Domanda	Var. annua prezzi
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo		
<b>LIGURIA</b>	◆ San Remo	4.500	6.600	3.400	4.600	2,5%	1,2%
	◆ Monterosso	4.500	7.000	3.500	4.200	3,8%	0,5%
	◆ Moneglia	3.100	4.600	1.300	2.500	3,3%	1,1%
	◆ Chiavari	3.500	4.300	2.700	3.300	2,7%	0,5%
	◆ Loano	4.200	5.500	3.100	4.400	1,8%	1,6%
	◆ Alassio	6.600	7.900	4.300	5.500	4,5%	1,8%
<b>VENETO</b>	◆ Lido di Jesolo	3.500	4.500	3.100	3.700	3,3%	0,6%
	◆ Caorle	2.600	3.000	2.300	2.800	4,6%	0,3%
	◆ Bibione	2.900	3.300	2.400	3.000	3,9%	0,8%
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	◆ Lido delle Nazioni	2.700	3.300	2.100	2.600	3,7%	1,8%
	◆ Lido degli Estensi	2.500	3.500	2.100	2.400	4,7%	1,8%
<b>PUGLIA</b>	◆ Marina di Ravenna	2.800	3.600	2.200	3.100	2,8%	1,1%
	◆ Milano Marittima	4.500	7.000	4.000	5.000	3,3%	0,8%
	◆ Rodi Garganico	1.400	1.900	1.000	1.200	5,1%	2,8%
<b>MARCHE</b>	◆ Peschici	1.900	2.200	1.300	1.700	4,4%	3,2%
	◆ Ostuni mare	2.000	2.500	1.400	1.900	7,5%	2,6%
	◆ Otranto	1.300	3.100	1.500	1.800	5,1%	2,7%
	◆ Castro Marina	1.700	2.500	1.300	2.000	8,3%	1,8%
	◆ Porto Cesareo	1.500	2.500	1.200	1.200	5,3%	2,1%
	◆ S. Maria di Leuca	1.800	2.600	1.600	2.300	4,3%	0,8%
	◆ Maratea	3.200	4.400	1.500	2.000	7,4%	3,1%
<b>SICILIA</b>	◆ Sirolo	3.600	4.100	2.800	3.700	5,1%	2,3%
	◆ Numana	3.500	4.600	2.600	3.800	4,8%	2,5%
<b>SICILIA</b>	◆ San Vito Lo Capo	2.500	4.500	1.700	2.800	7,6%	1,8%
	◆ Salina	3.500	7.200	2.200	3.200	4,8%	1,9%
	◆ Donnalucata	4.400	5.500	2.300	3.400	5,5%	2,1%
	◆ Marina di Ragusa	4.200	5.500	2.300	3.500	6,6%	2,2%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Teresa Campo

**D**ate per spacciate negli scorsi anni, oggi il clima torna a migliorare anche per il mercato delle seconde case. Specie se al mare. La domanda cresce, i prezzi hanno (quasi) smesso di scendere e qua e là si registra anche un aumento delle compravendite, se non addirittura dei prezzi.

Nonostante ciò i morsi della crisi non hanno certo smesso di farsi sentire: la ripresa per ora è a macchia di leopardo nonché molto selettiva, e gli incrementi di transazioni e prezzi sono a dir poco timidi. Insomma, secondo quanto emerge dall'analisi sul mercato delle case al mare del Centro Studi di Casa.it, ci troviamo davanti a un mercato molto diverso da quello che conoscevamo.

Le differenze rispetto al passato so-

no presto dette: oltre che nei numeri (aumento di domanda, transazioni e quotazioni), ancora molto lontani da quelli pre crisi, oggi a muovere i potenziali compratori sono soprattutto i prezzi e i mutui molto convenienti, uniti certo alle migliorate prospettive dell'economia. Per questa ragione il mini rimbalzo non ha toccato per ora le mete o le aree più note e pre-

(continua a pag. 65)

# Mare

(segue da pag. 63)

stigiose. Anzi queste ultime al momento soffrono anche per la latitanza di parte dei compratori esteri, per esempio i russi, in passato tra i principali estimatori delle case al mare di lusso. Per tutte queste ragioni a livello regionale la ripresa sta interessando Liguria, Emilia-Romagna, Marche, Puglia e Sicilia, mentre non si intravede in Toscana, Sardegna, Lazio, Abruzzo e Campania, mentre tra le singole mete in via di risveglio non compare nessuna delle località top, da Forte dei Marmi a Portofino, da Capri alla Costa Smeralda.

In cifre, «tra le regioni del Nord Italia la Liguria, in particolare nei comuni di Levante e di Ponente delle province di Imperia e La Spezia, sta dando interessanti segnali di ripresa, con le compravendite che crescono del 5% rispetto all'anno scorso», spiega Alessandro Ghisolfi di Casa.it. «Nell'area del Golfo del Tigullio, in provincia di Genova, le vendite si sono riaccese solo in pochi comuni come Moneglia, Lavagna e Chiavari, mentre nelle località più care come Santa Margherita, Rapallo e Portofino i mercati restano ancora negativi. Sul fronte delle quotazioni la notizia è che non si registrano più discese ma variazioni dello 0,5% a un anno fa».

Nella riviera di Ponente la ripresa della domanda interessa più comuni a partire da Arenzano, Loano, sino ad Alassio, Sanremo e Diano Marina. Gli scambi stanno tornando in positivo e i prezzi salgono anche del 2%, grazie anche a una maggiore offerta di case nuove. Anche in Veneto, un litorale premiato anche nel 2015 con otto Bandiere Blu (Bibione, Caorle, Eraclea Mare, Jesolo, Cavallino, Sottomarina, Lido di Venezia e Rosolina), le compravendite sono tornate a salire dell'8%. Molto vivaci per aumento di domanda e transazioni sono soprattutto Jesolo, Caorle e Cavallino-Treporti. Stabili le quotazioni.

In Romagna la provincia di Ferrara con i Lidi delle Nazioni e degli Estensi ha visto crescere gli scambi del 5% rispetto all'anno passato, mentre in provincia

di Ravenna e Rimini la crescita si attesta intorno al 4%. Prezzi ancora in fase di assestamento, con variazioni annue dell'ordine dello 0,5%.

La regione che sta ancora faticando a uscire dalle secche della crisi è la Toscana: «La domanda è ancora debole e l'offerta risulta in abbondante surplus, con tempi di vendita oltre i 12 mesi», aggiunge Ghisolfi. I prezzi delle principali località costiere della Toscana stanno però rallentando molto la discesa e probabilmente troveranno un equilibrio entro l'anno. Ancora debole la domanda di pregio che si focalizzava soprattutto a Forte dei Marmi (i famosi russi) creando però un effetto trascinarsi in tutta la zona».

Nel centro positive le Marche, soprattutto Sirolo e Numana.

Debole invece il Lazio dove i prezzi sono scesi di un altro 2,5%.

Puglia e Sicilia sono invece le regioni che stanno dando la scossa al mercato delle seconde case nel Sud. Sono numerose le località con andamento positivo delle compravendite e prezzi in assestamento. In Puglia fanno meglio le province di Bari, Foggia e Lecce (e in particolare Porto Cesareo, Vieste, Monopoli, Trani e Polignano Mare), mentre Barletta, Brindisi e Taranto rimangono deboli. Nelle mete meno note i prezzi restano sotto i 2 mila euro al mq.

«Infine la Sicilia batte la Sardegna», conclude Ghisolfi. Mentre nella prima domanda e transazioni stanno tornando in positivo, specie nelle province di Messina e Catania, nella seconda il mercato resta debole, dalla Costa Smeralda alla provincia di Cagliari. In Sicilia i prezzi sono rimasti bassi in questi anni, a scapito anche delle nuove costruzioni che hanno risentito maggiormente della crisi. (riproduzione riservata)

**LE LOCALITÀ PIÙ RICHIESTE...**  
Variazione % richieste marzo 2016 su marzo 2015

Località	Variazione
◆ Monterosso al Mare	5,9%
◆ Alassio	5,8%
◆ Diano Marina	5,5%
◆ Sirolo	5,5%
◆ Sabaudia	5,4%
◆ Lido Scacchi	5,3%
◆ Numana	5,2%
◆ Chiavari	4,5%
◆ Lido delle Nazioni	4,5%
◆ Taormina	4,5%

Fonte: Centro Studi Casa.it

**...E QUELLE PIÙ CARE**  
Prezzi fronte mare

Località	Min	Max
◆ Portofino	13.000	21.000
◆ Capri	10.000	18.000
◆ Porto Cervo	8.000	16.000
◆ Forte dei Marmi	9.000	13.000
◆ Porto Rotondo	7.000	13.000
◆ Taormina	6.500	9.500
◆ Viareggio	5.000	9.000
◆ Rapallo	5.600	9.000
◆ Portovenere	6.200	8.500
◆ Alassio	6.500	7.500

Fonte: Centro Studi Casa.it

GRAFICA MI MILANO FINANZA

Fonte: Centro Studi Casa.it