

**SECONDA CASA**

# La montagna «tiene» più del mare

**Dal picco del 2007 le località montane hanno retto meglio al calo dei prezzi**

di Paola Dezza

◆ La seconda casa come luogo del cuore o come investimento? Due ottiche di acquisto che spesso convergono. Oggi che comprare una seconda abitazione è un lusso, con nuove accezioni. C'è chi ritiene che il vero lusso sia una piccola casetta con una terrazza sul mare e chi lo associa al silenzio di una baita isolata in montagna. È grazie a questi potenziali compratori che il segmento seconda casa torna a mostrare qualche segnale di vivacità dopo un lungo periodo di letargo. Anche perché oggi è più facile rendere la seconda casa redditizia affittandola per settimane o weekend lunghi con formule semplici e immediate. E negli altri periodi usare l'immobile.

Dai dati elaborati da Scenari Immobiliari in esclusiva per Il Sole24 Ore emerge che la montagna, nelle località di pregio, tiene bene e beneficia di una stagionalità più lunga. Dimore di alto livello tengono anche nelle zone di lusso del mare. Location e posizione sono determinanti per mantenere valore nel tempo.

«Dai dati del nostro sito vediamo che si registra un lieve rialzo di compravendite in alcune località, non tutte a opera di residenti locali - dice Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi di casa.it -. L'obiettivo è avere una casa per la famiglia, ma in un'ottica anche di investimento». Certo il timing di acquisto è fondamentale, chi ha comprato cinque anni fa ha visto il proprio immobile perdere valore, ma chi solo ha acquistato nel 2000 o addirittura quando c'era la lira ha ot-

tenuto un incremento nel capitale. «Nel segmento medio - continua Ghisolfi - si cerca più che altro un prodotto che garantisca la tenuta del valore e un buon ritorno se affittato, anche per long weekend. Si guarda quindi a località turistiche dove c'è un'alta domanda di affitti tutto l'anno e che qualche anno fa non ci si poteva permettere per via dei prezzi alti».

Anche i bassi tassi di interesse agevolano l'acquisto. Ipotizzando di voler comprare un immobile da 150 mila euro come seconda casa con un mutuo di 100 mila euro, sul sito mutuionline si trovano tassi fissi che si aggirano tra il 2,5% e il 3% con rate che vanno da 530 a 554 euro circa.

Dove cercano gli italiani? Puglia, Liguria e Marche, secondo casa.it, sono le regioni che vivono un ritorno di domanda rispetto agli ultimi due o tre anni. In particolare la Liguria sta dando i segnali migliori con una domanda che sale del 9%. Si punta sulla riviera di Ponente più che di Levante e si cerca ad Alassio, Loano, San Remo. A Levante piace il golfo del Tigullio. Qui i prezzi sono scesi del 7-10% a Portofino e Santa Margherita. Oggi a Santa Margherita i valori vanno dai 7 mila ai 14 mila euro al mq per le ville più belle. In generale la ricerca della seconda casa si focalizza su immobili di 70-80 mq. A Ponente le quotazioni viaggiano intorno ai 4.500 euro al mq. Alle Cinque Terre sotto i 5-6 mila euro al metro quadro non si trova nulla, parlando di abitazioni in buono stato e quindi subito abitabili.

«Nelle Marche, al contrario di Abruzzo e Basilicata che sono ancora con il segno meno, si torna all'acquisto - dice ancora Ghisolfi - la domanda sale infatti del 5-7%. Numana e Sirolo sono le località più ricercate, dove i prezzi sono più bassi che in Liguria: da 2.500 a massimi 4 mila euro al mq».

C'è chi, invece, valuta la seconda casa come l'acquisto del cuore. «Il mercato si è messo in moto, a velocità variabile - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Moltissime località di vacanza hanno perso negli ultimi nove anni rispetto all'inflazione. Ma alcuni luoghi si sono difesi bene e stanno leggermente recuperando terreno. Si tratta di mercati legati alla moda, ma an-

che alla presenza di neve e agli impianti nuovi per la montagna». Da sempre Breglia ritiene che l'acquisto della seconda casa sia una scelta di passione, un'abitazione in una località di vacanza non è un bene di investimento in senso stretto ma ricercato per uso proprio e per amore del luogo. «Se si fanno i conti di Imu e Tasi e delle spese, alte, di manutenzione si capisce subito che questo acquisto non è un buon investimento» dice.

Negli ultimi nove anni, da febbraio 2007 a oggi, i prezzi nominali (al lordo dell'inflazione) sono saliti del 17,5% a Forte dei Marmi, località che non conosce crisi, del 13,8% a Montalcino e del 12,5% a Courmayeur. Se si guarda al lago Padenghe e Riva del Garda sono le località che a nove anni hanno avuto le migliori performance: rispettivamente +8,5% e +7,3%. Le peggiori? Per le zone di collina Città di Castello (-19,5% nei dieci anni), per il mare Rodi garganico (-27%), per la montagna Aprica (-17%) e per il lago Tuoro sul Trasimeno (-21%). A un anno da segnalare le performance di Claviere e Folgaria (+6,8% e +6,7%), dove il metro quadro costa da 2.250 a 4 mila euro circa. Nessuna località di lago ha segnato prezzi in salita nell'ultimo anno. Sempre Tuoro sul Trasimeno (700-1.550 euro al metro quadro) guadagna la medaglia come peggior performance anche a un anno. Almare Porto Cervo, con i suoi prezzi elevati compresi tra 6.450 e 10.850 euro al mq, vede valori in salita di quasi il 4%. In calo dal 5 al 6,5% negli ultimi 12 mesi i valori a Vietri sul mare, Stintino e Gallipoli.

Nel 2015 si sono concluse 32 mila compravendite circa nel segmento seconda casa su un totale di 445 mila transazioni (stime di Scenari Immobiliari). «Dato che le quotazioni non sono molto alte - sottolinea Breglia - penso si possano raggiungere 35-36 mila compravendite nel 2016. Si tratta comunque di un mercato diversificato e che risponde a regole proprie. C'è più scelta rispetto ad altri tipi di investimento». E per il futuro i cambiamenti climatici potrebbero variare le scelte di acquisto e rendere sempre più ambite montagna e collina.

REPRODUZIONE RISERVATA

## La fotografia del mercato delle case vacanza

Le cinque località migliori e le cinque peggiori negli ultimi nove anni (dall'inizio della crisi) per andamento dei prezzi al mare, in montagna, lago e collina (% nominale). Dati a febbraio 2016

### MARE

LOCALITÀ	MIN	MAX	VAR. % NOMINALI FEB 2016 \\ FEB 2007
Forte dei Marmi (Lu)	7.500	14.100	17,5
Anacapri (Na)	8.700	14.350	16,3
Porto Rotondo (Ss)	5.950	10.350	16,1
Capri (Na)	10.200	19.250	15,8
Ischia (Na)	4.400	7.900	15,7
Cefalù (Pa)	4.200	7.950	-23,2
Nettuno (Roma)	1.550	4.250	-24,1
S. Stefano al Mare (Im)	3.500	6.000	-25,3
Finale Ligure (Sv)	4.200	7.950	-26,2
Rodi Garganico (Fg)	1.250	2.850	-27,0
<b>Media Italia turistico mare</b>	<b>Var. % a nove anni</b>		<b>-7,8</b>

### MONTAGNA

LOCALITÀ	MIN	MAX	VAR. % NOMINALI FEB 2016 \\ FEB 2007
Courmayeur (AO)	6.450	10.400	12,5
C. D'ampezzo (BI)	13.500	18.900	10,3
Ortisei (Bz)	4.500	8.500	9,0
Pinzolo (Tn)	5.800	10.550	8,5
Sestriere (To)	4.050	6.100	7,3
Moena (Tn)	4.000	5.900	-15,3
Limone Piemonte (Cn)	3.100	5.000	-16,0
Andalo (Tn)	1.850	3.900	-17,8
Macugnaga (Vb)	2.050	3.650	-18,5
Aprica (So)	3.000	4.900	-19,3
<b>Media Italia turistico montagna</b>	<b>Var. % a nove anni</b>		<b>-8,2</b>

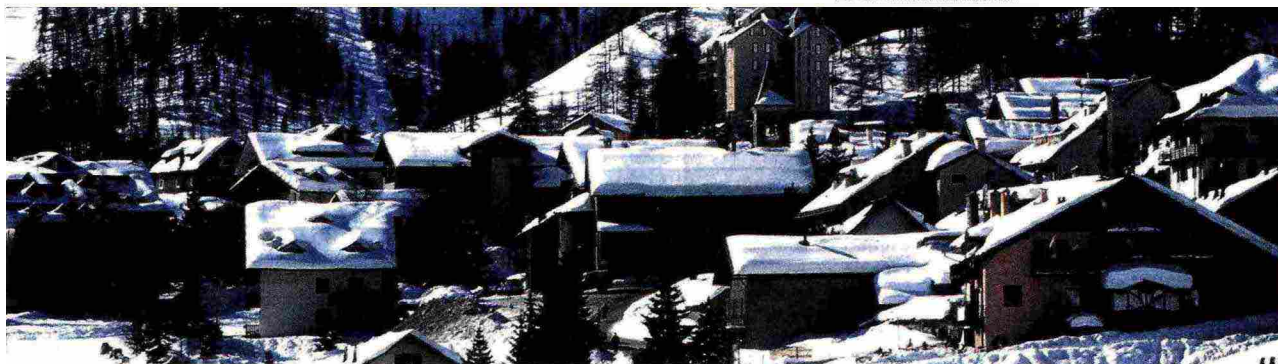
### COLLINA

LOCALITÀ	MIN	MAX	VAR. % NOMINALI FEB 2016 \\ FEB 2007
Montalcino (Si)	2.750	4.800	13,8
Scandicci (Fi)	2.400	4.600	13,2
Piancastagnaio (Si)	1.650	2.650	11,5
Montepulciano (Si)	2.250	4.900	10,3
Capalbio (Gr)	3.650	6.800	10,0
Broni (Pv)	850	2.200	-16,0
Recanati (Mc)	1.550	3.450	-16,3
Jesi (An)	2.750	4.550	-17,5
Piancastagnaio (Si)	1.650	2.650	-18,3
Città di Castello (Pg)	1.750	3.150	-19,5
<b>Media Italia turistico collina</b>	<b>Var. % a nove anni</b>		<b>-14,3</b>

### LAGO

LOCALITÀ	MIN	MAX	VAR. % NOMINALI FEB 2016 \\ FEB 2007
Padenghe sul Garda (Bs)	2.950	5.350	8,5
Riva del Garda (Tn)	2.450	5.100	7,3
Desenzano del Garda (Bs)	3.150	5.250	6,7
Menaggio (Co)	2.750	5.500	6,0
Stresa (Vb)	3.000	5.300	5,8
Città della Pieve (Pg)	850	2.050	-18,3
Luino (Va)	1.750	2.850	-18,6
Marta (Vt)	650	1.550	-19,1
Bolsena (Vt)	750	2.000	-19,6
Tuoro sul Trasimeno (Pg)	700	1.550	-21,4
<b>Media Italia turistico lago</b>	<b>Var. % a nove anni</b>		<b>-15,2</b>

FONTE: Scenari Immobiliari



**Piemonte.** Una panoramica del Comune di Claviere sotto la neve. Qui i prezzi nell'ultimo anno sono saliti del 6,8 per cento