Nota Stampa

Studio Immobiliare.it

Calano le quotazioni delle seconde case e gli sconti crescono

In discesa soprattutto i prezzi nel meridione, picchi in Calabria e Campania.
Alto Adige zona in controtendenza

Milano, luglio 2014 –

Per ulteriori informazioni: Secondo le rilevazioni dell'Ufficio Studi di Immobiliare.it (www.immobiliare.it), nei primi 6 mesi del 2014 le quotazioni immobiliari delle seconde case nelle località turistiche hanno segnato una **flessione media dei valori richiesti pari al -2,5%**; queste svalutazioni non sono omogenee su tutta la penisola italiana ma, come per il mercato residenziale, sono più intense nelle zone meridionali: fra queste la Calabria e la Campania (-7,0%), la Sicilia e la Sardegna (-5,0%) e la Puglia (-4,0%) hanno fatto segnare i cali maggiori. Relativa stabilità si è riscontrata nella Riviera Romagnola (+0,2%), in Toscana (-0,2%) e Liguria (-0,4%). **Unico trend positivo viene dall'Alto Adige**, con un +2,8% rispetto all'anno precedente.

«Oggi è, in generale, un buon momento per comprare una seconda casa: l'offerta è sicuramente ampia e variegata, mentre la domanda resta ancora flebile, lasciando quindi buoni spazi di trattativa – ha dichiarato **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it.** – *Assistiamo a ribassi anche superiori al 15% del prezzo richiesto inizialmente»*.

Dall'analisi delle richieste fatta da Immobiliare.it è emerso chiaramente come il mercato sia oggi legato principalmente ad una **domanda di seconda casa non spinta da fini di investimento o messa a reddito** – per via dell'inasprimento delle imposizioni fiscali legate all'utilizzo degli immobili per locazione – ma dalla volontà di acquistare e goderne direttamente.

Come variano, però, domanda, offerta e prezzi nelle diverse regioni italiane? Di seguito la sintesi di alcuni focus regionali condotti da Immobiliare.it.

Le seconde case in Liguria
In controtendenza con le dinamiche nazionali, in Liguria **resiste ancora una percentuale di acquisti con obiettivo di messa a reddito** e non di utilizzo come seconda casa: pur in forte flessione rispetto al passato, è valutabile nell'ordine del 15% della domanda. Qui la maggior parte delle richieste proviene da **Lombardia, Piemonte ed Emilia Romagna**: il taglio più cercato è il bilocale di 50-55 mq, magari con vista mare e posto auto, anche se non sempre le soluzioni con queste caratteristiche sono reperibili sul mercato o lo sono ad un *premium price*. Un buon usato costa in media 3.500-4.000€ al mq, con punte di 6.000€ al mq se l'immobile ha la vista mare; si cresce ovviamente cercando casa nelle cosiddette *top location* (Santa Margherita, Alassio etc.), dove si arriva anche a valori da 10.000-13.000€/mq. Gli immobili che costituiscono l'offerta di seconde case sono prevalentemente soluzioni degli anni '60-'70 in buone condizioni esterne; interessante è anche l'offerta di appartamenti di nuova costruzione, a prezzi medi di 4.000-4.250€ al mq. Da segnalare anche la presenza di **alberghi dismessi sul lungomare** che potrebbero essere o recuperati in futuro e restituiti allo loro funzione ricettiva o trasformati in uso residenziale.

Le seconde case in Trentino Alto Adige

L'area montana esprime una crescita nella domanda grazie alla qualità costruttiva degli interventi e all'integrazione ambientale. Principali compratori delle seconde case qui sono Lombardi e Veneti, mentre la soluzione più richiesta è il bilocale in residence, con prezzi medi da 225.000€ a 265.000€.

Le seconde case in Lombardia

Nell'ultimo anno i lombardi sembrano avere riscoperto l'amore per la seconda casa in montagna e questo ha portato a notevoli incrementi di prezzo soprattutto in 3 località: **Bormio, Livigno e Ponte di Legno**. A Bormio, che riesce ad attirare anche gli amanti delle terme, gli importi richiesti da chi vende sono cresciuti anche del 7%; Ponte di Legno come Livigno hanno visto salire i prezzi in percentuali molto vicine al 4%. Per molti la casa in montagna non è più legata alla sola stagione invernale, ma sempre più spesso diventa meta anche per fine settimana o periodi estivi.

Le seconde case in Emilia Romagna

Pur avendo la regione una certa stabilità nei prezzi, l'indagine di Immobiliare.it ha registrato una **diminuzione dell'1.6%** nelle quotazioni immobiliari su Rimini. La disponibilità media di spesa, per chi decide di acquistare la seconda casa in questa regione, è di 100-150.000€. L'offerta immobiliare include appartamenti in residence degli anni '70-'80 dove un buon usato costa dai 3.500 ai 4.300€ al mq. Il mercato immobiliare turistico vede protagonisti soprattutto acquirenti provenienti dell'Emilia (in particolare **Modena, Bologna e Ferrara**), ma è anche significativa la presenza lombarda e tedesca.

Le seconde case in Toscana

La costa toscana, soprattutto nella sua parte grossetana, è movimentata dalle compravendite di seconde case che vede protagonisti principalmente fiorentini, pratesi, senesi ed anche milanesi: investitori che scelgono le zone dell'Argentario o quelle immediatamente prossime ad esso per passare le vacanze. La tipologia più ricercata è il trilocale, possibilmente con posto auto. L'incremento dei prezzi nella zona di Orbetello è stato di poco inferiore al 3% e in questa zona un buon usato costa in media 4.000 € al mq, ma si raggiungono punte di 5.000-6.000€ al mq per le zone fronte mare. Se ci si sposta lontano dal mare e oltre l'Aurelia, le quotazioni scendono a 3.200€ al mq per un buon usato.

Le seconde case nel Lazio

A cercare la casa per le vacanze lungo la costa laziale sono acquirenti che arrivano da Roma, da Frosinone e dalla Campania, in particolare Caserta e Napoli. Ricercano soprattutto trilocali indipendenti, porzioni di ville a schiera, bifamiliari e trifamiliari con giardino. La disponibilità media del cliente tipo va da 180.000 a ad un massimo di 250.000€. Al momento la zona più richiesta è quella che va **da San Felice Circeo a Terracina**, visto che qui si registrano le quotazioni più basse e il miglior rapporto qualità/prezzo anche se, in virtù della forte domanda, i prezzi sono leggermente cresciuti, segnando un incremento dell'1,8% anno su anno; per una porzione di villa di 80 mq si possono spendere da 250 a 270.000€, con punte massime di 330-350.000€ quanto più ci si avvicina a San Felice Circeo.

Le seconde case in Campania

Quello campano è un mercato che è andato in difficoltà registrando una perdita di valore importante (-18% in tre anni e -7% da gennaio 2014). Fa eccezione **Amalfi** (+5% i prezzi), in espansione per via all'accresciuto interesse dei turisti stranieri nei confronti della località e, di conseguenza, nella profittabilità di un investimento volto alla messa a reddito. Apprezzate anche le località nelle immediate vicinanze (Maiori, Minori). Chi vuole una seconda casa in zona cerca soprattutto monolocali e bilocali, con vista panoramica, possibilmente sul mare, non lontano dal centro. La disponibilità di spesa media è di 300.000€.

Le seconde case in Puglia

Pur con previsioni positive per la stagione estiva, il dato delle compravendite fa registrare una flessione delle quotazioni immobiliari (-4%). La regione beneficia di un turismo variegato, proveniente non solo dalla Puglia, ma anche dalle regioni settentrionali (la Lombardia è quella con il maggior numero di turisti, seguita da Piemonte e Veneto) e dall'estero, in particolare tedeschi, francesi e olandesi. Un flusso di così lungo raggio, però, comporta una bassa propensione all'acquisto. Nella zona di **Gallipoli** si possono acquistare bilocali e trilocali in condomini costruiti dopo gli anni '70. Un buon usato si compravende a 1.100-1.200€ al mq, ma si possono raggiungere punte di 1.500€ al mq se c'è la vista mare. Si registra la richiesta di abitazioni da adibire a **B&B**, ma resta attività di piccola imprenditoria.

Le seconde case in Calabria

Le quotazioni immobiliari sono decisamente in difficoltà, in quanto i compratori sono prevalentemente calabresi e campani, mentre si è fortemente ridotta la presenza di acquirenti piemontesi e lombardi. Le tipologie più ricercate ad uso turistico sono il bilocale ed il trilocale, possibilmente con spazio esterno. Si preferiscono immobili situati sul lungomare, vale a dire condomini costruiti circa 25-30 anni fa, le cui quotazioni, se usati ed in buone condizioni, oscillano da 1.800 a 2.200€ al mq. Nel complesso il mercato delle seconde case ha visto una riduzione media del prezzo, dall'inizio dell'anno, pari al 7% circa.

Le seconde case in Sardegna

Se a livello complessivo la Regione ha visto diminuire del 5% il valore medio richiesto per l'acquisto di una seconda casa, le differenze fra nord e sud dell'isola sono notevoli, tanto per prezzi quanto per tipologie di immobili richiesti. Nell'area del Cagliaritano la richiesta di acquisto è principalmente locale e si orienta in primis verso soluzioni indipendenti, in genere piccole ville o palazzine con giardino, e a seguire appartamenti. Nell'area di Olbia e Sassari, invece, ad acquistare sono soprattutto lombardi e compratori internazionali. I primi prediligono gli appartamenti, i secondi invece puntano a soluzioni indipendenti anche nell'entroterra. Per un bilocale di 55 mq, nell'olbiese, si spendono circa 150.000€. La crescita di turismo straniero nella costa orientale – grazie all'intensificazione di voli low cost – ha determinato un maggiore interesse verso immobili meno costosi e non in luoghi *in*, anche se il mercato immobiliare d'élite della Costa Smeralda è sempre abbastanza stabile, con un turn over nella nazionalità degli acquirenti che ha visto gli arabi lasciare spazio ai russi. **Per una soluzione indipendente non si spende meno di tre milioni**.

Le seconde case in Sicilia

Bassa l'offerta di immobili sul mercato siciliano delle seconde case, anche perché non ci sono molte nuove costruzioni, se non quelle destinate ad essere utilizzate come prima casa. La tipologia più ricercata come casa vacanza in Sicilia è il bilocale, magari nei centri storici e vicino il lungomare. Nei centri si possono acquistare immobili d'epoca del XVII e del XVIII secolo, oppure case indipendenti su più livelli. Le soluzioni da ristrutturare costano 1.700-1.800€ al mq e quelle in buone condizioni 2200-2300€ al mq. Sul lungomare

invece si possono trovare condomini degli anni ’60 e ’70, che, in buono stato, valgono 2.500€ al mq. Positiva la tenuta del prezzo per **Taormina**, dove rimane alta la domanda degli italiani ma anche di tedeschi e americani. In crescita le richieste di abitazioni per attività di B&B.

Ufficio Stampa Gruppo Immobiliare.it
Andrea Polo – Vittoria Giannuzzi
348.0186418 -392.9252595;
02.55551180/54 - 02.87107408/13; ufficiostampa@immobiliare.it

MY PR per Immobiliare.it
Federica Scalvini – Simone Rossi
02.54123452; federica.scalvini@mypr.it; simone.rossi@mypr.it