

IMMOBILIARE



Si riaccende il mercato delle seconde case

Il settore turistico, che è stato tra i più colpiti dalla pandemia e dai lockdown, rivede la luce. Torna la voglia di andare in vacanza. E di investire nel mattone in montagna, al lago e al mare

di Roberto Carcano

Ad agosto, **George Clooney** aprirà Villa Oleandra, la sua dimora estiva sul lago di Como, per un evento che ha l'obiettivo di raccogliere fondi per la sua Fondazione contro le violazioni dei diritti umani in tutto il mondo. Nel contempo, il guru della finanza americana **Warren Buffett** ha deciso di investire sul mercato italiano delle case di lusso. Tre le zone prescelte: la **Toscana**, la **Sardegna**

e di nuovo il **Lago di Como**. Coincidenze? Due semplici sguardi di luce nelle tenebre che ci avvolgono da oltre un anno? O segnali inequivocabili che la lunga quaresima del settore turistico italiano volge al termine?

Gli operatori del mercato immobiliare che *Patrimoni* ha interpellato sul tema sembrano propendere compatti per l'ultima ipotesi e si rivelano ottimisti sulle prospettive future del mercato. «L'ef-

fetto covid ha alimentato il desiderio di andare in vacanza», afferma **Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari. «I canoni turistici, rispetto all'estate del 2020, hanno fatto registrare un incremento che va dal 2,5% nelle località minori, già prenotate al 60% per il periodo di agosto, fino ad arrivare a un 4-5% in quelle di maggior pregio, come Capri, Santa Teresa di Gallura, Ischia, la penisola sorrentina e la costiera amalfitana,



Mario Breglia,
presidente
di Scenari
Immobiliari

che godono di prenotazioni fino al 90%. E anche i prezzi di acquisto di seconde case hanno subito un aumento attorno all'1,5%, **fino a una media del 4%** nelle località di maggiore richiesta».

A fronte del fatto che le località più ricercate restano quelle di sempre, è proprio **il settore delle case di vacanza** quello che è stato più intaccato dai cambiamenti indotti dalla pandemia, dai lockdown che hanno bloccato le persone nelle loro abitazioni in città e dall'impossibilità di muoversi tra una regione e l'altra. «La modalità di concepire la seconda casa è molto cambiata e la richiesta di ambienti più ampi e di spazi esterni caratterizza ormai tutto il mercato immobiliare, in particolare il comparto della casa vacanza», spiega **Fabiana Megliola**, responsabile ufficio studi del gruppo Tecnocasa, sottolineando che in molte località turistiche, **cresce la richiesta di immobili di grandi dimensioni**, in cui è tassativa la presenza di balcone, terrazzo o giardino, optional tutti finalizzati a rendere confortevole una permanenza più lunga rispetto alla classica vacanza. Effetto collaterale della **diffusione dello smart working**, che ha costretto tanti italiani a inventarsi alternative capaci di conciliare le esigenze lavorative con quelle familiari. «Non a caso, negli ultimi

mesi il mercato delle case in affitto è stato vivacizzato da molte richieste di soluzioni disponibili per periodi più lunghi (maggio-settembre) nelle località di vacanza per potersi trasferire e lavorare da remoto», aggiunge Megliola. «E a esserne interessati sono quasi sempre comuni ben collegati con la città o vicini a centri abitati più grandi e con servizi e infrastrutture».

Di sicuro con la vaccinazione di massa e la possibilità di spostarsi tra regioni, si va verso la **normalizzazione del mercato**. «Infatti sta tornando la grande richiesta per i siti più blasonati della



Fabiana Megliola,
responsabile
ufficio studi del
gruppo Tecnocasa

costa della Campania e del Salento», segnala Breglia. Che in ottica di investimento, indica anche le località turistiche di prossimità ai capoluoghi, meno prestigiose ma che in piena pandemia sono tornate in auge: «Quelle della costa laziale nelle vicinanze di Roma, come **Anzio**, e quelle del basso Lazio meno famose rispetto a Sabaudia, come **Terracina** e **Gaeta**, che presentano dei prezzi medi di vendita più abbordabili e dal sicuro rendimento».

Per quanto riguarda le località lacuali, il presidente di Scenari immobiliari riferisce che sul Garda, **Desenzano** e **Peschiera** registrano già quasi il tutto esaurito per agosto. E lo stesso vale per la montagna, dove la richiesta è già vivace, «non solo nei luoghi di grande prestigio come **Courmayeur**, ma anche zone meno rinomate del **Trentino** stanno registrando livelli di prenotazioni molto elevati». In pratica, conclude Breglia, «tutto il comparto turistico sta crescendo a livelli molto interessanti e località come **Capri**, **Forte dei Marmi**, **Positano** o **Portofino** continuano a essere le scelte predilette dai vip italiani e stranieri».

DOVE INVESTIRE NELLA SECONDA CASA

Ma per comprare una seconda casa nell'ottica di **metterla a reddito** gli elementi da tenere in considerazione sono diversi e talvolta prescindono dalla sua collocazione. «Nelle zone turistiche i prezzi immobiliari hanno segnato questo andamento: +0,5% in montagna, +0,3% sui laghi e -0,3% al mare», puntualizza la responsabile dell'ufficio studi del gruppo Tecnocasa. «Non è facile scegliere dove investire, ma di sicuro vanno privilegiate le località che hanno una **buona affluenza di turisti non solo nei periodi di vacanza**. Ce ne sono diverse che sono vive anche durante il periodo invernale e spesso il proprietario affitta a lavoratori fuori sede da ottobre a maggio, per poi fare altrettanto nei periodi estivi a canoni più elevati, spesso anche settimanalmente perché è

Variazione percentuale dei prezzi - ultimi 2 anni	
TURISTICO MARE	
Cesenatico	14,5
Villasimius	12,4
Lavagna	10,4
Castellammare Del Golfo	8,4
Riccione	7,7
TURISTICO MONTAGNA	
Asiago	4,8
Roccaraso	4,3
Bardonecchia	2,7
Cogne	2,5
Ponte Di Legna	0,0
TURISTICO LAGO	
Torri Del Benaco	29,5
Bardolino	20,9
Garda	19,3
Peschiera Del Garda	12,9
Desenzano Del Garda	11,5

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



IMMOBILIARE

Prezzi medi delle abitazioni turistiche in Italia nel 2020 (€/mq)

	Abitazioni top nuove	Abitazioni centrali usate	Abitazioni periferiche usate
Località lacuali	3.290	1.995	1.325
Località marine	3.010	2.140	1.525
Località montane	3.180	2.155	1.350

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confindustria

più profittevole. È opportuno poi valutare anche le località dove sono in corso interventi di potenziamento delle infrastrutture, dove si cerca di migliorare l'offerta ai turisti in termini di qualità del soggiorno: per esempio, centri termali, piste da sci, lavori di miglioramento delle spiagge».

Più tranchant la valutazione di **Barbara Da Rin**, project manager di Nomisma: «Se consideriamo il valore dei canoni dello scorso anno, così come i prezzi di mercato, le località di lago sono quelle che hanno avuto maggiori rendimenti medi. E tra quelle più appetibili indicherei soprattutto **Sirmione** e **Desenzano del Garda**». Ma l'analisi dell'operatrice di Nomisma è decisamente più

Canone medio settimanale di un'abitazione turistica in Italia nel 2020 (€)

	Mese di giugno	Mese di luglio	Mese di agosto
Località lacuali	575	720	885
Località marine	420	610	790
Località montane	400	585	765

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confindustria

Le 10 località top per prezzi massimi nel 2020 (€/mq)

Località	Prezzi (€/mq)	vs. 2019
1. Madonna di Campiglio (TN)	13.000	+2
2. Forte dei Marmi (LU)	12.600	0
3. Capri (NA)	11.600	-2
4. Courmayeur (AO)	11.000	+1
5. Cortina d'Ampezzo (BL)	10.700	+1
6. Santa Margherita Ligure (GE)	10.500	-2
7. Porto Cervo (SS)	9.400	0
8. Positano (SA)	8.500	+4
9. Porto Rotondo (SS)	8.500	0
10. Sirmione (BS)	8.100	0

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confindustria

podio **Forte dei Marmi**, che si mantiene seconda con 12.600 euro/mq, valore stazionario rispetto allo scorso anno. Avanzano in graduatoria **Courmayeur** e **Cortina d'Ampezzo**, mentre **Santa Margherita Ligure** perde due posizioni, seguita da **Porto Cervo**, **Positano**, **Porto Rotondo** e **Sirmione**.

Sempre all'interno di questo contesto e considerando l'andamento dei prezzi degli ultimi due anni nelle località di mare, montagna e lago, Fabiana Megliola sottolinea invece le buone performance complessive del Lago di Garda, dove la domanda sia in acquisto sia in affitto resta molto elevata grazie alla clientela tedesca, da sempre interessata a questo mercato. In montagna, invece, segnala il buon andamento di **Roccaraso**, che dopo il primo lockdown è stato oggetto di forte interesse da parte di molti acquirenti campani, e **Bardonecchia**, soprattutto dopo che si sono intensificati i collegamenti con Torino e Asiago. Tra le zone di mare spiccano due cittadine dell'Emilia Romagna, **Cesatico** e **Riccione**, mete tradizionalmente molto ambite. «Riccione in particolare ha sempre visto un'ottima domanda

sia come casa vacanza sia come investimento», specifica Megliola, prima di passare a esaminare la Sardegna, «dove va segnalata **Villasimius**, che nonostante un secondo semestre 2020 con prezzi in leggero ribasso resta una delle destinazioni più ambite dell'isola. Bene, infine, passando alla Liguria, anche il mercato di **Lavagna**, dove continuano i lavori di sistemazione della pista ciclabile nel tratto del lungo Entella che si collega al lungomare ed è allo studio un progetto per il collegamento tra Lavagna e Sestri Levante tramite ciclovie».

OCCASIONI ED EVERGREEN LUNGO LA PENISOLA

Sui temi messi in campo da *Patrimoni*, il centro studi di Re/Max propone una panoramica, che percorre quasi tutta la penisola, basata sui report dei suoi agenti sul territorio.

In Liguria, segnalano gli esperti di Re/Max, le considerazioni circa la messa a reddito di una seconda casa hanno senso solo nelle zone di mare, mentre negli ultimi anni le aree di montagna o collinari sull'Appennino ligure hanno perso appeal dal punto di vista turistico, allontanando di fatto eventuali investitori. In quelle zone pertanto è diventato molto conveniente comprare una seconda casa, ma poco redditizio locarla e poco interessante utilizzarla, dal momento che mancano le attrattive e i servizi legati al turismo. Sul mare, invece, la situazione si è mantenuta stabile, per entrambe le riviere di Ponente e Levante. Le richieste riguardano prevalentemente **bilocali o trilocali** da cui il mare sia raggiungibile a piedi e con uno spazio esterno. In questo momento nel Ponente ligure, ben collegato a Lombardia e Piemonte, è più conveniente puntare sulla zona di **Albenga** o di **Diano Marina**. Nel Levante, invece, la zona in cui vale la pena comprare, grazie al buon potenziale in termini di attrattività turistica e ai prezzi in lieve calo, è la riviera spezzina, in particolare centri come **Deiva Marina**, **Framura**, **Bonassola**, **Levanto**. In provincia di Genova, infine, le zone più interessanti sono **Bogliasco**, **Lavagna** e **Chiavari**.

In Veneto si investe al mare e in montagna. Sulla costa si registra molto interesse per **Jesolo**, **Caorle**, **Lignano** e **Bibione**. Per la montagna, invece, chi ha un budget inferiore ai 100mila euro cerca

Barbara Da Rin,
project manager
di Nomisma

articolata per quanto riguarda i siti turistici storicamente più gettonati. «Secondo il nostro osservatorio, le località che possiamo considerare evergreen, perché sono sempre tra le più ricercate, sono **Madonna di Campiglio**, **Forte dei Marmi**, **Capri**, **Courmayeur**, **Cortina d'Ampezzo** e **Santa Margherita Ligure**. L'anno scorso, per effetto del covid, c'è stata una maggiore preferenza per le destinazioni montane rispetto a quelle marittime e lacuali. E ora in cima alla classifica, per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi, troviamo **Madonna di Campiglio**, con valori che raggiungono i 13mila euro/mq, che guadagna in un anno due posizioni, prendendo il posto di **Capri**, ora terza con una quotazione di 11.600 euro/mq. Completa il

E il guru sbarca sul Lago di Como



Warren Buffett,
presidente e ceo
di Berkshire
Hathaway

Il magnate americano **Warren Buffett**, considerato una sorta di guru dai frequentatori internazionali dei mercati finanziari per il suo fiuto negli affari, ha deciso di entrare nel mercato italiano delle case di lusso. E lo fa con una precisa strategia di espansione, che punta sulle aree del nostro territorio di maggiore interesse per il pubblico sia locale che internazionale.

Veicolo del progetto è **Berkshire Hathaway HomeServices**, il ramo real estate dell'omonima holding di Buffett, sbarcata in Italia due anni fa in partnership con **Maggi Properties**, che a sua volta sta selezionando partner locali che diventino parte della piattaforma internazionale Berkshire, focalizzandosi al momento su tre zone specifiche: il **Lago di Como**, la **Toscana** e la **Sardegna**.

L'accoppiata Berkshire Hathaway HomeServices - Maggi Properties si rivolge a diversi segmenti di potenziali clienti: italiani che cercano case di alta gamma nelle città principali e in località turistiche costiere, e stranieri che vogliono **stabilirsi in Italia in modo permanente** o per le vacanze, oltre a investitori alla ricerca di opportunità di reddito nel settore immobiliare.

Questa strategia si basa sulla considerazione che la sostanziale stagnazione del paese non sembra avere scalfito, soprattutto in alcune sue aree di pregio e i laghi in particolare, la propensione all'investimento delle famiglie sia italiane sia straniere. Le prime sono oggi favorite dalle **condizioni straordinariamente favorevoli** dei tassi d'interesse, mentre le seconde approdano sul mercato quasi sempre dotate della liquidità necessaria.

A ulteriore conforto dell'intuizione di Buffett e dei suoi compagni d'avventura, ci sono i dati di Confindustria, secondo i quali le compravendite di immobili di pregio sui laghi sono rappresentate per l'**80% da compratori stranieri** e le transazioni immobiliari sono aumentate del 10%; la spesa media per una villa è di circa **2 milioni di euro**, che si triplica se ha la vista lago e l'accesso diretto all'acqua.



nelle zone delle Prealpi, come il **Nevegal**, che ha prezzi ai minimi storici. Gli investitori di pregio, soprattutto stranieri, puntano invece a **Cortina d'Ampezzo** o all'**Agordino**, dove i prezzi stanno invece lievitando. In Toscana, si cercano per investimento immobili di buon livello, in buone condizioni e subito fruibili, che possano essere facilmente messi a reddito o rivenduti. Molto richiesti quelli con vista panoramica, terrazze o spazi all'aperto. Da investitori che cercano la qualità, facendo molta attenzione all'appetibilità sul mercato di un determinato immobile in caso di uscita rapida dall'investimento. Le zone più note, come la costa dalla **Versilia** all'**Argentario**, sono sempre una certezza, perché conosciute anche dalla clientela estera. Anche in Puglia il criterio base è il mare, entro la soglia dei 20/30 km. Il **Salento** conserva intatto il suo fascino, mentre per chi ama la campagna si punta sull'unicità dei trulli della **valle d'Itria**. In Basilicata, nello specifico a **Policoro**, si sta registrando particolare apprezzamento per soluzioni costruite su degli isolotti con il mare sotto casa, immerse in una riserva naturale con spiagge incontaminate e deserte anche in pieno agosto. In Sicilia, la fascia costiera è l'investimento più attraente, ma anche la campagna, con la tipicità dei suoi casali in pietra, registra un interesse crescente, in funzione degli incentivi fiscali in essere. Per quanto concerne le località più richieste, sempre secondo il centro studi di Re/Max, in Piemonte e Valle d'Aosta sono **Limone Piemonte** e **Courmayeur**. Mentre in Liguria il pensiero va immediata-

mente a **Camogli** e al **Golfo Paradiso**, a **Santa Margherita Ligure**, alle **Cinque Terre** o **Alassio**, che si confermano ottime opportunità dal punto di vista degli investimenti. Ma anche se i prezzi hanno avuto un lieve calo dal 2019, non possono essere considerate convenienti. Restano invece stabili sia come numero di transazioni e sia come tenuta dei prezzi le zone di **Sanremo** e della riviera dei fiori: da **Bordighera/Ospedaletti** fino a **San Lorenzo al Mare** a Ponente, **Portovenere** e **Lerici** a Levante. Discorso a parte, invece, **Portofino**, che nel panorama del mercato immobiliare Ligure resta un'assoluta certezza. In Lombardia, dopo il lockdown sono aumentate le richieste di seconde case in località fuori dal caos cittadino, quindi montagna o lago, ma anche i piccoli comuni ben collegati con Milano che stanno attirando l'attenzione per una migliore qualità della vita e per prezzi più competitivi.

In Toscana, il mercato ha tenuto molto bene, anche in termini di prezzo al mq, nella zona della Costa d'Argento in provincia di Grosseto. Più precisamente **Monte Argentario**, **Castiglione della Pescaia** e tutto il litorale fino al confine con il Lazio. Qui, in generale, i prezzi sono abbordabili e questo permette ottimi investimenti anche in prospettiva di una futura rivendita dell'immobile. In Puglia, infine, i best seller in zona mare sono **Marina di Ugento** nel basso Salento, **Marina di Policoro** lungo la costa jonica della Basilicata, **Polignano** e **Monopoli** anche se i prezzi sono più alti, e **Locorotondo** ed **Alberobello** per i Trulli. P