

La montagna «tiene» più del mare

Invia articolo per email" href="#"> 

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 ottenuto 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 150mila euro come seconda casa con un **mutuo** di 100mila euro, sul sito **mutuonline** 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 7mila ai 14mila 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 5-6mila 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 4mila 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 anche 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 4mila 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. Al mare 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 32mila compravendite circa nel segmento seconda casa su un totale di 445mila transazioni (stime di Scenari Immobiliari). «Dato che le quotazioni non sono molto alte - sottolinea Breglia - penso si possano raggiungere 35-36mila 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.



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.