

Mercato

Seconde case, rogiti in salita e prezzi in calo

Le compravendite nel 2017 sono aumentate. Ma le seconde case al mare e in montagna soffrono la scarsità della domanda.

Paola Dezza

— a pagina 9

Il report Fimaa-Nomisma. Il mercato delle abitazioni al mare o in montagna resta in difficoltà - Da Peschici a Ostuni: la Puglia continua a sedurre i compratori

Seconde case, più vendite ma i prezzi diminuiscono

Paola Dezza

Andamento lento, con il segno positivo per le compravendite ma con prezzi ancora in calo. Il report stilato da **Fimaa** e **Nomisma** sul mercato delle seconde case in Italia conferma nei dati le sensazioni diffuse sulle difficoltà del segmento degli acquisti di seconde case, siano esse al mare o in montagna. Con qualche eccezione per le località top.

Sul fronte compravendite nel 2017 le transazioni sono aumentate del 3,5% sull'anno precedente. Con differenze sostanziali tra il lago, la meta più gettonata (+8% le vendite, anche se nel 2016 le transazioni erano salite del 15,2% sul 2015), il mare che perde appeal (+4,8% contro il +19,9% del 2016 sul 2015), mentre la montagna ha segnato compravendite addirittura in calo del 4,3% (+23,5% nel 2016).

I prezzi, invece, scendono in maniera omogenea tra costa e vetta e si mantengono pressoché stabili in Friuli Venezia Giulia (-0,1%) e Puglia (-0,5%). Nelle località marine (l'analisi ne ha prese in considerazione 203, mentre 112 sono quelle di lago e montagna analizzate), il calo maggiore dei prezzi medi di compravendita di apparta-

menti nel 2018 si registra in Abruzzo e Lazio (-4,1%) e Sardegna (-3,5%), tra le località di montagna o lago la maggiore variazione negativa è in Umbria (-4,5%) e, a seguire, in Abruzzo (-3,9%).

Nel 2018, il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.173 euro al mq, con una flessione annua pari a -2,5%. Ma il prezzo medio è come sempre poco indicativo perché comprende punte massime come i 13mila euro di Santa Margherita Ligure (prezzi relativi a case di pregio) e valori sensibilmente più bassi che via via scendono fino ai 400 euro al metro quadrato di Serra San Bruno e Porto Rosa.

Da una elaborazione effettuata da **Fimaa-Nomisma** in esclusiva per **Il Sole24 Ore** emerge che dal 2014 al 2018 (primo semestre) i prezzi medi per le 13 località di vacanza più rinomate sono scesi dal -2,5% di Anacapri al -19,4% di Forte dei Marmi. Ad Anacapri hanno perso valore nel periodo considerato soprattutto le soluzioni di pregio o nuove (-6,6%), mentre nel primo semestre 2018 rispetto allo stesso periodo del 2017 le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili e con segno leggermente positivo (+0,9%), l'unico tra le 13 località che sono state prese in considerazione dall'analisi.

Guardando ai valori del segmento top (non medi quindi), do-

po Santa Margherita Ligure troviamo Capri, con quotazioni che viaggiano sui 12.800 euro al mq, e Forte dei Marmi con 12.700 euro al mq. A seguire si trovano le più rinomate località montane italiane come Madonna di Campiglio, Courmayeur e Cortina d'Ampezzo, con valori compresi tra 10.800 euro al mq e 12,400 euro.

Più in generale le località che non hanno visto variazioni negative dei prezzi, ma sono rimaste stabili, sono quelle pugliesi di Ostuni, Vieste, Manfredonia, Peschici e San Giovanni Rotondo. A Vieste e Peschici si punta alla ristrutturazione del patrimonio esistente, mentre nella zona di Ostuni continua l'attenzione dei compratori stranieri per le masserie o terreni con uliveto e vecchie costruzioni da ampliare.

Secondo gli operatori del settore il mercato residenziale nelle località turistiche è alimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (63%), mentre solo il 16% delle transazioni ha finalità di investimento, il 21% riguarda un mix tra le due finalità citate. A comprare sono nell'81% dei casi acquirenti italiani, mentre la domanda risulta alimentata da soggetti stranieri per il restante 19%, in linea con la rilevazione dello scorso anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ostuni. Vista panoramica del paesino pugliese diventato famoso per le sue case bianche. La località nel primo semestre 2018 registra prezzi stabili

La fotografia del mercato

Prezzi e andamento in 13 località italiane tra mare e montagna

LOCALITÀ	€/MQ 2018*		VAR % 2018/2014*	
	MEDIA CITTADINA	MEDIA TOP/NUOVI	MEDIA CITTADINA	MEDIA TOP/NUOVI
S. Margherita Ligure (GE)	6.765	10.600	-19,1	-18,5
Madonna di Campiglio (TN)	6.600	10.400	-15,0	-10,3
Capri (NA)	7.885	10.350	-6,9	-10,0
Forte dei Marmi (LU)	6.215	10.300	-19,4	-17,6
Cortina d'Ampezzo (BL)	7.435	9.200	-9,5	-6,6
Courmayeur (AO)	5.685	9.150	-10,7	-8,5
Selva di Val Gardena (BZ)	5.615	7.700	-10,2	-9,4
Sirmione (BS)	4.815	7.700	-9,2	-6,1
Porto Cervo (SS)	5.800	7.400	-10,3	-5,1
Anacapri (NA)	5.350	7.100	-2,5	-6,6
Porto Rotondo (SS)	5.050	6.900	-9,8	-5,5
Sestri Levante (GE)	4.450	6.700	-12,7	-8,8
Ortisei (BZ)	4.715	6.650	-7,8	-4,3

Nota: * I semestre

Fonte: [Fimaa-Nomisma](#)

Thumbnail of the newspaper page showing various articles and a large graphic. The main headline reads "Contratti a termine, la trappola delle date su proroghe e assunzioni". Other visible headlines include "Tasse record per i soci che lavorano nelle Srl" and "Il nuovo sistema per la TAV ESTRE".

Thumbnail of the newspaper page showing real estate news. The main headline reads "Seconda casa, più vendite ma i prezzi diminuiscono". At the bottom, there is an advertisement for "immobiliare.it" with the text "Il portale N.º per le aste immobiliari".