

Il risveglio delle compravendite

Prezzi in calo e rogiti in ripresa. Ecco dove la seconda casa tira ancora

Paola Dezza

■ Acquistare una seconda casa è una scelta del cuore e non un investimento. Si sceglie la location che si ama e si conosce, che si è frequentata magari da piccoli con i genitori, si punta a una casa che rispecchi il nostro desiderio di vivere il tempo libero. E oggi, a volte, si considera anche la possibilità di affittarla grazie al boom degli affitti a breve termine.

Si tratta di una serie di considerazioni che esulano dalle strategie di investimento immobiliare a reddito tout court.

Il mercato delle seconde case si risveglia dunque sul fronte compravendite, ma ancora una volta registra prezzi in calo.

È la fotografia scattata dall'Osservatorio annuale di Fimaa

in collaborazione con Nomisma e da una elaborazione esclusiva di Scenari Immobiliari per Il Sole24 Ore. Le speranze di recupero ci sono, più per le transazioni che per i prezzi. «La fragilità del quadro economico domestico non sembra compromettere le capacità di risalita del settore immobiliare che, dopo la pesantissima crisi che lo ha colpito, sta ora faticosamente recuperando le posizioni perse durante la lunga parentesi recessiva», recita il report Fimaa-Nomisma.

La discesa dei valori, che in media si può riassumere in un 30-35% sul territorio nazionale dal 2008 a oggi, ha creato occasioni di acquisto per le case vacanze e il (contenuto) ritorno della fiducia nel mercato immobiliare ha fatto il resto. Non solo. Gli italiani amano avere una casa di proprietà, prima o seconda che sia, e nonostante abbiano visto ridimensionare il valore del proprio portafoglio nel mattone a causa della pesante discesa dei valori, l'acquisto per amore di una località viene ancora,

in parte, effettuato.

Nel 2018 le compravendite di abitazioni nelle località turistiche sono quindi salite del 6,1%, dato che non si discosta con quello delle compravendite complessive dominate dalla prima casa (+6,5%). Il risultato migliore arriva dai laghi (trainati soprattutto dal Lago di Como) dove gli acquisti sono cresciuti del 7,6%; seguono le località marittime con +6,4% e la montagna con +4%. «A favorire la risalita del mercato ha contribuito, anche nelle località turistiche, l'ulteriore diminuzione dei valori» spiega ancora il report. Valori sui quali ha avuto un peso una Imu importante della quale non si può non tenere conto (si veda altro articolo in pagina).

E i prezzi? La contrazione è stata in media dell'1,8% (il prezzo medio al metro quadro delle seconde case è pari a 2.134 euro), meglio comunque del 2017 quando il calo era stato del -2,5%.

Tra le località che hanno visto quotazioni in aumento ci sono al lago Cernobbio (+0,9%) e

Riva del Garda (+0,5%), al mare Senigallia (+3,8%) e Lignano Sabbiadoro (+1,9%) e in montagna Livigno (+2%).

Secondo i dati elaborati da Scenari Immobiliari sono Porto Ercole, Porto Santo Stefano (Argentario) e Vieste (Gargano) le località che hanno visto prezzi in salita oltre il 3% tra luglio 2018 e luglio 2019. Nel settore del lusso è sempre Portofino a svettare ai vertici della classifica con valori massimi delle case a quota 20.650 euro al metro, seguita dai 19.600 euro al mq di Capri.

Guardando il report di Fimaa-Nomisma si segnalano il -6,8% di Santa Margherita Ligure, il -6,4% di Rapallo e il -5,3% di Sestri Levante. Le località che hanno registrato variazioni positive sono solo una decina. Tra di esse, Senigallia (An), con un aumento del 3,8%, alcune località montane in provincia di Udine (ad esempio Tarvisio, +3,3%), Livigno (So) e Lignano Sabbiadoro (Ud), che hanno registrato un aumento dei prezzi medi del 2 per cento.

