

Comunicato Stampa

CASE VACANZA: IL SUD TRAINA IL MERCATO, CAPRI REGINA DEL METRO QUADRO, PORTO CERVO DOMINA GLI AFFITTI

Ma in alcune zone del Sud comprare casa al mare è molto conveniente

Si afferma la tendenza della “seconda prima casa”

Milano, 13 giugno 2007, avanza il segmento dell'immobiliare turistico in tutta Italia.

A guidare il processo sono le **isole maggiori** e il **Sud del Paese** che vede sviluppare la sua funzione di traino del mercato delle seconde case. Sono queste le conclusioni dell'edizione 2007 del report sul mercato immobiliare turistico costiero realizzato dall'ufficio studi di **Gabetti Property Solutions**.

Nel corso del 2006 le compravendite residenziali sono cresciute dell'**1,4%**, quelle delle località turistico balneari (avvenute nei 647 comuni litoranei esclusi i capoluoghi di provincia) viaggiano di pari passo: sono incrementate del **1,5%**.

Considerando che nel 2006 ci sono state 127 mila compravendite nei comuni costieri non capoluogo e 129 mila in quelli capoluogo ed ipotizzando che le seconde case in queste località costituiscono in media rispettivamente il **25 – 30%** e il **5-10%** del parco abitativo si può dedurre che il mercato delle seconde case al mare abbia interessato circa **40 - 50** mila residenze di cui oltre il **50%** nel Sud.

I VALORI DELLE MACROZONE DEL PAESE

Il **Sud** come area del Paese che spinge le compravendite quindi tant'è che queste accelerano vistosamente nel Mezzogiorno (**+30,7% negli ultimi 6 anni**) creando un progressivo distacco dalle altre regioni (**+13,1% al Nord, + 14.0% al Centro**).

Per quanto riguarda i prezzi delle località di mare il loro incremento è stato inferiore a quello registrato negli anni precedenti. Anche se il riapprezzamento pari al **3,3%** rimane ben superiore al tasso di inflazione (**1,9%**).

Il rialzo dei valori è dovuto soprattutto alle zone fronte mare (**+3,9%**) dove i prezzi crescono del **5,8%** nel Centro e del **4,6%** nel Sud.

Prezzi medi di vendita delle abitazioni nelle località di mare per grandi ripartizioni geografiche, Anno 2007 (valori a €/mq e var. % annue)

GRANDI RIPARTIZIONI TERRITORIALI	Fronte Mare			Zone interne		
	Min	Max	Var % 07/06	Min	Max	Var % 07/06
NORD	4.500	6.800	0,7	2.800	4.300	5,2
CENTRO	3.300	4.200	5,8	2.400	3.200	4,8
SUD	1.800	2.300	4,6	1.300	1.800	3,6
ISOLE	2.400	3.300	2,3	2.000	2.700	3,3
ITALIA	2.800	3.800	3,9	2.000	2.800	2,5

Fonte: Market Research & Analysis

Alcune aree presentano valori medi in forte crescita. Le Isole del Golfo di Napoli e parte della penisola sorrentina raggiungono il tasso di crescita più elevato (**11,7%**) seguite dalla Versilia (**7,4%**) e dalla Maremma (**8,7%**) e, ad alcune lunghezze, dalla costa siciliana. Decrescono gli apprezzamenti delle riviere liguri (già alti del resto) mentre nel basso adriatico le quotazioni rimangono agli stessi livelli del 2006.

LE PERLE DEL MARE: LE QUOTAZIONI AL METRO QUADRO

La perla del mare 2007 è, quest'anno, **Capri** con quotazioni che raggiungono i 25000 €/mq. Seguono, sensibilmente staccate, **Forte dei Marmi** (fino a 16.000 €/mq) e **Portofino** (15.500 €/mq). Al quarto posto spicca **Positano**.

Le prime 10 località turistiche di mare per val. max. delle quotazioni (maggio 2007)

Località di mare		PREZZI DI VENDITA				
		(€/mq per un'abitazione in buone condizioni)				
		Fronte Mare		Zone interne		
		Min	Max	Min	Max	
1	Capri	NA	15.000	25.000	10.000	20.000
2	Forte dei Marmi	LU	13.000	16.000	6.000	12.000
3	Portofino	GE	11.000	15.500	7.000	10.000
4	Positano	SA	7.000	15.000	5.000	9.000
5	S.M.Ligure	GE	8.000	13.000	4.000	6.500
6	Lerici	SP	7.000	12.000	3.000	6.000
7	Porto Cervo	SS	10.000	12.000	9.000	11.000
8	Porto Ercole	GR	8.000	12.000	4.500	6.500
9	Portovenere	SP	7.000	10.000	2.500	4.500
10	Alassio	SV	6.000	10.000	3.000	7.000

Fonte: Market Research & Analysis Gabetti Property Solutions S.p.A.

Ma per chi **acquista** vi sono anche una serie di località, segnatamente nelle coste calabresi e siciliane, caratterizzate da prezzi bassissimi. Tra le 360 località esaminate in una quarantina è possibile acquistare una casa fronte mare a meno di 1.500 €/mq.

Le ultime 10 località turistiche per val. max. delle quotazioni (maggio 2007)

Località		PREZZI DI VENDITA (€/mq per un'abitazione in buone condizioni)				
		Fronte Mare		Zone interne		
		Min	Max	Min	Max	
1	Cirò Marina - Torre Melissa	KR	400	600	300	500
2	San Lucido	CS	650	800	550	700
3	Fuscaldo	CS	700	850	600	750
4	Isola di Capo Rizzuto	KR	700	900	500	600
5	Paola	CS	750	950	650	800
6	Frigole	LE	800	1.000	500	700
7	Monforte Marina	ME	600	1.000	500	800
8	Amantea	CS	800	1.100	700	1.000
9	Calderà	ME	700	1.100	600	1.000
10	Simeri Mare - Sellia Marina	CZ	1.000	1.200	700	900

Fonte: Market Research & Analysis Gabetti Property Solutions S.p.A.

AFFITTI ESTIVI: REGINE E CENERENTOLE

In media gli affitti, invece, sono invariati in tutta Italia. La regina degli affitti sia in alta che in altissima stagione è **Porto Cervo** con un canone medio mensile di 11 mila euro. Dietro la perla della Costa Smeralda si affacciano in alta stagione (luglio) sia **Capri** che **Cala Levante** (in provincia di Trapani). In altissima stagione (agosto) avanzano altre località come **Punt' Aldia** in Sardegna e la sempre presente **Capri** dove affittare una casa nel mese di agosto costa 8 mila euro.

Costo medio per un bilocale con 4 posti letto nel mese di LUGLIO

Alcune tra le località più care ...				€/mese	... e alcune tra quelle meno care				€/mese
1	Porto Cervo	SS	11.000	1	Ilbono	NU	400		
2	Capri	NA	5.000	2	Spiaggia Bella	LE	500		
3	Cala Levante	TP	4.800	3	Lanusei	NU	500		
4	San Teodoro - Isuledda	NU	4.400	4	Arzana	NU	600		
5	Sorrento	NA	4.000	5	Fontanelle	RN	700		
6	Portofino	GE	3.500	6	Pescara	PE	800		
7	Lerici	SP	3.500	7	San Lucido	CS	800		
8	Marina di Grosseto	GR	3.500	8	Gaeta - centro storico	LT	900		
9	Quarcianella	LI	3.000	9	Fuscaldo	CS	900		
10	Pantelleria	TP	3.000	10	Falconara Marittima	AN	1.000		

Fonte: Market Research & Analysis Gabetti Property Solutions S.p.A.

Costo medio per un bilocale con 4 posti letto nel mese di AGOSTO

Alcune tra le località più care ...				€/mese	... e alcune tra quelle meno care				€/mese
1	Porto Cervo	SS	13.000	1	Ilbono	NU	600		
2	Punt'Aldia	NU	8.900	2	Fontanelle	RN	700		
3	San Teodoro - Isuledda	NU	8.200	3	Loceri	NU	900		
4	Capri	NA	8.000	4	Spiaggia Bella	LE	1.000		
5	Positano	SA	8.000	5	Marina di Montemarignano	AN	1.200		
6	Baja Sardinia	SS	6.500	6	Scala Torregrotta	ME	1.200		
7	Lido Venezia	VE	5.000	7	Simeri Mare-Sellia Marina	CZ	1.300		
8	Portofino	GE	4.500	8	Cabras	OR	1.300		
9	Isola di Salina	ME	4.300	9	Foce Sele	SA	1.350		
10	Portovenere	SP	4.000	10	Rocca Priora	AN	1.400		

Fonte: Market Research & Analysis Gabetti Property Solutions S.p.A.

Ci sono anche le “cenerentole” del mare ed, in entrambi i casi, è la Sardegna a vincere questa particolare classifica. Affittare una casa in alta stagione (luglio) a **Ilbono** (Nuoro) costa 400 euro mentre se ne spendono 600 per affittarla in altissima stagione. Appena più costoso (700 euro) l'affitto a **Fontanelle** (RN). Queste località si distinguono per la convenienza degli affitti anche se qualità degli immobili e localizzazione possono lasciare a desiderare.

LE TENDENZE DEL MERCATO

Il mercato della casa per vacanza (montagna, mare, laghi) vale circa il 10% del mercato residenziale ed è in sviluppo ininterrotto a partire dal 2003. La tendenza è ad estendere il valore d'uso della casa oltre la sue funzioni tradizionali di residenza estiva. Oramai le seconde case sono diventate le “**seconde prime case**” ed hanno dotazioni (arredi, elettrodomestici, aria condizionata, riscaldamento, ecc) che le rendono confortevoli come e più dell'abitazione principale.

Il mercato delle seconde case va incontro ad una certa stabilizzazione al pari del mercato primario sia per tendenza dei prezzi e dei volumi scambiati che per ricerca di qualità e aspettative di investimento. Appare importante sottolineare che i numerosi progetti di riqualificazione immobiliare in atto unitamente all'avvio di interventi sul sistema dei servizi e delle infrastrutture legate allo sviluppo del turismo potranno contribuire a valorizzare il parco abitativo in molte località di mare (soprattutto al Sud) con un effetto di riapprezzamento dei valori anche rilevante. Perché questo accada sono naturalmente necessari una serie di provvedimenti del governo centrale uniti alla lungimiranza e alla capacità di visione prospettica delle amministrazioni locali.

Ufficio Stampa Gabetti Property Solutions

SEC Relazioni Pubbliche e Istituzionali 02/6249991

Fabrizio Puddu, E- mail: puddu@segrp.it cell: 335/6839561

Luigi Santo, E- mail santo@segrp.it cell: 349/4426014