

Link: <https://www.requadro.com/gabetti-la-voglia-casa-al-mare-si-prende-la-rivincita-sul-covid>

lunedì, agosto 9, 2021 Accedi Registrati Condizioni di utilizzo Privacy Disclaimer Chi siamo Contatti

f in t v



Zoom Conference  
**GLI AFFITTI BREVI TRA MERCATO E FUTURO**  
Formule, servizi e soluzioni per il rilancio della residenzialità smart.

Giovedì 7 ottobre 2021  
9.00-12.15

SCOPRI DI PIÙ



PRIMO PIANO NEWS VIEWS NUMERI E MERCATI PROTAGONISTI GIROPOLTRONE TASSE E NORME ARCHITETTURA

TERZA PAGINA AFFARI LEGALI PRESS RELEASE BANDI OFF TOPIC AGENDA BLOG ABBONAMENTI CARRELLO



GLOSSARIO

Home > Highlight > Gabetti: la voglia di casa al mare si prende la rivincita sul...

Highlight

# Gabetti: la voglia di casa al mare si prende la rivincita sul Covid

Di Redazione - 9 Agosto 2021

Calendario eventi

< LUGLIO

SETTEMBRE >

AGOSTO 2021

L	M	M	G	V	S	D
26	27	28	29	30	31	1
2	3	4	5	6	7	8
<b>9</b>	10	11	12	13	14	15
<p><b>Eventi di agosto 9</b></p> <p>Nessun evento</p>						
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31	1	2	3	4	5

L'**Ufficio studi Gabetti**, grazie ai dati raccolti nel network delle proprie agenzie (Gabetti, Grimaldi e ProfessioneCasa) e dall'esperienza di Santandrea Luxury Houses, ha tracciato una panoramica sul mercato immobiliare della "casa al mare" in Italia, da nord a sud.

Se da un lato il **settore del turismo** risente ancora degli **effetti della pandemia**, dall'altro il mercato immobiliare delle seconde case sta conoscendo un **momento positivo**: sono tanti gli italiani, ma anche gli stranieri, che scelgono di **investire in una casa al mare**, forti del fatto di poterla sfruttare, grazie allo smart working, in tutti i periodi dell'anno. Le recenti ulteriori restrizioni per i viaggi all'estero andranno probabilmente a incoraggiare questo nuovo andamento, dove chi ha soldi da investire sceglie di farlo in un immobile nelle più belle località italiane.

## La casa al mare nell'Italia del Nord

### Liguria

Tra i molteplici interventi sulle reti infrastrutturali e i nuovi investitori pronti a investire sul territorio, la Liguria conferma il suo appeal sia per chi cerca una seconda casa, sia per chi è interessato alla locazione turistica. Oltre alle sempre più ambite location top di Portofino e Santa Margherita Ligure, sono molto richieste anche soluzioni in località più piccole, ma vicine ai principali centri dove l'offerta è di qualità e in contesti più tranquilli.

6097 - ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE

Tra le località più gettonate si confermano in prima battuta Portofino e Santa Margherita Ligure, seguono Zoagli, Camogli e la zona costiera di Rapallo. A queste si aggiungono le località di San Michele di Pagana e Paraggi, comuni più piccoli ma comunque appetibili da questo tipo di mercato. In queste località, il cliente tipo per l'acquisto di una seconda casa proviene prevalentemente da Lombardia e Piemonte, mentre chi proviene dall'Emilia Romagna (in particolare dalle province di Parma e Piacenza) è più orientato verso i territori delle Cinque Terre.

Secondo i dati [Santandrea](#) Luxury Houses, per la compravendita i top prices si registrano a Portofino dove si possono superare i 16.000 euro al mq per le soluzioni più pregiate. A Santa Margherita Ligure, la richiesta è invece intorno ai 10-12.000 euro al mq e per una villa di recente costruzione in prima collina sui 10.000 euro al mq.

A Portofino, come risulta dall'esperienza di [Gabetti](#) Short Rent, si confermano molte richieste per la locazione ville con piscina sebbene l'offerta sia scarsa. Per i mesi di luglio e agosto qui si registrano i canoni più elevati della zona, con valori in aumento rispetto allo scorso anno, anche sui 20.000 euro a settimana in cui sono inclusi servizi come il personale, lo chef e l'ormeggio barca. Per questo tipo di [immobili](#), il cliente per la locazione è generalmente la famiglia alla ricerca di una villa di 10-12 posti letto complessivi per invitare anche gli amici. Per soluzioni in appartamento si è, invece, intorno ai 3-4.500 euro a settimana. A Santa Margherita Ligure, sempre per ville con piscina, i canoni settimanali sono intorno ai 13.000 euro a settimana, mentre per gli appartamenti siamo a circa 1.500-2000 euro a settimana.

Chi è alla ricerca di soluzioni in appartamento, sia per la compravendita sia per la locazione, preferisce [immobili](#) vista mare, di 4/6 posti letto, dotati di posto auto e in prossimità di negozi, servizi e spiagge attrezzate. Molta attenzione verso la dotazione wi-fi per poter lavorare da remoto.

## Emilia Romagna (Rimini e Riccione)

Il litorale che si estende tra Rimini e Riccione sta registrando un andamento delle compravendite stabile rispetto all'anno scorso, mentre cresce la richiesta di seconde case (seppur con tempi più lunghi dovuti all'incertezza degli acquirenti e delle banche che, nell'erogare i mutui, sembrano essere più vigili a causa dell'insicurezza economica post pandemica). L'offerta è in leggera diminuzione: l'impatto del Superbonus 110% sul possibile aumento del valore di mercato degli [immobili](#), spesso induce i proprietari a eseguire direttamente la [riqualificazione](#), prima di immetterli sul mercato. Le aree più richieste sono Riccione e Marina Centro a Rimini, con una prevalenza di interesse per il primo. Il trilocale con box e garage è il più ricercato, per un budget che oscilla dai 250 ai 300 mila euro. Anche lo spazio esterno è molto richiesto, ma l'offerta è poca per soddisfare una domanda crescente. Gli acquirenti sono prevalentemente emiliano-romagnoli e lombardi. L'assorbimento degli [immobili](#) a prezzo è di 3-4 mesi, per una scontistica intorno al 10%. Per quanto riguarda le quotazioni, Rimini ha dei valori tra i 2.800 e i 3.300 euro al mq per le soluzioni in ottimo stato, e tra i 2.300 e i 2.800 euro al mq sull'usato in buono stato. Quotazioni superiori per Riccione con valori tra 3.000 e 4000 euro al mq sull'usato, che raggiungono cifre superiori nelle zone top. Nel 2020, a Rimini si sono registrate 1.477 transazioni residenziali, -4,6% rispetto al 2019, una flessione contenuta a fronte dell'impatto dell'emergenza sanitaria. In particolare, la zona di Marina Centro a Rimini ha registrato 122 compravendite residenziali, mentre a Riccione, nella riviera sud, si sono registrate 392 transazioni poco al di sotto del dato del 2019.

## Veneto

La zona balneare di Venezia, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2020 ha registrato un totale di 3.278 transazioni residenziali, sostanzialmente stabili rispetto al 2019, anche se con andamenti differenti a seconda delle località: in particolare si sono distinte per variazioni positive Caorle (+7%) ed Eraclea (+8,9%). Dati poco al di sotto per Jesolo, che ha registrato 1.168 transazioni nel 2020, rispetto alle 1.181 del 2019, mentre cali più sensibili per Chioggia (da 773 transazioni nel 2019 a 664 nel 2020). Nel 2021, dopo il calo registrato nel 2020, nella zona di sottomarina di Chioggia il mercato delle seconde case è caratterizzato da un aumento della domanda e da un'offerta leggermente in diminuzione. La tipologia più richiesta è il trilocale in buono stato con terrazzino, per un budget di 150-160 mila euro. I tempi medi di vendita sono intorno ai 4 mesi, con uno sconto sul prezzo di partenza che oscilla tra il 5 e il 10%, mentre gli acquirenti provengono principalmente da Vicenza, Padova, Verona e Milano. Per quanto riguarda le quotazioni, per [immobili](#) nuovi o ristrutturati si va dai 3.100 ai 3.700 euro al mq, mentre per l'usato dai 2.100 ai 2.700 euro al mq.



Ultime notizie

[Gabetti](#): la voglia di casa al mare si prende la rivincita sul Covid

Redazione - 9 Agosto 2021

Luxury real estate nel mirino: a Permira il controllo di Engel & Völkers

9 Agosto 2021

Ad Atirproject l'appalto per il compendio portuale di Cervia

9 Agosto 2021

## La casa al mare in Centro Italia

### Toscana

Il mercato delle seconde case del litorale toscano sta registrando un andamento positivo. I principali acquirenti si confermano gli italiani provenienti dal nord Italia e dal Lazio, non mancano però le richieste da parte di stranieri, soprattutto inglesi, svedesi, olandesi, norvegesi. Chi desidera una seconda casa da acquistare ricerca maggiormente soluzioni in villa già ristrutturata, o in buono stato, con almeno tre camere da letto e piscina. Tra le località più richieste si confermano, come monitorato da [Santandrea Luxury Houses](#), l'Argentario e Forte dei Marmi, oltre alle colline della Versilia e all'entroterra Pisano, dove si trova, un'ampia offerta di ville a 10-15 minuti dal mare. Per quanto riguarda la Maremma Grossetana, l'andamento delle transazioni nel 2020 del litorale a Nord è stato sostanzialmente stabile con 658 compravendite (-1,5% rispetto al 2019), con una crescita significativa a Castiglione della Pescaia che registra un +13,6%. Per il periodo estivo 2021 le compravendite sono stabili, ma con domanda in leggero incremento. A essere in calo è invece l'offerta. Le zone più ricercate sono il litorale di Castiglione della Pescaia e Punta Ala, dove per un appartamento tra i 60 e i 70 mq, possibilmente con la seconda camera da letto, balcone e giardino si spendono mediamente intorno ai 4.000 euro al mq. La provenienza degli acquirenti è un misto tra regionale (Firenze e Arezzo) e resto d'Italia (Milano e Roma in prevalenza). I tempi medi di vendita per [immobili a prezzo](#) si aggirano intorno ai 60 giorni (senza mutuo) e una scontista sul prezzo di partenza del 5-7%.

Piuttosto vivace l'andamento delle locazioni che sembrano trainare il settore, con formule intorno ai 15 giorni per i quali vengono richiesti 800-1.000 euro a settimana per agosto e 600-700 euro per luglio.

### Abruzzo

Vasto Marina, in Abruzzo, registra un andamento in crescita delle compravendite delle seconde case. Sbilanciato il rapporto tra domanda e offerta, a fronte di un aumento della domanda e di un calo sensibile dell'offerta. La tipologia edilizia più richiesta è il trilocale dotato di spazio esterno che quest'anno è molto più richiesto rispetto agli anni scorsi. Dove è possibile è gradita anche la vista mare, ma con quotazioni che aumentano sensibilmente. Per il versante di Vasto Marina che si affaccia sul mare, per un trilocale con queste caratteristiche, si spendono tra i 130 e i 140 mila euro, mentre per il lato che guarda alla statale siamo sugli 80 mila euro. I tempi medi di vendita sono di quattro mesi, mentre lo sconto sul prezzo di partenza oscilla tra il 6-7%. Gli acquirenti provengono prevalentemente, oltre all'Abruzzo, da Molise, Campania e Puglia.

## La casa al mare nell'Italia del Sud

### Campania

Anche la Campania rimane un punto di riferimento per il mercato turistico italiano. Nell'ambito del mercato di pregio, secondo l'esperienza [Santandrea Luxury Houses](#), tra le località più ricercate sono quelle della penisola sorrentina, con Capri che si conferma meta di indiscusso fascino per turisti italiani e stranieri, nonché ottima località per chi è alla ricerca anche di una movimentata vita serale. Molto apprezzata anche la costiera amalfitana, soprattutto per le sue bellezze naturalistiche e la tranquillità. Non mancano però le richieste per Sorrento, specialmente da parte di turisti campani. Per quanto riguarda le compravendite, nel 2020, nella penisola sorrentina si sono registrate 645 transazioni, in calo rispetto al 2019, ma nel 2021 si sta registrando una ripresa. A livello di tipologie, la clientela nazionale è più interessata al piccolo appartamento indipendente con giardino. La clientela estera è invece interessata a comprare la villa vista mare con giardino e aree relax. Le quotazioni sono rimaste stabili rispetto allo scorso anno: per chi vuole acquistare casa a Capri i prezzi variano dai 4.500 ai 6.500 euro al mq per le soluzioni in appartamento, mentre per la villa vista mare i prezzi vanno da 5.500 fino a 10.500 euro al mq. Prezzi più "contenuti" a Sorrento dove per i tagli in appartamento intorno ai 100 mq il prezzo varia dai 4.500 e i 6.000 euro al mq che salgono a 7.000 euro al mq per le ville.

Altre località di interesse nella regione, sono quelle del litorale cilentano come Marina di Casal Velino, Marina di Ascea e Pioppi dove, secondo l'esperienza delle agenzie [Gabetti](#), la tipologia più richiesta è il trilocale ristrutturato o in buono stato con 2 camere da letto più soggiorno e cucina intorno ai 70 mq. Molto richiesto lo spazio esterno, soprattutto il giardino indipendente. L'andamento delle

compravendite è in aumento, così come la domanda anche grazie all'effetto della pandemia che ha spinto molte famiglie a prendere una seconda abitazione lontano dai centri urbani più affollati. L'offerta si presenta stabile, anche in virtù dell'andamento dei prezzi. A essere richiesta non è una località in particolare, ma tutta la costa cilentana dove il connubio tra mare e il parco del Cilento rende questo territorio tra i più belli d'Italia. La provenienza degli acquirenti è locale e campana.

## Puglia

In Puglia il mercato delle seconde case mostra segnali di stabilità. Nella "testa del Gargano" nel 2020 si sono realizzate 413 transazioni, considerando Vieste, Peschici, Vico del Gargano e Mattinata, -4,9% rispetto al 2019

Nel 2021, a Vieste le compravendite e le richieste di seconde case al mare sono stabili, a fronte di una diminuzione dell'offerta. Le zone più ricercate sono il litorale di Pizzomunno perché adiacente al centro cittadino e a tutti i servizi (parcheggi, strade ampie) ma fuori dalla ZTL. Per il bilocale con giardino, che è la tipologia più richiesta, il prezzo richiesto va dagli 80.000 ai 140.000 euro per quelli dotati anche di veranda vista mare. Rispetto alla provenienza degli acquirenti, il mercato delle seconde case sta cambiando in questa zona della Puglia. Vi è una richiesta sempre minore dal Nord Italia e dai paesi del nord Europa (svizzeri e francesi tra i pochi acquirenti esteri), mentre è aumentata quella proveniente dalla provincia di Foggia e dalla Campania.

Nella zona di Manduria, in Salento, le compravendite sono in crescita. Molto ricercata la villetta con due camere da letto e spazio esterno sugli 80 mq tanto da non poter soddisfare la domanda. Le zone più ricercate sono San Pietro in Bevagna, che ha quotazioni che oscillano tra i 700 e i 1.500 euro al mq per l'usato, e Campomarino (a Manduria) che, per l'usato, ha quotazioni dai 1.000 fino ai 1.800 euro al mq. I tempi medi di vendita sono intorno ai 3-4 mesi, per una scontista di circa il 10%. Nel 2020, nonostante la pandemia, a Manduria l'andamento delle NTN del settore residenziale è stato positivo registrando un +1,1%.

## Sicilia

In Sicilia, il mercato delle compravendite delle seconde case si concentra soprattutto sulla costa, nonostante la ricca presenza di borghi rurali (alcuni premiati come tra i più belli d'Italia) che però scontano la mancanza di infrastrutture e servizi tale da rendere l'entroterra siciliano poco attrattivo.

Tra le località balneari di maggiore appeal, oltre ai due poli marini per eccellenza di Trapani e le Egadi e Messina e le Eolie, spiccano a nord la zona di Cefalù, a est quella di Taormina e a sud, nel litorale siracusano, Marzamemi, Porto Palo, Noto, San Lorenzo e Vendicari, bene anche la zona di Sciacca e Marina di Ragusa.

A Cefalù il mercato delle seconde case sta vivendo un andamento molto positivo con una richiesta elevata grazie anche alla presenza degli stranieri. In calo l'offerta, anche a causa della pandemia che ha in parte frenato alcuni proprietari nel vendere la seconda abitazione così da garantirsi un'abitazione fuori dal centro cittadino nel caso di eventuali lockdown.

Tra le località preferite emergono le zone interne di Cefalù, quelle più rurali in collina, dove è possibile acquistare una villetta con almeno due camere da letto, spazio esterno e circondata da un contesto verde e con la vista mare. Questa tipologia di abitazioni, con cucine ampie, grandi terrazzi e la presenza del giardino dove è possibile fare l'orto, è molto richiesta anche grazie alle quotazioni relativamente basse che caratterizzano gran parte delle località balneari siciliane, a eccezione delle più note.

Gli acquirenti, che per questo tipo di soluzioni sono disposti a spendere fino a 250.000 euro, sono per l'80% domestici e per il 20% stranieri (soprattutto tedeschi e inglesi). I tempi medi di vendita per immobili a prezzo si aggirano sui quattro mesi, mentre lo sconto medio va dal 7 al 10%. Per quanto riguarda le quotazioni, a Cefalù per le soluzioni in ottimo stato si hanno valori dai 2.800 ai 3.000 euro al mq, mentre per l'usato dai 1.700 ai 2.300 euro al mq.

## Sardegna

In Sardegna, a trainare il mercato delle seconde case, sono le località più note che hanno reso l'isola una delle regioni più ambite dove trascorrere la pausa estiva. Nelle località della Costa Smeralda (Porto