

IMMOBILIARE LA DINAMICA DELLA DOMANDA È SEMPRE PIÙ FRAMMENTATA

Casa al mare? Un tabù per i giovani

In difficoltà il mercato delle fasce medio-basse. Ma le megaville vanno a ruba

AGNESE VIGNA

L'appartamento con vista sul mare è sempre più un miraggio per le giovani famiglie che fanno ricorso al mutuo per acquistare una seconda casa. Le località più esclusive, invece, non risentiranno della crisi e lì i prezzi resteranno alti, e le famiglie benestanti continueranno a scegliere le «top location».

È un po' la fotografia che ha fatto **Gabetti** Property Solution del mercato della vacanza per il 2008: «In difficoltà - spiega Guido Lodigiani - è soprattutto il mercato di fascia media, cioè inferiore a 500 mila euro, e medio-bassa, più legato alle fluttuazioni creditizie. A Porto Cervo e Porto Rotondo, per esempio, i prezzi sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto allo scorso anno, e le trattative si svolgono "a corpo", data l'esclusività del singolo immobile. I tempi medi di vendita vanno dai 4 agli 8 mesi. Molti super ricchi russi, che

cercano la vicinanza al mare, la riservatezza, a volte demoliscono le ville per ricostruirle. Cercano la spiaggia o il molo privato, ma non direttamente sul porto, quanto nelle insenature più riparate. Il budget raramente è un problema per i nuovi ricchi dell'ex Unione sovietica disposti a spendere anche 20-30 milioni di euro per ville sul mare. «Una zona emergente è quella di Punt'Aldia - dice Lodigiani -, dove c'è anche un campo pratica golf, con prezzi che vanno dai 7 ai 10 mila euro al mq.

Alla Maddalena c'è molta attesa collegata al G8. Tre anni fa si vendeva intorno ai 2.500 euro al mq, mentre adesso le somme richieste sono di 3.500-4.000 euro al metroquadrato. Interesse, a 8 km a Sud di Olbia, per l'iniziativa di **Myrsine**, situata a 300 metri dal mare, in prossimità di uno stagno marino con i fenicotteri. Qui sono stati realizzati circa 160 fra bilocali e trilocali, con rivestimenti delle finestre in pietra e gra-

nito, ceramiche pastello tipiche sarde, con quotazioni medie di 4.000 euro al metroquadrato». Anche a Forte dei Marmi, dove il mercato è molto esclusivo, non si è sentita la crisi, l'offerta è ridotta e si cerca l'esclusività dell'immobile e della posizione. Sono presenti anche russi, che si stanno costruendo delle ville bifamiliari a meno di un chilometro dal mare con piscina a cifre dai 3,5 ai 5 milioni di euro.

Conferma la tenuta dei top price Alessandro Ghisolfi, dell'Ufficio studi Ubh: «Nessuna frenata per i posti esclusivi come Portofino, Capri, la Costa Smeralda e Forte dei Marmi. Puglia e Sicilia si offrono come località alternative ed emergenti nel segmento del lusso. In Sardegna si rilancia in particolare nella zona Sud-Sud Ovest dell'isola».

Ubh ha stilato una classifica delle località che, negli ultimi quattro anni, hanno dato le maggiori soddisfazioni e quelle meno premianti. In Liguria i rialzi maggiori si registrano

ad Alassio, mentre a Levante la crescita ha riguardato soprattutto l'area delle Cinque Terre e dei comuni limitrofi. A Santa Margherita e a Rapallo i prezzi di vendita nel quadriennio sono cresciuti del 7,2% nominali che significa una crescita leggera, quasi al di sotto dell'inflazione.

La vera spinta sui prezzi di queste località si è verificata fra il 2000 e il 2004, in cui i valori, grazie anche al passaggio alla moneta unica, l'euro, avevano segnato degli incrementi superiori al 25 per cento. In Toscana, la crescita è decisamente stata positiva, con incrementi a due cifre, soprattutto per Viareggio, Forte dei Marmi e Porto Ercole; in generale annualmente la media delle variazioni è stata superiore al 7,5%. Le rivalutazioni più alte si sono però avute nel Centro Sud Italia, dove gli incrementi sono stati del 15-20% grazie alle buone performance di Marche, Abruzzo, Puglia e Sardegna. Anche in Sicilia variazioni positive, specie nella provincia di Siracusa (+18% in 4 anni).

Rinuncia facilmente all'acquisto chi deve far conto sui mutui, che si fanno più esosi

Da Portofino a Forte dei Marmi fino a Capri e Olbia le località più ambite

500

mila euro
soglia d'acquisto

Gli acquirenti
di case sopra
questo valore
comprano,
gli immobili
che costano meno
si vendono con difficoltà

30

milioni di euro
per il lusso

Tanti russi ricchi stanziavano
cifre di questo genere
per comprare
e ristrutturare
ville in riva al mare
nelle località
italiane più in voga

Porto Cervo
La bellissima
località
balneare in
provincia di
Olbia è
considerata,
insieme a
Portofino e
Capri, come
uno dei luoghi
più "in"
dell'intera
Italia

