

Rinnovato interesse per le seconde case

Il mercato della seconda casa sta mostrando un certo risveglio e, per la prima volta, anticipa la tendenza del segmento della residenza principale. Già dallo scorso autunno si erano intravisti segnali positivi, ma è da inizio anno che si registra un deciso incremento dell'attenzione da parte di potenziali acquirenti. Secondo le stime di Scenari Immobiliari le compravendite di seconde abitazioni dovrebbero raggiungere quota 25.500 unità a fine 2015 dalle 23 mila di fine 2014 (di cui 14.800 riguarderanno case al mare). Rimangono tuttavia ancora lunghi i tempi per maturare la decisione di acquisto di una seconda casa e i prezzi variano molto in base alla vista, alla *location* e allo stato di manutenzione.

Oggi la discesa dei prezzi da un lato e l'aumento delle offerte dall'altro spingono a riconsiderare l'acquisto anche nelle fasce oltre i 500 mila euro, mentre fino a un anno fa l'unica fascia che aveva ancora mercato era quella del piccolo taglio per investimento.

Nelle 20 località sulla costa più note, i prezzi negli ultimi 12 mesi sono rimasti stabili o hanno segnato un lieve aumento, sempre comunque inferiore al 3%. Ma la performance è stata migliore rispetto a quella della prima casa che, secondo i dati ISTAT, ha visto un calo generale dei prezzi del 2014 del 4,2% circa. Porto Ercole, all'Argentario (Toscana), ha segnato la miglior performance a un anno (+2,7%) e il migliore andamento negli ultimi cinque anni, mettendo a segno un +13%.

Prezzi medi di vendita delle seconde case in località marittime				
Euro al mq	Prezzo min	Prezzo max	Var % 1 anno	Var % 5 anni
Portofino	11.550	20.200	1,0	7,1
Capri	10.200	19.150	1,0	11,0
Forte dei Marmi	7.600	14.000	2,0	11,8
Santa Margherita Ligure	7.700	13.550	2,1	5,2
Positano	7.100	11.850	2,3	10,5
Porto Cervo	6.450	10.650	2,5	8,5
Sorrento	5.850	10.550	0,7	6,0
Porto Rotondo	6.050	10.150	0,5	11,5
San Remo	4.850	9.050	1,5	7,6
Milano Marittima	5.250	7.850	0,4	-3,4
Lerici	6.100	9.000	0,8	8,0
Bordighera	5.250	8.500	1,4	11,7
Porto Ercole	4.700	8.200	2,7	13,0
Castiglione della Pescaia	5.500	8.100	1,3	6,7
Ischia	4.500	7.900	1,9	12,7
Monterosso al Mare	4.600	7.800	1,6	9,2
Rimini	5.550	7.000	1,7	6,2
Taormina	3.700	6.800	0,2	12,0
Cefalù	2.100	3.000	0,1	-1,5
S. Maria di Leuca	1.900	2.600	0,5	-2,0

Fonte: Scenari Immobiliari

Secondo Scenari Immobiliari l'interesse all'acquisto è guidato anche dal timore che l'offerta di buona qualità si riduca nel prossimo futuro. L'Argentario e la Riviera ligure sono aree sempre interessanti in quanto vicine alle grandi città e quindi con un ampio bacino di utenza sia per le vacanze sia per i fine settimana. Rimini rappresenta una scommessa interessante, la località ha sofferto in questi ultimi anni ma ha un buon potenziale di crescita grazie anche al collegamento con l'Alta velocità ferroviaria.

8 giugno 2015

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.