

IL DOSSIER ❖ Le quotazioni nelle località turistiche

Casa al mare Prezzi in calo a Chiavari Sestri e Lavagna

Ma la Bimare resta al top in Liguria con ottomila euro al metro quadrato

Nella seconda parte del 2012 le quotazioni delle abitazioni nelle località turistiche di mare hanno registrato un calo del 6,2% in Italia. Il dato emerge dall'indagine del gruppo Tecnocasa. Ecco la situazione alla vigilia della stagione estiva.

In Liguria la diminuzione dei valori delle località di mare è stata del 6,2%. La provincia di Imperia è quella che ha avuto la migliore performance con un ribasso dei valori del 4,4%. A seguire la provincia di Savona con una contrazione dei valori del 7,3% ed infine la provincia di Genova con un ribasso dell'8,1%.

Le località più costose si concentrano tutte in Liguria: Alassio al top con 14000 € al mq, a seguire Varigotti con 9900 € al mq, Sestri Levante con 8000 € al mq, Finale Ligure con 7650 € al mq.

Sul mercato delle locazioni estive si registra un aumento delle richieste per i mesi di giugno e settembre, meno costosi. In generale c'è una contrazione dei canoni estivi.

Nella nostra regione meno 6,2%

In provincia di Genova meno 8,1%

Nel secondo semestre del 2012 le quotazioni delle abitazioni nelle zone centrali di Chiavari hanno registrato un calo del 14,6%. La domanda è in diminuzione e sul mercato c'è un aumento di offerta. Infatti tra chi aveva acquistato una seconda casa negli anni scorsi c'è chi ora ha deciso di vendere perché non riesce più a fare fronte alle aumentate spese o perché non sfrutta spesso l'abitazione durante l'anno. Coloro che ricercano la seconda casa arrivano prevalentemente dall'Emilia Romagna e dalla Lombardia. Hanno una disponibilità di spesa compresa tra 200 e 300 mila € per l'acquisto di un immobile dal taglio compreso tra 40 e 80 mq possibilmente dotato di balcone, un affaccio, posizionato ad un piano alto, dotato di ascensore e in buono stato.

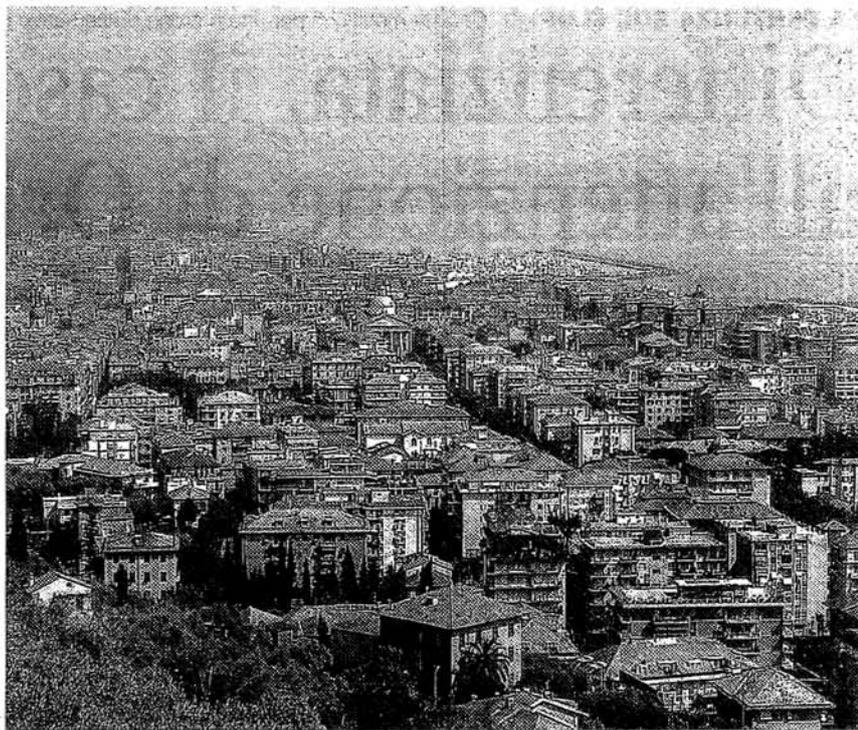
Il centro storico di Chiavari risale all'epoca medioevale e quasi tutti gli immobili sono stati ristrutturati nel tempo e alcune volte dotati anche di ascensore. Le quotazioni medie si aggirano intorno a 4000-5000 € al mq. Le



ACQUIRENTI

AUMENTA L'INTERESSE DI RUSSI TEDESCHI, INGLESI E OLANDESI

Continua dunque il ribasso dei valori sul mercato della casa vacanza che ha segnalato una contrazione della domanda ed un aumento dell'offerta, quest'ultima in parte determinata anche dall'Imu. Infatti tra coloro che possiedono una casa vacanza, poco utilizzata durante l'anno, si sono registrate diverse dimissioni causate dall'aggravio delle spese. Gli acquirenti si orientano verso il bilocale, dotato di spazio esterno (terrazzo o giardino), in buono stato. Si scelgono soluzioni preferibilmente a pochi passi dalla spiaggia oppure in zone ben servite e con vista mare. Il fronte mare è quello più richiesto ma non sempre la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti è tale da consentirne l'acquisto. Si preferiscono le regioni più vicine al luogo di residenza, al fine di poter utilizzare l'immobile non solo durante il periodo estivo ma anche in inverno e durante i week end. Gli stranieri prediligono le soluzioni indipendenti, meglio se posizionate in zone tranquille, a volte anche più distanti dal mare ma con vista panoramica. Tra coloro che acquistano nelle località di mare italiane si segnalano russi, tedeschi, inglesi ed olandesi.



stesse quotazioni si registrano per le abitazioni posizionate sul fronte mare di corso Colombo, via Tito Groppo: si tratta per la maggior parte di condomini degli anni '60-'70, con riscaldamento spesso centralizzato. Nelle vie interne alla zona del mare le quotazioni scendono a 3000-4000 € al mq.

Le zone centrali che si sviluppano tra corso Dante, via Veneto, corso Garibaldi e piazza Matteotti sono quelle ad alta densità commerciale dove si concentra la maggioranza dei locali commerciali (la via dei locali/negozi più alla moda è via Martiri della Liberazione, più conosciuta come "caruggio dritto"). Le abitazioni sono sorte tra gli anni '60-'70 ed alcune risalgono agli inizi del '900. Le quotazioni medie si aggirano intorno a 3000-4000 € al mq.

LOCAZIONI ESTIVE - Sul mercato delle locazioni estive si registra una buona domanda. Per un bilocale di 4 posti letto si registrano i seguenti valori. A Luglio 1500 € al mese, ad Agosto 2000 € al mese, a Giugno e Settembre 1000 € al mese.

In diminuzione la domanda di seconda casa nella zona di Ponente di Chiavari. Le aree maggiormente apprezzate da chi cerca la casa vacanza in questa parte della città è quella compresa tra corso Italia, corso Valparaiso corso Genova, corso Buenos Aires e corso Montevideo. Le abitazioni risalgono agli anni '60-'70, per lo più condomini di grandi dimensioni. Le quotazioni per un'abitazione che goda della vista mare sono di 4500-5000 € al mq mentre nelle vie più interne i prezzi scendono a 3000-3500 € al mq.

Quotazioni più basse si registrano per le case posizionate nelle zone più periferiche, verso l'autostrada: 2500-3000 € al mq.

Le soluzioni indipendenti e semindipendenti sono disponibili nella zona collinare dove si trovano ville indipendenti e bifamiliari, molte delle quali costruite a partire dagli an-

ni '80 e che hanno valori medi di 2500-3000 € al mq.

GOLFO PARADISO - Il mercato della seconda casa a Recco registra una contrazione dei prezzi e delle richieste. Queste ultime si orientano su bilocali di 40-60 mq dotati di spazi esterni vivibili, con basse spese condominiali, riscaldamento autonomo. Le zone più ambite sono quelle comode per raggiungere il centro, vicine al mare.

Gli acquirenti di seconda casa arrivano dalla Lombardia e dal Piemonte, spesso sono famiglie di parenti che poi si alternano nell'utilizzo dell'abitazione. Le vie più vicine al mare sono corso Giuseppe Garibaldi dove la

maggioranza degli immobili sono ville singole e via Marinali d'Italia dove si trovano pochi condomini costruiti nei primi anni '60. I valori sul lungomare oscillano da 4000 a 5000 € al mq, punta per soluzioni ristrutturate con vista mare o fronte mare. Quotazioni simili anche nel centro di Recco dove si trovano appartamenti in condomini degli anni '60-'70.

La maggior parte degli immobili di Recco risalgono agli anni '60-'70 e spesso necessitano di lavori di ristrutturazione e per questo i valori scendono sotto i

4000 € al mq. Le altre zone apprezzate da chi cerca la seconda casa sono quelle che sorgono lungo il collegamento tra Recco e Camogli e tra Recco e Sori. Si tratta di zone più collinari, con tratti di scogliera dove è possibile trovare villette bifamiliari e trifamiliari oppure condomini di poche unità immobiliari le cui quotazioni oscillano da 4000 a 5000 € al mq. Valori sotto i 4000 € al mq si registrano per le abitazioni che necessitano di interventi di ristrutturazione.

