

## ITALIA: Holiday working e mercato immobiliare turistico

### Un modo diverso di concepire la casa vacanza

Da quando la pandemia è arrivata nelle nostre vite la modalità di concepire la casa è cambiata. La richiesta di spazi più ampi e di spazi esterni ha caratterizzato il mercato immobiliare post pandemia ed **anche il mercato della casa vacanza è stato in qualche modo impattato** dal corona virus: in alcune località le agenzie del Gruppo Tecnocasa hanno segnalato la **richiesta di immobili più ampi ma con tassativa presenza di balcone, terrazzo o giardino** in modo da poter trascorrere periodi più lunghi oltre la classica vacanza. In questi mesi si è parlato molto di **remote working** con ricerche di casa in affitto per lunghi periodi nelle località di vacanza. Le agenzie Tecnocasa e Tecnorete hanno segnalato invece una permanenza più lunga nelle case vacanze già di proprietà (fenomeno rilevato già durante il primo lockdown) che ha continuato anche nelle ondate successive compatibilmente con le restrizioni vigenti. Questo è stato possibile grazie al ricorso allo smart working e alla DAD. Sono stati segnalati casi di persone che hanno cercato **case in affitto per periodi più lunghi (maggio-settembre) nelle località di vacanza per potersi trasferire e lavorare da remoto (holiday working)**. Ad essere interessati però sono quasi sempre comuni che sono ben collegati con la città (in modo da poter rientrare in modo agevole se richiamati presso la sede di lavoro oppure facilmente raggiungibili nel caso in cui solo un coniuge poteva ricorrere allo smart working), vicini a centri abitati più grandi con servizi ed infrastrutture. Queste ultime restano determinanti così come la vicinanza a uscite autostradali. La ricerca di casa in affitto per periodi più lunghi ha dovuto fare i conti anche con la disponibilità di immobili sul mercato: molti proprietari hanno deciso di utilizzare per sé gli immobili e altri hanno ritenuto poco profittevole affittare per lunghi periodi preferendo affittare per periodi più brevi a prezzi più elevati. La bassa offerta incide quindi soprattutto sulle località più gettonate.

Tra le località in cui si sono segnalate richieste di affitto ci sono **Vietri sul mare, Sauze d'Oulx** e alcune località della **Sicilia**.

Hanno tenuto nel 2020 i valori della **casa vacanza**, al mare, in montagna e al lago. La **domanda è elevata** e, dai nostri dati, si registra anche un aumento delle compravendite di casa vacanza dal 2019 al 2020 passate del 5,8% al 6,5%. Dopo il primo lockdown tanti hanno espresso il desiderio di acquistare la casa in queste località spinti anche dal timore di non potersi spostare. Il **turismo di prossimità** ha aiutato questo mercato che ha espresso maggiori sofferenze dove c'era una domanda prevalentemente straniera. Come l'anno scorso anche quest'anno su questo mercato, in cui si muovono acquirenti non residenti e stranieri, incombe il divieto di spostamenti tra regioni. In alcune regioni, già da gennaio **è iniziata la ricerca della casa in affitto per la stagione estiva e non solo**.

#### SICILIA

Il fenomeno dell'holiday working, ovvero del lavorare in vacanza, interessa anche la Sicilia. Abbinare lavoro in modalità agile e vacanza è qualcosa che prima della pandemia non esisteva e che invece adesso è valutato. Gli affiliati dell'isola segnalano che molti siciliani hanno anche affittato casa al mare per tre mesi, principalmente nei comuni ben collegati con la città come Balestrate, Terrasini, Cinisi, Castellammare, Scopello, San Vito Lo Capo, Cefalù, Casteldaccia. Dopo il primo lockdown tanti hanno espresso il desiderio di acquistare la casa in queste località spinti anche dal timore di non potersi spostare. Il turismo di prossimità ha aiutato questo mercato che ha espresso maggiori sofferenze dove c'era una domanda prevalentemente straniera.

Nella zona di Castellammare del Golfo, secondo i dati del Gruppo Tecnocasa, per un bilocale di 4 posti letto in media i prezzi per settimana si aggirano sui 500 € a Giugno, 600 € Luglio, 700 -800 € ad Agosto e 600-700 € a Settembre. Su Scopello le ville senza piscina si affittano a 800 € a giugno, 1000-1200 € a luglio, 1200-1500 € ad agosto e 1000-1200 € a settembre. Per una villa con piscina a Scopello i prezzi per settimana sono di circa 1000-1200 € a Giugno, 1500-2000 € a Luglio, 2000- 2500 € ad Agosto e 1300-1800 € a Settembre. Dal portale [www.wikicasa.it](http://www.wikicasa.it) tra le località più a buon mercato, vi è la rinomata Cefalù, la quale ha prezzi che si aggirano attorno agli 800 euro al mese, ed è caratterizzata da un'offerta decisamente più ampia rispetto alle altre. A Sciacca è possibile affittare 150 mq a 1050 € al mese anche in alta stagione. A Ortigia 70 mq si affittano a 1600 € al mese.

## SARDEGNA

Nell'ultimo anno a **Villasimius** si è avuto un incremento di acquisti di soluzioni con ampie zone giorno e verande, dal momento che tanti stanno valutando lo smart working.

## LAZIO

In alcune località del **litorale laziale** come **Terracina, S. Felice, Sabaudia, Lido di Latina, Nettuno, Scauri**, già da Gennaio la nostra rete registra richieste di affitti di casa vacanza per il mese di luglio ed agosto, richieste che in questo ultimo periodo si stanno intensificando ancora di più. In linea di massima si prenotano 15 giorni. Molti proprietari sono ancora incerti sul da farsi, se affittare le abitazioni o tenerle per sé, in attesa delle decisioni sugli spostamenti e questo crea una certa penuria di offerta.

Nelle zone di Nettuno, **Ardea, Lavinio ed Anzio** si registra un aumento delle compravendite di casa vacanza. Acquistano residenti a Roma e nella zona dei Castelli Romani alla ricerca di una soluzione con spazi esterni o indipendente oppure con vista mare e quanto più possibile vicina al mare. Il timore di non poter trascorrere le vacanze fuori ha rinforzato un trend, quello dell'acquisto della seconda casa in regione, già esistente. Si rafforza anche la tendenza ad acquistare la prima casa in queste località in quanto ben collegate con Roma.

Lato canoni, *Wikicasa* registra canoni abbordabili per lo *short rent*: un appartamento di 60 mq, ad Anzio, si trova facilmente attorno ai 600-700 euro durante i periodi di giugno e luglio.

Incremento di domanda di casa vacanza anche ad **Ostia e Santa Marinella**, dove c'è prevalentemente un bacino romano, e nella zona del viterbese a **Tarquinia e nella marina di Montalto di Castro** dove acquistano persone residenti in provincia di Viterbo, Roma ma anche provenienti dalla Toscana e dall'entroterra umbro. A spingere le richieste vi è il timore di non poter fare le vacanze e il desiderio di potersi garantire una location nei pressi del mare. Non mancano le richieste di acquisti di prima casa per svolgere attività di smart working. Si cercano soluzioni indipendenti, spazio esterno; a Ostia anche appartamenti con terrazzo e balcone.

Secondo i dati di *Wikicasa* si parte da un minimo di 500 € al mese per un bilocale con punte di 2500 € per un quadrilocale con giardino a Tarquinia. A Santa Marinella si va da 500 € al mese per un bilocale di 60 mq fino a superare i 1000 € al mese per i quadrilocali.

## CAMPANIA

Nel **cilentano** gli acquirenti di casa vacanza sono campani, tuttavia dopo un buon momento con elevato dinamismo del mercato, al momento è tutto molto rallentato a causa delle restrizioni. La situazione nella **Costiera amalfitana** risulta essere in sofferenza in quanto il bacino di utenza è prettamente straniero.

Lato affitti, i canoni, molto più alti rispetto alla gran parte delle località turistiche della sponda tirrenica, non sono d'aiuto, stando ai dati di *Wikicasa*, infatti: un monolocale situato a Amalfi, in una zona piuttosto periferica, può raggiungere picchi di 4500 € al mese a luglio e ad agosto. A Ravello si spendono 1200 € al mese per una casa indipendente di 60 mq.

### LAGO DI GARDA

Spostandoci sul lago, sulla sponda veronese del **Lago di Garda** c'è molto interesse per la casa vacanza in particolare da parte di abitanti della provincia di Verona, del Trentino, ma anche tedeschi e austriaci. Le richieste si indirizzano soprattutto verso soluzioni di nuova costruzione con spazi esterni come giardini e terrazzi. A Desenzano del Garda per un bilocale di quattro posti letto, secondo i dati del Gruppo Tecnocasa, si spendono 1200 € al mese a giugno, 2000 - 2300 € al mese a luglio e 2500 – 2800 € ad agosto.

### MONTAGNA - Piemonte

Venendo alla montagna, a **Sauze d'Oux** l'interesse dei potenziali acquirenti di casa vacanza è presente, ma in calo dopo l'annuncio della zona rossa. Vivace il comparto delle locazioni: gli affiliati del Gruppo Tecnocasa registrano già una serie di rischiste per affittare già a partire da dopo Pasqua; si tratta di richieste anche per mesi che normalmente destano poco interesse come maggio-giugno e settembre-ottobre; periodi quindi più lunghi anche per via dello **smartworking**.

Wikicasa segnala che per un attico di 65 mq si raggiungono picchi di 4.500 euro al mese durante l'alta stagione.