

## MERCATO IMMOBILIARE SPECIALE TERME

### La presenza delle terme dà appeal alle località

“La presenza delle terme non influenza in maniera particolare il mercato immobiliare. Spesso si trovano in località turistiche dove già esiste un mercato di casa vacanza o di investimento con finalità ricettive e per cui si inseriscono in un’offerta complessiva della zona. Ciò non toglie che in questi anni abbiamo visto come **la presenza di strutture di questo tipo accresca complessivamente l’appeal delle località che ne sono interessate**”, afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**.

#### ISCHIA - Stefano Messere, Affiliato Tecnocasa

A **Ischia** la domanda di casa vacanza è dinamica anche se con budget rivisti leggermente verso il basso; l’offerta è in contrazione e vende solo chi ha necessità. La domanda si orienta soprattutto su immobili da 70-80 mq, possibilmente con spazi esterni e sui cui investire da 250 a 300 mila €. A causa della pandemia è bassa la ricerca da parte di stranieri, alcuni dei quali stanno prendendo casa in affitto. Piacciono sempre i borghi di Ischia con le tipiche case dei pescatori che toccano valori di 5000-6000 € al mq. A Ischia Porto piacciono corso Vittoria Colonna e via Roma mentre a Forio di Ischia piace corso Francesco Regine nei cui vicoli è possibile acquistare piccoli appartamenti i cui valori oscillano da 1800 a 2400 € al mq. Non sono stati fatti importanti lavori di riqualificazione anche se c’è attesa per la riqualificazione della Riva Destra che sarà collegata con la spiaggia di San Pietro. In aumento la domanda di alberghi da parte di professionisti del settore che vogliono approfittare per espandere il business in un secondo momento.

A Ischia gli operatori del settore termale sono stati tra i primi ad essere vaccinati per poter ripartire il prima possibile. Ad utilizzare le terme sono soprattutto over 60 che si recano per scopi curativi. La maggioranza di essi utilizza le strutture alberghiere ma talvolta capita che tra gli acquirenti di casa vacanza ci siano persone anziane interessate anche per questo motivo.

#### FIUGGI - Giovanni Spaziani, Affiliato Tecnocasa

Prezzi stabili a **Fiuggi**, nella seconda parte del 2020, con un mercato animato soprattutto da compravendite di seconda casa. Meno dinamico il mercato della prima casa vista la mancanza di occupazione. Più dinamico il mercato della casa vacanza che vede protagonisti acquirenti in arrivo dalla Campania, dalle altre province del Lazio e da altre regioni d’Italia. Acquistano quasi sempre per utilizzare l’abitazione. Nel centro storico dove i prezzi sono molto bassi si acquista soprattutto per investimento sia in attesa della rivalutazione del capitale sia per mettere a reddito. In centro sono presenti anche ville d’epoca, ricercate da amatori che mettono in conto fino a 160-170 mila €. Acquisti anche nella zona termale dove si compravendono monolocali e bilocali acquistabili a 800 € al mq se in buono stato o recenti. La domanda di locazione arriva soprattutto da coloro che lavorano nel centro “Amazon” di Colleferro dove i canoni di locazione sono decisamente più elevati.

Il turismo termale è presente ma, ad utilizzare le strutture, sono quasi sempre persone che acquistano la casa vacanza e che apprezzano la presenza del Centro Benessere e del Campo da golf.

### **SIRMIONE - Marco de Andrea, Affiliato Tecnorete**

Sono stabili i prezzi nella seconda parte del 2020 a Sirmione. Il mercato si è rimesso in moto quando la Lombardia è tornata in zona gialla. Gli acquirenti arrivano prevalentemente dalle altre province lombarde e si indirizzano verso immobili di piccolo taglio tassativamente con spazi esterni e possibilmente la piscina. Il budget medio è compreso tra 120 e 200 mila €. Il mercato, in questo momento, è caratterizzato da una mancanza di offerta immobiliare: molti proprietari tengono per sé l'immobile oppure non alienano in attesa di avere progetti più chiari. Le zone più gettonate si confermano Colombare e Lugana dove i prezzi medi di un buon usato si aggirano intorno a 2000 € al mq. Valori di 5000-6000 € al mq si toccano per le tipologie di nuova costruzione posizionate sul lungolago. Ci sono pochi terreni edificabili nella cittadina e si procede solo con riqualificazioni. Sono in corso diversi interventi con ricorso al bonus 110%. La presenza delle terme incide poco sul mercato immobiliare di Sirmione perché coloro che svolgono le cure termali in genere optano per le strutture alberghiere. Sul mercato degli affitti turistici, per un bilocale di quattro posti letto, si registrano i seguenti valori: 1200 € al mese a giugno, 1500 € a luglio, 1800 € ad agosto. A maggio si registrano prenotazioni di clientela italiana, pochi ancora gli stranieri.

### **LAZISE - Antonio Drago, Affiliato Tecnocasa**

Il mercato immobiliare di Lazise segnala prezzi stabili nella seconda parte del 2020. Dopo il primo lockdown c'era stata una corsa all'acquisto della casa vacanza, rallentato durante i periodi di chiusura e in ripresa durante i periodi di riapertura. Tra gli acquirenti, oltre ai veneti, anche turisti tedeschi. Sono aumentati gli acquisti di case indipendenti e rustici da ristrutturare, grazie anche al superbonus. Una soluzione degli anni '70 da ristrutturare si scambia a prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Gli acquirenti italiani hanno cambiato il budget da destinare all'acquisto dell'immobile alzandolo anche a 300 mila € per soluzioni indipendenti e con spazi esterni. La zona più ricercata resta sempre quella di Barum dove un ristrutturato con vista lago tocca punte di 4000 - 4500 € al mq. Sempre a Barum e Pacengo sono in corso interventi di nuova costruzione: a Pacengo stanno costruendo in un'area non lontano dal centro e dal lago. Parliamo di casette singole ed appartamenti in residence oltre che di un albergo di lusso. Sono in corso i lavori per la ciclopedonale che va da Lazise a Colà. In quest'ultima località sono presenti anche le terme, il cui turismo ha seguito le sorti del lockdown. Al di là delle chiusure c'è sempre stata una buona affluenza che ha stimolato anche gli investitori ad acquistare piccoli tagli da mettere a reddito, bilocali da 150-200 mila €. I canoni di locazione estivi sono quasi sempre settimanali 600 € a settimana a giugno, 1000 € a settimana da metà luglio a fine agosto.

### **MONSUMMANO TERME – Gianluca Antognoli, Affiliato Tecnocasa**

A Monsummano c'è sempre stato un buon turismo legato alla presenza delle terme. Turismo ora rallentato per via del Covid. Le terme si trovano a Grotta Giusti e a Grotta Parlanti dove ci sono quelle più note per le acque minerali. Grotta Giusti è inserita in un progetto di riqualificazione importante che ha visto il restyling di tutte le camere del resort, del bar, dei ristoranti, della piscina di acqua dolce nel parco secolare.

Le terme di Grotta Parlanti sono all'asta ed attualmente i prezzi sono invitanti per chi volesse investire con la consapevolezza di dover fare importanti investimenti. Il mercato immobiliare non è particolarmente impattato dalla presenza delle terme ma l'intervento di riqualificazione che interesserà Grotta Giusti permetterà di migliorare l'area dove si possono acquistare villette a schiera, singole ed appartamenti in condomini. I prezzi si aggirano intorno a 1100-1200 € al mq.

### **ABANO TERME - Anna Salima Lo Piano, Affiliata Tecnocasa**

Quotazioni sostanzialmente stabili ad Abano Terme nella seconda parte del 2020, dove si registra un mercato particolarmente dinamico con un aumento del numero di compravendite e quotazioni del nuovo tendenti al rialzo. Da molti anni, infatti, l'offerta di immobili nuovi era bassa, mentre negli ultimi due anni sono stati realizzati numerosi condomini nella zona centrale ed in quella di Monteortone. Il mercato immobiliare di Abano Terme è alimentato soprattutto da coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale, mentre gli acquisti da parte di turisti compongono solo una piccola parte del totale. A partire da gennaio 2021 si registra un aumento delle richieste di prime case, in molti infatti dopo i mesi di lockdown cercano soluzioni migliorative più ampie e dotate di spazi esterni. Da segnalare anche l'arrivo di acquirenti dal centro di Padova in cerca di tranquillità e di aree verdi. In generale la domanda di abitazioni principali si concentra soprattutto su tipologie usate ed i prezzi sono compresi mediamente tra 1000 e 1500 € al mq. Nel 2020 il segmento delle seconde case, legato alle Terme, ha evidenziato un periodo di stallo dovuto all'emergenza sanitaria in corso. Nei prossimi mesi, in vista delle probabili riaperture di tutte le attività, il mercato dovrebbe tornare alla normalità, con sporadiche richieste di seconde case provenienti soprattutto da turisti russi ed in parte minore da francesi, tedeschi e svizzeri. Questo tipo di acquirenti compra solo in centro e predilige le soluzioni di nuova costruzione. La tipologia più richiesta è il trilocale, con valori compresi tra 200 e 250 mila €, ma non mancano anche compravendite di importi superiori come, ad esempio, attici che possono arrivare al milione di €.

### **ACQUI TERME - Mauro Panebianco, Affiliato Tecnocasa**

Ad Acqui Terme il settore del turismo termale è in contrazione ormai da alcuni anni e ancora di più adesso con la pandemia. Tuttavia, pur registrandosi un calo di acquisti da parte di stranieri, hanno resistito quelli di casa vacanza da parte di chi, dalle altre province del Piemonte o dalla Lombardia decide di acquistare in queste terre. I prezzi sono decisamente contenuti ed accessibili visto che per soluzioni da ristrutturare si spendono mediamente intorno a 500 € al mq. Piacciono le zone collinari che si sviluppano a Sud di Acqui Terme da cui è anche più facile raggiungere il mare o nella zona a Nord più vicina al Monferrato. Chi acquista una casa vacanza predilige investire intorno a 50 mila € per soluzioni indipendenti e semindipendenti. La città sta vivendo in questo momento anche un

processo di rigenerazione urbana, in particolare sul centro storico dove sono iniziati i lavori per la riqualificazione di piazza Italia e nel quartiere Bagni, dove è prevista la realizzazione di un parcheggio nell'area del Palacongressi di Acqui Terme. Si prefigurano inoltre anche profondi interventi di rinnovamento del Centro sportivo di Mombarone, che ha la necessità di un ammodernamento e manutenzione straordinaria. La gestione della struttura sarà messa a bando nell'arco di pochi mesi. Altra struttura sportiva al centro di un forte interesse imprenditoriale è anche il Golf Club di Acqui Terme, situato in piazza Eroi della Sanità. Il bando per la sua gestione si è appena concluso. Altra area di interesse imprenditoriale è lo stabilimento delle ex Terme Militari, un complesso di 9.640 metri quadrati acquisito dal Demanio dal Comune di Acqui Terme. La struttura è stata oggetto di interesse sia per proposte di acquisto che di concessione.

### **CITTA' DI CASTELLO - Alessandro Maestri, Affiliato Tecnocasa**

A **Città di Castello** le terme sono operative e, a breve, finiranno i lavori di ristrutturazione dell'intero complesso termale. La presenza delle Terme di Fontecchio non ha inciso sul mercato immobiliare della cittadina. Quasi sempre le cure termali sono erogate a persone di età avanzata che si trattengono in giornata. Il mercato immobiliare della città è alimentato ora prevalentemente da acquirenti di prima casa. Sono fortemente diminuiti negli anni gli acquisti di stranieri che in passato cercavano in zona rustici e casolari. Oggi c'è solo una minima parte di mercato di casa vacanza alimentato da acquirenti locali e italiani in genere. Il mercato della prima casa si sta orientando verso soluzioni ampie e con spazi esterni. Si segnala un rallentamento a causa del ricorso al superbonus, dal momento che alcuni stanno sospendendo la vendita per riqualificare l'abitazione oppure pensano di vendere una volta terminati i lavori. Un buon usato si scambia intorno a 1200 € al mq. E' stato approvato il nuovo PRG che porterà allo sviluppo edilizio di alcune aree.