



VACANZE, LE FAMIGLIE RISCOPRONO LA SECONDA CASA

Sono clienti con bambini un terzo degli acquirenti e quasi la metà di chi affitta

Chi compra un appartamento spende in media 170 mila euro

Ma il mercato rallenta nel 2009: acquisti -33%

Le mete preferite? Per le vacanze la Liguria, per investire Milano o L'Aquila

Milano 31 luglio 2009. Sono le famiglie con bambini protagoniste nel mercato delle seconde case: è per loro più di una vendita su tre (36,4%) e quasi un contratto d'affitto su due. Ma calano gli acquisti delle seconde case sia in Italia (-33%) che all'estero (-24%): è un altro degli effetti dell'attuale crisi. E per i milanesi che possono permetterselo (il costo medio per un appartamento di 50 metri quadri supera i 170 mila euro) il mare rimane la meta più gettonata (48,5%), in particolare quello ligure (36%). Soprattutto per le vacanze (39,4%) ma anche per fare un investimento (36,4%). Ci ha guadagnato di più chi però ha investito in una seconda casa a Milano (+27% in media in dieci anni). Interessanti sembrano ora le prospettive anche per chi sceglie l'Abruzzo e in particolare L'Aquila per i nuovi progetti edilizi in cantiere (18%).

Le seconde case acquistate. Meno di una compravendita su dieci all'anno (8,5%) riguarda una seconda casa, il 15% resta localizzato a Milano. Ma se si sceglie un'altra meta quasi la metà degli acquirenti di una seconda casa preferisce il mare (48,5%). Le località italiane più gettonate? Courmayeur (12%) e, a pari merito, i laghi di Como e di Garda, la Versilia La Thuile (6%) mentre Lago Maggiore e Valtellina si fermano al 3%. Tra le regioni al primo posto la Liguria con il 36% seguita dalla Lombardia con il 18%, dall'Abruzzo con il 9% e la Toscana con il 6%. L'Abruzzo diventa una meta interessante per i nuovi progetti edilizi del post-terremoto per il 18%. Ma tra chi preferisce andare all'estero è la Costa Azzurra ad attirare il maggior numero di acquirenti (il 42% delle compravendite all'estero). Le seconde case acquistate sono in media di una cinquantina di metri quadri e si tratta per lo più di appartamenti (il 91%). Ma quali i motivi che spingono all'acquisto? Per le vacanze prima di tutto (39,4%) ma anche per investimento (36,4%). Per chi può permetterselo, acquistare una seconda casa in Italia costa in media 3.460 euro al metro quadro. L'importante è che sia facilmente raggiungibile da Milano (33%), soprattutto in auto (76%) con un tragitto non superiore alle due ore, anche se il panorama ha il suo valore per il 15,2%. Chi ha comprato negli ultimi dieci anni a Milano ci ha comunque guadagnato di più rispetto a chi ha comprato una seconda casa in altre zone (+27% in media). I maggiori acquirenti di seconde case sono le famiglie con bambini (36,4%), seguiti dalle coppie (12%). Ma più di uno su quattro per acquistare ricorre al mutuo (27%). E la crisi incide fortemente sugli acquisti sia in Italia che all'estero, in media si riducono rispettivamente del 33% e del 24%.

Le seconde case affittate. Una trattativa di affitto su dieci riguarda una seconda casa, localizzata per lo più al mare (36,4%) o in altre città italiane (24,2%) e che per il 42,4% va alle famiglie. Si tratta di un appartamento in nove casi su dieci, che non supera in media i cinquanta metri quadri. E si affitta in media per cinque mesi all'anno. Ma se si vuole affittare una seconda casa per le vacanze bisogna spendere in media quasi 8 mila euro all'anno.

Sono questi alcuni dei dati che emergono da un'indagine della Camera di commercio (attraverso Osmi-Borsa Immobiliare) e F.I.M.A.A. Milano, Collegio Agenti d'Affari in mediazione della Provincia di Milano, aderente all'Unione del Commercio, realizzata su una trentina di mediatori immobiliari a luglio 2009.

*"Le seconde case risentono dell'attuale situazione di crisi - ha commentato **Antonio Pastore**, presidente dell'azienda speciale della Camera di commercio Borsa Immobiliare -. Tuttavia, dalla ricerca le case al mare risultano la tipologia più ambita dai milanesi, soprattutto dalle famiglie. Per queste l'acquisto della seconda casa migliora la qualità della vita".*

*"La seconda casa ormai è una soluzione concreta per la vacanza: non solo i fine settimana, ma anche altri periodi. E comunque rimane un'opportunità d'investimento - osserva **Lionella Maggi**, presidente di F.I.M.A.A. Milano (aderente all'Unione del commercio) -. L'acquirente milanese resta molto selettivo puntando sulla comodità. Quindi la seconda casa dev'essere raggiungibile e di facile accesso".*

Indagine della Camera di commercio di Milano (attraverso Osmi-Borsa Immobiliare) e FIMAA Milano, Collegio Agenti d'Affari in mediazione della Provincia di Milano, realizzata su una trentina di mediatori immobiliari a luglio 2009.

Sul totale della compravendita di immobili di cui la sua agenzia si è occupata nell'ultimo anno, quante riguardano seconde case?
0%: : 33.3%
meno del 10%: : 51.5%
tra 10 e 20%: : 3%
tra 20 e 40%: : 9.1%
tra 40 e 60%: : 0%
tra 60 e 80%: : 0%
oltre l'80%: : 3%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 0%

Di queste ultime, quante sono localizzate a Milano? (% sul tot.)
0%: : 51.5%
meno del 10%: : 21.2%
tra 10 e 20%: : 12.1%
tra 20 e 40%: : 0%
tra 40 e 60%: : 3%
tra 60 e 80%: : 0%
oltre 80%: : 12.1%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 0%

3) Sul totale dei contratti di locazione di cui la sua agenzia si è occupata nell'ultimo anno, quanti riguardano seconde case?
0%: : 48.5%
meno del 10%: : 27.3%
tra 10 e 20%: : 9.1%
tra 20 e 40%: : 6.1%
tra 40 e 60%: : 0%
tra 60 e 80%: : 0%
oltre 80%: : 6.1%
Altro: : 3%
non so/non risponde: : 0%

4) Le seconde case che si acquistano, sono per lo più localizzate
al mare: : 48.5%
montagna: : 0%
campagna: : 0%
lago: : 12.1%
all'estero: : 6.1%
in città italiane: : 15.2%
Altro: : 3%
non so/non risponde: : 15.2%

5) Le seconde case che si affittano, sono per lo più localizzate
al mare: : 36.4%
montagna: : 9.1%
campagna: : 0%
lago: : 3%
all'estero: : 3%
in città italiane: : 24.2%
Altro: : 3%
non so/non risponde: : 21.2%

6) Quali sono le località italiane più gettonate per acquistare seconde case?
Courmayeur: : 12.1%
Valtellina: : 3%
Madonna Campiglio: : 0%
La Thuile: : 6.1%
Cogne: : 0%
Cortina: : 0%
Cinque terre: : 0%
Isola Elba: : 0%
Riviera Romagnola: : 0%
Colline pavese: : 0%
Lago Como: : 6.1%
Golfo di Portofino: : 0%
Lago Garda: : 6.1%
Versilia: : 6.1%
Colline piemontesi: : 0%
Lago Maggiore: : 3%
Costa Smeralda: : 0%
Altro: : 21.2%
non so/non risponde: : 36.4%

7) Quali sono le regioni italiane più gettonate per acquistare seconde case?
Abruzzo: : 9.1%
Basilicata: : 0%
Calabria: : 0%
Campania: : 0%
Emilia Romagna: : 0%
Friuli: : 0%
Lazio: : 0%
Liguria: : 36.4%

Lombardia: : 18.2%
Marche: : 0%
Molise: : 0%
Piemonte: : 3%
Puglia: : 0%
Sardegna: : 0%
Sicilia: : 0%
Toscana: : 6.1%
Trentino: : 0%
Umbria: : 0%
Val d'Aosta: : 3%
Veneto: : 3%
Altro: : 0%
Non so/non risponde: : 21.2%

7 bis) Chi investe in Abruzzo che vantaggi ha sia al mare che all'Aquila?
C'è nuovo interesse per l'Abruzzo in particolare all'Aquila per i nuovi progetti edilizi: : 18.2%
C'è nuovo interesse per l'Abruzzo in particolare al mare rilanciato dalle recenti vicende drammatiche: : 0%
I vantaggi sono solo all'Aquila: : 0%
I vantaggi sono solo al mare: : 0%
I prezzi sono vantaggiosi sia all'Aquila che al mare: : 3%
I prezzi non sono vantaggiosi né all'Aquila né al mare: : 0%
Non investono in Abruzzo: : 12.1%
Altro: : 3%
Non so/non risponde: : 63.6%

8) Quali le località più gettonate all'estero per acquistare seconde case?
Costa Azzurra: : 42.4%
Costa Brava: : 3%
Baleari: : 0%
Croazia: : 3%
Isole greche: : 0%
Slovenia: : 0%
Mar Rosso: : 0%
Tunisia: : 0%
Svizzera: : 0%
Austria: : 0%
Londra: : 0%
Parigi: : 6.1%
Madrid: : 0%
Barcellona: : 0%
New York: : 3%
Marocco: : 0%
Malta: : 0%
Est Europa: : 3%
Berlino: : 0%
Altro: : 3%
non so/non risponde: : 36.4%

9) Quale è la dimensione media di una seconda casa acquistata?
meno di 30 mq: : 6.1%
tra 30 e 50 mq: : 45.5%
tra 50 e 75 mq: : 36.4%
tra 75 e 100 mq: : 3%
tra 100 e 300 mq: : 3%
oltre 300mq: : 0%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 6.1%

10) Quale è la tipologia di una seconda casa acquistata?
appartamento: : 90.9%
villa con giardino: : 3%
casa indipendente: : 0%
multiproprietà: : 0%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 6.1%

11) Quale è la dimensione media di una seconda casa affittata?
meno di 30 mq: : 12.1%
tra 30 e 50 mq: : 33.3%
tra 50 e 75 mq: : 33.3%
tra 75 e 100 mq: : 9.1%
tra 100 e 300 mq: : 0%
oltre 300 mq: : 0%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 12.1%

12) Quale è la tipologia di una seconda casa affittata?
appartamento: : 90.9%
villa con giardino: : 0%
casa indipendente: : 0%

multiproprietà: : 0%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 9.1%

13) Per quanto tempo in media si affitta una seconda casa?
1 settimana: : 15.2%
2 settimane: : 12.1%
un mese: : 3%
week end: : 3%
stagionale: : 15.2%
anno: : 27.3%
Altro: : 9.1%
non so/non risponde: : 15.2%

14) Perché si compra una seconda casa?
lavoro: : 9.1%
vacanze: : 39.4%
investimento: : 36.4%
per affittarla: : 6.1%
figli: : 3%
per uscire dalla routine: : 0%
relax: : 0%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 6.1%

15) Quanto costa in media al metro quadro acquistare una seconda casa in Italia (nuova, in centro o con vista mare o vicino piste sci)?
1000 euro: : 12.1%
2000: : 9.1%
2500: : 9.1%
3000: : 0%
3500: : 18.2%
oltre 3500: : 33.3%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 18.2%

16) Quanto costa in media affittare all'anno una seconda casa (nuova con vista mare o vicino piste sci)?
fino a 5000 euro: : 27.3%
tra 5 e 8 mila: : 15.2%
tra 8 e 10 mila: : 15.2%
tra 10 e 15 mila: : 12.1%
oltre 15 mila: : 6.1%
Altro: : 3%
non so/non risponde: : 21.2%

17) Cosa vogliono soprattutto i milanesi da una seconda casa?
spazi benessere: : 9.1%
bel panorama: : 15.2%
verde (giardino): : 3%
terrazza: : 0%
raggiungibilità di Milano: : 33.3%
vicinanza di Milano: : 12.1%
vicinanza servizi: : 6.1%
posto macchina: : 0%
posto divertente: : 0%
Altro: : 3%
non so/non risponde: : 18.2%

18) Quanto è cresciuta la tendenza alla seconda casa in 10 anni?
meno del 20%: : 39.4%
tra 20 e 30%: : 27.3%
tra 30 e 40%: : 3%
tra 40 e 50%: : 9.1%
tra 50 e 60%: : 0%
tra 60 e 70%: : 0%
tra 70 e 80%: : 0%
tra 80 e 90%: : 0%
è raddoppiata: : 0%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 21.2%

19) Negli ultimi 10 anni quanto ha guadagnato (perso) chi ha comprato a Milano rispetto a una seconda casa?
guadagnato meno del 20%: : 27.3%
guadagnato tra 20 e 50%: : 30.3%
guadagnato 50 e 100%: : 9.1%
uguale entrambe: : 6.1%
perso meno del 20%: : 0%
perso tra 20 e 50%: : 0%
perso tra 50 e 100%: : 0%
Altro: : 0%
non so/non risponde: : 27.3%

20) Chi cerca di comprare le seconde case?
uomini single: : 9.1%

donne single : 1 (3%)
coppie : 4 (12.1%)
anziani : 1 (3%)
impiegati : 0 (0%)
famiglie con bambini : 12 (36.4%)
professionisti : 5 (15.2%)
imprenditori : 1 (3%)
studenti : 0 (0%)
Altro : 2 (6.1%)
non so/non risponde : 4 (12.1%)

21) Chi cerca di affittare una seconda casa?

uomini single : 4 (12.1%)
donne single : 0 (0%)
coppie : 2 (6.1%)
anziani : 1 (3%)
impiegati : 1 (3%)
famiglie con bambini : 14 (42.4%)
professionisti : 1 (3%)
imprenditori : 1 (3%)
studenti : 2 (6.1%)
Altro : 2 (6.1%)
non so/non risponde : 5 (15.2%)

22) In che percentuale fanno un mutuo per l'acquisto?

meno del 20% : 16 (48.5%)
da 20 a 50% : 10 (30.3%)
da 50 a 80% : 2 (6.1%)
oltre 80% : 2 (6.1%)
Altro : 0 (0%)
non so/non risponde : 3 (9.1%)

23) Sono richieste abitazioni preferibilmente raggiungibili con?

auto : 75.8%
corriera : 3%
vicini alla ferrovia : 6.1%
solo a piedi : 0%
Altro:: 6.1%
non so/non risponde : 9.1%

24) E con tragitto di durata?

max 1 ora di auto : 21.2%
tra 1 e 2 ore di auto : 36.4%
tra 2 e 3 ore di auto : 24.2%
oltre 3 ore di auto : 3%
max 1 ora di treno : 0%
tra 1 e 2 ore di treno : 0%
tra 2 e 3 ore di treno : 0%
oltre 3 ore di treno : 0%
max 1 ora di corriera : 0%
tra 1 e 2 ore di corriera : 0%
tra 2 e 3 ore di corriera : 0%
oltre 3 ore di corriera : 0%
Altro:: 3%
non so/non risponde : 12.1%

25) Come incide la crisi sugli acquisti delle seconde case in Italia?

Non incide, gli acquisti restano uguali: 15.2%
Si riducono gli acquisti tra 0% e 5%: 0%
Si riducono gli acquisti tra 5% e 10%: 6.1%
Si riducono gli acquisti tra 10% e 30%: 27.3%
Si riducono gli acquisti tra 30% e 50%: 3%
Si riducono gli acquisti tra 50% e 70%: 12.1%

Si riducono gli acquisti tra 70% e 100%: 15.2%
No aumentano gli acquisti tra 0% e 5%: 0%
No aumentano gli acquisti tra 5% e 10%: 3%
No aumentano gli acquisti tra 10% e 30%: 0%
No aumentano gli acquisti tra 30% e 50%: 0%
No aumentano gli acquisti tra 50% e 70%: 0%
No aumentano gli acquisti tra 70% e 100%: 0%
Aumentano dal 100% al 300%: 0%
Aumentano dal 300% al 500%: 0%
Aumentano di oltre il 500%: 0%
Altro : 0 (0%)
Non so/non risponde:: 18.2%

26) Come incide la crisi sugli acquisti delle seconde case all'estero?

Non incide, gli acquisti restano uguali: 15.2%
Si riducono gli acquisti tra 0% e 5%: 3%
Si riducono gli acquisti tra 5% e 10%: 3%
Si riducono gli acquisti tra 10% e 30%: 15.2%
Si riducono gli acquisti tra 30% e 50%: 3%
Si riducono gli acquisti tra 50% e 70%: 3%
Si riducono gli acquisti tra 70% e 100%: 9.1%
No aumentano gli acquisti tra 0% e 5%: 0%
No aumentano gli acquisti tra 5% e 10%: 0%
No aumentano gli acquisti tra 10% e 30%: 0%
No aumentano gli acquisti tra 30% e 50%: 3%
No aumentano gli acquisti tra 50% e 70%: 0%
No aumentano gli acquisti tra 70% e 100%: 0%
Aumentano dal 100% al 300%: 0%
Aumentano dal 300% al 500%: 0%
Aumentano di oltre il 500%: 0%
Altro : 0%
Non so/non risponde:: 45.5%