**Immobiliare di pregio: Engel & Völkers e le Isole**

**Dall’Elba alle Egadi, forte presenza internazionale e prezzi in crescita**

* **L’analisi del Gruppo immobiliare di pregio con i prezzi e i trend di mercato delle Isole più affascinanti d’Italia: l’Elba, le Pontine, Capri, Ischia, Procida, le Eolie, le Egadi e Pantelleria**

**Giovedì, 16 settembre 2021.** Engel & Völkers, Gruppo leader nel settore dell’immobiliare di pregio, ha condotto un’analisi sui trend di mercato di alcune delle Isole più affascinanti d’Italia: l’Elba, le Pontine, Capri, Ischia, Procida, le Eolie, le Egadi e Pantelleria. Grazie alla tenuta del segmento premium, i prezzi non hanno subito l’impatto della crisi economica post Covid e resta molto alta la presenza di acquirenti internazionali.

**L’Isola d’Elba**

L’Elba, l’isola più importante dell’arcipelago toscano, nota per il suo mare cristallino con oltre un centinaio di spiagge, è molto apprezzata dalla clientela internazionale (il 60% del totale) e in particolare da acquirenti provenienti dal Nord Europa, per il suo clima mediterraneo, la bellezza dei paesaggi e l’ottima tradizione enogastronomica.

I clienti stranieri sono per la maggior parte tedeschi, svizzeri e austriaci che, insieme, rappresentano l’80% degli acquirenti internazionali. Il restante 20% della clientela straniera è invece costituita da francesi, olandesi, inglesi e americani. Ciò che spinge questo tipo di clienti ad acquistare un immobile di pregio sull’isola è soprattutto la facilità con cui è possibile raggiungerla grazie all’aeroporto internazionale di Pisa.

Secondo i dati dello shop di Engel & Völkers Elba-Livorno, per un target medio alto di acquirenti la domanda è superiore all'offerta perché al momento il mercato non offre abbastanza soluzioni immobiliari per soddisfare tutte le richieste. Al contrario, nel caso di clienti con un profilo più basso, l'offerta è superiore alla domanda ma la situazione attuale non permette grandi investimenti nel settore. Questo perché l’Elba è diventata Parco Nazionale e di conseguenza è diminuita la possibilità di costruire sull’isola, anche a causa dei costi che sono molto più alti rispetto alla terraferma. Il 30% degli acquirenti è già proprietario di un immobile sull’isola, mentre gli investitori privati rappresentano il 70% della clientela.

Quest’anno, i prezzi sull’isola sono aumentati in media del 5% rispetto allo scorso anno e oscillano tra i 4.000 e i 7.000 euro al mq. Particolarmente richieste sono le località di Porto Azzurro, Capoliveri, Capo d'Arco, Sant'Andrea, Procchio, Marciana Marina, Portoferraio (zona spiagge bianche), Lacona, Scaglieri e Zanca. Gli acquirenti tendono a prediligere le ville con giardino o terrazze e accesso privato alla spiaggia. Secondo Engel & Völkers, i prezzi entro la fine anno tenderanno a mantenersi stabili e nei prossimi mesi potrebbero essere realizzati interessanti progetti di nuova costruzione.

**Ponza, Ventotene e Palmarola**

Tra le destinazioni più esclusive troviamo le isole di Ponza, Ventotene e Palmarola, circondate da un mare cristallino dove diversi VIP, tra cui le sorelle Fendi, hanno le loro ville sul mare. Le Pontine sono particolarmente apprezzate per la loro posizione strategica, a un’ora di distanza da Roma e Napoli, la costa e i borghi medievali.

Gli acquirenti sono per il 60% italiani, in particolare romani e napoletani, alla ricerca di una seconda residenza per le vacanze estive. Il 40% sono invece internazionali, con una prevalenza di tedeschi (40%) e svizzeri (15%). Il 90% degli acquirenti privati non possiede una casa nell’arcipelago, mentre l’altro 10% degli acquirenti è dato da investitori istituzionali.

Sulla costa laziale i prezzi arrivano fino a 2.500 euro al mq, mentre a Ponza possono arrivare fino a 9.000 euro al mq. Se negli ultimi anni, dal 2008 al 2020, la zona è stata caratterizzata da un calo costante dei prezzi, negli ultimi due anni la tendenza si è spostata verso una significativa ripresa e ad oggi si prevede un aumento dei costi nei prossimi anni, anche alla luce della crescente domanda da parte di acquirenti che cercano la loro casa in una zona tranquilla, lontano dal caos della città, dove si può godere di ampi spazi interni ed esterni e si può anche fare smartworking. Accanto a Ponza, Ventotene e Palmarola, le aree considerate migliori sono San Felice Circeo, Sabaudia, Sperlonga e Gaeta.

**Capri**

Capri, famosa in tutto il mondo per la Grotta Azzurra, i Faraglioni, l’Arco Naturale e la presenza del jet set internazionale, ha un 60% di clienti stranieri e un 40% di acquirenti italiani. In particolare, l’isola è molto amata da francesi provenienti principalmente da Parigi (30%), tedeschi e belgi provenienti da Bruxelles (25%) e svizzeri (20%). Gli americani (20%) stanno tornando a mostrare interesse per l’isola, che inizia ad essere apprezzata anche da canadesi, inglesi e australiani (5%).

Se da un lato l’offerta è piuttosto bassa, anche alla luce del fatto che non è più possibile costruire, la domanda è invece in aumento, essendo Capri un’isola dal fascino senza tempo, dove i prezzi possono sfiorare anche i 9.000 euro al mq.

Solo un 30% della clientela possiede già una casa a Capri, mentre il 70% sono investitori alla ricerca di seconde abitazioni da mettere a reddito o da utilizzare durante le vacanze estive. Gli immobili che godono di una posizione ottimale sono quelli collocati nel centro di Capri, a Tragara, a Matermania e a Marina Piccola, con Anacapri che sta riscuotendo un successo sempre maggiore.

**Ischia e Procida**

Ischia, famosa per le sue sorgenti termali, offre diverse attrazioni pur su una piccola area, come ad esempio i monumenti storici, le belle spiagge e le escursioni per gli amanti della natura. Procida, invece, è più lontana dal turismo di massa ed è più amata da chi è alla ricerca di privacy e relax. Non a caso, sarà la capitale della cultura nel 2022.

Sia a Ischia che a Procida in prezzi al mq sono ancora accessibili, per questo la clientela che va per la maggiore è italiana (60%) con un buon numero di acquirenti internazionali (il restante 40%), in particolare tedeschi (60%) e americani e canadesi (40%). I prezzi, in quest’area arrivano fino a 4.000 euro al mq. Il rapporto tra la domanda e l’offerta è piuttosto equilibrato e la maggior parte degli acquirenti (80%) è già proprietario di una casa sull’isola ed è alla ricerca di una seconda abitazione. Il 20% della clientela è invece rappresentato da chi acquista un immobile di pregio per investimento. A vantare le posizioni migliori sono le proprietà collocate a Ischia ponte e Procida, ma, per quanto riguarda Ischia, anche quelle più vicine al porto.

**Le Eolie**

Le Eolie sono indubbiamente tra le isole più affascinanti d’Italia. Ognuna delle sette isole dell’arcipelago eoliano ha infatti caratteristiche uniche: se Panarea è l’isola più amata dal jet set internazionale, Stromboli è la prediletta dagli amanti della natura. Vulcano è particolarmente apprezzata dalle famiglie, mentre Lipari dai giovani e infine Filicudi e Alicudi dagli amanti della natura.

La clientela è per il 50% nazionale, in particolare del Nord Italia, e per il 50% straniera. Tedeschi e svizzeri rappresentano il 60% della clientela internazionale, mentre il restante gruppo è caratterizzato da francesi, belgi, inglesi e lussemburghesi. Per le Eolie si va principalmente alla ricerca di immobili con affaccio sul mare, grandi terrazze e parcheggio privato. La domanda qui è superiore rispetto all’offerta; nonostante un ampio numero di case sul mercato, i clienti del segmento premium sono particolarmente esigenti e non è sempre facile soddisfare tutti i requisiti richiesti (accesso al mare, vista mozzafiato, bei dintorni, architettura di livello, presenza di una piscina, etc). La maggior parte della clientela (60%) possiede già una casa di residenza e compra per investimento.

La gran parte degli immobili di pregio, il cui prezzo oscilla tra i 1.500 e i 4.000 euro al mq, vengono acquistati per essere utilizzati come seconda casa durante il periodo estivo e vengono poi messi a reddito nel corso dell’anno. Gli investitori sono invece il 40% della clientela interessata alla zona.

Le isole più popolari e richieste sono Panarea, Salina e Stromboli, grazie alla loro posizione che le rende attrattive anche per giovani coppie con bambini, come Vulcano e Lipari. Secondo i dati dello shop di Engel & Völkers Messina e Eolie, inoltre, le previsioni di qui alla fine dell’anno sono molto buone: i prezzi tenderanno ad aumentare anche perché le numerose attività veliche che si stanno sviluppando grazie ai nuovi porti turistici che stanno sorgendo sulla costa settentrionale della Sicilia renderà l’arcipelago più facilmente raggiungibile. La costruzione di un aeroporto per voli privati, di fronte alle Eolie, sulla costa tirrenica settentrionale della Sicilia, (il progetto è pronto, ma non è stato ancora approvato), avrebbe poi un impatto ancora più forte sull'attrattività della zona.

**Le Egadi**

Come le Eolie, anche le Isole Egadi, come Favignana e Marettimo, molto ricercate dalla clientela del segmento immobiliare del pregio. Favignana, in particolare, è conosciuta per le sue incantevoli spiagge, tra cui Cala Rossa, Bue Marino, Lido Burrone, Cala Azzurra e Cala Rotonda, per la Grotta degli innamorati, il Castello di Santa Caterina e la tonnara della famiglia Florio.

Marettimo, invece, si contraddistingue per la sua costa rocciosa con centinaia di grotte e calette e per il Castello di Punta Troia.

Per quanto riguarda le Egadi, la clientela è per l’80% internazionale: il gruppo maggiore di clienti stranieri proviene dalla Gran Bretagna (gli inglesi sono il 30% del totale). I prezzi possono arrivare fino a 2.900 euro al mq e sia a Favignana che a Marettimo la domanda è superiore all’offerta. Il 90% degli acquirenti è già proprietario di una prima casa alle Egadi e la percentuale di investitori è pari al 10%.

**Pantelleria**

Pantelleria, oltre che per lo splendido mare e le baie più note, è apprezzata per l’enoturismo (la vite a cespuglio dello “zibibbo” è entrata a far parte del patrimonio mondiale dell’Unesco e il famoso Passito di Pantelleria ci immerge nelle più antiche tradizioni pantesche, nella sua cultura e nei sapori di questa terra). Numerosi, poi, sono i siti archeologici presenti in quest’area, basti pensare alla necropoli dei Sesi, uno dei siti più importanti di tutto il bacino del Mediterraneo. L’isola è anche famosa per i suoi fondali, che ne fanno un paradiso per i sub, e per la possibilità di praticare trekking. Vi è inoltre un centro termale, lo Specchio di Venere, e molto turismo rurale grazie alla presenza dei dammusi, costruzioni che tengono conto delle peculiarità climatiche dell’isola, quali la presenza del vento, il forte caldo e la scarsità della pioggia. Oltre al dammuso a Pantelleria si trova anche il cosiddetto jardinu, una porzione circolare di terreno delimitata da muri in pietra lavica in cui si coltivano alberi da frutto.

A Pantelleria la clientela internazionale proviene, in egual misura (20%), da Austria, Svizzera, USA, Gran Bretagna, Germania e Belgio. I prezzi variano tra i 2.225 euro e i 3.150 euro al mq e l’offerta è tendenzialmente superiore alla domanda. La clientela, giovani coppie con famiglie o imprenditori, è soprattutto alla ricerca di ville con terrazze e affaccio sul mare.