

Le isole minori riaccendono l'interesse di acquirenti italiani

Assetturistico. Cresce la domanda negli arcipelaghi, ma l'offerta resta insufficiente e i budget contenuti. A orientare le scelte degli interessati sono soprattutto la vicinanza agli scali e la facilità di accesso

Laura Cavestri

italiani a caccia nelle isole minori. Anche se il budget a disposizione (super ricchi a parte) non cresce e l'offerta resta risicata rispetto all'onda lunga della domanda. Complice però la "sindrome della grotta", secondo la quale un italiano su due ricerca la "comfort zone" di una casa, anche il mercato nelle isole minori vive una nuova euforia.

I telefoni sono roventi a Ischia, come spiega Stefano Messere, referente Tecnocasa sull'isola: «I valori sono stabili. La domanda di casa vacanza è dinamica, il budget in leggera contrazione così come l'offerta: vende solo chi ha necessità. Le richieste si orientano su immobili da 70-80 mq, possibilmente con spazi esterni e su cui investire da 250 a 300mila euro. In forte contrazione, a causa della pandemia, la ricerca da parte di stranieri, alcuni dei quali optano per l'affitto. Situazione analoga, sul fronte dei prezzi e delle tipologie abitative è Procida, che è però più piccola e ha un mercato ridotto a non più di 50 compravendite l'anno. Procida l'anno prossimo - ha concluso Messere - sarà capitale della cultura. Questo ne favorisce una riscoperta».

Gli acquirenti sono sempre meno stranieri e più italiani, in arrivo da Campania, Lazio e Lombardia.

Resta un unicum il mercato a Capri, limitatissimo per budget e disponibilità. Qui i prezzi restano proibitivi (da un minimo di 10mila sino a 20mila euro al mq) e l'offerta è ridottissima.

«In tutte le isole la domanda cresce molto più dell'offerta - ha spiegato Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it -. Nell'arcipelago toscano la domanda è salita, nel 2020, del 62% a fronte di un 11% dell'offerta, alle Ponziane il rapporto è di 70 contro 2 per cento. Nell'arcipelago campano a un +55% di domanda si propone un +3% di

offerta. All'Elba (si veda l'articolo sotto, ndr) +56% di richieste e +28% di case disponibili».

I prezzi sono stabili perché i proprietari non sono disposti a scendere ma i budget sono più rigidi.

Se negli ultimi anni, il *buen retiro* nelle isole è stato, soprattutto, un affare per top spender in cerca di ville esclusive, oggi la domanda è soprattutto di italiani.

Del resto, come ha recentemente ricordato anche Vincenzo De Tommaso, responsabile dell'Ufficio Studi di Idealista, «I tagli immobiliari più richiesti a seconda delle zone costiere sono monolocali e bilocali laddove i prezzi al mq sono più alti (come l'arcipelago campano), trilocali alle Eolie, 4 o 5 locali alle Isole Egadi, Pelagie».

«La logistica, cioè la raggiungibilità più o meno da uno scalo - ha spiegato Daniele Barca, franchising manager area Sicilia per Gabetti-Grimaldi - fa la differenza sulla domanda per le isole siciliane. I prezzi sono stabili e vanno dai 1.500-2.600 euro a Lipari, Salina e Vulcano ai 2.800-4mila euro a Panarea, Stromboli, Alicudi e Filicudi». Molto piccoli, invece, i numeri delle compravendite negli altri arcipelaghi siciliani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Riscoperta. Veduta dell'isola d'Elba

Il termometro del mercato

I prezzi minimi e massimi, in euro, al mq e le variazioni

	PREZZO MIN EURO/MQ	PREZZO MAX EURO/MQ	0	10k	20k	VAR PREZZI % GIU 21/GIU 20
Anacapri	8700	15500				+3,8 ▲
Capri	10200	19850				+4,5 ▲
Elba	4000	7100				+0,6 ▲
Eolie	3350	5800				+1,2 ▲
Favignana	2050	3400				+1,8 ▲
Giglio	6000	10000				+0,8 ▲
Ischia	4000	7500				+0,7 ▲
Lampedusa	600	2300				0 =
Pantelleria	2050	6050				+1,5 ▲
Positano	7500	13000				+1,3 ▲
Procida	4250	8050				+2,3 ▲
Ustica	1400	3100				+2,2 ▲

Fonte: Scenari Immobiliari

