

Casa Cresce la domanda di abitazioni nei porti turistici, sempre più simili a resort di lusso con negozi, ristoranti, Spa

RIVOLUZIONE IN MARINA

di **Teresa Campo**

Nautica in ripresa dopo i lunghi anni della crisi. Dopo il down del 2013, la peggiore performance in termini di fatturato, negli ultimi anni si è assistito a una costante ripresa dovuto soprattutto al crescere della domanda di imbarcazioni di lusso. Specie estera, proveniente in particolare del Medio Oriente, a caccia dell'eccellenza italiana anche in questo settore. Le previsioni di Ucina Confindustria, per il 2018, stimavano una crescita del fatturato intorno al 10% l'anno, il quinto anno consecutivo di crescita, con un aumento del 75% rispetto al minimo del 2013, riportando il fatturato vicino ai livelli pre-crisi. E anche per il 2019 è prevista un'ulteriore crescita del fatturato del settore, seppur a ritmi più contenuti rispetto agli ultimi anni.

Ma barche a parte, «è l'intero contesto dei porti a vivere una stagione di crescita e trasformazione», spiega un'accurata analisi su Porti e marine redatta da Duff & Phelps Reag in esclusiva per *MF-Milano Finanza*. «Da rifugio per lupi di mare a luoghi in grado di accogliere anche i turisti tradizionali, diventando così veri e propri centri di aggregazione che offrono servizi simili a quelli di resort turistici di elevato standing: hotel, Spa, spiagge con servizi, ristoranti, poli commerciali e aree fitness, campi da golf. E alcune realtà si stanno perfino attrezzando per offrire ai clienti anche servizi turistici come tour enogastronomici». «Spesso chi acquista il posto barca, dopo aver avuto modo di scoprire il territorio, acquista anche l'appartamento, generando così un incremento nei valori delle residenze, che si estende, nel tempo,

anche alle zone circostanti, in quanto i porti turistici offrono maggiore visibilità e accrescono l'appeal dell'intera area. Nelle marine di nuova costruzione si pone sempre più attenzione all'ambiente, cercando di migliorare sia quello marino che quello circostante e ricercando, dove non vi sia un patrimonio residenziale esistente collegato direttamente ai marina, dei piani di integrazione e valorizzazione del tessuto cittadino limitrofo, con conseguente valorizzazione dello stesso. «Fermo restando che la clientela italiana mostra ancora un certo scetticismo verso l'acquisto di unità su terreno demaniale», sottolineano da Duff & Phelps Reag, «si assiste a un maggiore interesse verso questa tipologia di immobile».

Uno strumento ideato dai porticcioli turistici tricolore per far fronte alla crisi che ha caratterizzato i porti turistici nel recente passato è la creazione di network tra le marine per fornire sempre più servizi che il singolo non sarebbe in grado di sostenere, così da agevolare il transito dei diportisti offrendo l'opportunità di prenotare, a volte anche tramite app, posti barca e alloggi appartenenti alla rete. «Un altro strumento per far decollare il turismo da diporto è l'introduzione di veri e propri B&B galleggianti», prosegue lo studio di Duff & Phelps Reag. «Barche di diverse dimensioni e standing vengono messe in affitto come se fossero appartamenti turistici. La Toscana si è mostrata la regione più all'avanguardia e dal 2016 ha adeguato la normativa in merito».

I prezzi degli appartamenti nei marina sono in crescita

rispetto a quanto rilevato nel 2017, con una variazione compresa tra il 10 e il 15% e con valori che superano i 6.500 euro/mq; i tagli più richiesti sono i bilocali di 50-60 mq e i trilocali tra 80 e 100 mq. La Liguria è la regione con più residenze annessa alla Marina. Analizzando le quotazioni i principali marina resort, in genere piuttosto cari. Per abitazioni signorili di nuova realizzazione i prezzi richiesti oscillano tra i 4.800 euro/mq e i 6.500 euro/mq. Un po' più basse le quotazioni per appartamenti nei pressi della marina, in media inferiori del 10-15%, rispetto agli appartamenti al loro interno. Man mano che ci si allontana dal resort i prezzi richiesti subiscono notevoli ridimensionamenti, con deprezzamenti che posso raggiungere anche il 30% in base a tipo posizionamento e stato manutentivo dell'abitazione.

Meno cari i prezzi nelle altre zone. Sulla costa nord-adriatica i valori si discostano del 15-20% rispetto alla media della costa ligure; le quotazioni sono comprese tra i 3.300 euro/mq e i 3.900 euro/mq. Nel centro Italia i valori medi oscillano invece tra i 3.300 euro/mq e i 4.200 euro/mq; il valore medio si scosta approssimativamente del 10% rispetto alle quotazioni della Liguria, come anticipato regione più dinamica. Nelle regioni del



Sud, le quotazioni per appartamenti ubicati nei marina sono superiori all'offerta di unità ubicate nelle immediate vicinanze, con valori nell'intorno dei 2.800 €/mq, nettamente inferiori dunque rispetto a quanto osservato nel Centronord.

Anche gli affitti si stagliano sopra la media delle abitazioni fuori dai marina. «Le case vengono poste in affitto con richieste di euro al giorno nettamente superiori a quanto richiesto per le locazioni di appartamenti turistici standard, ubicati al di fuori di porti turistici», prosegue l'analisi di Duff & Phelps Reag. «La richiesta minima in bassa stagione si attesta sui 200 euro/giorno, fino a triplicare in alta stagione».

Il fenomeno delle case nei marina va di pari passo con il mercato dei posti barca. L'Italia oggi conta circa 160 mila posti barca, di cui circa 90 mila posizionati nei marina, circa 22 mila in costruzione e altri 51 mila in progettazione. A questi si aggiungono migliaia di posti non censiti, al di fuori di porti e approdi turistici, nell'ambito di lagune e corsi d'acqua gestiti da enti locali. L'aumento dell'offerta di posti barca si scontra con un parco barche datato e che non cresce proporzionalmente in termini di unità vendute; il solo leasing nautico non assicura un ricambio adeguato.

«Nonostante le difficoltà le prin-

cipali associazioni di categoria proseguono la loro attività a sostegno del turismo nautico in Italia», prosegue l'analisi di Duff & Phelps Reag. «Tra i principali successi si ricorda l'abolizione della tassa sul possesso nautico e l'affermarsi della recente normativa sui marina resort, cioè l'Iva ridotta al 10%». Sulla base dei dati diffusi da Assomarinas, nell'ultimo biennio 2016-2018, sono stati realizzati circa 1.700 posti barca, registrando un incremento dell'8% sul totale. La regione con il maggior numero di posti barca si conferma essere la Campania che rappresenta il 27% del totale Italia.

Di particolare interesse è la Sicilia che in questi ultimi due anni ha più che raddoppiato il numero di posti barca grazie all'apertura di quattro strutture per un totale di 1.180 posti barca e altri 5 mila sono in costruzione. A oggi 54 sono le strutture in corso di realizzazione, per un'offerta complessiva aggiuntiva di 22 mila posti barca. Come anticipato, la regione Sicilia con il 20% di posti barca in costruzione sul totale nazionale vedrà l'incremento maggiore in termini di numero, circa 5 mila, equivalenti a 11 strutture in più; segue a distanza il Lazio (13%). Le prime cinque regioni (Sicilia, Lazio, Liguria, Campania e Sardegna) rappresentano il 70% dei posti barca in corso di realizzazione. Secondo i dati forniti da Assomarinas, dei progetti dichia-

rati nel 2016 a oggi sono in via di realizzazione i porti turistici in Molise (Termoli e Campomarino con 830 posti barca), il porto turistico di Piombino (Li) e il porto turistico di Giardini Naxos, a cui si aggiungono altre 50 strutture in corso d'opera.

I porti turistici in progettazione ammontano a 129 (+16 rispetto al 2016), per un totale di 51.650 posti barca. Ancora una volta la Sicilia è la regione che vedrà la maggior espansione sia in termini di numero di strutture (25 in tutto) sia di posti barca, pari al 17% del totale. Il Lazio è in seconda posizione per numero di strutture (18), seguito dalla Puglia (15 strutture). Sicilia, Lazio, Puglia, Calabria e Veneto coprono il 64% dei posti barca in fase di programmazione.

Le tariffe medie per posti barca, rispetto al 2008 si sono mantenute stabili e in certi casi sono persino diminuite. Il prezzo di vendita per un posto barca da 12 metri si attesta tra 90-120 mila euro per unità, valori che possono essere molto superiori in base alla durata della concessione demaniale e del punto di attracco. La richiesta annuale di affitto si attesta tra 4 mila e 8 mila euro/unità; in testa Mar Ligure tra 6 mila e 8 mila euro, seguito da Mar Tirreno tra 4.500 e 7 mila euro. Prezzi inferiori nell'Adriatico tra 3.500 e 6.500 euro a causa dell'alta concentrazione di porti turistici e infine il Sud tra 2.500-3.500 euro. (riproduzione riservata)

I PRINCIPALI PROGETTI DI MARINE E RESORT IN ITALIA

In via di realizzazione

Località	Porto	Investimenti	Investitori	Consegna	Strutture da realizzare	Caratteristiche
CALA DEL FORTE	Ventimiglia	100 milioni	Società di Gestione dei Porti di Monaco (Sepm)	metà 2020	348 posti di ormeggio da 6,50mt a 45mt, 44 appartamenti, 13 mila mq di parcheggi, 15 mila mq di verde pubblico, negozi, bar, tre ristoranti e locali comunali. Ad oggi i 35 negozi in costruzione sono già stati assegnati	Porto più ecologico d'Europa
MARINA DI VERBANIA	Lago Maggiore	13,7 milioni	Maurizio Bego, imprenditore nautico del verbanese	fine 2020	274 posti barca. Marina Resort Verbania ingloberà l'area di proprietà Bego che comprende l'ex discoteca Playa. Ospiterà un negozio con showroom, l'officina e un piccolo hotel con 7 camere. Previsti bar, ristorante, punto informativo, noleggio bici, lavanderia automatica	Con la riqualificazione del tratto di litorale, Verbania completerà il suo fulcro attrattivo che va dai giardini di Villa Taranto allo spazio culturale.
MARINA CALA DELL'ACQUA	Ponza	42 milioni	Società Marina Cala dell'Acqua	fine 2020	454 posti barca (di cui 80 gestiti dal Comune di Ponza) più due ristoranti, bar, pompa di benzina, e la sistemazione dei cantieri navali ora a Santa Maria. Prevista anche banchina di 50 metri per l'attracco di mezzi veloci. La concessione ha durata di 50 anni	La società ha previsto la vendita solo del 25% dei posti barca, lasciando gli altri in affitto per garantire la rotazione delle barche nel porto
RIQUALIFICAZIONE DEL PORTO DI MARSALA	Marsala		Myr più altri ancora da identificare		1.000 posti barca in grado di ospitare maxi yacht di oltre 75 metri e servizi a terra come bar, ristoranti, pub, cinema e teatro	Il cantiere non è ancora aperto. Myr starebbe cercando investitori e le garanzie necessarie

Fonte: Duff & Phelps Reag

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

I PREZZI DELLE CASE NELLE MARINE ITALIANE

Zone	Prezzi Immobiliari Medi
♦ RIVIERA LIGURE	
Appartamenti Nella Marina	4.800 - 6.500 €/mq
Appartamenti Limitrofi Alle Marine	4.300 - 5.800 €/mq
♦ RIVIERA NORD ADRIATICA	3.300-3.900 €/mq
♦ PORTI ITALIA CENTRALE	3.300-4.200 €/mq
♦ PORTI ITALIA MERDIONALE	2800 €/mq

Fonte: Duff & Phelps Reag

GRAFICA MF-MILANO FINANZA