

GLI EFFETTI DELLA RECESSIONE SUL MERCATO DEGLI ALLOGGI TURISTICI: PIÙ LOCAZIONI, MA PIÙ BREVI

Case vacanza, con la crisi solo affitti "mordi e fuggi"

La domanda tiene per i contratti settimanali. Stop ai soggiorni mensili

TOMMASO DOTTA

SAVONA. Crescono le richieste di affitti estivi ma calano i soldi a disposizione degli affittuari. Sembra un controsenso ma è così: lo confermano i dati raccolti fino ad oggi dalle agenzie immobiliari del savonese che, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, sono riuscite a concludere più contratti. Quello che balza agli occhi è però la durata di questi contratti. Sempre meno turisti scelgono di trascorrere un intero mese nei paesi della riviera. La soluzione ideale è un affitto da due settimane, ma molti richiedono addirittura di poter soggiornare al mare anche solo per sette giorni. C'è però un problema nell'accogliere queste richieste: non tutti i proprietari degli immobili in affitto sono inclini ad avere un ricambio così frequente di persone tra le proprie mura. Preferirebbero di gran lunga avere l'intero mese coperto con le stesse persone.

Ma c'è chi, ormai, ha capito l'andazzo: il turismo sta cambiando perfino sulla riviera ligure, dove da decenni si è abituati a un rassicurante giro di clienti affezionati. Per tirare avanti bisogna sapersi adattare. «Non c'è stata flessione rispetto allo scorso anno e, per questo, siamo soddisfatti - dice Daniele Ottonelli, dell'agenzia Tecnoimmobiliare di Celle Ligure -. Abbiamo avuto tante richieste, anche se per periodi sempre più brevi. In molti ad esempio chiedono di poter affittare per due settimane. Alcuni anche solo una settimana. Non è facile a volte convincere i proprietari ad essere abbastanza elastici da poter coinvolgere questa clientela».

Anche a Varazze confermano la tendenza registrata nel paese vicino. «Non ci possiamo lamentare perché la domanda di affitti è più o meno uguale all'anno scorso - commenta Andrea Astolfo, dell'agenzia Studio Cairoli - O comunque non ha avuto la flessione che c'è stata invece per le vendite». «La richiesta è stata buona, direi maggiore rispetto all'anno scorso, anche se la disponibilità economica dei turisti è minore - conferma Pier Giorgio Bonzo, dell'agenzia Varazze Casa -. Capita che le famiglie puntino ad affittare un locale grande per poterlo dividere in tante persone, ad esempio con figli e nonni».

E come reagiscono i turisti quando gli si presenta la possibilità di affittare un alloggio a prezzi molto scontati, ma in posizioni più decentrate? Ad esempio nelle frazioni collinari dei paesi della riviera, distante dal mare ma in ambienti complessivamente più tranquilli, lontani dai rumori della movida. «Non funziona - risponde senza esitazioni Daniele Ottonelli, a Celle Ligure -. Abbiamo a disposizione degli alloggi da affittare nelle frazioni con sconti importanti, anche del 30 o del 40 per cento. Ma sono davvero pochi a richiederli perché i turisti, almeno per due settimane, non vogliono toccare la macchina o essere costretti a fare salite. Ci sono poche eccezioni, ad esempio chi ha un animale da tenere in cortile». A Celle, si sa, appena ci si allontana dal mare bisogna risalire le colline. E in estate, sotto il solleone, non è sempre una passeggiata piacevole.

Ma persino ad Albisola, un paese che si sviluppa prevalentemente in pianura, il discorso non cambia. «La gente preferisce ancora una posizione comoda piuttosto che una casa lontana dal mare, anche se scontata - dice Giancarlo Arnese, dell'omonima agenzia di Albisola Superiore -. Qui si affittano quasi esclusivamente le case comprese tra la stazione ferroviaria e il mare. Inoltre in questi ultimi anni abbiamo registrato un'attenzione sempre maggiore dei clienti verso gli immobili in ordine, arredati in modo moderno e attrezzati in maniera adeguata. In tempi di magra, sono quelli che vanno di più. Di conseguenza è lievemente calato il numero degli alloggi in affitto: molti proprietari non se la sono sentita di affrontare le spese per rimettere

GLI IMMOBILIARISTI
«Non è facile convincere i proprietari ad accettare. Ma occorre adeguarsi»

I canoni d'affitto

In euro per mese

Campione: un appartamento con due camere (4 posti letto), in centro, vicino al mare.
Sul prezzo incide anche la categoria dell'alloggio (normale o lusso).

LOCALITÀ	GIUGNO E SETTEMBRE	LUGLIO E AGOSTO
Varazze	1.100/1.400	1.700/2.200
Celle Ligure	1.100/1.400	2.000/2.400
Albisola	800/1.000	1.400/1.800
Savona	700/900	900/1.000
Spotorno	1.800/2.000	
Noli	1.800/2.000	
Finale Ligure	1.600/2.000	
Varigotti	fino a 3.500	
Borgio Verezzi	1.300/1.500	
Pietra Ligure	1.400/2.000	
Alassio	800/1.000	1.500/2.000
Albenga	1.000	1.200/1.600
Borghetto S.S.	700	1.200/1.500
Loano	700	1.000/1.600

Dati raccolti dalle agenzie immobiliari

a nuovo il locale». L'impressione degli agenti immobiliari che si occupano di affitti è che la provincia di Savona stia colmando il divario di offerta di qualità rispetto ad altre località balneari, ma che comunque ci siano ancora enormi possibilità da sfruttare. «Manca secondo me una politica di pacchetti integrati che è già automatizzata in altre regioni - conclude Giancarlo Arnese -. C'è ancora poco rapporto con i bagni marini e con i ristoratori. Perfino con l'amministrazione, per valorizzare le ville ottocentesche. L'unico portale online che parla di Albissola (www.albissola.it) è stato realizzato da una persona di Como, innamorato della città. Insomma, in Liguria siamo seduti su una montagna di opportunità e la sciviamo con uno stuzzicadenti».

LA TENDENZA
I clienti sembrano prediligere gli alloggi in ordine e attrezzati in modo adeguato



ALBENGA E ALASSIO

«L'OFFERTA CRESCE E I PREZZI CALANO»

Viaggi con meno appeal: si riscopre la residenza al mare

IL CASO /1

LUCA REBAGLIATI

ALBENGA. La crisi frena i lunghi viaggi e i soggiorni in albergo, e i turisti riscoprono le seconde case dopo la violenta flessione dello scorso anno. Le seconde case sono piene, o quasi, e in parte dipende certamente dal fatto che ad occuparle più a lungo sono ora gli stessi proprietari che, costretti a rinunciare a qualche vacanza esotica "ripiegano" sulla casa al mare della famiglia. Ma c'è anche una ripresa degli affitti, almeno in termini di presenze perché anche in questo settore la riviera registra una flessione dei prezzi e della durata delle vacanze.

Albenga sembra essere tra le località dove la domanda è in crescita.

«C'è un apprezzabile incremento rispetto allo scorso anno - afferma Riccardo Porcello, titolare di Albenga Service -, che forse dipende dal fatto che Albenga è più economica di altre località della riviera, o forse molti turisti devono rinunciare ad andare all'estero e scelgono di venire da noi. E poi Albenga ha una sua nicchia turistica fatta di persone che apprezzano il centro storico, le bellezze cittadine, che cercano prelibatezze enogastronomiche. Credo che questo permetta di tenere un po' meglio nei confronti della crisi».

Il fatto è che cresce anche l'offerta, così i prezzi scendono.

«Io ai miei clienti suggerisco di non esagerare» commenta laconico Porcello.

La crescita della domanda e anche dell'offerta si sente anche ad Alassio. L'agenzia Casamare, ad esempio, registra «un lieve miglioramento dopo il calo consistente dello

scorso anno, pur senza essere ritornati ai livelli precedenti la crisi, con un aumento anche dell'offerta perché molti di coloro che prima preferivano tenere la casa vuota quando non la utilizzavano, adesso cercano di affittarla».

Bisogna recuperare l'Imu, le bollette e magari raggranellare qualche soldino per incrementare il bilancio domestico.

E nel frattempo le vacanze si accorciano. «La crescita c'è, ma quella che aumenta è la domanda di affitti settimanali, mentre diminuisce quella di affitti mensili - conferma Marco Danini dell'agenzia Miramare -. questo dipende dal fatto che non ci sono molti soldi ed un mese di vacanza ad Alassio rischia di risultare pesante per molte famiglie. Non tanto per la casa in sé e per la spiaggia che ha costi tutto sommato contenuti, ma perché il costo della vita qui è piuttosto alto. Questo significa che la crescita riguarda soprattutto i residence, perché le agenzie fanno fatica a trattare questo genere di affitti per motivi organizzativi e logistici e perché vacanze corte si tende a prenotarle su internet».

Insomma, la crescita c'è ma fino a un certo punto. Oltretutto la stagione paradossalmente si accorcia, perché per questo tipo di clientela non esiste il week end e tutto si risolve nel periodo di vacanza scolastica, cioè tra metà giugno e metà settembre.

Quanto ai prezzi, ad Alassio è più difficile che altrove stabilire delle medie.

«Dipende molto dalla collocazione - conferma Danini -. i prezzi più alti si ottengono sul mare e vanno a scendere man mano che ci si allontana, soprattutto se si supera l'Aurelia o addirittura la ferrovia. E la zona di levante è più ricercata di quella di ponente. Poi dipende molto dalle condizioni della casa e da tanti fattori».

DA SPOTORNO A PIETRA

«CROLLO DEL 20% DELLE RICHIESTE»

A rimanere vuoti gli alloggi meno confortevoli

IL CASO /2

SILVIA ANDREETTO

FINALE. La crisi economica non ha risparmiato neppure il mercato degli alloggi in affitto per l'estate. Un settore che, fino a qualche anno fa, era tra i più forti e che scatenava la ricerca spasmodica della casa al mare, dove trascorrere le vacanze, già da Pasqua. Dopo quel periodo, infatti, il mercato era già a tappo e le agenzie immobiliari avevano affittato quasi tutti gli alloggi al punto che, trovarne uno libero per i mesi clou di luglio e agosto, vicino al mare era un'impresa pressoché impossibile.

Oggi le cose sono nettamente cambiate e anche questo settore, oltre a quello alberghiero che da qualche anno è in declino, fa registrare un calo nelle richieste al punto che, nel comprensorio di Finale Ligure e Pietra Ligure, si registra fino ad un 20 per cento in meno di richieste. Anche se è vero che a farne le spese sono gli alloggi che presentano un arredato retrò e non adeguato alle aspettative dei turisti che sono diventati più esigenti. Insomma le agenzie immobiliari hanno ancora parecchia disponibilità, nonostante i prezzi siano bloccati da almeno tre anni.

Migliore la situazione a Spotorno e Noli dove le agenzie immobiliari hanno lavorato bene fino a Pasqua, poi a determinare un rallentamento è stato il maltempo che, purtroppo, da un mese e mezzo fa registrare solo piogge e temperature ben al di sotto della media stagionale.

A determinare la crisi del mercato della casa al mare in Riviera è anche la spietata

concorrenza delle compagnie di viaggio che propongono vacanze all'estero a prezzi contenuti, ma con un'offerta a livello di divertimenti che è assolutamente allettante. E così la gente preferisce fare vacanze molto più corte ma in località dove il culto della vacanza è molto alto e offre alla clientela tutto quello che si aspetta.

La diminuzione drastica dei periodi di vacanza ha fatto così definitivamente tramontare i tempi d'oro del turismo in Riviera quando gli alloggi si affittavano da giugno a settembre, perché le famiglie del Nord Italia mandavano i figli al mare prima con i nonni alla fine della scuola, per poi raggiungerli a luglio o ad agosto quando avevano le ferie dal lavoro. Purtroppo, quest'anno, molte agenzie hanno ricevuto anche alcune telefonate da clienti storici che, avendo perso il lavoro, dovevano rinunciare alla vacanza.

A Finale Ligure, alcune agenzie hanno iniziato solo ora a ricevere richieste di alloggi per l'estate, anche perché molte famiglie hanno voluto avere la certezza di poter avere la disponibilità economica necessaria per andare al mare. A Pietra Ligure, il mese più richiesto è luglio, a differenza di un tempo, quando la maggior parte andava in vacanza ad agosto.

A Noli, invece, la richiesta non manca e sono pochi gli alloggi ancora disponibili vicino al mare anche se la richiesta del mese intero di affitto tende a diminuire.

Infatti, è sempre più frequente la domanda di affitto settimanale o quindicinale, anche se la maggior parte delle agenzie non affittano settimanalmente e rimandando tali richieste ai residence, anche per una questione logistica dovuta alla disponibilità di biancheria che nell'alloggio non è prevista.