

TECNOCASA. QUANDO LO SPORT GUIDA IL MERCATO IMMOBILIARE LA PRATICA SPORTIVA DRIVER DI SCELTE ABITATIVE E IMPRENDITORIALI

Da una recente ricerca realizzata da YouGov (“La salute riempie il carrello”) emerge la figura di un consumatore sempre più attento al proprio benessere e sempre meno disposto a considerare separati salute, alimentazione, bellezza e stile di vita. La salute fisica è ormai tra le principali preoccupazioni delle famiglie, subito dopo quelle economiche e ambientali; il 75% degli italiani si definisce molto attento alla propria salute, una percentuale ben superiore alla media europea. Questa tendenza sta facendo sentire i suoi effetti anche sul mercato immobiliare; dal momento che negli ultimi studi sui mercati immobiliare residenziale, turistico e corporate condotti dall’Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, è emerso come la scelta di determinati immobili possa essere influenzata dal concetto di benessere e, in particolare, dalla possibilità di praticare attività sportive, sia indoor sia outdoor.

Mercato residenziale

“Nel mercato residenziale - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - si osserva, nel tempo e in particolare nel segmento degli immobili di lusso, una crescita della domanda di spazi dedicati allo sport, sostenuta dalla crescente attenzione dei consumatori verso il wellness. Milano si conferma il principale polo nazionale per questa tipologia, con numerosi progetti di nuove costruzioni di alto profilo che integrano centri fitness e aree benessere (piscine condominiali, bagno turco, saune e palestre). Tali dotazioni sono percepite anche come un valore aggiunto per una fruizione più completa delle parti comuni durante la giornata, favorendo socialità e qualità della vita. Tra i protagonisti del mercato di lusso a Milano, ancora una volta, si mettono in luce stranieri. Nei contesti più moderni come “City Life” e “Porta Nuova”, per gli attici e i piani alti si va da 20 a 30 mila € al mq”.

Mercato corporate

“Negli ultimi anni, - prosegue Megliola - nelle agenzie del Gruppo Tecnocasa, sono sempre più numerose le richieste di spazi da destinare all’apertura di palestre e di spazi per posizionare personal trainer. Negli ultimi anni molti capannoni o spazi all’interno di centri direzionali sono stati utilizzati per aprire palestre di grandi dimensioni. Si chiedono spazi da 1000-2000 mq, almeno tre metri di altezza, dotati di parcheggi, ben posizionati lungo arterie di scorrimento e di facile raggiungibilità. Quasi sempre occorre fare importanti lavori di adeguamento e, a seconda dei regolamenti comunali, un cambio di destinazione d’uso. Se l’onere dei costi da sostenere per adeguare l’immobile (anche dal punto di vista sanitario, igienico e impiantistico) è a carico dell’imprenditore spesso questo comporta uno sconto sul canone di locazione pagato nei primi anni. Le grandi catene di fitness puntano a ingressi numerosi al fine di recuperare le spese, spesso abbassando il costo degli abbonamenti per consentire la possibilità di praticare sport a persone con diversa possibilità di spesa. C’è poi una richiesta anche di capannoni dalla metratura di 300-500 mt e altezze di almeno 5 metri per realizzare palestre di arrampicata. Anche il mercato retail ha vissuto, negli ultimi tempi, un cambiamento e le soluzioni posizionate in vie di basso transito si sono convertite in spazi da destinare ad attività di erogazione di servizi alle imprese e alle persone, tra cui appunto centri con personal training. In questo caso le metrature richieste sono ridotte, da 150 a 400 mq ma occorre sempre considerare degli interventi per adeguare gli spazi. In immobili simili negli ultimi tempi si sono insediati anche diversi centri fisioterapici”.

Mercato casa vacanza

“Nelle seconde case, il “fattore sport” emerge con una discreta presenza: tralasciando il mercato della casa in montagna dove la presenza e, ancor di più, la vicinanza alle piste da sci rappresenta il driver principale - spiega Megliola - l’analisi si è concentrata sulle località più richieste per la pratica

di altre discipline: arrampicata e ciclismo/e-bike, fino agli sport di vento e alle destinazioni con scuole specializzate (kitesurf e surf). La domanda è sostenuta anche da dinamiche post-pandemiche: maggiore flessibilità (smart working), soggiorni più frequenti durante l'anno e crescita degli acquirenti stranieri in aree di mare e di lago. In diversi contesti, la presenza di infrastrutture e poli sportivi (ciclovie, percorsi e centri dedicati) contribuisce a generare nuovi flussi turistici e, di riflesso, a sostenere il mercato immobiliare locale, sia in compravendita sia in locazione”.

TRENTINO ALTO-ADIGE

Provincia di Trento

Ad **Arco** il mercato della casa vacanza è marginale; tuttavia, si rileva una domanda da parte di acquirenti provenienti soprattutto dall'Europa dell'Est e, in misura minore, da italiani residenti in Emilia-Romagna e in Lombardia, appassionati di **arrampicata**. La località è infatti riconosciuta per le sue falesie. La ricerca si concentra su bilocali o piccoli trilocali, con investimenti compresi tra 250 e 300 mila €. I prezzi di una soluzione usata in ottimo stato sono pari a 3000-3500 € al mq se ubicata nel centro storico e a 3500-3800 € al mq se in prossimità delle falesie.

Sempre in Trentino, **Riva del Garda** continua ad attrarre turisti anche grazie alle numerose attività sportive praticabili nell'area, **tra cui vela, e-bike e ciclismo**. Per l'acquisto di una casa vacanza, il budget medio si colloca tra 300 e 400 mila €. Una casa usata si attesta intorno a 3000 € al mq, con punte fino a 5000 € al mq per soluzioni particolarmente prestigiose con vista lago. I potenziali acquirenti si orientano spesso verso la prima fascia, in prossimità del centro storico.

VENETO

Provincia di Vicenza

Tra i punti di forza di **Asiago** rientra anche la possibilità di praticare **e-bike**, elemento che richiama potenziali acquirenti dalle altre province del Veneto, dall'Emilia-Romagna e, in parte, dal Bresciano. **Laghetto** e **Aeroporto** si confermano tra le aree più richieste, con prezzi che si aggirano intorno a 2900 € al mq.

Provincia di Verona

Un interesse analogo si riscontra a **Costermano**, dove la pista ciclabile che attraversa l'abitato e costeggia i parchi rappresenta un elemento di attrazione per gli sportivi che praticano e-bike e desiderano esplorare le aree del Monte Baldo. A Costermano una soluzione usata costa intorno a 3000 € al mq. A **Torri del Benaco** il completamento della pista ciclopedonale, con una passerella a sbalzo sull'acqua destinata a collegare l'area dell'ex lido con il porto vecchio e il centro storico, fino a Punta San Vigilio (Garda), sta alimentando l'interesse anche da parte degli appassionati di bike. I prezzi sono di 3600 € al mq per una soluzione usata, con punte di 8000 € al mq per le nuove costruzioni.

LOMBARDIA

Provincia di Brescia

Tremosine, non lontano da Campione del Garda, è nota anche per il kitesurf. Il mercato delle case vacanza è sostenuto prevalentemente da acquirenti stranieri. Si conferma l'incremento delle compravendite da parte di polacchi, con budget variabili da 150-200 mila € fino a 400-500 mila €. I valori si attestano intorno a 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare o più distanti dal lago e a 3500-4000 € al mq per quelle ristrutturate o di nuova costruzione. Gli acquirenti italiani risultano minoritari: acquistano anche a fini di investimento e provengono principalmente dalla Lombardia e dal Veneto.

LIGURIA

Provincia di Savona

L'Altopiano delle Manie, sopra Finale Ligure, è particolarmente apprezzato da chi pratica e-bike, grazie a percorsi panoramici e sentieri tecnici tra boschi, vigne e vista mare, fruibili quasi tutto l'anno. Le soluzioni più richieste sono i trilocali, con valori intorno ai 300 mila euro, preferibilmente con vista mare. I prezzi variano dai 3000 € al mq nel borgo storico di **Noli** ai 2500 € al mq di **Bergeggi**. A **Finale Ligure**, in modo particolare, si osserva un incremento degli acquisti da parte di clientela straniera, attratta dalle opportunità sportive offerte dal territorio, tra cui anche **l'arrampicata** sulle falesie circostanti. La domanda si orienta prevalentemente verso abitazioni nell'entroterra, apprezzate per la maggiore tranquillità e per la disponibilità di spazi esterni. Nell'entroterra si possono trovare soluzioni indipendenti con valori che possono arrivare a 3000 € al mq.

Provincia di Imperia

In provincia di Imperia, la pista ciclabile realizzata negli anni scorsi e tuttora in fase di completamento ha dato impulso al turismo legato alla bicicletta. Se in località come **S. Lorenzo al Mare** il fenomeno è consolidato, ad **Imperia** l'ultimazione del tracciato continua a favorire lo sviluppo turistico e, di conseguenza, a sostenere anche il mercato immobiliare. Completato il tratto Imperia-Ospedaletti, resta ora da portare a termine il collegamento fino a Diano Marina. La diffusione dell'uso della bicicletta ha inoltre contribuito a valorizzare e riscoprire i borghi della città. Tra le aree a maggiore vocazione turistica si distinguono **Porto Maurizio** e **Oneglia**, dove risultano particolarmente apprezzate le abitazioni in prossimità del mare (come quelle di Calata Cuneo) e le soluzioni indipendenti presenti a Capo Berta. In queste zone si concentra l'interesse di numerosi acquirenti, italiani e stranieri, alla ricerca di una casa vacanza. La domanda estera proviene soprattutto dal Nord Europa, con una crescita significativa degli acquirenti polacchi, che spesso prediligono l'entroterra, caratterizzato da case indipendenti in pietra con vista mare. Restano molto apprezzati anche **Borgo Prino**, **Borgo Foce**, **Borgo Marina** e **Borgo Cappuccini**. In queste località, una soluzione fronte mare da ristrutturare può raggiungere valori compresi tra 3000 e 3500 € al mq, con punte di 4000-5000 € al mq per gli immobili ristrutturati.

A **Bordighera**, la presenza del "**Piatti Tennis Center**", oggi tra i poli più attrattivi del territorio, sta sostenendo la domanda di locazione. Molti proprietari che negli anni scorsi avevano privilegiato gli affitti brevi stanno tornando ai contratti tradizionali, anche in ragione dell'aumento della richiesta generata dal centro sportivo. Un bilocale si affitta a 700 € al mese. Si segnalano inoltre acquisti da parte di lavoratori che ruotano intorno al centro (allenatori, preparatori atletici) e genitori degli allievi. Nelle zone centrali e più servite di Bordighera, tra l'Aurelia e il lungomare, i valori oscillano tra 4000 e 4500 € al mq.

LAZIO

Latina provincia

Gli sport di vento contribuiscono, in parte, a sostenere il mercato immobiliare di **Formia**, dove si registra un buon riscontro per la località di Vindicio, zona balneare scelta e apprezzata in particolare da chi pratica vela e wind surf. Per un buon usato si spendono intorno a 3000-3500 € al mq.

SARDEGNA

Provincia Sulcis Iglesiente

A **Sant'Antioco** è presente una componente di acquisto internazionale (tedeschi e svizzeri) e, più recentemente, un numero crescente di acquirenti polacchi, favoriti anche dalla presenza di numerose scuole di **surf e kitesurf**; non di rado questi ultimi scelgono di trasferirsi e lavorare in smart working dall'isola. Per l'uso turistico, la tipologia più ricercata è il trilocale con spazio esterno. L'area

del Sulcis-Iglesiente, infine, continua ad attrarre flussi turistici anche grazie al Cammino Minerario di Santa Barbara. Risultano particolarmente richieste le aree di Maladroxia, Cala Sapone e Coe Quaddus, dove prevalgono soluzioni indipendenti, soprattutto villette realizzate dagli anni '70 ai primi anni 2000. Si rileva una crescente richiesta anche da parte dei turisti per immobili in centro, attratti dalla vicinanza ai servizi e dal contesto urbano caratteristico.

SICILIA

Provincia di Trapani

A **Marsala** gli acquisti di seconde case si concentrano soprattutto lungo il litorale che collega Marsala a Trapani, nella cosiddetta zona dello Stagnone. In quest'area operano numerose **scuole di kitesurf**, che attirano sportivi da tutto il mondo; una parte di questi, successivamente, decide di acquistare un immobile per soggiornarvi periodicamente durante l'anno e praticare il proprio sport. Quando non utilizzano l'abitazione, la destinano alla locazione. La domanda proviene in particolare da Milano, Trento e Bologna, ma si registra anche un significativo interesse da parte di acquirenti europei (polacchi e spagnoli). Un'abitazione in buono stato viene venduta intorno a 2000 € al mq, mentre le nuove costruzioni attualmente in corso si scambiano a 3500 € al mq.