

TESTATA: MILANO FINANZA  
 DATA: 27 Agosto 2011  
 CLIENTE: PROFESSIONECASA

**Residenziale** Comincia a dare i primi frutti l'importante piano di riqualificazione dell'isola. Trainando tutto il mercato della Laguna

# Venezia riparte dal Lido

di Teresa Campo

**E**ra solo pochi anni fa che il Lido di Venezia sembrava condannato a un ineluttabile declino. Sempre più lontano da un passato di fasti fatto di cultura e atmosfere liberty, e naturalmente di quel ricco e sofisticato turismo internazionale che ne aveva fatto una delle sue mete d'elezione nel primo '900. Ma il peggio alla vigilia dell'apertura del Festival del Cinema di Venezia edizione 2011, che si tiene come sempre al Lido, l'unico evento che è riuscito sempre a calamitare negli anni lusso e mondanità, sembra ormai definitivamente alle spalle. Merito dei molti progetti di riconversione-riqualificazione e delle nuove iniziative mirate appunto al recupero-rilancio di tutta l'isola. Interventi cominciati con il restauro dell'hotel Hungaria, e proseguiti con quello del Hotel des Bains, tuttora in corso, cui seguiranno il recupero del Grand Hotel Excelsior, la creazione della Darsena, una nuova sede per il Festival del Cinema, ma anche rinnovamento del lungomare con le sue spiagge, con nuovi bar e ristoranti, così da battere la concorrenza più popolare della vicina Jesolo, ricca di locali e discoteche meta dei più giovani. Obiettivo: richiamare una nuova clientela vip e portare le presenze annue dalle 88 mila del 2007 fino a quota 120 mila nel 2015 e la spesa turistica da 41 a 109 milioni di euro.

**I progetti in calendario.** Un piano importante, con l'eccezione dell'Hungaria, promosso da EstCapital, e che si muove su diversi piani: la creazione di appartamenti di gran pregio ottenuti dal frazionamento del Des Bains, il restauro di un hotel come l'Excelsior, la creazione di una

Darsena vicino alla bocca di porto di ingresso a Venezia, in grado di ospitare circa 1.000 posti barca, con una zona che verrà adeguatamente attrezzata per accogliere yacht di grandi dimensioni fornendo i più moderni servizi portuali ed extraportuali. E poi ancora Forte Malamocco che verrà trasformato in una bio oasi residenziale all'insegna dell'eco efficienza, e la ristrutturazione dell'Ospedale al Mare, area in cui verrà realizzato un nucleo residenziale, ricettivo e balneare in continuità con la nuova marina.

Grandi progetti in parte ancora di là da venire, e nemmeno con tempistica certa (per esempio il nuovo Palazzo del Cinema), ma che già hanno cominciato a incidere sul mercato immobiliare. «Certo, a causa della crisi, economica oltre che del mattone, il mercato resta ancora debole», spiega Angelo Cinel, responsabile della sede di Professionecasa Prestige International di Venezia, «ma con alcune note incoraggianti. Intanto le quotazioni hanno arrestato la discesa, che nel complesso si è attestata intorno al 12%, leggermente maggiore che a Venezia. Poi le compravendite hanno ricominciato ad aumentare, soprattutto nelle zone più vivaci, quelle meglio collegate con la vicina Venezia, e hanno ricominciato a farsi vivi gli stranieri, quasi spariti dall'area per diversi anni. Un dato importante quest'ultimo perché quello del Lido è un mercato in maggioranza di seconde case comprate da stranieri, ma anche italiani di altri capoluoghi, romani e mila-

nesi in testa». Infine, molti sono anche gli acquirenti locali, arrivati qui perché i prezzi erano più bassi che a Venezia, oppure che hanno da sempre qui una seconda casa, dove si trasferiscono per tutto il periodo estivo. Categorie diverse, ma tutte attratte dalle lunghe spiagge dell'isola che si sviluppano su 6 chilometri lungo l'Adriatico, ma a solo pochi minuti di motoscafo dal centro di una delle città più belle del mondo. Una vicinanza che non ha però intaccato l'identità tranquilla del Lido.

**Dal centro agli Alberoni.** In questo quadro, importante è però orientarsi tra i prezzi. Ricordiamo che l'isola è praticamente divisa in quattro aree. Quella centrale che va dalla Riviera Santa Maria Elisabetta a Città Giardino, quella periferica che comprende Riviera San Nicolò e Ca' Bianca, e infine Malamocco, borgo dove sembra di tornare indietro nel tempo, e gli Alberoni, all'estremo lembo sud dell'isola. Il Lido ruota attorno al Gran Viale e all'area del Palazzo del Cinema. «Quanto alle quotazioni, la media è di 3.500-4.500 euro al metro quadro per gli immobili da ristrutturare e sale a 4.200-5.800 euro al metro quadro per quelli ristrutturati», continua Cinel. «Appena più alte sono le quotazioni a S. Maria Elisabetta, la zona più centrale dove per gli appartamenti di maggior pregio, per esempio un appartamento in una villa Liberty si arriva fino a 7 mila euro al metro quadro, mentre scendono nelle aree più lontane a sud dell'isola, ovve-

ro Malamocco e gli Alberoni». A queste categorie vanno poi aggiunte le abitazioni extraluso in via di realizzazione, per esempio quelle derivanti dal frazionamento dell'Hotel Des Bains (aperto nel 1900), uno degli immobili più rappresentativo del Lido, che peraltro vanta la maggior concentrazione di edifici in stile liberty di tutta Italia. EstCapital sgr ha da poco avviato la commercializzazione delle lussuose residenze in corso di realizzazione. La sgr, che gestisce il fondo immobiliare RealVenice I che acquistò l'immobile nel 2008, ha infatti già affidato a Knight Frank la gestione delle vendite per la clientela internazionale, mentre curerà direttamente quelle sul mercato italiano attraverso la controllata HO10 Sales&Marketing. Entro il 2013 l'Hotel Des Bains diventerà un resort residenziale di lusso, costituito da 58 sontuose residenze (da 80 a 300 mq) all'interno dell'edificio principale, oltre a quattro ville circondate da cinque ettari tra parco e giardini. L'interior design degli appartamenti è curato da Brighton Hughes Design Studio di Londra, in stretta collaborazione con l'architetto Claudio Rebeschini dello studio R&S Engineering di Padova, esperto di stile e architettura del Novecento. Le residenze godranno dei servizi a cinque stelle lusso forniti dall'operatore alberghiero che, all'interno dello stesso edificio, gestirà 15 suite esclusive, nonché le splendide sale monumentali che costituiranno le parti comuni. A disposizione dei residenti anche piscina coperta e scoperta, palestra, zona wellness e campi da tennis. Il progetto di restauro prevede, inoltre, il ripristino del tunnel di accesso diretto alla spiaggia, ove i residenti e gli ospiti dell'Hotel godranno dei servizi offerti dal Beach Club Des Bains, tra i quali l'utilizzo degli storici capanni sulla spiaggia.

**Intanto a Venezia...** Quotazioni immobiliari in lieve calo a Venezia nel primo semestre del 2011, con una diminuzione del 5% circa, che porta al -10% circa il calo da giugno 2010 a giugno 2011. A segnalarlo è l'ultimo report redatto dall'ufficio studi **Gabetti**, che rileva anche come gli sconti

in sede di chiusura delle trattative sono relativamente contenuti (10%), ma i tempi medi di vendita si attestano tra 4 e 6 mesi. «Il vento però è già un po' cambiato, e con l'estate si è assistito a una discreta ripresa di interesse, da parte sia degli acquirenti italiani che degli stranieri», racconta Cinel. «La prospettiva adesso, a meno di nuovi exploit della crisi economica, è per un miglioramento più netto a partire da fine anno e poi per tutto il 2012. Del resto a Venezia non si può costruire, quindi si tratta di un mercato blindato e in cui i valori medi, anche dopo la flessione degli ultimi anni, restano intorno ai 7-8 mila euro al metro quadro, e anche nelle zone meno appetibili, difficilmente scendono sotto la fascia 4.800-5.000 euro al metro quadro.

Alla luce però della crisi economica e di un mercato immobiliare che resta tuttora stagnante, interessante è capire quali sono le zone più promettenti, quelle che possono riservare sorprese positive a dispetto della congiuntura sfavorevole. «Poiché quello di Venezia è un mercato sostenuto soprattutto dai non veneziani, che sono almeno il 40% del totale, le zone più promettenti sono appunto quelle di interesse per questo tipo di acquirenti», spiega Cinel. «Bene quindi quelle classiche più centrali, come Cannaregio, Dorsoduro, San Marco, Santa Croce e San Polo, ma anche la Giudecca che, nonostante sia un po' più lontana dal centro, non manca comunque di attrattività come hotel di pregio, ristoranti e spa. Per queste stesse ragioni meno richieste sono le zone Castello e Murano perché più defilate e poco collegate al centro. «Ma non solo», sottolinea Cinel. «Quando ci sono le svendite, tanto vale comprare i prodotti di boutique e non quelli di pregio minore. Il che riferito al mercato immobiliare vuol dire che nella fase attuale, grazie alla limatura dei prezzi degli ultimi anni, è più interessante comprare in zone di pregio piuttosto che orientarsi verso quelle alternative».

Quanto agli acquirenti stranieri, in prevalenza francesi, americani e svizzeri, cercano pied a terre, ovvero bilocali di 50-60 metri quadri per una spesa da 300 a 350 mila euro, oppure immobili di gran livello, a partire da

800-900 mila euro. Si cerca la terrazza, il piano alto, la luce, uno scorcio sull'acqua, possibilmente con ascensore. Poco apprezzati i piani terra, per il problema dell'acqua alta e dell'umidità. I valori scendono per queste soluzioni del 20-25% rispetto ai piani intermedi. Ricerchissimi i palazzi storici del 1400 con bifore e trifore, mentre i condomini più recenti sono poco domandati e hanno quotazioni nettamente più ridotte.

#### **Rendimenti al 4,5%.**

Relativamente stabili i canoni di locazione: per i bilocali in zona centrale si spendono 750 - 800 euro al mese, che diventano 950 - 1.050 per i trilocali. Qualora si parli di studenti, i canoni si aggirano sui 350 euro al mese per una camera singola e di 250 euro per un posto letto in camera doppia. «In questo caso si parla di contratti a medio-lungo termine, e i rendimenti si aggirano intorno al 3-3,5% annuo», aggiunge Cinel. «Se ci si orienta però verso l'affitto a turisti, e ce ne sono molti che prendono un appartamento anche per diversi mesi, si può spuntare anche il 4-4,5% annuo, perché Venezia può contare su una stagionalità particolarmente lunga, di fatto con solo il mese di novembre considerato come bassa stagione. In questo caso però è ancora più importante che l'appartamento si trovi nelle zone centrali o comunque ben collegate al centro». (riproduzione riservata)

## QUANTO COSTA COMPRARE CASA IN LAGUNA

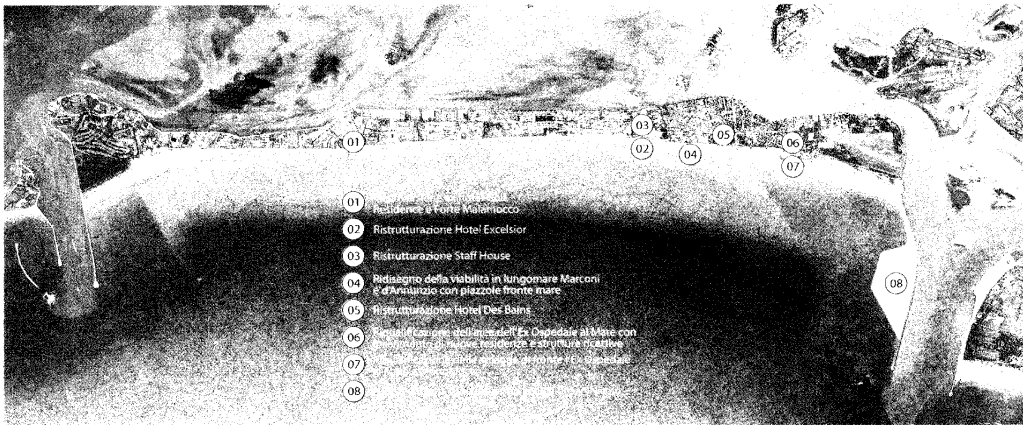
I prezzi sono espressi in € al mq



	SIGNORILE			MEDIO			ECONOMICO		
	Nuovo	Buon stato	Da ristruttur.	Nuovo	Buon stato	Da ristruttur.	Nuovo	Buon stato	Da ristruttur.
Alberoni	3.800	3.000	2.300	3.300	2.700	Nd	3.100	2.400	Nd
Cannaregio	6.700	5.200	4.200	5.800	4.800	3.800	4.800	3.800	3.000
Castello	6.200	4.900	3.800	5.200	3.900	3.300	4.200	3.600	3.000
Dorsoduro	9.200	7.200	5.500	7.700	6.200	4.700	5.000	4.000	3.200
Giudecca	6.700	5.700	4.700	5.200	4.200	3.700	4.700	3.700	3.000
Murano	4.300	3.500	3.800	4.000	2.800	2.300	Nd	2.600	2.200
S. Croce	6.700	5.700	4.700	5.800	4.800	3.800	Nd	Nd	Nd
S. Marco	8.200	7.200	6.200	7.000	6.000	5.000	Nd	Nd	Nd
S. Polo	8.200	7.200	6.200	7.000	6.000	5.000	Nd	Nd	Nd
Lido	5.000	4.300	3.800	4.300	3.500	3.000	Nd	3.000	2.700
S. Maria Elisabetta	-	6.500	4.500	-	4.500	3.500	-	-	-
Sant'Antonio	-	5.800	4.000	-	4.000	3.000	-	-	-
Ca Bianca	-	5.800	4.200	-	4.200	3.300	-	-	-
San Nicolò	-	5.800	4.200	-	4.200	3.300	-	-	-

GRAFICA BY MILANO FINANZA

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi



- 01 - Ospedale e Villa Malinotto
- 02 - Ristrutturazione Hotel Excelsior
- 03 - Ristrutturazione Staff House
- 04 - Ridisegno della viabilità in lungomare Marconi e d'Anstunzio con piazzole fronte mare
- 05 - Ristrutturazione Hotel Diez Bains
- 06 - Ristrutturazione palazzo della Dogana al Mare con piazzole fronte mare e struttura portuale
- 07 - Ristrutturazione palazzo della Dogana al Mare
- 08 - Ristrutturazione palazzo della Dogana al Mare