

# Lo speciale | Prima o seconda abitazione. Monocale o villa di lusso. Il mercato immobiliare sullo Scoglio è variegato. L'intervista a Simona Pelleriti, titolare dell'agenzia "Elba Paradise" di Portoferraio

## Acquistare una casa all'Elba è un investimento?

C'è chi compra la seconda casa per usarla durante le vacanze estive e chi invece investe in un immobile per metterlo a reddito. O chi, semplicemente, si trasferisce sullo Scoglio per cambiare totalmente vita. In ognuno di questi casi si fa un grande affare. Acquistare all'Elba è un investimento conveniente. Non ha dubbi Simona Pelleriti, da dieci anni titolare dell'agenzia "Elba Paradise" di Portoferraio, dal 2017 responsabile dell'Osservatorio immobiliare dell'Isola.

### Quali sono le case più richieste sullo Scoglio?

«L'ideale sono i mono e i bilocali, immobili dalla metratura contenuta. Fino a 60 metri quadri. Per chi compra la seconda casa poi, è importante la rendita. E ci sono alcune zone, come ad esempio il centro storico di Portoferraio, dove si possono concludere importanti affari con relativo guadagno».

### I prezzi come sono?

«Faccio una premessa: il mercato è stato in parte rovinato dai "traffichini", finti agenti immobiliari senza alcuna competenza che, per il proprio tornaconto economico, hanno sopravvalutato il valore delle case agli occhi dei proprietari: questi ultimi erano convinti che un immobile da 50 metri quadri potesse valere almeno 250mila euro, quando in realtà si aggira sui 150-160mila. Negli ultimi cinque anni, giocoforza, c'è stato un calo dei prezzi



Nella foto, Simona Pelleriti

### Chi compra di più: stranieri, italiani dal continente, residenti?

«Ad acquistare all'Elba sono principalmente gli italiani, tra i quali molti elbani. Che prediligono case di 80-100 metri quadri. La fascia di prezzo più difficile da piazzare è quella che va dai 300 ai 500mila euro. In genere, sia che si tratti di residenti o di non residenti, non si spende più di 280-300mila euro. Chi vuole investire dai 300 ai 500mila euro, invece, cerca immobili da ristrutturare e trasformare in agriturismo o bed&breakfast».

### Da dove vengono i "forestieri" che comprano casa qui?

«Gli italiani vengono principalmente dal nord: Lombardia, Piemonte e Friuli. Molti i toscani.

Gli stranieri sono per lo più svizzeri e tedeschi. Francesi pochi. Russi solo qualcuno: loro preferiscono Siena e la Versilia. Molti dai Paesi Bassi e anche qualche americano».

### Gli stranieri hanno richieste particolari?

«Hanno un budget diverso, dai 700mila fino a 2 milioni e oltre. Per loro è fondamentale l'accesso al mare e la privacy totale. La metratura è importante fino ad un certo punto. Mentre l'italiano preferisce avere 200 metri quadri, uno straniero paga volentieri di più per il panorama, la zona e la riservatezza».

### All'Elba ci sono anche alcune ville di lusso. Chi le acquista?

«Chi compra una villa da milioni di euro non è un investitore, ma un amatore. Una categoria

di cui fanno parte indistintamente italiani e stranieri. E non parlo di calciatori miliardari o personaggi dello star system. Si tratta perlopiù di imprenditori».

### Con l'accesso ai mutui ci sono difficoltà?

«Assolutamente no. Noi collaboriamo attivamente con pressoché tutte le banche: gli istituti di credito non solo ci appoggiano caso per caso, ma si sono attivati per creare offerte mirate, soprattutto ai giovani e alle nuove coppie. I tassi sono ottimi. E francamente, a un elbano conviene comprare: i soldi spesi in un affitto sarebbero sprecati».

### Quali sono le zone preferite da chi vuole comprare casa?

«Chi compra un immobile come prima casa, e dunque viene a vivere all'Elba tutto l'anno, predilige Portoferraio e Porto Azzurro perché queste due località offrono servizi anche in inverno. Capoliveri e Marciana Marina, ma anche Rio e Campo nell'Elba, sono prettamente turistiche: qui si preferisce comprare la seconda casa, dove passare l'estate. Anche perché d'inverno queste località "si spengono"».

### La saltata continuità territoriale aerea vi ha penalizzato?

«Noi ci abbiamo creduto e ci crediamo ancora. Avere l'aeroporto attivo, con collegamenti ad hoc, rappresenterebbe l'occasione per ampliare il raggio di azione e affacciarci non solo al mercato europeo, ma anche a quello

## A comprare sull'isola sono gli italiani del nord, ma anche molti elbani

del 30%. Il mercato, dapprima sfalsato, è ora rientrato nelle giuste dinamiche. Una volta che i proprietari si sono ripresi dallo choc iniziale e hanno compreso quanto sia importante affidarsi ad agenzie serie, il mercato immobiliare all'Elba ha ingranato la quarta. Si vende e si compra bene».

## Chi compra la prima casa preferisce Portoferraio per i servizi tutto l'anno

mondiale. Essere condizionati dal maltempo che, soprattutto in inverno, blocca i traghetti e ci isola completamente dalla terraferma, è un limite non tollerabile. Speriamo che esista una compagnia che voglia investire sul futuro dell'isola. Sarebbe una svolta per tutti».

GIUSI BREGA

## VILLE DA MILIONI DI EURO

Al momento, sono sette le ville in vendita su Sotheby's Realty, il sito dedicato alle proprietà immobiliari di lusso. L'immobile più costoso si trova a **Marciana Marina**, località *Lo Schioppo*, ed è composto da un ampio parco che discende gradatamente verso il mare, con spiaggia privata. Prezzo: 9 milioni di euro. Sempre a Marciana Marina, con 1 milione e 750mila euro, è possibile acquistare una villa sul lungomare da 450mq (più mille mq esterni).

Di sette ville, ben quattro sono a **Capoliveri**: una in località *Badisugarello* (170 mq, 4 camere e vista sul mare) in vendita a 2 milioni di euro; una in località *Pianuccio* (con piscina e campo da tennis) a 1 milione e 980mila euro; un'altra sulla punta del promontorio di *Capo Perla*, in una posizione panoramica sul tratto di costa che va da Cala Nova a Punta Focardo, a 1 milione e 600mila euro. L'ultima, a *Straccoligno*: accesso diretto alla spiaggia, piscina e 2.500 mq esterni: il tutto a "soli" 1 milione e 200mila euro.

L'immobile di **Porto Azzurro**, *Valdana*, è di circa

350 mq, con un giardino di 5mila mq circondato dai vigneti, uliveti e aziende agricole. Il prezzo? Un milione e 900mila euro.

Come è facile intuire dalla tipologia delle ville messe in vendita da Sotheby's Realty, un fascino particolare è rivestito dagli immobili, dotati di ogni comfort, primo fra tutti la vista sul mare. Un acquisto dettato più dalla meraviglia dei posti che dal desiderio di fare un investimento, anche perché è difficile prevedere se la "rivendita" in un secondo tempo sia convenientemente fattibile.

Insomma, è inutile negare che chi ha la possibilità di spendere queste cifre e sceglie l'Isola d'Elba, lo fa soprattutto per avere un proprio angolo di paradiso lontano da tutto e da tutti, immerso nella bellezza e nella pace. Fino a qualche anno fa, infatti, si cercavano immobili di grandi dimensioni da ristrutturare e trasformare in abitazioni lussuose, magari da rivendere, ora si prediligono abitazioni belle e già rifinite, possibilmente indipendenti, dove trascorrere la pensione o comunque un lungo periodo della propria vita.



Villa di con spiaggia privata a Marciana Marina, in vendita sul sito di Sotheby's

## IL "BUEN RITIRO" SULLO SCOGGIO

### Aumentano gli "elbani d'adozione": pensionati, ma anche giovani coppie con figli



L'Elba è una meta ambita. Sono in tanti, infatti, quelli che, ad un certo punto della loro vita, decidono di **mollare tutto e trasferirsi sullo Scoglio**. Come spiega la titolare dell'agenzia immobiliare "Elba Paradise" Simona Pelleriti, molti vengono dal nord Italia: «Milanesi, torinesi. Tanti anche dal Friuli. Per la maggior parte si tratta di imprenditori che non vedono l'ora di abbandonare definitivamente una vita fatta di stress».

Una sorta di "buen retiro". Ma, attenzione: sebbene siano in tanti i pensionati che decidono di passare il resto della loro esistenza su questo paradiso in terra, non sono da meno i giovani. Sono molte, infatti, le coppie che decidono di trasferirsi dal continente, spesso in concomitanza con l'arrivo di un figlio. «Sognano una vita diversa da quella delle grandi città. Una vita lontana, per quanto possibile, dal caos, dai pericoli e dall'inquinamento. E l'Elba, anche sotto questo aspetto, è un paradiso. Fenomeni come il vandalismo, la criminalità, la prostituzione, l'immigrazione clandestina sono davvero marginali. Il nostro è un territorio controllato, un'isola felice».

Dunque, pensionati e coppie con figli. Ma non solo. Anche **giovani imprenditori**. Spiega la Pelleriti: «Sono in aumento anche i ragazzi sui trent'anni che vengono sull'isola per aprire un'attività l'anno successivo e quindi cercano sia una casa sia un lavoro. E noi ci attiviamo per soddisfare entrambe le esigenze. Sempre con il supporto delle banche che danno interessanti incentivi alle start up».

Quindi, a dispetto di quanti dicono che dall'isola si deve scappare in cerca di maggiori opportunità sulla terraferma, la verità sembra essere esattamente l'opposto. «A 20 anni si scappa dall'Elba - commenta con un sorriso la Pelleriti - ma a 30 si torna. Per mettere su famiglia o un business».

**Un fenomeno interessante**, soprattutto se si considera che, con un po' di buona volontà, si potrebbe fare molto di più. Cosa? «Rimboccarsi le maniche e lavorare sull'offerta di servizi. Parlo sia agli agenti immobiliari, che devono tutelare il cliente a 360 gradi, sia alle amministrazioni locali che devono fare rete in termini di servizi: scuole, negozi, ospedali e così via».