



OSSERVATORIO NAZIONALE IMMOBILIARE TURISTICO 2018

SUL MERCATO DELLE CASE PER VACANZA

SINTESI PER LA STAMPA

Roma, 2 agosto 2018



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

L'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2018 di FIMAA-Confcommercio (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) con la collaborazione della Società di Studi Economici NOMISMA ha "fotografato" l'andamento del mercato 2018 delle case per vacanza in Italia, attraverso l'analisi dei dati delle compravendite e delle locazioni di 203 località di mare e 112 di montagna e lago.

I punti principali dell'analisi:

- **Leggera crescita delle compravendite di abitazioni nelle località turistiche. Rispetto al 2016, infatti, nel 2017 le transazioni registrate a livello complessivo sono aumentate del 3,5%: in particolare, le località marine hanno fatto segnare +4,8%, quelle lacuali +8,0%, mentre quelle montane sono diminuite del -4,3% (tav. 2).**
- **Nel 2018, il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.173 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in ulteriore contrazione: il dato medio fa segnare una flessione annua pari a -2,5% (tav. 3). L'Umbria è la regione che ha registrato il calo più intenso (-4,5%), a seguire Abruzzo e Lazio (-4,0%) e Sardegna (-3,5%).**
- **Nelle località marine, il calo maggiore dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nel 2018 si registra in Abruzzo e Lazio (-4,1%), quello più contenuto in Puglia (-0,4%); tra le località di montagna o lago la maggiore variazione negativa è in Umbria (-4,5%) e, a seguire, in Abruzzo (-3,9%), mentre in Friuli Venezia Giulia si è rilevata una sostanziale stabilità (-0,1%) [tavola B].**
- **Santa Margherita Ligure (GE) si conferma ancora una volta in cima alla classifica delle principali località turistiche per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi, con valori pari a 13.000 €/mq. Completano il podio Capri (NA) con 12.800 €/mq e Forte dei Marmi (LU) con 12.700 €/mq. A seguire, si trovano le più rinomate località montane italiane: Madonna di Campiglio (TN), Courmayeur (AO) e Cortina d'Ampezzo (BL) [tavola C].**
- **Nel 2018, il mercato della locazione delle abitazioni segna un +1,1% su base annua, in miglioramento rispetto al 2017, beneficiando della crescita dei flussi turistici. L'aumento ha interessato tutte le zone turistiche: +1,5% nelle località lacuali, +1,1% le località marittime e +0,9% la montagna.**

Anche nel 2018 i prezzi di mercato delle abitazioni turistiche sono diminuiti, facendo segnare una flessione del -2,5% rispetto all'anno precedente, in linea con la variazione registrata nel 2017.

A far segnare gli arretramenti più marcati sono state le località dell'Umbria (-4,5%), dell'Abruzzo (-4%) e del Lazio (-4%). Non sono mancate riduzioni piuttosto significative delle quotazioni anche in corrispondenza di alcune delle località italiane più rinomate (Santa Margherita Ligure -6,3%, Forte dei Marmi -4,2%, Madonna di Campiglio -3,5%, Sorrento -3,4%).

In Puglia, la flessione media delle quotazioni si sta assottigliando (-0,4%), annullandosi nel caso di Ostuni, Vieste, Manfredonia, Peschici e San Giovanni Rotondo.

All'interno dei singoli mercati, sono in genere gli immobili usati e localizzati nelle zone periferiche ad evidenziare i segnali di debolezza più accentuati, con cali medi dei prezzi delle abitazioni che vanno dal -2,6% nelle località lacuali al -3% in montagna e -3,3% al mare.

Tengono maggiormente gli immobili di qualità e nuovi, per i quali si registra una flessione media annuale del -1,2% nelle località lacuali, del -1,9% al mare e del -2% in montagna.

Dal comparto locativo emergono segnali di maggiore stabilità in termini di valori. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, segna un +1,1% su base annua, in aumento rispetto al 2017.

La lenta ripresa del comparto trova conferma nella crescita progressiva delle compravendite degli immobili localizzati nelle località turistiche (+3,5%), sebbene con una intensità più contenuta rispetto al 2016, anno in cui l'attività transattiva ha trovato il suo apice (+20,2%).

Il mercato immobiliare in Italia

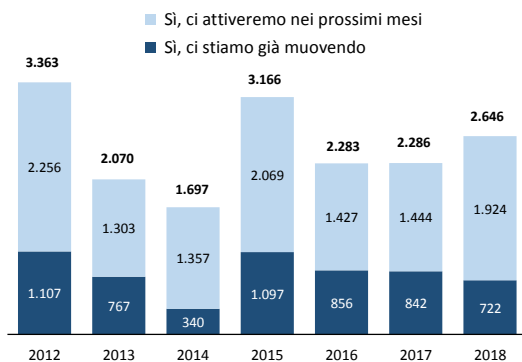
La lenta risalita del settore immobiliare è proseguita anche nel primo semestre del 2018, nonostante il contesto macroeconomico appaia oggi meno favorevole rispetto a qualche mese fa. A complicare il quadro, più che le turbolenze politiche interne, concorre il prospettato epilogo della politica monetaria accomodante della Banca Centrale Europea, che ha fin qui giocato un ruolo decisivo nell'alimentare la tendenza rialzista del comparto. Seppure l'epilogo del Quantitative Easing sia ormai stato pianificato, le proiezioni di medio termine dei tassi di interesse permangono tranquillizzanti, con l'Euribor che dovrebbe mantenersi non distante dall'1% fino al 2020.

A riprova della centralità delle politiche creditizie nell'orientamento delle dinamiche del mercato immobiliare del nostro Paese, si cita l'incidenza delle transazioni sostenute da mutuo sul totale, attestatasi negli ultimi anni nell'ordine del 55-60%. È, dunque, ad un fabbisogno di necessità, uscito indebolito dalla crisi sia sul piano patrimoniale che su quello della prospettiva reddituale, che deve essere ricondotto il dinamismo dei recenti anni.

L'incremento dell'attività transattiva registrato fin qui non esaurisce in alcun modo il potenziale espansivo, come emerge dall'imponenza delle intenzioni di acquisto. Sono, infatti, oltre 2,6 milioni le famiglie che manifestano ambizioni proprietarie, prevalentemente alimentate dal desiderio di miglioramento della condizione abitativa attuale o dall'esigenza di emancipazione dal nucleo di origine.

Figura 1

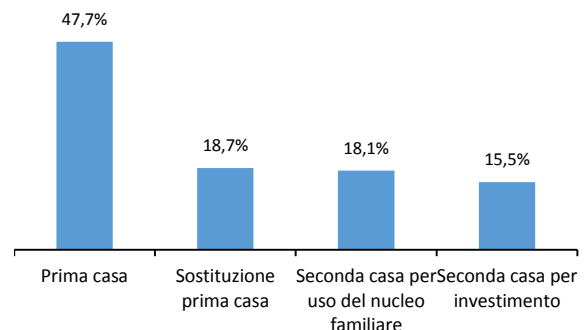
Numero di famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi (migliaia)



Fonte: Nomisma, Indagine famiglie, 2018

Figura 2

Attuali e potenziali acquirenti – Qual è l'utilizzo dell'abitazione che intende acquistare (%)



Fonte: Nomisma, Indagine famiglie, 2018

Il ritorno della domanda e la stabilizzazione dell'offerta hanno concorso a favorire il lento ritorno verso una condizione di liquidità, con una leggera riduzione dei tempi di smobilizzo e degli sconti sui prezzi attesi.

La riduzione dei tempi medi di vendita è un fenomeno iniziato nel 2014, per abitazioni e negozi e solo nel 2015 per uffici, quando sono finalmente maturate le condizioni per un'inversione di tendenza.

Da allora la contrazione si è progressivamente intensificata, fino ad arrivare al primo semestre dell'anno in corso, quando l'intensità della contrazione dei tempi si è notevolmente ridotta (in particolare di quelli necessari per la vendita, essendo la tempistica della locazione di per sé molto più contenuta).

Tavola 1

Tipologie	13 grandi città – Tempi medi di vendita e di locazione degli immobili (mesi)			
	Tempi medi di vendita		Tempi medi di locazione	
	I sem. 2017	I sem. 2018	I sem. 2017	I sem. 2018
Abitazioni	6,7	6,4	3,4	3,0
Uffici	9,5	9,3	6,2	6,1
Negozi	8,9	8,9	5,8	5,5

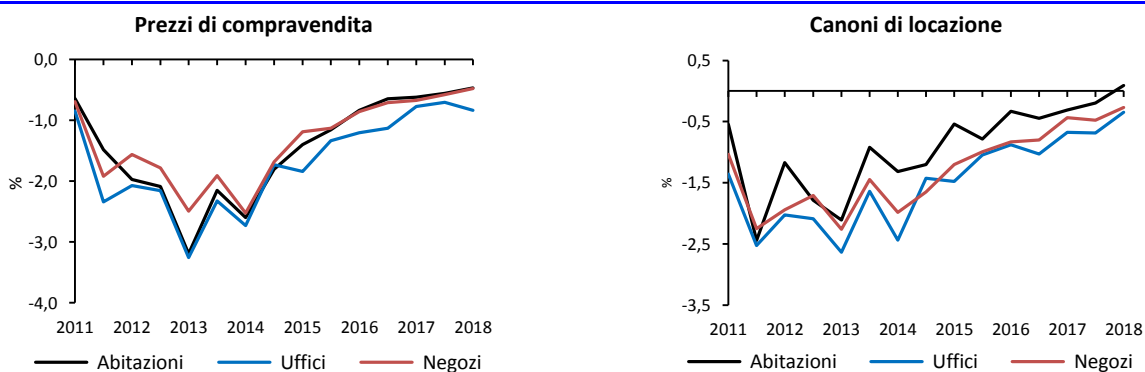
Fonte: Nomisma

L'attenuazione della spinta espansiva, registrata tra la fine del 2017 e l'inizio del 2018, sembra comunque un fenomeno transitorio, a giudicare dalla nuova accelerazione registrata negli ultimi mesi. Ad alimentare la domanda non è più esclusivamente il fabbisogno compresso nel corso della crisi o, più in generale, l'interesse primario, ma il ritrovato slancio della componente di investimento che, fino ad ora, si era mantenuta su posizioni attendiste.

La ricomposizione che scaturisce dall'ampliamento del novero delle tipologie di soggetti attivi sul mercato rappresenta un fattore in grado di attenuare la dipendenza da credito e accrescere la capacità di spesa. Il ritorno degli investitori appare da questo punto di vista un passaggio fondamentale non unicamente per aumentare il numero di transazioni, ma per riuscire finalmente ad invertire il trend negativo che caratterizza ormai da un decennio i valori immobiliari. Il venir meno dell'attendismo della componente più liquida e volatile potrebbe rappresentare il punto di svolta di un percorso di risalita, che si riflette solo in maniera parziale nei numeri a consuntivo del primo semestre.

Figura 3

13 grandi città – Evoluzione dei valori immobiliari (variazioni % semestrali)



Fonte: Nomisma

Il mercato delle abitazioni per vacanza

In un contesto di forte crescita dei flussi turistici registrati nel 2017 e previsti per l'anno in corso, il mercato delle case vacanze segna un ulteriore incremento delle compravendite di abitazioni nelle località turistiche. Le transazioni registrate sono aumentate nel 2017 (+3,5% rispetto all'anno precedente), seppur con minore intensità rispetto alla variazione registrata nel 2016 (+20,2% su base annua).

Tavola 2

	Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali			
	2014/2013	2015/2014	2016/2015	2017/2016
Località lacuali (13)	-4,7	16,7	15,2	8,0
Località marine (132)	4,7	6,6	19,9	4,8
Località montane (51)	-2,1	8,3	23,5	-4,3
Totale località turistiche	3,1	7,3	20,2	3,5

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

A favorire la risalita del mercato ha contribuito, anche nelle località turistiche, l'ulteriore diminuzione dei valori di mercato.

Il segmento delle case per vacanza, a differenza del mercato nelle maggiori città italiane, è stato investito da una riduzione dei prezzi di vendita lievemente superiore a quella del precedente anno.

La variazione media, sintesi dei mercati top, centrali e periferici delle singole località turistiche monitorate, evidenzia un arretramento del -2,5% annuo (rispetto al -2,3% registrato un anno fa), con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra -1,1% e -3,5%.

La flessione dei valori ha riguardato anche le case vacanze "top nuove", che segnano un'ulteriore ridimensionamento dei prezzi di mercato in un range che varia da -1% a -3%, prevalentemente nelle località marittime e montane.

La variabilità della flessione annuale dei prezzi registrata nelle località turistiche oggetto di monitoraggio in rapporto alla localizzazione è espressa dalla scala di seguito riportata:

Tavola 3

-4,5%	-4,0%	-3,5%	-3,0%	Media località turistiche: -2,5%	-2,0%	-1,5%	-1,0%	-0,5%
Umbria	Abruzzo Lazio	Sardegna	Emilia Romagna Liguria Lombardia Marche Valle d'Aosta	Basilicata Calabria Toscana	Piemonte Trentino-Alto A. Veneto	Campania Molise Sicilia	Friuli V.G.	Puglia

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

La maggior parte delle regioni ha fatto segnare una diminuzione annuale dei prezzi tra il -2% e il -3%, in linea con la media nazionale (-2,5%). L'Umbria è la regione che ha registrato il calo più intenso (-4,5%), e a seguire l'Abruzzo, Lazio, Sardegna.

La Puglia è, all'opposto, la regione che ha registrato una variazione media dei prezzi delle abitazioni prossima all'invarianza.

Il **prezzo medio di un'abitazione turistica in Italia è 2.173 euro al mq commerciale**, che rappresenta la sintesi dei seguenti valori differenziati per tipologia abitativa e località turistica.

Tavola 4

	Prezzi medi 2018 (€/mq)		
	Abitazioni top nuove	Abitazioni centrali usate	Abitazioni periferiche usate
Località lacuali	3.300	2.000	1.331
Località marine	2.897	2.050	1.487
Località montane	3.090	2.157	1.480

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Le località che rappresentano gli estremi dell'ampio range dei prezzi delle abitazioni nelle località turistiche sono Santa Margherita Ligure (GE) per la parte superiore della distribuzione¹, con quotazioni sul mercato top che arrivano fino a 13.000 €/mq, e Serra San Bruno (VV) e Porto Rosa (ME) per quella inferiore, con valori minimi delle abitazioni periferiche usate nell'ordine dei 400 €/mq.

Santa Margherita Ligure (GE) si conferma ancora una volta in cima alla classifica delle principali località turistiche per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi, con valori pari a 13.000 €/mq. Completano il podio Capri (NA) con 12.800 €/mq e Forte dei Marmi (LU) con 12.700 €/mq. A seguire, si trovano le più rinomate località montane italiane: Madonna di Campiglio (TN), Courmayeur (AO) e Cortina d'Ampezzo (BL).

Dal comparto locativo emergono segnali di maggiore stabilità in termini di valori. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un +1,1% su base annua.

Il mercato della locazione delle località turistiche è caratterizzato da un canone medio settimanale ordinario (valore di massima frequenza per un appartamento con camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto spese incluse) di 395 € per il mese di giugno, 560 € per luglio e 720 € per agosto.

In questo segmento del mercato si riscontrano differenze tra le località lacuali e quelle marine/montane:

Tavola 5

	Canone medio settimanale 2018		
	Mese di giugno	Mese di luglio	Mese di agosto
Località lacuali	585 €	735 €	875 €
Località marine	390 €	555 €	720 €
Località montane	360 €	525 €	680 €

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Secondo gli operatori del settore, anche quest'anno il mercato residenziale nelle località turistiche è alimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (63%), mentre le quote restanti sono riconducibili a finalità di investimento (16%) o ad un misto delle due tipologie precedentemente citate (21%).

Sulla distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri, nel complesso la domanda di abitazioni per vacanza proviene da italiani nell'81% dei casi, mentre per il 19% risulta alimentata da soggetti stranieri, in linea con la rilevazione dello scorso anno.

¹ I valori prime sono da intendersi quali massimi medi, non quali massimi assoluti.

Per quanto riguarda la locazione, la domanda della componente straniera risulta più elevata, raggiungendo una quota quasi del 30%, in crescita rispetto alla precedente indagine, mentre la componente italiana scende al 71%.

Per ultimo è stato chiesto agli operatori di descrivere il profilo delle famiglie che prendono in locazione una casa per vacanza per almeno un mese e le dotazioni richieste. Si tratta, nella maggioranza dei casi, di famiglie numerose con 4 e più componenti (70% delle risposte) e, in misura minore, con 3 componenti (18%). Solo in piccola parte la domanda di locazione proviene da famiglie con 2 componenti (12%).

Per quanto riguarda la provenienza, il 31% della domanda di locazione proviene dalla stessa regione, il 55% da altre regioni e il 14% dall'estero.

Per quanto riguarda le dotazioni, sono richieste in prevalenza abitazioni con balcone o terrazzo abitabile, con una cucina ben attrezzata, in localizzazioni adiacenti all'attrattore turistico e possibilmente con posto auto.

In conclusione, nel corso del 2017-2018 si è ulteriormente consolidato il recupero del mercato immobiliare anche nelle località turistiche, seppure in un contesto congiunturale di fragilità e incertezza che rende difficile il contagio della ripresa ai valori di mercato ed espone i contesti territoriali ancora poco conosciuti da un punto di vista turistico al rischio di perdurante debolezza e ricadute.

APPENDICE STATISTICA

Tavola A

Località che, rispetto al 2017, hanno registrato aggiustamenti positivi dei prezzi medi di compravendita

Località di mare

Amalfi (SA): +3,8% – Rosolina Mare (RO): +2,2% – Arma di Taggia (IM): +2,0% – Anacapri (NA): +1,5% –
Milazzo (ME): +1,3% – Levanto (SP): +1,2% – Aci Castello (CT): +1,0% – Positano (SA): +0,8%.

Località di montagna

Ravascletto (UD): +3,7% – Ponte di Legno (BS): +1,1% – Sauris (UD): +0,9% – Lurisia (CN): +0,8%.

Tavola B

Variazioni percentuali annuali (2018/2017) nominali dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nelle principali località turistiche italiane, per Regione (valori %)

Regione	Località marine	Località montane o lacuali
Abruzzo	-4,1	-3,9
Basilicata	-2,7	-
Calabria	-2,6	-1,2
Campania	-1,4	-
Emilia Romagna	-3,0	-
Friuli Venezia-Giulia	-2,9	-0,1
Lazio	-4,1	-
Liguria	-2,9	-
Lombardia	-	-2,8
Marche	-2,8	-
Molise	-1,7	-
Piemonte	-	-2,0
Puglia	-0,4	-
Sardegna	-3,6	-
Sicilia	-1,7	-
Toscana	-2,7	-
Trentino Alto-Adige	-	-1,9
Umbria	-	-4,5
Valle d'Aosta	-	-2,9
Veneto	-0,5	-3,2

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Tavola C

Prime 13 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi (€/mq)

Località	Prezzi (€/mq)	Movimento rispetto alla posizione occupata nel 2017
1. Santa Margherita Ligure (GE)	13.000	0
2. Capri (NA)	12.800	1
3. Forte dei Marmi (LU)	12.700	-1
4. Madonna di Campiglio (TN)	12.400	0
5. Courmayeur (AO)	11.100	0
6. Cortina d'Ampezzo (BL)	10.800	0
7. Selva di Val Gardena (BZ)	9.900	0
8. Porto Cervo (SS)	9.500	0
9. Anacapri (NA)	9.000	0
10. Ortisei (BZ)	8.900	0
11. Porto Rotondo (SS)	8.600	0
12. Corvara (BZ)	8.400	0
13. Sirmione (BS)	8.200	0

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio