|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

OSSERVATORIO NAZIONALE  
IMMOBILIARE TURISTICO 2020

FIMAA

MERCATO DELLE CASE

PER VACANZA

Con la collaborazione di

Roma, 2 agosto 2020

PRIMA PARTE

Il mercato immobiliare in Italia

**Il mercato immobiliare in Italia**

La prospettiva di una recessione di portata rilevante rappresenta lo spauracchio con cui il mercato immobiliare italiano si trova a dover fare i conti nella ripartenza post lockdown durante la pandemia da Covid 19.

Esaurita bruscamente l’inerzia, che aveva consentito di recuperare parte delle posizioni perse nel corso della crisi dello scorso decennio, il settore si trova oggi al centro di spinte contrapposte. Da una parte, il deterioramento senza precedenti degli indicatori macroeconomici - al proposito si consideri che in un solo anno il crollo del PIL sarà analogo a quello registrato nel sessennio 2007-2013 - dall’altra, il permanere della domanda potenziale di acquisto immobiliare su livelli straordinariamente elevati, associata all’irrisorietà attuale e prospettica dei tassi di interesse sui mutui ipotecari.

Se l’esigenza di massiccio e reiterato sostegno dell’economia mondiale giustifica una politica monetaria che appare destinata a rimanere espansiva per lungo tempo, a risultare per certi versi sorprendente è la perdurante intensità delle manifestazioni di interesse all’acquisto di abitazioni espresse dalle famiglie italiane. La sostanziale invarianza rispetto ai livelli del 2019 risulta il portato di valutazioni di fabbisogni e opportunità effettuate prima della pandemia e da quest’ultima in apparenza non modificate.

Il drastico cambiamento di scenario che l’insorgenza virale inevitabilmente comporta, non pare ancora pienamente interiorizzato nelle consapevolezze familiari, con il conseguente rischio di mancata conversione di una quota tutt’altro che trascurabile delle intenzioni delle stesse.

La dipendenza da credito di gran parte della domanda (82%) rappresenta il fattore che meglio esemplifica la precarietà della stessa. È, infatti, dalle valutazioni del sistema bancario che dipenderà la concretizzazione del potenziale interesse e, di conseguenza, la tenuta del mercato. L’esiguità dei riferimenti di costo dei finanziamenti non rappresenta un fattore di per sé sufficiente ad alimentare ottimismo rispetto alle scelte allocative del sistema bancario. Il vaglio delle singole istanze da parte degli istituti sarà rigoroso, coerentemente con il quadro di crescente fragilità delle capacità reddituali dei mutuatari e, in prospettiva, della rischiosità delle esposizioni.

Alla battuta d’arresto del primo trimestre, quantificabile sulla base dei dati ufficiali nell’ordine del 15,5%, si è aggiunta la débâcle del secondo trimestre, che secondo stime preliminari è possibile dimensionare in circa il 40%, nonostante il graduale allentamento delle restrizioni avviato nella seconda parte del periodo.

**Figura 1**

**Intenzioni di acquisto, affitto e ristrutturazione dell’abitazione espresse (2d) e ponderate (3d)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Prospettiva intenzioni espresse** |  | **Prospettiva intenzioni ponderate** |



Nota*: Le intenzioni ponderate (3d) riflettono una valutazione di sostenibilità in relazione all’effettiva capacità reddittuale.*

\* Domanda potenzialmente incrementale per effetto del Decreto Rilancio (+10,3 milioni di famiglie), rispetto a quella espressa.

Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, maggio 2020

A destare preoccupazione, al di là dell’entità del tracollo complessivo, è l’assenza nelle ultime settimane di una tendenza univoca al miglioramento, associata alla modestia dei segnali di vitalità provenienti dalle zone del Paese economicamente più fragili. In particolare, il rallentamento rilevato in giugno rispetto a maggio pare spegnere sul nascere le speranze di pronto recupero, che la fiammata dei contratti post lockdown aveva contribuito ad alimentare. Esaurita la prima ondata di necessità (sospinta dalle componenti “prima casa” e “sostituzione”), compressasi nella fase di quarantena forzosa e liberatasi alla riapertura, paiono emergere i primi contraccolpi del deterioramento del contesto economico scaturito dalle reiterate misure di contenimento adottate e dai timori di nuove ondate virali.

In un quadro di evidente incertezza, la propensione all’investimento risulta inevitabilmente attenuata, nonostante la modestia dei ritorni degli impieghi alternativi e la convenienza dell’opzione debitoria. L’attendismo della domanda non orientata all’utilizzo diretto, nelle more che si dispieghino gli effetti dell’indebolimento congiunturale sui valori di mercato, finisce per attenuare l’interesse della componente che aveva contribuito ad un’accentuazione delle dinamiche espansive nella fase pre Covid.

|  |
| --- |
| **Figura 2**  **Motivazioni della domanda residenziale** (% sul totale famiglie che intendono acquistare casa) |
|  |
| Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, maggio 2020 |

Proprio l’accresciuta rilevanza della domanda di investimento aveva, infatti, consentito al comparto di mantenere inalterata la spinta rialzista, nonostante già ad inizio anno l’economia italiana restituisse segnali di stagnazione. Il drastico deterioramento delle prospettive di crescita del Paese ha comportato un radicale cambiamento di scenario, anche per effetto del ridimensionamento della redditività ricavabile dal segmento locativo, arrestando di fatto l’inerzia favorevole che si stava gradualmente consolidando.

Il tracollo, ancorché momentaneo, degli affitti brevi accentua l’attenzione degli investitori sulla capacità degli impieghi di garantire ritorni in conto capitale, valutando con attenzione il timing delle operazioni. Da questo punto di vista, il quadro non può certo dirsi propizio, come si può già cogliere dalle evidenze rilevate alla ripresa delle attività.

Pur essendo opportuno attendere il consolidamento delle prime risultanze, è possibile fin d’ora rilevare il tendenziale peggioramento dei principali indicatori che sintetizzano l’andamento del mercato immobiliare. Se per alcuni di essi, quali i tempi medi di vendita e locazione, il deterioramento rappresenta una conseguenza aritmetica riconducibile alle limitazioni alla mobilità e alla chiusura degli uffici, per altri il calo riflette il mutato orientamento della domanda. L’inevitabile prudenza di parte di essa si è riflessa in una significativa riduzione dei livelli di attività e in un’inversione di tendenza sul versante dei valori.

|  |
| --- |
| **Figura 3**  **Variazioni di prezzi di compravendita di abitazioni usate** (variazioni % semestrali) |
|  |
| Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, maggio 2020 |

Proprio la dinamica dei prezzi rappresenta un fenomeno di particolare interesse, scaturendo non tanto da una precoce disponibilità dell’offerta a riconoscere un ampliamento dello sconto in fase negoziale, quanto piuttosto da una diversa composizione qualitativa del transato. All’interno di ogni segmento territoriale e tipologico, la vitalità del mercato in questa fase deve essere in prevalenza ascritta al trasferimento di immobili con valori unitari (euro al metro quadrato) inferiori ai riferimenti mediani. Si tratta di un‘evoluzione coerente con il presupposto di necessità e di dipendenza da credito che caratterizza una quota significativa della domanda più sollecita a riattivarsi e, per contro, del rinnovato attendismo della componente di investimento.

A risultare penalizzate sono state tutte le realtà urbane, con il contraccolpo più marcato rilevato in corrispondenza di quei contesti che, ad inizio 2020, mostravano uno slancio espansivo non unicamente circoscritto all’intensità dell’attività transattiva. Il cambiamento è stato repentino, con l’indice di performance del comparto ritornato in territorio negativo per effetto di un allungamento dei tempi di vendita e di una riduzione di compravendite e prezzi.

Se il calo delle transazioni era un fenomeno ampiamente pronosticato fin dalle prime battute della quarantena, a sorprendere è l’immediatezza con cui i valori si sono allineati, quantomeno nell’orientamento, al nuovo contesto. Il ridimensionamento che si profila risulta, tuttavia, solo in minima parte interiorizzato negli attuali riferimenti, che rappresentano un’istantanea troppo ravvicinata per restituire una credibile prospettiva dello scenario che ci attende.

Saranno, infatti, necessari ancora mesi per quantificare le effettive ricadute immobiliari di un tracollo economico senza precedenti, nonostante si possa da subito riaffermare l’infondatezza delle professioni di ottimismo di chi vedeva il comparto solo marginalmente interessata da ricadute recessive.

|  |
| --- |
| **Figura 4**  **Indice di performance del settore residenziale** |
|  |
| Fonte: Nomisma |

L’avvitamento (offerta-domanda-offerta) della crisi economica è inevitabilmente destinato ad accrescerà la precarietà reddituale e ad imporre cautele agli operatori economici, oltre che consapevoli autocensure.

Si prospetta, dunque, un mercato di possibilità, necessariamente più modesto nelle effettive manifestazioni di interesse e nelle disponibilità (dimensione e ubicazione degli immobili), in cui la reattività di adeguamento in termini di aspettative da parte dell’offerta sarà un fattore cruciale per limitare la durata della fase negativa. La rigidità dei valori degli immobili rischia di essere, anche in questo caso, un fattore di solo teorica salvaguardia delle capacità patrimoniali delle famiglie, che in talune fasi contribuisce unicamente ad acuire l’illiquidità del mercato. Il ridimensionamento colpirà senza distinzione tutti i contesti territoriali, seppure con tempistiche non necessariamente allineate, mentre saranno ancora una volta i mercati già in epoca pre-Covid più dinamici a riprendere prima degli altri la strada della risalita.

Uno scenario più preciso potrà essere tracciato solo al termine di quest’anno, quando sarà finalmente quantificabile l’entità dell’impatto che la prolungata emergenza avrà prodotto sulle già fragili condizioni dell’economia italiana. Fino ad allora, non si potrà fare altro che confidare nella propensione spesso acritica e incondizionata all’investimento immobiliare come fattore di salvaguardia da un tracollo che, secondo i responsi dei modelli previsionali, appare inevitabile.

SECONDA PARTE

Il mercato delle abitazioni   
per vacanza

**Il mercato delle abitazioni per vacanza**

Quest’anno le performance che emergono dall’Osservatorio immobiliare turistico risultano estremamente condizionate dagli effetti provocati dalla pandemia da Covid 19 sull’economia nazionale, ed in particolare sul settore turistico, anche per effetto delle stringenti restrizioni imposte agli spostamenti.

Basti pensare che, per effetto della pandemia in corso, gli arrivi turistici in Italia nel 2020 sono destinati a diminuire del 44% rispetto allo scorso anno (considerando l'aggregato internazionale e nazionale), secondo le previsioni dell’Osservatorio nazionale del Turismo aggiornate al mese di luglio 2020[[1]](#footnote-1) (fig. 5). Ciò equivale in termini assoluti ad una flessione annua di 51 milioni di visitatori e di 165 milioni di presenze turistiche che si traduce in una perdita di 67 miliardi di euro dovuta a minori spese turistiche.

In particolare, ci si aspetta un brusco calo degli stranieri (-55% rispetto al 2019; pari a 35 milioni di visitatori), a causa dalle restrizioni previste per i viaggi internazionali e di conseguenza della domanda turistica nelle destinazioni tradizionalmente internazionali, come le città d’arte[[2]](#footnote-2).

Secondo tali previsioni, infatti, le destinazioni costiere ed in particolare le città d’arte sembrano risentire in maniera più sostenuta della battuta d’arresto del turismo internazionale, essendo mete a maggiore incidenza dei visitatori internazionali, con una flessione tendenziale degli arrivi previsti nel 2020 rispettivamente del - 51% e -49%. Le destinazioni montane sembrano invece essere più resilienti rispetto alle altre località, pur subendo una flessione tendenziale degli arrivi del 39% nel 2020. Ciò dipende dalla maggiore presenza di domanda interna, confermandosi la destinazione più attrattiva in fase pandemica (fig. 5).

**Figura 5**

**Previsione degli arrivi turistici per destinazione (scenario base), 2020 e 2021 – Variazione % arrivi 2020 sul 2019**

Fonte: Osservatorio Nazionale del Turismo

Di conseguenza tendono a modificarsi le scelte degli italiani rispetto alla tipologia di casa vacanza e alla destinazione preferita.

Nel dettaglio, per quanto riguarda le compravendite, i dati dell’Agenzia dell’Entrate riferiti al 2019 rilevano una tendenza che si è intensificata in questi ultimi mesi, ossia la preferenza verso le case vacanze situate nelle località montane rispetto a quelle marine e lacuali.

Nel 2019 le transazioni di abitazioni nelle località montane sono, infatti, aumentate dell’11,8% a livello tendenziale, a fronte di un aumento molto più contenuto nei laghi (+2%) e nelle località marittime (+3%).

Rispetto al 2018, la crescita delle compravendite si è lievemente arrestata (+4,2% rispetto al 2018) rispetto agli anni precedenti, analogamente al comparto residenziale nel complesso.

**Tavola 1**

**Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2016/15 | 2017/16 | 2018/17 | 2019/18 |
| Località lacuali (13) | +15,2 | +8,0 | +7,6 | +2,1 |
| Località marine (132) | +19,9 | +4,8 | +6,4 | +3,0 |
| Località montane (51) | +23,5 | -4,3 | +4,0 | +11,8 |
| **Totale le località turistiche[[3]](#footnote-3)** | +20,2 | +3,5 | +6,1 | +4,2 |

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda le quotazioni delle case per vacanza nelle località turistiche, l’Osservatorio rileva una ulteriore flessione nell’ultimo anno, pur con intonazioni differenti rispetto alle localizzazioni e alla tipologia di abitazioni, non solo per effetto della debolezza del mercato immobiliare come negli anni precedenti, ma anche per la profonda incertezza dettata dall’attuale congiuntura.

La variazione media, sintesi dei mercati top, centrali e periferici delle singole località turistiche monitorate manifesta una riduzione dei valori di mercato dello 0,8% su base annua, con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra-2,8% e +2,4%.

La flessione dei valori riguarda - come accennato - tutte le tipologie seppur con intensità diverse. Le case vacanze “top nuove” segnano una variazione minima e massima che oscilla tra -2,8% a +1,6% mentre le abitazioni periferiche segnano una variazione che oscilla tra -1,6% e +1,5%.

Relativamente alle destinazioni, sono le abitazioni situate nelle località lacuali a mantenere una certa stabilità delle quotazioni rispetto a quelle marittime e di montagna.

**Tavola 2**

**Prezzi medi delle abitazioni turistiche in Italia – Variazioni % annuali 2019/2018**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Top nuove** | | **Centrali usate** | | **Periferiche usate** | |
|  | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| Località lacuali | +1,6 | +0,1 | +2,4 | +0,7 | +1,5 | +1,1 |
| Località marine | -1,0 | -1,3 | -0,1 | -0,5 | -1,6 | -1,3 |
| Località montane | +0,2 | -2,8 | -0,1 | -0,5 | -1,3 | -1,5 |
| **Totale le località turistiche** | **-0,5** | **-1,4** | **+0,1** | **-0,4** | **-1,3** | **-1,1** |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Se consideriamo la media delle destinazioni turistiche monitorate, il prezzo medio di un’abitazione turistica in Italia viene quotato intorno a 2.220 euro al mq commerciale, che rappresenta la sintesi dei valori differenziati per tipologia abitativa e località turistica.

Concentrandosi sulle abitazioni top nuove, le quotazioni medie si attestano su valori che superano i 3.000 al mq, le abitazioni centrali usate presentano valori che oscillano tra 1.995 e 2.155 euro al mq mentre le abitazioni periferiche usate si mantengono tra 1.350 e 1.500 euro al mq.

**Tavola 3**

**Prezzi medi delle abitazioni turistiche in Italia nel 2020** *(€/mq)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Abitazioni top nuove** | **Abitazioni centrali usate** | **Abitazioni periferiche usate** |
| Località lacuali | 3.290 | 1.995 | 1.325 |
| Località marine | 3.010 | 2.140 | 1.525 |
| Località montane | 3.180 | 2.155 | 1.350 |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

In cima alla classifica delle principali località turistiche - per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi[[4]](#footnote-4) - troviamo, quest’anno una destinazione montana, plausibilmente anche per effetto della maggiore attrattività della montagna in questo periodo che sopravanza le località marittime.

E’ il caso di Madonna di Campiglio (TN) con valori che raggiungono i 13.000 €/mq che guadagna in un anno due posizioni, prendendo il posto di Capri (NA) in terza posizione con una quotazione di 11.600 €/mq. Completa il podio Forte dei Marmi (LU) che si mantiene in seconda posizione con 12.600 €/mq, valore stazionario rispetto allo scorso anno.

Avanzano in graduatoria Courmayeur (AO) e Cortina d'Ampezzo (BL), mentre Santa Margherita Ligure (GE), dopo parecchi anni in vetta alla classifica perde altre due posizioni, seguita da Porto Cervo (SS), Positano (SA), Porto Rotondo (SS), Sirmione (BS).

**Tavola 4**

**Prime 10 località per prezzi massimi di compravendita di  
appartamenti top o nuovi** *(€/mq)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Località** | **Prezzi** *(€/mq)* | **Movimento rispetto alla posizione occupata nel 2018** |
| 1. Madonna di Campiglio (TN) | 13.000 | 2 |
| 2. Forte dei Marmi (LU) | 12.600 | 0 |
| 3. Capri (NA) | 11.600 | -2 |
| 4. Courmayeur (AO) | 11.000 | 1 |
| 5. Cortina d'Ampezzo (BL) | 10.700 | 1 |
| 6. Santa Margherita Ligure (GE) | 10.500 | -2 |
| 7. Porto Cervo (SS) | 9.400 | 0 |
| 8. Positano (SA) | 8.500 | 4 |
| 9. Porto Rotondo (SS) | 8.500 | 0 |
| 10. Sirmione (BS) | 8.100 | 0 |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

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 +0,2% su base annua, con un campo di oscillazione, in funzione del mese e delle località turistica, compreso tra -6,7% e +1,4%.

Il mercato della locazione delle destinazioni 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 434 € per il mese di giugno, 615 € per luglio e 794 € per agosto.

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

**Tavola 5**

**Canone medio settimanale di un’abitazione turistica in Italia nel 2020** *(€)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Mese di giugno** | **Mese di luglio** | **Mese di agosto** |
| Località lacuali | 575 | 720 | 885 |
| Località marine | 420 | 610 | 790 |
| Località montane | 400 | 585 | 765 |

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 (55%), sebbene con minore intensità rispetto allo scorso anno, a fronte di un aumento della componente che esprime la duplice finalità (investimento ed uso personale) che arriva al 26%. La quota restante è riconducibile a finalità di investimento (19%).

Rispetto alla distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri, la domanda di abitazioni per vacanza risulta sostenuta in prevalenza dalla componente domestica nell’85% dei casi, mentre nel restante 15% risulta alimentata da soggetti stranieri con percentuali simili allo scorso anno. La domanda di locazione di case vacanze ha invece risentito più velocemente delle restrizioni imposte ai viaggi internazionali: secondo gli operatori la domanda straniera passa dal 29% al 18%.

E’ stato poi 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, anche quest’anno nella maggioranza dei casi, di famiglie numerose con 4 e più componenti (oltre il 78% delle risposte) e, in misura minore, con 3 componenti (18,4%). Solo in piccola parte la domanda di locazione proviene da famiglie con 2 componenti (2,6%). Si modifica invece la provenienza degli affittuari: cala la domanda estera (dal 16% al 6,7%) e conseguentemente aumenta la domanda di locazione proviene dalla stessa regione (dal 30% al 37,8%), mentre si mantiene quasi stazionaria la domanda proveniente da altre regioni (dal 54% al 55,6%). Per quanto riguarda le dotazioni, sono richieste in prevalenza abitazioni con balcone o terrazzo abitabile (92% dei casi), con una cucina ben attrezzata, in localizzazioni adiacenti all’attrattore turistico e possibilmente con posto auto.

In conclusione, il quadro che emerge in quest’ultimo anno risulta estremamente condizionato dagli effetti della pandemia da Covid 19 e dalla flessione della domanda turistica nazionale ed internazionale, sebbene stia lentamente recuperando in questi mesi estivi. Per quanto riguarda il segmento delle compravendite, la percezione degli operatori rispecchia l’incertezza dell’attuale congiuntura ed il clima di attesa rispetto all’evolversi della situazione da un punto di vista economico e sanitario. Tutto ciò si riflette in un ulteriore ridimensionamento dei valori di mercato, già peraltro evidente negli anni precedenti, la cui entità dipenderà dell’evolversi della pandemia e della capacità di reazione dei paesi coinvolti.

Il mercato della locazione di case vacanze viene invece percepito più stabile, sia rispetto ai contratti che ai canoni applicati, anche per effetto di una maggiore preferenza del turista verso questo tipo di destinazione in questo particolare periodo.

Allegato statistico

TAVOLA 1 – Prezzi località marine

**Prezzi medi di compravendita, minimi e massimi, di case per vacanza  
nelle principali località marine italiane**

(*euro al mq*)

|  | |  | Abitazioni Top nuove | | Abitazioni Centrali usate | | | | | | | | | Abitazioni Periferiche usate | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pr. | | Località | Min | Max | Min | | | | Max | | | | | Min | | | | Max |
| **ABRUZZO** | | |  |  |  | | | |  | | | | |  | | | |  |
| TE | | Alba Adriatica | 1.200 | 1.800 | 900 | | | | 1.050 | | | | | 750 | | | | 950 |
| TE | | Giulianova | 1.100 | 1.800 | 750 | | | | 1.100 | | | | | 630 | | | | 770 |
| TE | | Pineto | 1.150 | 1.630 | 670 | | | | 1.000 | | | | | 630 | | | | 870 |
| TE | | Roseto degli Abruzzi | 1.450 | 2.200 | 1.000 | | | | 1.350 | | | | | 720 | | | | 950 |
| TE | | Silvi | 1.250 | 2.000 | 950 | | | | 1.150 | | | | | 860 | | | | 1.150 |
| TE | | Tortoreto | 1.450 | 2.200 | 1.000 | | | | 1.200 | | | | | 800 | | | | 1.000 |
| **BASILICATA** | | |  |  |  | | | |  | | | | |  | | | |  |
| MT | | Metaponto | 1.350 | 1.750 | 1.100 | | | | 1.300 | | | | | 750 | | | | 950 |
| MT | | Policoro | 1.300 | 1.900 | 950 | | | | 1.350 | | | | | 750 | | | | 950 |
| **CALABRIA** | | |  |  |  | | | |  | | | | |  | | | |  |
| RC | | Bagnara | 1.000 | 1.200 | 700 | | | | 800 | | | | | 400 | | | | 600 |
| RC | | Bova Marina | 900 | 1.000 | 700 | | | | 900 | | | | | 500 | | | | 700 |
| RC | | Marina di San Lorenzo | 900 | 1.000 | 700 | | | | 800 | | | | | 500 | | | | 700 |
| RC | | Melito di Porto Salvo | 900 | 1.000 | 700 | | | | 800 | | | | | 500 | | | | 600 |
| RC | | Reggio Calabria | 1.100 | 1.500 | 900 | | | | 1.300 | | | | | 700 | | | | 1.100 |
| RC | | Roccella Ionica | 1.000 | 1.200 | 800 | | | | 1.000 | | | | | 600 | | | | 800 |
| RC | | Scilla | 1.900 | 2.500 | 1.350 | | | | 1.800 | | | | | 650 | | | | 850 |
| **CAMPANIA** | | |  |  |  | | | | |  | | | |  | | | |  |
| NA | | Anacapri | 4.900 | 7.900 | 4.000 | | | | | 5.900 | | | | 2.900 | | | | 4.100 |
| NA | | Capri | 7.100 | 11.600 | 5.700 | | | | | 7.800 | | | | 4.500 | | | | 6.900 |
| NA | | Ischia | 3.000 | 5.000 | 2.300 | | | | | 4.000 | | | | 1.400 | | | | 2.200 |
| NA | | Sorrento | 4.000 | 7.000 | 3.400 | | | | | 5.300 | | | | 2.200 | | | | 3.500 |
| SA | | Amalfi | 5.300 | 7.000 | 3.100 | | | | | 4.100 | | | | 1.900 | | | | 3.100 |
| SA | | Camerota | 2.400 | 3.100 | 1.900 | | | | | 2.600 | | | | 1.600 | | | | 2.000 |
| SA | | Castellabate (S.Maria) | 2.500 | 3.200 | 2.000 | | | | | 2.600 | | | | 1.500 | | | | 2.000 |
| SA | | Palinuro | 2.000 | 2.300 | 1.600 | | | | | 2.000 | | | | 1.500 | | | | 1.800 |
| SA | | Pollica (Fraz. Acciaroli) | 3.300 | 4.500 | 2.800 | | | | | 3.500 | | | | 2.300 | | | | 3.100 |
| SA | | Positano | 5.310 | 8.550 | 3.400 | | | | | 5.300 | | | | 2.600 | | | | 3.150 |
| SA | | Praiano | 3.500 | 5.100 | 3.000 | | | | | 3.700 | | | | 2.500 | | | | 3.000 |
| SA | | Ravello | 3.200 | 5.800 | 3.300 | | | | | 5.000 | | | | 2.000 | | | | 3.300 |
| SA | | Salerno | 4.900 | 7.500 | 4.100 | | | | | 6.500 | | | | 1.500 | | | | 1.900 |
| SA | | Sapri | 1.300 | 1.600 | 900 | | | | | 1.200 | | | | 900 | | | | 1.000 |
| SA | | Vietri sul mare | 2.600 | 3.900 | 2.050 | | | | | 3.000 | | | | 1.300 | | | | 2.150 |
| **EMILIA ROMAGNA** | | |  |  |  | | | | |  | | | |  | | | |  |
| FC | | Cesenatico | 2.600 | 4.100 | 2.200 | | | | | 3.500 | | | | 1.500 | | | | 2.400 |
| FE | | Lido degli Estensi | 1.800 | 2.700 | 1.500 | | | | | 2.000 | | | | 1.100 | | | | 1.500 |
| FE | | Lido degli Scacchi | 1.500 | 2.200 | 1.200 | | | | | 1.500 | | | | 900 | | | | 1.200 |
| FE | | Lido delle Nazioni | 1.700 | 2.300 | 1.200 | | | | | 1.800 | | | | 900 | | | | 1.400 |
| FE | | Lido di Pomposa | 1.700 | 2.300 | 1.200 | | | | | 1.400 | | | | 900 | | | | 1.200 |
| FE | | Lido di Spina | 1.800 | 2.700 | 1.500 | | | | | 2.000 | | | | 1.100 | | | | 1.400 |
| FE | | Lido di Volano | 1.100 | 1.600 | 1.000 | | | | | 1.300 | | | | 800 | | | | 1.000 |
| FE | | Porto Garibaldi | 1.400 | 2.400 | 1.100 | | | | | 1.500 | | | | 800 | | | | 1.300 |
| RA | | Casalborsetti | 1.750 | 2.300 | 1.000 | | | | | 1.400 | | | | 800 | | | | 1.200 |
| RA | | Cervia | 2.500 | 4.000 | 1.750 | | | | | 2.650 | | | | 1.400 | | | | 1.700 |
| RA | | Lido Adriano | 1.500 | 2.100 | 1.000 | | | | | 1.400 | | | | 700 | | | | 1.200 |
| RA | | Lido di Classe | 1.600 | 2.250 | 1.150 | | | | | 1.500 | | | | 1.000 | | | | 1.300 |
| RA | | Lido di Dante | 1.400 | 2.100 | 1.000 | | | | | 1.300 | | | | 700 | | | | 1.100 |
| RA | | Lido di Savio | 2.000 | 3.100 | 1.300 | | | | | 2.000 | | | | 1.000 | | | | 1.400 |
| RA | | Marina di Ravenna | 2.200 | 3.100 | 1.500 | | | | | 2.500 | | | | 900 | | | | 1.500 |
| RA | | Marina Romea | 1.800 | 2.900 | 1.100 | | | | | 1.800 | | | | 800 | | | | 1.400 |
| RA | | Milano Marittima | 3.700 | 6.500 | 3.000 | | | | | 4.100 | | | | 2.300 | | | | 3.500 |
| RA | | Pinarella | 3.100 | 3.600 | 2.200 | | | | | 3.200 | | | | 1.700 | | | | 2.100 |
| RA | | Porto Corsini | 1.500 | 2.200 | 1.000 | | | | | 1.600 | | | | 700 | | | | 1.000 |
| RA | | Punta Marina | 1.750 | 2.900 | 1.150 | | | | | 2.000 | | | | 900 | | | | 1.400 |
| RN | | Bellaria | 1.700 | 2.500 | 1.100 | | | | | 1.800 | | | | 900 | | | | 1.200 |
| RN | | Cattolica | 2.800 | 4.600 | 1.700 | | | | | 2.900 | | | | 1.200 | | | | 1.800 |
| RN | | Riccione | 2.800 | 5.900 | 2.100 | | | | | 3.500 | | | | 1.300 | | | | 1.800 |
| RN | | Rimini | 3.100 | 4.300 | 1.900 | | | | | 2.700 | | | | 1.200 | | | | 2.100 |
| **FRIULI VENEZIA GIULIA** | | |  |  |  | | | | |  | | | |  | | | |  |
| TS | | Muggia | 1.500 | 2.200 | 1.100 | | | | | 1.600 | | | | 600 | | | | 1.200 |
| **LAZIO** | | |  |  |  | | | |  | | | |  | | | |  | |
| RM | | Anzio | 1.700 | 3.000 | 1.400 | | | | 2.200 | | | | 1.000 | | | | 1.500 | |
| RM | | Fregene | 2.200 | 3.100 | 1.800 | | | | 2.400 | | | | 1.200 | | | | 1.900 | |
| RM | | Lavinio | 1.300 | 1.700 | 1.000 | | | | 1.600 | | | | 700 | | | | 1.000 | |
| RM | | Lido di Ostia | 1.900 | 3.000 | 1.700 | | | | 3.100 | | | | 1.200 | | | | 1.900 | |
| RM | | Nettuno | 1.500 | 2.100 | 1.100 | | | | 1.700 | | | | 850 | | | | 1.250 | |
| RM | | Santa Marinella | 1.500 | 2.100 | 1.100 | | | | 1.800 | | | | 950 | | | | 1.400 | |
| RM | | Santa Severa | 1.900 | 2.900 | 1.800 | | | | 2.200 | | | | 1.250 | | | | 1.800 | |
| **LIGURIA** | | |  |  |  | | | |  | | | |  | | | |  | |
| GE | | Chiavari | 2.200 | 4.500 | 1.800 | | | | 3.000 | | | | 1.300 | | | | 2.000 | |
| GE | | Lavagna | 2.200 | 4.000 | 2.000 | | | | 2.900 | | | | 1.200 | | | | 2.300 | |
| GE | | Rapallo | 3.000 | 5.500 | 1.600 | | | | 3.600 | | | | 1.000 | | | | 2.000 | |
| GE | | Santa Margherita Ligure | 6.500 | 10.500 | 3.600 | | | | 6.000 | | | | 2.500 | | | | 4.500 | |
| GE | | Sestri Levante | 4.500 | 7.500 | 3.000 | | | | 5.500 | | | | 1.100 | | | | 2.200 | |
| IM | | Ospedaletti | 4.000 | 4.500 | 2.400 | | | | 3.500 | | | | 1.900 | | | | 3.000 | |
| IM | | Sanremo | 3.000 | 5.000 | 1.700 | | | | 2.500 | | | | 1.300 | | | | 1.700 | |
| IM | | Ventimiglia | 2.500 | 3.100 | 1.600 | | | | 1.900 | | | | 1.200 | | | | 1.400 | |
| SP | | 5 Terre | 3.200 | 6.500 | 3.000 | | | | 5.000 | | | | 1.500 | | | | 2.500 | |
| SP | | Fiumaretta | 2.000 | 3.500 | 1.700 | | | | 2.500 | | | | 1.200 | | | | 1.700 | |
| SP | | Lerici | 3.000 | 6.000 | 2.500 | | | | 4.500 | | | | 1.500 | | | | 2.300 | |
| SP | | Levanto | 3.000 | 5.800 | 2.500 | | | | 5.000 | | | | 1.500 | | | | 2.000 | |
| SP | | Marinella di Sarzana | 2.000 | 3.500 | 1.500 | | | | 2.500 | | | | 1.200 | | | | 1.700 | |
| SP | | Portovenere | 3.200 | 6.500 | 2.800 | | | | 4.500 | | | | 1.600 | | | | 2.200 | |
| SV | | Albisola | 2.900 | 4.300 | 2.000 | | | | 3.200 | | | | 1.700 | | | | 2.200 | |
| SV | | Celle Ligure | 4.000 | 6.000 | 3.000 | | | | 4.000 | | | | 1.750 | | | | 2.300 | |
| SV | | Ceriale | 1.800 | 3.500 | 1.300 | | | | 2.300 | | | | 1.000 | | | | 1.700 | |
| SV | | Finale Ligure | 3.600 | 6.100 | 2.300 | | | | 3.900 | | | | 1.800 | | | | 2.600 | |
| SV | | Loano | 3.000 | 5.000 | 2.500 | | | | 3.200 | | | | 1.300 | | | | 2.000 | |
| SV | | Pietra Ligure | 3.000 | 5.000 | 2.000 | | | | 2.900 | | | | 1.250 | | | | 1.700 | |
| SV | | Savona | 2.500 | 4.000 | 1.400 | | | | 2.200 | | | | 1.100 | | | | 1.600 | |
| SV | | Spotorno | 3.200 | 5.400 | 2.600 | | | | 3.500 | | | | 2.000 | | | | 3.200 | |
| SV | | Varazze | 4.000 | 6.000 | 3.000 | | | | 4.300 | | | | 1.700 | | | | 2.300 | |
| SV | | Varigotti | 4.100 | 6.900 | 3.000 | | | | 4.900 | | | | 2.400 | | | | 3.400 | |
| **MARCHE** | | |  |  |  | | | |  | | | |  | | | |  | |
| AN | | Marcelli | 2.300 | 3.600 | 1.500 | | | | 2.400 | | | | 1.000 | | | | 1.800 | |
| AN | | Numana | 2.400 | 3.800 | 1.600 | | | | 2.500 | | | | 1.400 | | | | 1.900 | |
| AN | | Senigallia | 2.100 | 3.000 | 1.600 | | | | 2.100 | | | | 1.200 | | | | 1.700 | |
| AN | | Sirolo | 2.100 | 3.500 | 1.600 | | | | 2.500 | | | | 1.000 | | | | 1.800 | |
| AP | | San Benedetto del Tronto | 2.600 | 4.900 | 1.500 | | | | 2.200 | | | | 1.600 | | | | 2.250 | |
| MC | | Porto Recanati | 2.300 | 3.200 | 1.500 | | | | 2.300 | | | | 1.000 | | | | 1.400 | |
| **MOLISE** | | |  |  |  | | | |  | | | |  | | | |  | |
| CB | | Campomarino | 1.000 | 1.500 | 800 | | | | 900 | | | | 600 | | | | 700 | |
| CB | | Termoli | 1.500 | 2.400 | 1.000 | | | | 1.500 | | | | 900 | | | | 1.050 | |
| **PUGLIA** | | |  |  |  | | | |  | | | |  | | | |  | |
| BR | | Ostuni | 1.200 | 1.700 | 1.000 | | | | 1.300 | | | | 900 | | | | 1.100 | |
| FG | | Isole Tremiti | 1.700 | 2.000 | 1.400 | | | | 2.100 | | | | 1.400 | | | | 1.600 | |
| FG | | Manfredonia | 1.500 | 2.600 | 1.300 | | | | 2.000 | | | | 1.200 | | | | 1.500 | |
| FG | | Peschici | 1.500 | 1.800 | 1.200 | | | | 1.600 | | | | 1.000 | | | | 1.400 | |
| FG | | Rodi Garganico | 1.400 | 1.600 | 1.000 | | | | 1.300 | | | | 900 | | | | 1.200 | |
| FG | | Vieste | 1.600 | 1.900 | 1.300 | | | | 1.700 | | | | 1.100 | | | | 1.400 | |
| TA | | Taranto | 1.300 | 1.500 | 800 | | | | 1.000 | | | | 600 | | | | 800 | |
| **SARDEGNA** | | |  |  |  | | |  | | | | |  | | | |  | |
| NU | | Dorgali | 1.500 | 2.100 | 1.300 | | | 1.700 | | | | | 1.200 | | | | 1.400 | |
| OR | | Cabras | 1.800 | 2.500 | 1.200 | | | 1.500 | | | | | 1.000 | | | | 1.200 | |
| OR | | Las Arenas | 1.800 | 2.400 | 1.200 | | | 1.500 | | | | | 1.100 | | | | 1.300 | |
| OR | | Marina di Torre Grande | 2.000 | 2.600 | 1.400 | | | 1.700 | | | | | 1.300 | | | | 1.500 | |
| OR | | Putzu-Idu | 1.900 | 2.400 | 1.200 | | | 1.600 | | | | | 1.000 | | | | 1.200 | |
| OR | | S’Archittu | 1.900 | 2.500 | 1.200 | | | 1.500 | | | | | 1.000 | | | | 1.200 | |
| SS | | Alghero Centro | 1.700 | 3.000 | 1.200 | | | 2.100 | | | | | 1.100 | | | | 1.600 | |
| SS | | Alghero Lido | 2.100 | 3.100 | 1.400 | | | 2.000 | | | | | 1.200 | | | | 1.600 | |
| SS | | Arzachena | 1.800 | 3.200 | 1.100 | | | 1.700 | | | | | 800 | | | | 1.100 | |
| SS | | Castelsardo | 1.200 | 1.800 | 800 | | | 1.300 | | | | | 800 | | | | 900 | |
| SS | | La Maddalena | 1.800 | 3.100 | 1.500 | | | 2.600 | | | | | 1.500 | | | | 1.800 | |
| SS | | Palau | 2.600 | 3.900 | 2.000 | | | 3.100 | | | | | 1.500 | | | | 2.100 | |
| SS | | Porto Cervo | 5.100 | 9.400 | 4.700 | | | 6.900 | | | | | 3.200 | | | | 4.700 | |
| SS | | Porto Rotondo | 5.100 | 8.500 | 3.700 | | | 5.500 | | | | | 2.700 | | | | 4.200 | |
| SS | | Porto San Paolo | 2.300 | 3.200 | 1.800 | | | 3.000 | | | | | 1.000 | | | | 1.800 | |
| SS | | Santa Teresa Gallura | 2.300 | 3.400 | 1.500 | | | 2.500 | | | | | 1.400 | | | | 1.700 | |
| SS | | Stintino | 2.200 | 3.200 | 1.500 | | | 2.700 | | | | | 900 | | | | 1.200 | |
| SU | | Castiadas | 2.100 | 3.300 | 1.500 | | | 2.300 | | | | | 1.300 | | | | 2.000 | |
| SU | | Muravera | 1.800 | 2.900 | 1.500 | | | 2.300 | | | | | 1.200 | | | | 1.700 | |
| SU | | Olia Speciosa | 1.800 | 2.700 | 1.300 | | | 2.100 | | | | | 1.100 | | | | 1.700 | |
| SU | | Villasimius | 2.500 | 4.200 | 2.000 | | | 3.000 | | | | | 1.400 | | | | 1.700 | |
| **SICILIA** | | |  |  |  | |  | | | | |  | | | |  | | |
| AG | | Agrigento | 1.500 | 2.200 | 1.000 | | 1.500 | | | | | 600 | | | | 800 | | |
| AG | | Eraclea Minoa | 925 | 1.200 | 800 | | 1.100 | | | | | 600 | | | | 800 | | |
| AG | | Lampedusa | 1.800 | 2.300 | 1.200 | | 1.500 | | | | | 800 | | | | 1.000 | | |
| ME | | Milazzo | 1.300 | 1.800 | 700 | | 1.000 | | | | | 530 | | | | 800 | | |
| ME | | Porto Rosa | 1.200 | 1.800 | 900 | | 1.300 | | | | | 350 | | | | 650 | | |
| ME | | Taormina | 2.200 | 4.000 | 1.700 | | 3.000 | | | | | 1.200 | | | | 1.900 | | |
| RG | | Donna Lucata | 1.700 | 2.500 | 900 | | 1.500 | | | | | 600 | | | | 900 | | |
| RG | | Marina di Ragusa | 2.200 | 3.300 | 1.200 | | 2.300 | | | | | 900 | | | | 1.100 | | |
| RG | | Punta Secca | 1.700 | 2.500 | 1.000 | | 2.000 | | | | | 800 | | | | 1.000 | | |
| RG | | Sampieri | 1.400 | 2.300 | 900 | | 1.700 | | | | | 500 | | | | 800 | | |
| RG | | Scoglitti | 1.400 | 2.000 | 700 | | 1.200 | | | | | 500 | | | | 800 | | |
| SR | | Siracusa | 1.300 | 2.200 | 1.000 | | 1.600 | | | | | 700 | | | | 1.000 | | |
| **TOSCANA** | | |  |  |  |  | | | | |  | | | |  | | | |
| GR | Castiglione della Pescaia | | 3.500 | 6.900 | 2.900 | 4.400 | | | | | 2.100 | | | | 3.800 | | | |
| GR | Follonica | | 2.600 | 4.300 | 1.900 | 2.900 | | | | | 1.500 | | | | 2.800 | | | |
| GR | Marina di Grosseto | | 2.900 | 4.400 | 2.200 | 3.100 | | | | | 1.800 | | | | 2.900 | | | |
| GR | Monte Argentario | | 4.000 | 5.900 | 2.600 | 4.000 | | | | | 2.300 | | | | 3.200 | | | |
| GR | Principina a Mare | | 2.700 | 3.700 | 2.100 | 2.900 | | | | | 1.900 | | | | 2.600 | | | |
| LI | Portoferraio | | 2.500 | 4.100 | 1.700 | 3.000 | | | | | 1.500 | | | | 2.500 | | | |
| LI | San Vincenzo | | 2.400 | 4.000 | 2.300 | 3.400 | | | | | 2.000 | | | | 3.100 | | | |
| LU | Forte dei Marmi | | 7.700 | 12.600 | 3.700 | 6.000 | | | | | 2.600 | | | | 3.900 | | | |
| LU | Viareggio | | 4.300 | 5.900 | 1.700 | 3.300 | | | | | 1.400 | | | | 2.000 | | | |
| PI | Calambrone | | 2.300 | 3.500 | 1.300 | 2.100 | | | | | 1.100 | | | | 1.500 | | | |
| PI | Marina di Pisa | | 2.100 | 3.200 | 1.500 | 2.300 | | | | | 1.400 | | | | 1.700 | | | |
| PI | Tirrenia | | 2.200 | 3.600 | 1.600 | 2.400 | | | | | 1.400 | | | | 1.700 | | | |
| **VENETO** | | |  |  |  |  | | | | |  | | | |  | | | |
| VE | Bibione | | 2.200 | 3.100 | 1.600 | 2.400 | | | | | 900 | | | | 1.200 | | | |
| VE | Caorle | | 2.100 | 3.200 | 1.600 | 2.600 | | | | | 1.300 | | | | 1.700 | | | |
| VE | Jesolo Lido | | 2.700 | 4.200 | 1.700 | 2.300 | | | | | 1.300 | | | | 1.700 | | | |
| VE | Lido di Venezia | | 2.700 | 4.500 | 2.400 | 3.600 | | | | | 2.300 | | | | 3.000 | | | |

TAVOLA 2 – Prezzi località montane e lacuali

**Prezzi medi di compravendita, minimi e massimi, di case per vacanza  
nelle principali località montane e lacuali italiane**

(*euro al mq*)

|  |  | Abitazioni Top nuove | | Abitazioni Centrali usate | | | Abitazioni Periferiche usate | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pr. | Località | Min | Max | Min | | Max | Min | Max |
| **CALABRIA** | |  |  |  | |  |  |  |
| RC | Gambarie d’Aspromonte | 800 | 1.000 | 600 | | 800 | 400 | 700 |
| **FRIULI VENEZIA GIULIA** | |  |  |  | |  |  |  |
| PN | Piancavallo | 1.200 | 1.600 | 700 | | 900 | 500 | 800 |
| **LOMBARDIA** | |  |  |  | |  |  |  |
| BS | Desenzano del Garda | 4.600 | 7.000 | 3.000 | | 3.500 | 1.600 | 1.900 |
| BS | Iseo | 2.900 | 3.400 | 1.500 | | 2.400 | 1.100 | 1.400 |
| BS | Salò | 5.100 | 6.000 | 3.000 | | 3.500 | 1.500 | 1.900 |
| BS | Sirmione | 7.000 | 8.100 | 3.700 | | 5.300 | 1.600 | 2.500 |
| BS | Toscolano Maderno | 3.900 | 4.500 | 2.000 | | 2.700 | 1.400 | 1.700 |
| CO | Bellagio | 2.400 | 3.200 | 1.100 | | 1.800 | 1.000 | 1.600 |
| CO | Cernobbio | 2.400 | 3.700 | 1.400 | | 2.000 | 1.000 | 1.400 |
| CO | Menaggio | 1.900 | 2.700 | 1.100 | | 1.800 | 800 | 1.300 |
| VA | Angera/Ranco | 1.700 | 2.800 | 800 | | 1.300 | 700 | 900 |
| VA | Laveno | 1.700 | 2.800 | 800 | | 1.300 | 600 | 900 |
| VA | Luino | 1.900 | 3.000 | 900 | | 1.400 | 700 | 900 |
| BS | Ponte di Legno | 3.300 | 4.300 | 2.100 | | 2.800 | 1.500 | 1.700 |
| LC | Bellano | 2.000 | 2.500 | 1.600 | | 1.850 | 1.100 | 1.350 |
| LC | Lierna | 2.000 | 2.300 | 1.500 | | 1.700 | 1.150 | 1.300 |
| LC | Perledo | 1.800 | 2.200 | 1.300 | | 1.600 | 1.000 | 1.200 |
| LC | Varenna | 2.400 | 3.300 | 1.700 | | 2.200 | 1.400 | 1.600 |
| **PIEMONTE** | |  |  |  | |  |  |  |
| NO | Arona | 1.700 | 3.600 | 1.300 | | 2.300 | 1.200 | 1.700 |
| VB | Stresa | 1.800 | 3.300 | 1.300 | | 2.400 | 1.000 | 2.000 |
| VB | Verbania | 1.700 | 3.200 | 1.200 | | 2.400 | 1.000 | 1.700 |
| CN | Limone | 2.800 | 4.600 | 2.300 | | 3.300 | 1.000 | 2.100 |
| CN | Lurisia | 950 | 2.100 | 700 | | 1.100 | 600 | 900 |
| CN | Prato Nevoso | 2.300 | 3.000 | 1.500 | | 1.800 | 700 | 1.100 |
| TO | Bardonecchia | 3.300 | 5.200 | 2.500 | | 3.700 | 1.600 | 2.400 |
| TO | Oulx | 1.700 | 3.000 | 1.300 | | 2.200 | 1.100 | 1.700 |
| TO | Sestriere | 2.900 | 4.400 | 2.100 | | 3.300 | 1.500 | 2.200 |
| **TRENTINO-ALTO ADIGE** | |  |  | |  |  |  |  |
| TN | Levico Terme | 2.000 | 2.400 | | 1.400 | 1.900 | 750 | 1.200 |
| TN | Riva del Garda | 2.800 | 3.200 | | 1.900 | 2.300 | 1.450 | 1.700 |
| TN | Torbole | 2.700 | 3.400 | | 1.950 | 2.400 | 1.550 | 1.850 |
| TN | Andalo | 2.800 | 3.300 | | 2.300 | 2.700 | 800 | 1.300 |
| TN | Arco | 2.300 | 2.650 | | 1.550 | 1.800 | 1.050 | 1.250 |
| TN | Canazei | 5.700 | 6.500 | | 3.300 | 4.300 | 1.700 | 2.100 |
| TN | Cavalese | 3.150 | 3.500 | | 2.100 | 2.400 | 900 | 1.200 |
| TN | Coredo | 1.600 | 1.800 | | 1.000 | 1.200 | 425 | 525 |
| TN | Fiera di Primiero | 2.500 | 3.000 | | 1.700 | 2.500 | 1.200 | 1.700 |
| TN | Folgaria | 2.500 | 3.200 | | 1.800 | 2.200 | 1.000 | 1.200 |
| TN | Madonna di Campiglio | 8.000 | 13.000 | | 4.500 | 8.500 | 2.500 | 4.000 |
| TN | Malè | 1.900 | 2.100 | | 800 | 1.100 | 650 | 750 |
| TN | Moena | 4.500 | 5.200 | | 2.600 | 3.800 | 1.400 | 1.800 |
| TN | Peio | 1.600 | 2.000 | | 800 | 1.100 | 500 | 750 |
| TN | Pinzolo | 3.500 | 4.000 | | 2.600 | 3.000 | 1.400 | 1.800 |
| TN | Predazzo | 3.000 | 3.400 | | 2.200 | 2.600 | 900 | 1.050 |
| TN | San Martino di Castrozza | 4.000 | 5.000 | | 2.800 | 4.000 | 1.800 | 2.800 |
| TN | Ledro | 1.800 | 2.150 | | 1.300 | 1.510 | 1.000 | 1.150 |
| **VALLE D’AOSTA** | |  |  | |  |  |  |  |
| AO | Courmayeur | 7.000 | 11.000 | | 4.100 | 6.200 | 2.500 | 3.500 |
| **VENETO** | |  |  | |  |  |  |  |
| BL | Cortina d'Ampezzo | 7.400 | 10.700 | | 5.400 | 7.500 | 3.800 | 5.500 |
| VI | Asiago | 2.100 | 3.600 | | 1.720 | 2.550 | 700 | 1.200 |
| VI | Canove - Camporovere | 1.400 | 2.400 | | 1.020 | 1.650 | 700 | 1.100 |
| VI | Cesuna | 1.100 | 1.700 | | 800 | 1.100 | 700 | 1.000 |
| VI | Conco | 900 | 1.400 | | 600 | 900 | 600 | 800 |
| VI | Gallio | 1.400 | 2.200 | | 920 | 1.430 | 800 | 1.100 |
| VI | Roana | 1.100 | 1.700 | | 700 | 900 | 680 | 850 |
| VI | Rotzo | 1.000 | 1.500 | | 700 | 900 | 700 | 900 |
| VI | Tresche | 1.200 | 1.750 | | 800 | 1.200 | 700 | 1.000 |

TAVOLA 3 – Canoni località marine

**Canoni minimi e massimi medi settimanali ordinari dell’appartamento più richiesto, composto da camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto, spese incluse, nelle principali località marine italiane** (*euro a settimana*)

|  |  | Giugno | | Luglio | | Agosto | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pr. | Località | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **ABRUZZO** | |  |  |  |  |  |  |
| TE | Alba Adriatica | 350 | 400 | 700 | 850 | 1.000 | 1.300 |
| TE | Giulianova | 380 | 420 | 700 | 800 | 950 | 1.350 |
| TE | Pineto | 300 | 400 | 720 | 850 | 1.100 | 1.450 |
| TE | Roseto degli Abruzzi | 350 | 450 | 700 | 850 | 1.100 | 1.400 |
| TE | Silvi | 350 | 450 | 730 | 850 | 1.050 | 1.450 |
| TE | Tortoreto | 380 | 450 | 700 | 1.350 | 950 | 1.350 |
| **BASILICATA** | |  |  |  |  |  |  |
| MT | Metaponto | 280 | 350 | 400 | 500 | 600 | 750 |
| MT | Policoro | 200 | 300 | 380 | 450 | 450 | 600 |
| **CALABRIA** | |  |  |  |  |  |  |
| RC | Bagnara | 140 | 190 | 190 | 220 | 200 | 250 |
| RC | Bova Marina | 180 | 220 | 200 | 230 | 230 | 250 |
| RC | Marina di San Lorenzo | 160 | 230 | 210 | 250 | 250 | 290 |
| RC | Melito di Porto Salvo | 130 | 180 | 170 | 250 | 220 | 270 |
| RC | Reggio Calabria | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 600 |
| RC | Roccella Ionica | 300 | 350 | 380 | 420 | 400 | 450 |
| RC | Scilla | 300 | 350 | 400 | 430 | 480 | 540 |
| **CAMPANIA** | |  |  |  |  |  |  |
| NA | Anacapri | 700 | 800 | 850 | 1.000 | 1.350 | 1.700 |
| NA | Capri | 850 | 1.000 | 1.100 | 1.250 | 1.600 | 1.950 |
| NA | Ischia | 500 | 900 | 900 | 1.100 | 1.100 | 1.500 |
| NA | Sorrento | 500 | 850 | 650 | 1.000 | 750 | 1.150 |
| SA | Amalfi | 1.050 | 1.600 | 1.150 | 1.750 | 1.200 | 1.900 |
| SA | Camerota | 240 | 620 | 270 | 700 | 310 | 850 |
| SA | Castellabate (S.Maria) | 375 | 775 | 450 | 900 | 520 | 1.225 |
| SA | Palinuro | 585 | 750 | 675 | 1.000 | 820 | 1.200 |
| SA | Pollica (Fraz. Acciaroli) | 410 | 615 | 535 | 800 | 685 | 920 |
| SA | Positano | 1.200 | 1.700 | 1.400 | 2.200 | 1.500 | 2.100 |
| SA | Praiano | 720 | 1.150 | 900 | 1.250 | 1.200 | 1.350 |
| SA | Ravello | 520 | 850 | 880 | 1.150 | 1.050 | 1.250 |
| SA | Salerno | 280 | 470 | 310 | 550 | 350 | 780 |
| SA | Sapri | 180 | 360 | 210 | 460 | 290 | 600 |
| SA | Vietri sul mare | 500 | 770 | 625 | 1.050 | 810 | 1.250 |
| **EMILIA ROMAGNA** | |  |  |  |  |  |  |
| FC | Cesenatico | 290 | 470 | 530 | 660 | 610 | 790 |
| FE | Lido degli Estensi | 220 | 429 | 539 | 649 | 407 | 770 |
| FE | Lido degli Scacchi | 308 | 440 | 418 | 550 | 468 | 660 |
| FE | Lido delle Nazioni | 330 | 440 | 440 | 550 | 550 | 660 |
| FE | Lido di Pomposa | 308 | 440 | 418 | 550 | 528 | 660 |
| FE | Lido di Spina | 264 | 440 | 550 | 660 | 407 | 770 |
| FE | Lido di Volano | 275 | 385 | 385 | 550 | 440 | 660 |
| RA | Casalborsetti | 250 | 320 | 350 | 450 | 420 | 600 |
| RA | Cervia | 350 | 550 | 450 | 750 | 600 | 800 |
| RA | Lido Adriano | 260 | 340 | 400 | 570 | 490 | 650 |
| RA | Lido di Classe | 300 | 500 | 500 | 700 | 650 | 750 |
| RA | Lido di Dante | 200 | 280 | 300 | 450 | 400 | 550 |
| RA | Lido di Savio | 350 | 500 | 600 | 700 | 650 | 750 |
| RA | Marina di Ravenna | 390 | 450 | 490 | 600 | 520 | 700 |
| RA | Marina Romea | 250 | 320 | 300 | 450 | 420 | 600 |
| RA | Milano Marittima | 450 | 650 | 630 | 1.200 | 800 | 1.400 |
| RA | Pinarella | 350 | 500 | 500 | 700 | 600 | 800 |
| RA | Porto Corsini | 150 | 250 | 300 | 400 | 400 | 450 |
| RA | Punta Marina | 200 | 300 | 400 | 450 | 400 | 500 |
| RN | Bellaria | 209 | 385 | 330 | 605 | 495 | 715 |
| RN | Cattolica | 297 | 352 | 352 | 440 | 495 | 605 |
| RN | Riccione | 330 | 550 | 440 | 660 | 660 | 880 |
| RN | Rimini | 308 | 385 | 418 | 528 | 578 | 836 |
| **FRIULI VENEZIA GIULIA** | |  |  |  |  |  |  |
| TS | Duino-Sistiana | 400 | 500 | 500 | 700 | 600 | 800 |
| TS | Muggia | 300 | 450 | 350 | 600 | 400 | 700 |
| **LAZIO** | |  |  |  |  |  |  |
| RM | Anzio | 200 | 300 | 500 | 750 | 500 | 800 |
| RM | Fregene | 350 | 500 | 440 | 690 | 690 | 800 |
| RM | Lavinio | 190 | 250 | 300 | 400 | 350 | 600 |
| RM | Lido di Ostia | 550 | 700 | 700 | 800 | 900 | 1.000 |
| RM | Nettuno | 200 | 250 | 300 | 450 | 400 | 500 |
| RM | Santa Marinella | 200 | 300 | 300 | 400 | 350 | 500 |
| RM | Santa Severa | 350 | 500 | 450 | 750 | 750 | 900 |
| **LIGURIA** | |  |  |  |  |  |  |
| GE | Chiavari | 300 | 425 | 500 | 750 | 650 | 750 |
| GE | Lavagna | 350 | 500 | 550 | 750 | 650 | 750 |
| GE | Rapallo | 350 | 500 | 500 | 750 | 650 | 800 |
| GE | Santa Margherita Ligure | 400 | 550 | 620 | 1.000 | 750 | 1.200 |
| GE | Sestri Levante | 400 | 550 | 600 | 900 | 750 | 1.200 |
| IM | Arma di Taggia | 210 | 250 | 250 | 350 | 400 | 500 |
| IM | Bordighera | 250 | 300 | 300 | 350 | 420 | 500 |
| IM | Sanremo | 250 | 300 | 280 | 350 | 400 | 500 |
| SP | 5 Terre | 500 | 700 | 800 | 1.300 | 1.400 | 1.800 |
| SP | Fiumaretta | 400 | 550 | 650 | 900 | 700 | 1.200 |
| SP | Lerici | 500 | 700 | 1.000 | 1.400 | 1.200 | 1.600 |
| SP | Levanto | 400 | 600 | 1.000 | 1.200 | 1.100 | 1.500 |
| SP | Marinella di Sarzana | 400 | 500 | 600 | 900 | 800 | 1.200 |
| SP | Portovenere | 700 | 800 | 1.200 | 1.500 | 1.200 | 2.000 |
| SV | Albisola | 300 | 440 | 430 | 520 | 450 | 550 |
| SV | Celle Ligure | 325 | 450 | 500 | 850 | 600 | 825 |
| SV | Ceriale | 300 | 400 | 400 | 500 | 500 | 700 |
| SV | Finale Ligure | 300 | 500 | 500 | 750 | 700 | 950 |
| SV | Loano | 300 | 500 | 400 | 600 | 500 | 700 |
| SV | Pietra Ligure | 300 | 500 | 400 | 600 | 500 | 700 |
| SV | Savona | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 |
| SV | Spotorno | 300 | 400 | 500 | 600 | 700 | 750 |
| SV | Varazze | 300 | 400 | 450 | 650 | 550 | 700 |
| SV | Varigotti | 350 | 550 | 580 | 850 | 720 | 1.000 |
| **MARCHE** | |  |  |  |  |  |  |
| AN | Marcelli | 300 | 400 | 350 | 600 | 600 | 800 |
| AN | Numana | 300 | 400 | 350 | 600 | 600 | 800 |
| AN | Senigallia | 250 | 350 | 300 | 400 | 450 | 600 |
| AN | Sirolo | 300 | 450 | 400 | 650 | 600 | 850 |
| AP | San Benedetto del Tronto | 280 | 350 | 400 | 700 | 600 | 800 |
| MC | Porto Recanati | 300 | 400 | 400 | 600 | 500 | 700 |
| **MOLISE** | |  |  |  |  |  |  |
| CB | Campomarino | 190 | 250 | 250 | 300 | 350 | 400 |
| CB | Termoli | 250 | 350 | 400 | 450 | 450 | 500 |
| **PUGLIA** | |  |  |  |  |  |  |
| BR | Ostuni | 175 | 210 | 280 | 420 | 420 | 630 |
| FG | Manfredonia | 210 | 280 | 280 | 350 | 450 | 560 |
| FG | Peschici | 420 | 490 | 455 | 675 | 700 | 805 |
| FG | Rodi Garganico | 200 | 300 | 300 | 600 | 600 | 750 |
| FG | Vieste | 225 | 260 | 320 | 485 | 450 | 775 |
| TA | Taranto | 250 | 350 | 350 | 500 | 500 | 750 |
| **SARDEGNA** | |  |  |  |  |  |  |
| SS | Alghero Centro | 300 | 450 | 400 | 500 | 500 | 600 |
| SS | Alghero Lido | 330 | 450 | 430 | 550 | 500 | 700 |
| SS | Arzachena | 300 | 400 | 400 | 500 | 500 | 650 |
| SS | Castelsardo | 300 | 400 | 400 | 500 | 500 | 550 |
| SS | La Maddalena | 400 | 450 | 400 | 500 | 500 | 650 |
| SS | Palau | 450 | 500 | 500 | 600 | 600 | 800 |
| SS | Porto Cervo | 450 | 600 | 600 | 700 | 700 | 1.000 |
| SS | Porto Rotondo | 450 | 600 | 600 | 700 | 700 | 1.000 |
| SS | Porto San Paolo | 450 | 500 | 500 | 600 | 600 | 800 |
| SS | Santa Teresa Gallura | 400 | 500 | 500 | 600 | 600 | 800 |
| SS | Stintino | 330 | 450 | 430 | 550 | 500 | 700 |
| SU | Villasimius | 480 | 580 | 535 | 680 | 640 | 793 |
| **SICILIA** | |  |  |  |  |  |  |
| AG | Agrigento | 250 | 350 | 400 | 500 | 500 | 600 |
| AG | Eraclea Minoa | 300 | 350 | 400 | 460 | 550 | 600 |
| AG | Lampedusa | 250 | 300 | 400 | 500 | 550 | 650 |
| ME | Milazzo | 350 | 1.100 | 500 | 1.800 | 1.500 | 1.900 |
| ME | Porto Rosa | 300 | 350 | 400 | 500 | 800 | 1.000 |
| ME | Taormina | 400 | 500 | 450 | 700 | 600 | 1.100 |
| RG | Donna Lucata | 325 | 460 | 525 | 685 | 800 | 1.060 |
| RG | Marina di Ragusa | 440 | 550 | 650 | 750 | 1.100 | 1.300 |
| RG | Punta Secca | 350 | 480 | 570 | 730 | 850 | 1.100 |
| RG | Sampieri | 300 | 425 | 450 | 625 | 700 | 900 |
| RG | Scoglitti | 300 | 425 | 450 | 625 | 700 | 900 |
| SR | Siracusa | 500 | 750 | 600 | 800 | 750 | 1.000 |
| **TOSCANA** | |  |  |  |  |  |  |
| GR | Castiglione della Pescaia | 450 | 600 | 650 | 900 | 950 | 1.150 |
| GR | Follonica | 300 | 450 | 400 | 650 | 600 | 850 |
| GR | Marina di Grosseto | 300 | 450 | 550 | 700 | 750 | 950 |
| GR | Monte Argentario | 500 | 600 | 750 | 850 | 1.000 | 1.100 |
| GR | Principina a Mare | 250 | 450 | 450 | 700 | 650 | 950 |
| LI | Portoferraio | 500 | 900 | 500 | 1.100 | 700 | 1.250 |
| LI | San Vincenzo | 350 | 800 | 450 | 800 | 750 | 1.150 |
| LU | Forte dei Marmi | 500 | 700 | 800 | 1.200 | 1.000 | 1.500 |
| LU | Viareggio | 375 | 500 | 500 | 750 | 750 | 1.000 |
| PI | Calambrone | 220 | 300 | 440 | 680 | 675 | 925 |
| PI | Marina di Pisa | 225 | 300 | 450 | 750 | 750 | 1.000 |
| PI | Tirrenia | 250 | 350 | 500 | 750 | 750 | 1.000 |
| **VENETO** | |  |  |  |  |  |  |
| VE | Bibione | 390 | 800 | 540 | 990 | 830 | 1.350 |
| VE | Caorle | 440 | 710 | 757 | 926 | 867 | 1.619 |
| VE | Jesolo Lido | 500 | 1.000 | 800 | 1.200 | 1.300 | 2.100 |

TAVOLA 4 – Canoni località montane e lacuali

**Canoni minimi e massimi medi settimanali ordinari dell’appartamento più richiesto, composto da camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto, spese incluse, nelle principali località montane e lacuali italiane**

(*euro a settimana*)

|  |  | Giugno | | Luglio | | Agosto | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pr. | Località | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **CALABRIA** | |  |  |  |  |  |  |
| RC | Gambarie d’Aspromonte | 140 | 200 | 230 | 250 | 330 | 400 |
| **FRIULI VENEZIA GIULIA** | |  |  |  |  |  |  |
| PN | Piancavallo | 200 | 300 | 280 | 320 | 315 | 350 |
| **LOMBARDIA** | |  |  |  |  |  |  |
| BS | Desenzano del Garda | 500 | 750 | 700 | 1.100 | 900 | 1.400 |
| BS | Iseo | 400 | 650 | 600 | 800 | 800 | 1.000 |
| BS | Salò | 450 | 650 | 600 | 900 | 800 | 1.200 |
| BS | Sirmione | 500 | 850 | 700 | 1.100 | 950 | 1.400 |
| BS | Toscolano Maderno | 400 | 500 | 600 | 800 | 800 | 1.100 |
| CO | Bellagio | 700 | 1.100 | 800 | 1.450 | 800 | 1.450 |
| CO | Cernobbio | 500 | 900 | 700 | 1.000 | 700 | 1.000 |
| CO | Menaggio | 650 | 950 | 750 | 1.050 | 750 | 1.100 |
| VA | Angera/Ranco | 250 | 350 | 250 | 350 | 400 | 500 |
| VA | Laveno | 250 | 350 | 250 | 350 | 400 | 500 |
| VA | Luino | 250 | 350 | 250 | 350 | 400 | 500 |
| BS | Ponte di Legno | 400 | 500 | 500 | 700 | 700 | 900 |
| LC | Bellano | 316 | 380 | 380 | 443 | 506 | 569 |
| LC | Lierna | 316 | 380 | 380 | 443 | 506 | 569 |
| LC | Perledo | 291 | 364 | 436 | 509 | 509 | 582 |
| LC | Varenna | 450 | 500 | 500 | 550 | 600 | 700 |
| **PIEMONTE** | |  |  |  |  |  |  |
| NO | Arona | 500 | 650 | 600 | 750 | 700 | 1.000 |
| VB | Stresa | 650 | 800 | 700 | 850 | 900 | 1.000 |
| VB | Verbania | 550 | 700 | 600 | 750 | 700 | 800 |
| CN | Limone | 230 | 315 | 285 | 425 | 350 | 490 |
| CN | Lurisia | 130 | 285 | 330 | 370 | 330 | 385 |
| CN | Prato Nevoso | 110 | 150 | 180 | 280 | 220 | 290 |
| TO | Bardonecchia | 250 | 300 | 320 | 400 | 400 | 460 |
| TO | Oulx | 150 | 230 | 250 | 300 | 300 | 370 |
| TO | Sestriere | 275 | 365 | 350 | 450 | 420 | 475 |
| **TRENTINO-ALTO ADIGE** | |  |  |  |  |  |  |
| TN | Ledro | 400 | 600 | 550 | 750 | 800 | 1.100 |
| TN | Levico Terme | 456 | 672 | 600 | 840 | 800 | 1.000 |
| TN | Riva del Garda | 500 | 700 | 750 | 950 | 1.000 | 1.200 |
| TN | Torbole | 500 | 700 | 750 | 1.100 | 850 | 1.200 |
| TN | Andalo | 500 | 700 | 750 | 1.100 | 900 | 1.400 |
| TN | Arco | 400 | 600 | 650 | 900 | 900 | 1.200 |
| TN | Canazei | 500 | 800 | 850 | 1.100 | 1.000 | 1.300 |
| TN | Cavalese | 400 | 700 | 750 | 950 | 1.000 | 1.200 |
| TN | Coredo | 400 | 600 | 650 | 850 | 900 | 1.000 |
| TN | Fiera di Primiero | 500 | 700 | 800 | 1.000 | 1.000 | 1.400 |
| TN | Folgaria | 500 | 700 | 750 | 950 | 1.000 | 1.200 |
| TN | Madonna di Campiglio | 500 | 700 | 750 | 950 | 950 | 1.200 |
| TN | Malè | 350 | 500 | 550 | 850 | 1.000 | 1.200 |
| TN | Moena | 400 | 600 | 650 | 850 | 900 | 1.100 |
| TN | Peio | 360 | 500 | 600 | 850 | 950 | 1.200 |
| TN | Pinzolo | 400 | 700 | 750 | 950 | 1.000 | 1.200 |
| TN | Predazzo | 400 | 600 | 600 | 1.050 | 1.100 | 1.400 |
| TN | San Martino di Castrozza | 500 | 700 | 750 | 1.100 | 850 | 1.400 |
| **VENETO** | |  |  |  |  |  |  |
| VI | Asiago | 265 | 365 | 390 | 470 | 520 | 675 |
| VI | Canove - Camporovere | 220 | 300 | 350 | 400 | 475 | 600 |
| VI | Gallio | 245 | 325 | 375 | 435 | 500 | 640 |
| VI | Roana | 200 | 290 | 340 | 410 | 460 | 580 |

**Embargo fino a domenica 2 agosto ore 8:00**

1. Osservatorio Nazionale del Turismo, Bollettino n. 6, luglio 2020, ENIT - Agenzia Nazionale del Turismo, p.13. https://enit.it/wwwenit/images/amministrazionetrasparenteepe/bollettini/bollettino%206/BOLLETTINO%20ENIT%20N6.pdf [↑](#footnote-ref-1)
2. Osservatorio Nazionale del Turismo, Bollettino n. 6, luglio 2020, ENIT. [↑](#footnote-ref-2)
3. Il numero di compravendite è disponibile solo per 196 località delle 320 monitorate. In particolare, mancano tutte quelle del Trentino-Alto Adige e le località che non fanno comune. [↑](#footnote-ref-3)
4. I valori prime sono da intendersi quali massimi medi, non quali massimi assoluti. [↑](#footnote-ref-4)