



OSSERVATORIO NAZIONALE IMMOBILIARE TURISTICO 2019

Il mercato delle case nelle località turistiche

SINTESI PER LA STAMPA

Roma, 30 luglio 2019

Con la collaborazione di



L'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2019 di FIMAA-Confcommercio (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) con la collaborazione della Società di Studi Economici NOMISMA ha "fotografato" l'andamento del mercato 2019 delle case per vacanza in Italia, attraverso l'analisi dei dati delle compravendite e delle locazioni di 205 località di mare e 112 di montagna e lago.

I punti principali dell'analisi:

- **Crescita delle compravendite di abitazioni nelle località turistiche.** Rispetto al 2017, infatti, nel 2018 le transazioni registrate a livello complessivo sono aumentate del 6,1%, in linea col dato nazionale (+6,5%): in particolare, le località marine hanno fatto segnare +6,4%, quelle montane +4,0%, mentre quelle lacuali +7,6% (tav. 2).
- **Nel 2019, il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.134 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza ancora in contrazione: il dato medio fa segnare una flessione annua pari a -1,8% (tav. 3).**
Il Lazio è la regione che ha registrato il calo più intenso (-3,5%), a seguire Liguria (-3,1%), Valle d'Aosta, Toscana, Campania e Molise (-2,5%). Il Friuli Venezia-Giulia è l'unica regione a registrare un aumento dei prezzi medi (+1,5%).
- **Nelle località marine, il calo maggiore dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nel 2019 si registra in Lazio (-3,5% annuo) e Liguria (-3,1%), mentre il Friuli Venezia-Giulia segna un +0,8%; tra le località di montagna o lago la maggiore variazione negativa è in Valle d'Aosta (-2,5%), mentre in Friuli Venezia-Giulia si è rilevato un aumento dei prezzi medi pari a +1,7% [tavola B].**
- **In cima alla classifica delle principali località turistiche per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi nel 2019 troviamo Capri (NA), con valori che raggiungono i 12.700 €/mq. Completano il podio Forte dei Marmi (LU) con 12.600 €/mq e Madonna di Campiglio (TN) con 12.400 €/mq. Santa Margherita Ligure (GE), dopo parecchi anni in vetta alla classifica, scende al quarto posto, seguita da Courmayeur (AO), Cortina d'Ampezzo (BL), Selva di Val Gardena (BZ) e Porto Cervo (SS) [tavola C].**
- **Nel 2019, il mercato della locazione delle abitazioni segna un +1,3% su base annua, in miglioramento rispetto al 2018, beneficiando della crescita dei flussi**

turistici. L'aumento ha interessato maggiormente le località marittime (+1,9% in media) e le località lacuali (+1,0%), mentre le località di montagna sono in media sugli stessi livelli del 2018.

Anche nel 2019 i prezzi di mercato delle abitazioni turistiche sono diminuiti, facendo segnare una flessione annuale del -1,8%, meno intensa della variazione registrata nel 2018 (-2,5%).

A far segnare gli arretramenti più marcati sono state le località marine in provincia di Genova (in media -5,7%) e di Roma (-3,8% medio). In particolare, si segnalano il -6,8% di Santa Margherita Ligure, il -6,4% di Rapallo, il -5,3% di Sestri Levante e il -5,0% di Fregene.

Le località che hanno registrato variazioni positive sono solo una decina. Tra di esse, Senigallia (AN), con un aumento del 3,8%, alcune località montane in provincia di Udine (es. Tarvisio, +3,3%), Livigno (SO) e Lignano Sabbiadoro (UD), che hanno registrato un aumento dei prezzi medi del 2,0%.

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 -2,1% nelle località montane e lacuali al -2,4% nelle località di mare.

Tengono maggiormente gli immobili di qualità e nuovi, per i quali si registra una flessione media annuale del -1,1% nelle località lacuali, del -1,3% in montagna e del -1,6% al mare.

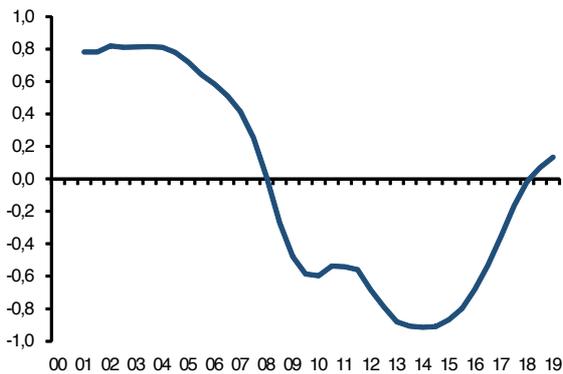
Dal comparto locativo emergono segnali di maggiore stabilità in termini di valori. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, segna un +1,3% su base annua, in lieve aumento rispetto al 2018.

La lenta ripresa del comparto trova conferma nella crescita progressiva delle compravendite degli immobili localizzati nelle località turistiche (+6,1%), con una intensità maggiore rispetto al 2017 (+3,5%).

Il mercato immobiliare in Italia

La fragilità del quadro economico domestico non sembra compromettere le capacità di risalita del settore immobiliare che, dopo la pesantissima crisi che lo ha colpito, sta ora faticosamente recuperando le posizioni perse durante la lunga parentesi recessiva. Si tratta di evidenze che è possibile ricavare sia dall'ulteriore espansione dell'attività transattiva che dal graduale miglioramento di tutti i principali indicatori economici del comparto.

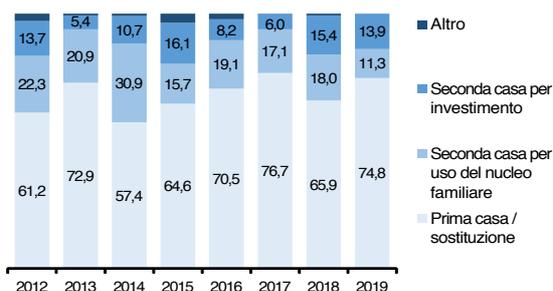
Figura 1
Media 13 grandi città - Evoluzione dell'Indice Nomisma di performance delle abitazioni



Fonte: Nomisma

Come testimoniato dall'Indice Nomisma di performance residenziale, la media dei principali mercati si colloca in posizione ascendente nel nuovo ciclo economico. Tale dinamica è alimentata non solo dalla pressione della domanda e dall'incremento delle compravendite, ma dalla contrazione di tempi di vendita e sconti praticati, nonché, per la prima volta, dalla timida risalita dei valori. Proprio l'inversione di tendenza dei prezzi, seppure circoscritta a taluni mercati, rappresenta un elemento di potenziale irrobustimento della congiuntura favorevole che ha caratterizzato il mercato negli ultimi anni. L'attenuazione del rischio di minusvalenze contribuisce, infatti, ad ampliare l'interesse della componente di investimento, il cui peso, ancorché in crescita, risulta tuttora secondario. Ferma restando la preminenza della domanda volta a soddisfare un'esigenza di utilizzo diretto, un ricorso più massiccio all'immobiliare quale forma di impiego del risparmio finirebbe, inevitabilmente, per aumentare la liquidità del mercato, ridimensionando i timori di un rallentamento indotto dal deterioramento del contesto economico di riferimento.

Figura 2
Utilizzo della casa che si intende acquistare nei prossimi 12 mesi (% sul totale delle famiglie che intendono acquistare casa)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, 2019

La modestia della crescita attesa, l'esiguità della prospettiva inflattiva e il perdurare delle tensioni finanziarie sono, infatti, elementi che non possono penalizzare le dinamiche del settore. In uno scenario in cui la dipendenza da credito è diventata il fattore di più rilevante connotazione della propensione all'acquisto immobiliare, non è pensabile che l'accresciuta precarietà della prospettiva economico-finanziaria non condizioni il mercato immobiliare. In tale quadro, il deterioramento del clima di fiducia delle famiglie si configura come segnale di allarme, alla luce del peso che tale indicatore è andato assumendo nell'orientamento delle intenzioni di acquisto. È, infatti, in corrispondenza del miglioramento delle attese sulla situazione personale e del Paese, manifestatosi a partire dal 2015, che l'intensità della ripresa ha acquistato vigore, nonostante gli andamenti reali non giustificassero l'ottimismo che era andato diffondendosi non appena la morsa della doppia ondata recessiva aveva iniziato ad allentare la propria presa.

Tavola 1
Variazioni tendenziali delle compravendite di abitazioni nelle 8 principali città e in Italia

	IV trim18/ IV trim17	I trim19/ I trim18
Roma	10,9%	11,9%
Milano	9,5%	11,3%
Torino	4,8%	2,0%
Napoli	7,0%	-1,3%
Genova	6,4%	15,2%
Palermo	18,5%	2,0%
Bologna	20,9%	12,9%
Firenze	4,8%	-5,2%
Totale 8 città	9,7%	8,2%
Italia	9,3%	8,8%

Fonte: Agenzia delle Entrate

Il ripiegamento degli ultimi mesi, ancorché parziale, non può dunque non suscitare timori, alla luce del condizionamento che l'elemento finanziario è in grado di esercitare sul settore.

Se a ciò si aggiunge la contestuale flessione della domanda di mutui, ecco che l'incremento delle compravendite, protrattosi anche nella prima parte di quest'anno, risulta sorprendente. Se non vi sono dubbi che la domanda potenziale risulti tuttora imponente, è altrettanto evidente il graduale differimento di parte delle intenzioni di acquisto, in attesa che la prospettiva reddituale del nucleo familiare assuma un profilo più preciso.

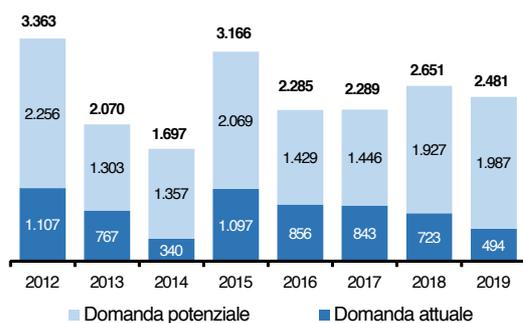
Tavola 2
Variatione semestrale dei prezzi correnti nelle
13 grandi città

	Abitazioni usate	Uffici	Negozi
I 2019/II 2018	+0,2%	-0,5%	-0,3%
II 2018/I 2018	-0,4%	-0,6%	-0,3%
I 2018/II 2017	-0,5%	-0,8%	-0,5%
II 2017/I 2017	-0,6%	-0,7%	-0,6%
I 2017/II 2016	-0,6%	-0,8%	-0,7%
II 2016/I 2016	-0,6%	-1,1%	-0,7%

Fonte: Nomisma

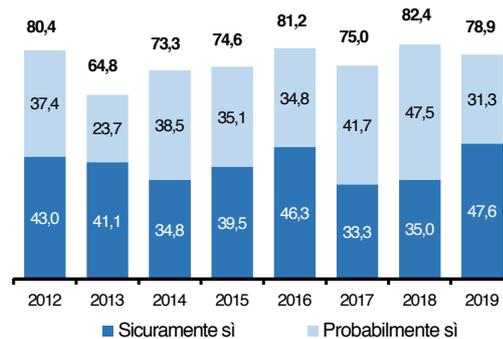
La capacità di recupero che il settore ha continuato ad evidenziare, anche in un contesto meno favorevole, deve essere ascritta, oltre all'imponenza del fabbisogno compresso nella lunga fase recessiva, alla lunghezza dei tempi di gestazione e conclusione di una transazione immobiliare. Il lag temporale tra manifestazione di interesse e rogito rappresenta il principale fattore di asincronia tra quadro congiunturale e dinamiche monitorate.

Figura 3
Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei
prossimi 12 mesi - Numero di famiglie (migliaia)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anni vari

Figura 4
Famiglie che hanno intenzione di accendere un
mutuo per l'acquisto dell'abitazione (% sul totale
delle famiglie che intendono acquistare)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anni vari

La tendenza espansiva, certificata anche da numeri tutto sommato recenti, rappresenta il portato di condizioni più favorevoli rispetto alle attuali e non deve indurre affrettati proclami sulle capacità anticicliche del comparto. Come si evince dalla composizione della domanda (plebiscitariamente per utilizzo diretto) e dalla dipendenza da credito della stessa (le famiglie intenzionate all'acquisto che intendono con ogni probabilità accendere un mutuo sono quasi l'80%), non è ipotizzabile il protrarsi di andamenti difformi tra mercato e sue determinanti.

In tale scenario non mancano, tuttavia, gli elementi che potrebbero scongiurare la prospettiva di rallentamento che, in assenza di novità, parrebbe inevitabile. Da una parte, una dinamica moderatamente espansiva dei prezzi, che dopo anni di continue flessioni hanno fatto segnare lievi incrementi non unicamente circoscritti al mercato milanese, dall'altra, un'accelerazione della crescita economica rispetto ai rialzi frazionali previsti per il prossimo biennio. Se il primo fattore favorirebbe un più massiccio afflusso verso il settore della componente di investimento, favorendo la liquidità del mercato, il secondo avrebbe l'effetto di ridurre l'attendimento che oggi caratterizza una parte significativa della domanda potenziale, a prescindere dalle finalità di utilizzo.

Seppure lo scenario avverso, specie sul versante macroeconomico, rimanga, tuttora, la prospettiva più verosimile, non si può escludere che l'allentamento delle tensioni finanziarie, testimoniato dal ripiegamento dello spread BTP-BUND verso quota 200, possa contribuire ad un miglioramento del quadro congiunturale più marcato di quanto previsto dalle principali istituzioni finanziarie internazionali. A beneficiarne non sarebbe solo il segmento residenziale, che può comunque contare sul ragguardevole peso del fabbisogno domestico di necessità, quanto quello corporate, la cui evoluzione appare strettamente legata allo stato di salute dell'economia e alla stabilità e affidabilità della politica economica soprattutto se, come nel caso italiano, la principale fonte di movimentazione del mercato è di provenienza straniera.

Il mercato delle abitazioni per vacanza

In un contesto di forte crescita dei flussi turistici registrati nel 2018 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 2018 (+6,1% rispetto all'anno precedente), con intensità maggiore rispetto alla variazione registrata nel 2017 (+3,5% su base annua).

Tavola 2

	Numero di compravendite di abitazioni - Variazioni % annuali			
	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017
Località lacuali (13)	16,7	15,2	8,0	7,6
Località marine (132)	6,6	19,9	4,8	6,4
Località montane (51)	8,3	23,5	-4,3	4,0
Totale località turistiche	7,3	20,2	3,5	6,1

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, come è successo nel mercato nelle maggiori città italiane, è stato investito da una riduzione dei prezzi di vendita lievemente inferiore a quella del precedente anno.

La variazione media, sintesi dei mercati top, centrali e periferici delle singole località turistiche monitorate, evidenzia un arretramento del -1,8% annuo (rispetto al -2,5% registrato un anno fa), con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra -0,1% e -4,3%.

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 -0,5% a -2,8%, 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

-3,5 %	-3,0 %	-2,5%	-2,0%	Media località turistiche: -1,8%	-1,5%	-1,0%	-0,5%	0,0%	+1,5%
Lazio	Liguria	Campania	Lombardia	Marche	Abruzzo	Puglia	Basilicata	Umbria	Friuli V.G.
		Molise	Piemonte		Emilia Romagna	Sicilia	Calabria		
		Toscana	Sardegna		Trentino-Alto A.				
		Valle d'Aosta			Veneto				

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

La maggior parte delle regioni ha fatto segnare una diminuzione annuale dei prezzi tra il -1,5% e il -2,5%, in linea con la media nazionale (-1,8%). Il Lazio è la regione che ha registrato il calo più intenso (-3,5%), a seguire Liguria (-3,0%), Valle d'Aosta, Toscana, Campania e Molise (-2,5%). Il Friuli Venezia-Giulia è, all'opposto, l'unica regione a registrare un aumento dei prezzi medi (+1,5).

Il prezzo medio di un'abitazione turistica in Italia è 2.134 euro al mq commerciale, che rappresenta la sintesi dei seguenti valori differenziati per tipologia abitativa e località turistica.

Tavola 4

	Prezzi medi 2019 (€/mq)		
	Abitazioni top nuove	Abitazioni centrali usate	Abitazioni periferiche usate
Località lacuali	3.264	1.964	1.303
Località marine	2.849	2.004	1.454
Località montane	3.051	2.122	1.451

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Le località che rappresentano gli estremi dell'ampio range dei prezzi delle abitazioni nelle località turistiche sono Capri per la parte superiore della distribuzione¹, con quotazioni sul mercato top che arrivano fino a 12.700 €/mq, e Serra San Bruno (VV) e Portorosa (ME) per quella inferiore, con valori minimi delle abitazioni periferiche usate nell'ordine dei 400 €/mq.

In cima alla classifica delle principali località turistiche per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi troviamo, appunto, Capri (NA), con valori che raggiungono i 12.700 €/mq. Completano il podio Forte dei Marmi (LU) con 12.600 €/mq e Madonna di Campiglio (TN) con 12.400 €/mq. Santa Margherita Ligure (GE), dopo parecchi anni in vetta alla classifica, scende al quarto posto, seguita da Courmayeur (AO), Cortina d'Ampezzo (BL), Selva di Val Gardena (BZ) e Porto Cervo (SS).

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 +1,3% 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 400 € per il mese di giugno, 570 € per luglio e 730 € per agosto.

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

Tavola 5

	Canone medio settimanale 2019		
	Mese di giugno	Mese di luglio	Mese di agosto
Località lacuali	590 €	750 €	885 €
Località marine	400 €	570 €	740 €
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 (64%), mentre le quote restanti sono riconducibili a finalità di investimento (17%) o ad un misto delle due tipologie precedentemente citate (19%).

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

Sulla distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri, nel complesso la domanda di abitazioni per vacanza proviene da italiani nell'85% dei casi, mentre per il 15% risulta alimentata da soggetti stranieri, in lieve calo rispetto alla rilevazione dello scorso anno. Per quanto riguarda la locazione, la domanda della componente straniera risulta più elevata e raggiunge il 29%, mentre la componente italiana è pari al 71% (identica distribuzione registrata un anno fa).

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 (oltre il 70% delle risposte) e, in misura minore, con 3 componenti (23%). Solo in piccola parte la domanda di locazione proviene da famiglie con 2 componenti (5%).

Per quanto riguarda la provenienza, il 30% della domanda di locazione proviene dalla stessa regione, il 54% da altre regioni e il 16% dall'estero.

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

In conclusione, nel corso del 2018-2019 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 2018, hanno registrato aggiustamenti positivi dei prezzi medi di compravendita

Località di lago

Cernobbio (CO): +0,9% - Riva del Garda (TN): +0,5%.

Località di mare

Senigallia (AN): +3,8% - Muggia (TS): +3,1% - Lignano Sabbiadoro (UD): +1,9%.

Località di montagna

Ravascletto (UD): +3,4% - Tarvisio (UD): +3,3% - Sauris (UD): +3,2% - Forni di Sopra (UD): +3,1% - Livigno (SO): +2,0%.

Tavola B

Variazioni percentuali annuali (2019/2018) nominali dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nelle principali località turistiche italiane, per Regione (valori %)

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

Valle d'Aosta	-	-2,5
Veneto	-1,8	-1,2

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 2018
1. Capri (NA)	12.700	+1
2. Forte dei Marmi (LU)	12.600	+1
3. Madonna di Campiglio (TN)	12.400	+1
4. Santa Margherita Ligure (GE)	12.300	-3
5. Courmayeur (AO)	11.000	0
6. Cortina d'Ampezzo (BL)	10.700	0
7. Selva di Val Gardena (BZ)	9.900	0
8. Porto Cervo (SS)	9.400	0
9. Anacapri (NA)	8.900	0
10. Ortisei (BZ)	8.900	0
11. Porto Rotondo (SS)	8.500	0
12. Corvara (BZ)	8.400	0
13. Sirmione (BS)	8.100	0

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio