****

OSSERVATORIO NAZIONALE IMMOBILIARE TURISTICO 2015

SUL MERCATO DELLE CASE PER VACANZA

**SINTESI PER LA STAMPA**

Roma, 29 luglio 2015



L’Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2015 di FIMAA-Confcommercio (Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari) con la collaborazione della Società di Studi Economici NOMISMA ha “fotografato” l’andamento del mercato 2015 delle case per vacanza in Italia, attraverso l’analisi dei dati delle locazioni e delle compravendite di 185 località di mare e 100 di montagna e lago.

Questi i punti principali dell’analisi:

* **positivo l’andamento delle compravendite delle abitazioni per vacanza. Rispetto al 2013, infatti, nel 2014 sono aumentate le transazioni registrate a livello complessivo (+3,2%), trainate in particolar modo dalle località marine, che hanno fatto segnare un aumento pari al 4,6% (tav. 2);**
* **nel 2015, il prezzo medio per l’acquisto di un’abitazione turistica in Italia è di 2.360 euro al mq commerciale con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in calo: il dato medio segna un -5,0% annuo (tav. 3). Le regioni dove si è registrato il calo maggiore sono l’Abruzzo (-9%) e la Calabria (-7,5%), seguite da Basilicata, Marche e Molise, che registrano un -6%. La maggioranza delle regioni (9 su 20) ha fatto segnare una diminuzione dei prezzi in linea con quello medio nazionale (-5%). Solo l’Umbria presenta valori di compravendita pressoché analoghi a quelli del 2014 (-0,6%);**
* **nelle località marine, il calo maggiore dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nel 2015 si registra in Abruzzo (-9,7%), mentre tra le località di montagna o lago la maggiore variazione negativa è in Calabria (-9,5%) [tavola B];**
* **Santa Margherita Ligure (GE) si conferma in cima alla classifica delle principali località turistiche per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi, con 14.500 €/mq. Completano il podio Forte dei Marmi (LU) con 14.000 €/mq e Capri (NA) con 13.500 €/mq. A seguire, le più rinomate località montane italiane: Madonna di Campiglio (TN), Courmayeur (AO) e Cortina D'Ampezzo (BL) [tavola C];**
* **rispetto al 2014, è quasi raddoppiata la percentuale di famiglie (dal 6,6% al 12,2%) interessate all’acquisto di un’abitazione nel corso del 2015 (Fig. 1).**

Analogamente a quanto registrato nei mercati urbani, nell’ultimo anno è proseguita la tendenza recessiva dei valori immobiliari anche nelle località turistiche.

Senza differenze significative tra mare e montagna, è continuata la dinamica negativa dei prezzi, con correzioni in media nell’ordine del 5%. A far segnare gli arretramenti più marcati sono state le località minori di Abruzzo e Calabria, con variazioni annuali in parecchi casi superiori al 10%, seppure non siano mancate riduzioni significative anche in corrispondenza di alcune delle località italiane più rinomate (Viareggio -10,2%, Forte dei Marmi -9,5%, Sestriere -8,3%, Madonna di Campiglio -7,4%, Lampedusa -7,1%).

All’interno dei singoli mercati, sono in genere le localizzazioni periferiche ad evidenziare segnali di debolezza più accentuati, con cali medi che sfiorano il 7%, ma con punte prossime al 17%.

A conferma della sostanziale omogeneità di andamento complessivo, è tuttavia possibile citare i segnali recessivi registrati nelle zone più richieste per gli immobili di migliore qualità. In questo caso, l’arretramento, pur risultando più contenuto, si è comunque attestato in media nell’ordine del 4%, con picchi di poco superiori al 13%.

Rispetto allo scorso anno non emergono evidenze di un rallentamento della spinta recessiva, sia a livello medio generale che all’interno dei sotto-mercati.

Anche dal comparto locativo non emergono evidenze di un’inversione di tendenza. Gli effetti della crisi si sono concretizzati in una progressiva riduzione della domanda, sia in termini assoluti che di durata delle locazioni, che si è inevitabilmente tradotta in linea generale in una pressione al ribasso sui canoni, anche se sul fenomeno non sono disponibili dati di confronto puntuale con il 2014, a causa dell’esiguità delle informazioni raccolte nel corso dello scorso anno.

Qualche segnale di maggiore ottimismo scaturisce dall’analisi dell’attività transattiva delle località analizzate in questo Osservatorio. Rispetto allo scorso anno, infatti, sono aumentate le transazioni registrate a livello complessivo (+3,2%), trainate in particolar modo dalle località marine, che hanno fatto segnare un aumento pari al 4,6%.

In ultima analisi, trova conferma la teoria che vuole il mercato delle località turistiche muoversi con un ritardo temporale rispetto agli andamenti che si registrano a livello delle maggiori aree urbane del Paese. La maggiore capacità di resistenza, tanto dal punto di vista transattivo che di tenuta dei valori, dimostrata nei primi anni della crisi, si traduce oggi in una minore reattività rispetto all’emergere di segnali di miglioramento delle prospettive macroeconomiche e di parziale ritorno di interesse per l’acquisto immobiliare. Solo a partire dal prossimo anno è lecito attendersi l’emergere di concrete indicazioni di ormai prossimo superamento della crisi, che si manifesteranno, come accade oggi nei mercati urbani maggiori, prima con un’intensificazione dell’attività transattiva e, in un secondo tempo, con un’inversione di tendenza di prezzi e canoni.

**Il mercato immobiliare in Italia**

L’atteso irrobustimento della ripresa del mercato immobiliare nel corso del primo semestre dell’anno 2015 non si è verificato, mentre si è registrata una stabilità di tendenze e grandezze che già nel 2014 avevano timidamente modificato segno e dimensione.

La debole crescita dei fondamentali dell’economia del Paese e l’allentamento della stretta creditizia sono, insieme, i fattori alla base del cambiamento in atto sul mercato immobiliare. Ma, così come accade a livello economico generale, anche le performance del settore assomigliano più ad un rimbalzo ciclico piuttosto che ad una reale ripresa, visibile nel ritorno della propensione all’investimento immobiliare e nella ripresa dell’attività transattiva.

* Nel primo semestre dell’anno si è assistito al riaffacciarsi sul mercato immobiliare di una domanda potenziale che ha, tuttavia, faticato a tradursi in domanda reale;
* la componente offerta non disposta a rivedere al ribasso le aspettative di realizzo è uscita dal mercato e si è stabilizzata la quota di immobili in vendita o in locazione;
* i tempi medi per finalizzare l’acquisto o l’affitto, dopo il leggero calo dello scorso anno, sono rimasti pressoché invariati;
* l’ingente mole di offerta presente sul mercato ha interiorizzato l’esigenza di contenimento dei valori già in fase di proposizione riducendo leggermente, per contro, il margine concesso nel corso della trattativa;
* le variazioni dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione continuano ad essere in territorio negativo, pur con intensità via via calante;
* le locazioni di immobili, dopo la ripresa che ha caratterizzato il 2013 e 2014, si sono stabilizzate.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Figura 1**  **Manifestazioni di interesse all’acquisto delle famiglie nei prossimi 12 mesi** |  | **Figura 2**  **Tipologia di utilizzo da parte di chi manifesta interesse all’acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi** |
|  |  |  |
| Fonte: Nomisma, Indagine famiglie 2015 |  | Fonte: Nomisma, Indagine famiglie 2015 |

Va affacciandosi sul mercato una domanda composita, in parte minoritaria solvibile e nelle condizioni di cogliere le opportunità scaturite dalla crisi senza il bisogno di ricorrere a sostegni esterni e, in parte ampiamente prevalente, indebolita dalla recessione e talmente precaria dal punto di vista delle prospettive da non poter prescindere dal ricorso a forme di sostegno.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Figura 3**  **Intenzione di accendere un mutuo per le famiglie che manifestano interesse all’acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi** |  | **Figura 4**  **Andamento della domanda di mutui dal 2009 al 2015** *(variazione % su anno precedente; domanda ponderata sui giorni lavorativi)* |
|  |  |  |
| Fonte: Nomisma, Indagine famiglie 2015 |  | Fonte: CRIF |

È, dunque, dalla disponibilità del sistema bancario ad accettare la scommessa sulle capacità di rimborso dei richiedenti o, in caso di default, di copertura del debito da parte delle garanzie immobiliari, che dipendono le possibilità di rilancio del settore. A tal proposito, i segnali paiono meno netti ed univoci di quanto sarebbe lecito attendersi sulla base delle condizioni praticate e, più in generale, delle intenzioni dichiarate dalla maggior parte degli istituti.

Ad ostacolare la capacità di realizzo e, più in generale, le possibilità di ripresa del comparto immobiliare, ha senz’altro contribuito la rigidità dei valori rispetto al cambiamento delle condizioni di contesto.

Lo sfasamento temporale con cui i prezzi hanno inaugurato la parabola discendente, rispetto all’esordio della fase negativa sul versante delle compravendite, ha finito per ampliare l’orizzonte recessivo.

L’ulteriore flessione registrata nel primo semestre di quest’anno si inserisce, dunque, in un processo di graduale avvicinamento a posizioni di equilibrio, il cui raggiungimento, alla luce delle tendenze rilevate, parrebbe ormai prossimo.

**Tavola 1**

**13 grandi città – Variazioni semestrali dei prezzi correnti degli immobili** *(%)*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | I 2013 | II 2013 | I 2014 | II 2014 | I 2015 |
| Abitazioni nuove | -2,9 | -2,0 | -2,2 | -1,7 | -1,0 |
| Abitazioni usate | -3,2 | -2,2 | -2,6 | -1,8 | -1,4 |
| Uffici | -3,3 | -2,3 | -2,7 | -1,7 | -1,8 |
| Negozi | -2,5 | -1,9 | -2,5 | -1,7 | -1,2 |

Fonte: Nomisma

Si tratta di uno scenario coerente con l’irrobustimento delle prospettive di crescita economica e, con esso, della maggiore propensione del sistema creditizio ad assecondare le richieste di finanziamento per l’acquisto di abitazioni.

**Il mercato delle abitazioni per vacanza**

Analizzando le compravendite di un campione delle località turistiche del presente Osservatorio (il dato è disponibile per 175 località sulle 285 monitorate), emergono segnali di attenuazione della tendenza negativa. Dopo il tracollo del 2012 (-26,5%), in corrispondenza della débâcle del mercato immobiliare nazionale, e la flessione del 9,1% registrata nel 2013, nel corso del 2014 la tendenza generale si è invertita.

La ripresa delle transazioni nelle località marine, infatti, ha portato ad un +3,2% complessivo, in linea col +3,6% registrato a livello nazionale.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tavola 2 | Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali | | |
|  | 2012/2011 | 2013/2012 | 2014/2013 |
| Località marine (118) | -27,3 | -9,9 | +4,6 |
| Località montane (45) | -24,6 | -6,9 | -1,0 |
| Località lacuali (12) | -19,9 | -3,4 | -4,6 |
| Totale località turistiche | -26,5 | -9,1 | +3,2 |

Fonte: elaborazioni Nomisma e Fimaa-Confcommercio su dati Agenzia delle Entrate

Nonostante questo lieve incremento, sulle transazioni nel settore immobiliare turistico, oltre al ritardo con cui il timido miglioramento delle prospettive economiche e di settore si riflette sugli andamenti del segmento, continuano ad incidere negativamente la perdurante selettività del sistema creditizio (nel 2014 i mutui erogati a livello nazionale non sono andati oltre i 24,157 miliardi di euro, vale a dire circa un terzo delle erogazioni concesse nel 2006) e la crescente incidenza del carico fiscale.

Al peso della fiscalità diretta si aggiungono le conseguenze delle verifiche reddituali riconducibili alla capacità segnaletica di ricchezza associata agli immobili, tali da favorire negli ultimi anni iniziative di disinvestimento non unicamente basate da esigenze di sostituzione o realizzo. Tali fattori hanno esercitato un'ulteriore pressione ribassista sui prezzi, i cui margini di ridimensionamento, alla luce del ritardo con cui le dinamiche recessive hanno interessato il comparto, non possono ancora dirsi del tutto esauriti.

A questo proposito, il segmento turistico delle case per vacanza è stato investito da una riduzione dei prezzi di vendita leggermente più elevata rispetto alla flessione media registrata dal settore a livello nazionale.

Il dato medio, sintesi dei mercati top, centrali e periferici delle singole località turistiche monitorate, segna un -5,0% annuo, con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra -3,2% e -7,1%.

La variabilità della flessione dei prezzi in rapporto alla localizzazione è espressa da questa scala, dove sono posizionate le regioni le cui località turistiche sono state oggetto di monitoraggio:

**Tavola 3**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **-9%** | **-7,5%** | **-6%** | **Media località turistiche: -5%** | **-4%** | **-3%** | **-1%** |
| Abruzzo | Calabria | Basilicata | Emilia Romagna | Liguria | Friuli Venezia Giulia | Umbria |
|  |  | Marche | Lombardia - Toscana | Piemonte |  |  |
|  |  | Molise | Valle d'Aosta - Veneto | Puglia |  |  |
|  |  |  | Campania - Lazio | Trentino Alto Adige |  |  |
|  |  |  | Sardegna - Sicilia |  |  |  |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Rispetto al dato medio per regione, vi sono alcuni mercati dove la variazione intervenuta nei prezzi nasconde un’ampia variabilità, come le località turistiche dell’Abruzzo, che segnano flessioni minime del 14,4% e massime attorno alla stabilità, rispetto ad un dato medio regionale del -9%. Discorso analogo per Sicilia, Toscana e Sardegna contraddistinte, rispettivamente, da un range del -11%/0% e del -10%/-2%.

Da sottolineare che, a parte una ventina di località con valori pressoché invariati rispetto al 2014, tutte le altre localizzazioni monitorate hanno registrato una diminuzione dei prezzi medi compresa tra -14,4% e -0,6%.

Il **prezzo medio di un’abitazione turistica in Italia è di 2.360 euro al mq commerciale**, sintesi dei seguenti valori differenziati per tipologia di località turistica ed abitativa e per localizzazione:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tavola 4 | Prezzo medio | | |
|  | Abitazioni top nuove | Abitazioni centrali usate | Abitazioni periferiche usate |
| Località marine | 3.035€/mq | 2.245 €/mq | 1.655 €/mq |
| Località montane | 3.385 €/mq | 2.515 €/mq | 1.690 €/mq |
| Località lacuali | 2.690 €/mq | 1.805 €/mq | 1.315 €/mq |

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 l’estremo superiore, con quotazioni sul mercato top che arrivano fino a 14.500 €/mq, e Serra San Bruno (VV) e Porto Rosa (ME) per quello inferiore, con valori minimi delle abitazioni periferiche usate nell’ordine dei 400 €/mq.

Il mercato della locazione delle località turistiche è caratterizzato da un canone medio settimanale ordinario (valore di massima frequenza) di 375 € per il mese di giugno, 530 € per luglio e 675 € per agosto, per un appartamento con camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto (spese incluse).

Anche in questo segmento del mercato si riscontrano differenze tutt’altro che trascurabili tra le diverse tipologie di località turistica:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tavola 5 | Canone medio settimanale | | |
|  | Mese di giugno | Mese di luglio | Mese di agosto |
| Località marine | 355 € | 505 € | 650 € |
| Località montane | 370 € | 535 € | 685 € |
| Località lacuali | 595 € | 750 € | 895 € |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Un’ultima annotazione riguarda, infine, le motivazioni all’acquisto: il mercato residenziale nelle località turistiche è movimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (62%), mentre il restante mercato è alimentato da finalità di investimento (16%) o da un misto delle due tipologie (22%).

APPENDICE STATISTICA

**Tavola A**

**Località che, rispetto al 2014, non hanno registrato cali dei prezzi medi di compravendita** *(valori %)*

**Aggiustamenti positivi dei prezzi medi**

Cavedine (TN): 9,6% - Lavis (TN): 1,0%

**Variazioni % nulle**

**Località di mare**

Peschici (FG), Rodi Garganico (FG), Milazzo (ME), Campofelice Termini (PA), Terrasini (PA)

**Località di montagna**

Acqui Terme (AL), Lurisia (CN), Castiglione del Lago (PG), Città di Castello (PG), Foligno (PG), Gubbio (PG), Passignano (PG), Spoleto (PG), Todi (PG), Ravascletto (UD)

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

**Tavola B**

**Variazioni percentuali annuali (2015/2014) nominali dei prezzi medi di compravendita di  
appartamenti nelle principali località turistiche italiane, per Regione** *(valori %)*

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

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

**Tavola C**

**Prime 15 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi**

*(€/mq)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Località** | **Prezzi (€/mq)** | **Movimento rispetto alla posizione occupata nel 2014** |
| 1. Santa Margherita Ligure (GE) | 14.500 | = |
| 2. Forte dei Marmi (LU) | 14.000 | = |
| 3. Capri (NA) | 13.500 | = |
| 4. Madonna di Campiglio (TN) | 12.700 | = |
| 5. Courmayeur (AO) | 11.400 | = |
| 6. Cortina D'Ampezzo (BL) | 11.000 | = |
| 7. Selva di Val Gardena (BZ) | 9.800 | = |
| 8. Porto Cervo (OT) | 9.600 | = |
| 9. Anacapri (NA) | 9.300 | = |
| 10. Porto Rotondo (OT) | 8.700 | = |
| 11. Sirmione (BS) | 8.500 | n.d. |
| 12. Corvara (BZ) | 8.400 | -1 |
| 13. Sestri Levante (GE) | 8.300 | +1 |
| 14. Alassio (SV) | 8.200 | -2 |
| 14. Ortisei (BZ) | 8.200 | +1 |
| 14. Sorrento (NA) | 8.200 | -2 |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio