****

OSSERVATORIO NAZIONALE IMMOBILIARE TURISTICO 2014

SUL MERCATO DELLE CASE PER VACANZA

1° AGOSTO 2014

SINTESI PER LA STAMPA

****

**Il mercato immobiliare in Italia**

A livello nazionale la congiuntura negativa che ha pesantemente investito il settore immobiliare a partire dal 2008 ha determinato un ridimensionamento significativo delle compravendite, con quantità quasi dimezzate nel segmento abitativo.

Il primo trimestre dell’anno in corso ha segnato, tuttavia, un’inversione di tendenza, con un balzo in avanti delle compravendite residenziali nell’ordine del 4,1% tendenziale, ponendo con ogni probabilità fine a sette anni di marcata flessione, con la sola eccezione del rimbalzo (+4,3%), peraltro subito rientrato a causa della nuova caduta del ciclo economico e di settore, registrato nel primo trimestre del 2010.

La modestia delle transazioni registrate sul mercato negli ultimi anni scaturisce dalla perdurante difficoltà di incontro tra un’offerta in continuo aumento e una domanda in progressiva contrazione, in tutti i segmenti in cui si articola il mercato residenziale.

Rispetto a tale quadro occorre, tuttavia, sottolineare che nel primo semestre dell’anno prosegue l’aumento dell’offerta di immobili in vendita, mentre la domanda di acquisto registra un segno negativo, anche se non mancano indicazioni di un leggero miglioramento.

Diversa la situazione sul versante locativo, dove dal 2008 la domanda risulta essere in costante crescita, anche in virtù delle concomitanti difficoltà di accesso al mercato della proprietà.

Tuttavia vi è un problema di incontro tra domanda e offerta anche per gli affitti, come si può evincere dal nuovo calo del numero dei contratti stipulati registrato nel primo semestre dell’anno.

In una situazione di mercato caratterizzata da un’offerta ormai stabilmente ingente – influenzata anche dalle accresciute esigenze di disinvestimento, per far fronte a necessità contingenti anche solo per sottrarsi all’eccessiva imposizione fiscale – e da una domanda fortemente indebolita nelle capacità attuali e prospettiche, si è inevitabilmente accentuata l’illiquidità degli *asset* immobiliari.

I tempi medi di vendita hanno raggiunto pressoché ovunque livelli decisamente elevati, raggiungendo in media gli 8-9 mesi (con punte prossime ai 12 mesi in alcune zone periferiche), così come si sono notevolmente allungate le tempistiche necessarie alla locazione (rispetto al periodo pre-crisi), arrivate ad attestarsi, in media, nell’ordine dei 3-4 mesi nella prima parte dell’anno in corso. Un altro fattore che ha concorso a ridurre la liquidità degli immobili in vendita è stata la lentezza con cui le aspettative dell’offerta si sono adeguate alle condizioni di mercato, solo in parte compensata dal progressivo ampliamento dello sconto praticato nel corso delle trattative rispetto al prezzo iniziale che ha raggiunto, in media, il 16,5%, con punte del 19,6% nei mercati periferici.

Nel quadro delineato, a consuntivo del primo semestre di quest’anno, i prezzi hanno fatto registrare un nuovo calo, seppure leggermente meno intenso rispetto a quello fatto segnare il primo semestre del 2013, pari rispettivamente a - 4,2% per le abitazioni nuove e -4,7% per quelle usate.

Alla luce della debolezza della domanda e della selettività con cui il settore bancario continua a gestire l’allocazione verso il settore immobiliare, non può ancora ritenersi completata la fase di *repricing* inaugurata nel 2008 che, ad oggi, ha comportato una perdita di valore capitale degli immobili rispetto ai picchi di mercato in valuta corrente nell’ordine del 16-19% a seconda delle tipologie, che sale al 23-26% considerando la modesta dinamica inflativa registrata nel corso della crisi.

**Il mercato delle abitazioni per vacanza**

Dall'analisi delle compravendite di un campione di 279 località turistiche monitorate, emergono segnali di attenuazione della tendenza negativa. Dopo il tracollo del 2012 (-26,7%), in corrispondenza della débâcle del mercato immobiliare nazionale, nel 2013 si è registrata una flessione del 9,5%, senza differenze significative tra mare (-9,9%) e montagna (-6,7%).

|  |  |
| --- | --- |
| Tavola 1 | Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali |
|  | 2011/2010 | 2012/2011 | 2013/2012 |
| Località marine | -3,0 | -27,3 | -9,9 |
| Località montane | -6,9 | -24,9 | -6,7 |

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

Ad incidere negativamente sulle transazioni nel settore immobiliare turistico, oltre alla debolezza delle prospettive economiche e di settore, continuano ad essere la perdurante selettività del sistema creditizio (nel 2013 i mutui erogati a livello nazionale non sono andati oltre i 21,504 miliardi di euro, vale a dire circa un terzo delle erogazioni concesse nel 2006) e la crescente gravosità del carico fiscale.

Al peso della fiscalità diretta si aggiunge, specie per le località turistiche di maggiore pregio, il timore di accertamenti e verifiche riconducibili alla capacità segnaletica di ricchezza associata agli immobili, da porre alla base di talune iniziative di disinvestimento. Tali fattori hanno esercitato un'ulteriore pressione ribassista sui prezzi, i cui margini di ridimensionamento, alla luce della fragilità del contesto, 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 -5,1% annuo, con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra -3,5% e -6,9%.

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:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **-8%** | **-7%** | **-6%** | **Media località turistiche: -5%** | **-4%** | **-3%** | **-2%** | **-1%** | **0%** | **+1%** | **+2%** |
| Liguria | Piemonte | Friuli V.G. | Campania | Lazio | Trentino A.A. |  |  | Valle d'Aosta |  | Basilicata |
| Umbria | Lombardia | Abruzzo | Puglia |  |  |  |  | Toscana |  |  |
| Sicilia | Veneto | Molise | Calabria |  |  |  |  | Sardegna |  |  |
|  | Emilia R. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Marche |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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 del Trentino Alto Adige che segnano flessioni minime attorno alla stabilità e massime del -16% rispetto ad un dato medio regionale del -3%. Discorso analogo per Emilia Romagna e Campania contraddistinte, rispettivamente, da un *range* del -15%/-4% e -12%/0. La Basilicata, invece, è l’unica regione le cui località turistiche hanno visto un lieve aumento dei prezzi della fascia più alta del mercato.

Il **prezzo medio di un’abitazione turistica in Italia è di 2.500 euro al mq commerciale**, sintesi dei seguenti valori differenziati per tipologia di località turistica ed abitativa e per localizzazione:

|  |  |
| --- | --- |
| Tavola 2 | Prezzo medio |
|  | Abitazioni top nuove | Abitazioni centrali usate | Abitazioni periferiche usate |
| Località marine | 3.160€/mq | 2.370 €/mq | 1.780 €/mq |
| Località montane | 3.510 €/mq | 2.640 €/mq | 1.800 €/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 15.500 €/mq, e Cavedine (TN) per quello inferiore, con valori minimi delle abitazioni periferiche usate nell’ordine dei 350 €/mq.

Il mercato della locazione delle località turistiche è caratterizzato da un canone medio settimanale ordinario (valore di massima frequenza) di 370 € per il mese di giugno, 520 € per luglio e 650 € 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 3 | Canone medio |
|  | Mese di giugno | Mese di luglio | Mese di agosto |
| Località marine | 335 € | 470 € | 580 € |
| Località montane | 400 € | 575 € | 740 € |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Un’ultima annotazione riguarda, infine, le motivazioni all’acquisto: il mercato residenziale nelle località turistiche è movimentato, per una quota che oscilla tra il 70-80%, dagli acquisti per utilizzo diretto, mentre il restante 20-30% del mercato è alimentato da finalità di investimento.

In questo segmento di mercato, infine, è molto esiguo l’interesse per abitazioni ad elevata prestazione energetica, a differenza di quanto accade nei mercati urbani.

APPENDICE STATISTICA

**Tavola A**

**Località che, rispetto al 2013, non hanno registrato cali dei prezzi medi di compravendita** *(valori %)*

**Aggiustamenti positivi dei prezzi medi**

Policoro (MT): 15,0%, Valdaora (BZ): 0,5%, Brunico (BZ): 0,4%,
Follonica (GR): 0,3%, Principina a Mare (GR): 0,2%

**Variazioni % nulle**

**Località di mare**

Reggio Calabria (RC), Roccella Ionica (RC), Scilla (RC), Castellabate (SA), Positano (SA), Sapri (SA), Sistiana Mare Porto Piccolo (TS), Castiadas (CA), Muravera (CA), Olia Speciosa (CA), Villasimius (CA), Cabras (OR), Dorgali (OR), Las Arenas (OR), Putzu-Idu (OR), S’Archittu (OR), Arzachena (OT), La Maddalena (OT), Palau (OT), Santa Teresa (OT), Alghero Centro (SS), Alghero Lido (SS), Castelsardo (SS), Stintino (SS), Castiglione della Pescaia (GR), Marina di Grosseto (GR), Monte Argentario (GR), Portoferraio (LI), San Vincenzo (LI), Forte dei Marmi (LU), Marina di Pisa (PI), Tirrenia (PI)

**Località di montagna**

Bolzano (BZ), Corvara (BZ), Dobbiaco (BZ), Selva di Val Gardena (BZ), Vipiteno (BZ), Andalo (TN), Antey Saint Andrè (AO), Ayas - Antagnod (AO), Breuil - Cervinia (AO), Champoluc (AO), Cogne (AO), Courmayeur (AO), Gressoney La Trinitè (AO), Gressoney Saint Jean (AO), La Salle (AO), La Thuille (AO), Morgex (AO), Pila (AO), Saint Vincent (AO), Valtournenche (AO)

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

**Tavola B**

**Variazioni percentuali annuali (2014/2013) 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 | -6,7% | -5,6% |
| Basilicata | 1,6% | n.d. |
| Calabria | -5,2% | -5,9% |
| Campania | -5,0% | n.d. |
| Emilia Romagna | -7,2% | n.d. |
| Friuli Venezia-Giulia | -6,0% | -6,2% |
| Lazio | -4,4% | n.d. |
| Liguria | -7,8% | n.d. |
| Lombardia | n.d. | -6,7% |
| Marche | -7,1% | n.d. |
| Molise | -5,6% | n.d. |
| Piemonte | n.d. | -6,9% |
| Puglia | -4,6% | n.d. |
| Sardegna | -0,4% | n.d. |
| Sicilia | -7,7% | n.d. |
| Toscana | -0,3% | n.d. |
| Trentino Alto-Adige | n.d. | -3,3% |
| Umbria | n.d. | -7,7% |
| Valle d'Aosta | n.d. | 0,0% |
| Veneto | -6,9% | -7,0% |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

**Tavola C**

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

*(Euro al mq)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Località** | **Prezzi (€/mq)** | **Movimento rispetto alla posizione occupata nel 2013** |
| 1. Santa Margherita Ligure (GE) | 15.500 | 0 |
| 2. Forte dei Marmi (LU) | 15.000 | +1 |
| 3. Capri (NA) | 14.000 | -1 |
| 4. Madonna di Campiglio (TN) | 13.400 | 0 |
| 5. Courmayeur (AO) | 12.000 | +1 |
| 6. Cortina D'Ampezzo (BL) | 11.300 | -1 |
| 7. Selva di Val Gardena (BZ) | 10.000 | +2 |
| 8. Porto Cervo (OT) | 9.800 | 0 |
| 9. Anacapri (NA) | 9.600 | -2 |
| 10. Porto Rotondo (OT) | 8.800 | +2 |
| 11. Corvara (BZ) | 8.600 | +3 |
| 12. Alassio (SV) | 8.500 | -2 |
| 12. Sorrento (NA) | 8.500 | -2 |
| 13. Sestri Levante (GE) | 8.400 | -1 |
| 14. Ortisei (BZ) | 8.300 | 0 |
| 15. Positano (SA) | 7.800 | 0 |

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio