CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

ITALIA
F.I.M.A.A.

OSSERVATORIO NAZIONALE IMMOBILIARE TURISTICO 2020

Il mercato delle case nelle località turistiche

SINTESI PER LA STAMPA

Roma, 2 agosto 2020

Con la collaborazione di Nomisma

L'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2020 di FIMAA-Confcommercio (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) con la collaborazione della Società di Studi Economici NOMISMA ha "fotografato" l'andamento del mercato 2020 delle case per vacanza in Italia, attraverso la l'analisi dei dati delle compravendite e delle locazioni di 150 località di mare e 55 di montagna e lago.

Quest'anno le performance che emergono dall'Osservatorio immobiliare turistico risultano estremamente condizionate dagli effetti provocati dalla pandemia da Covid 19 sull'economia nazionale e sul turismo, anche per effetto delle stringenti restrizioni imposte agli spostamenti. Di conseguenza tendono a modificarsi le scelte degli italiani rispetto alla tipologia di casa vacanza e alla destinazione preferita.

I punti principali dell'analisi:

- **Si rileva la preferenza verso le case vacanze situate nelle località montane rispetto a quelle marine e lacuali. Già nel 2019 le transazioni di abitazioni nelle località montane sono infatti, aumentate dell'11,8% rispetto al 2018, a fronte di un aumento molto più contenuto nei laghi 2,1% e nelle località marittime (+3%) (tav 1).**
- **Nel 2020 il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.220 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 -0,8% su base annua con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra –2,8% e +2,4.**
- **Per le abitazioni top nuove nelle località turistiche, le quotazioni medie si attestano su valori che superano i 3.000 al mq, per le abitazioni centrali usate i valori oscillano tra 1.995 e 2.155 euro al mq, mentre per le abitazioni periferiche usate si mantengono tra 1.350 e 1.500 euro al mq (tav 2).**
- **In cima alla classifica delle principali località turistiche, per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi, nel 2020 troviamo 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 due posizioni, seguita da Porto Cervo (SS), Positano (SA), Porto Rotondo (SS), Sirmione (BS). (tav 3).**

- **Dal comparto locativo emergono segnali di maggiore stabilità in termini di valori e contratti. 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 compreso tra -6,7% e +1,4%.**

- **La domanda di acquisto di abitazioni per vacanza risulta sostenuta in prevalenza dalla componente domestica nell'85% delle risposte, mentre nel restante 15% risulta alimentata da soggetti stranieri con percentuali simili allo scorso anno. Si modifica la domanda di locazione di case vacanze che ha invece risentito più velocemente delle restrizioni imposte ai viaggi internazionali: secondo gli operatori la domanda straniera passa dal 29% al 18%.**

- **Identikit delle famiglie che prendono in locazione una casa per vacanza per almeno un mese: si tratta, anche quest'anno nella maggioranza dei casi, di famiglie numerose con 4 e più componenti (oltre il 78% delle risposte).**

- **Per quanto riguarda le dotazioni, sono richieste in prevalenza abitazioni con balcone o terrazzo abitabile (92% delle risposte), con una cucina ben attrezzata, in localizzazioni adiacenti all'attrattore turistico e possibilmente con posto auto.**

Il commento di Santino Taverna, Presidente nazionale Fimaa-Confcommercio
"La pandemia da Covid-19 ha bloccato i flussi turistici in tutto il mondo, con un danno economico enorme per le nostre città d'arte, di mare, lago e montagna. Molte località turistiche, gettonatissime fino allo scorso anno, registrano un calo delle presenze soprattutto straniere. Ciò si ripercuote negativamente anche sulle compravendite delle case per vacanza. Come Fimaa-Confcommercio chiediamo un ministero del turismo dedicato, con deleghe e portafogli, che possa agire e seguire le imprese nel proprio sviluppo e nella propria ridefinizione strategica e che permetta di programmare la ripartenza di un settore che contribuisce al 6% del Pil del Paese".

Il commento di Luca Dondi, Amministratore delegato di Nomisma

Secondo Luca Dondi, Amministratore delegato di Nomisma *"Il mercato immobiliare turistico è al centro di spinte contrastanti: da una parte un'inerzia favorevole che proviene dagli anni precedenti, rafforzata dalla inevitabile preferenza contingente della domanda domestica verso le località turistiche italiane; dall'altra la carenza della componente straniera – condizionata dalle stringenti restrizioni imposte agli spostamenti - e, più in generale, il deterioramento congiunturale dell'economia. La risultante di tali forze contrapposte è la sostanziale invarianza dal punto di vista dell'evoluzione dei valori di mercato delle abitazioni, che tuttavia è probabile possa preludere ad una nuova contrazione"*.

Il commento di Fabrizio Savorani, Esperto di turismo immobiliare Fimaa-Confcommercio
"Anche nel 2020 la montagna si conferma meta preferita per trascorrere le vacanze. Chi ha comprato una seconda casa da mettere a reddito quest'anno, caratterizzato dall'emergenza da Covid-19, potrà fare affidamento soprattutto su un turismo interno e per un periodo più prolungato. Gli operatori Fimaa-Confcommercio registrano richieste di locazione per periodi più lunghi: un intero mese e talvolta anche un'intera stagione, soprattutto se si ha la possibilità di lavorare in smart working".

Il mercato immobiliare in Italia

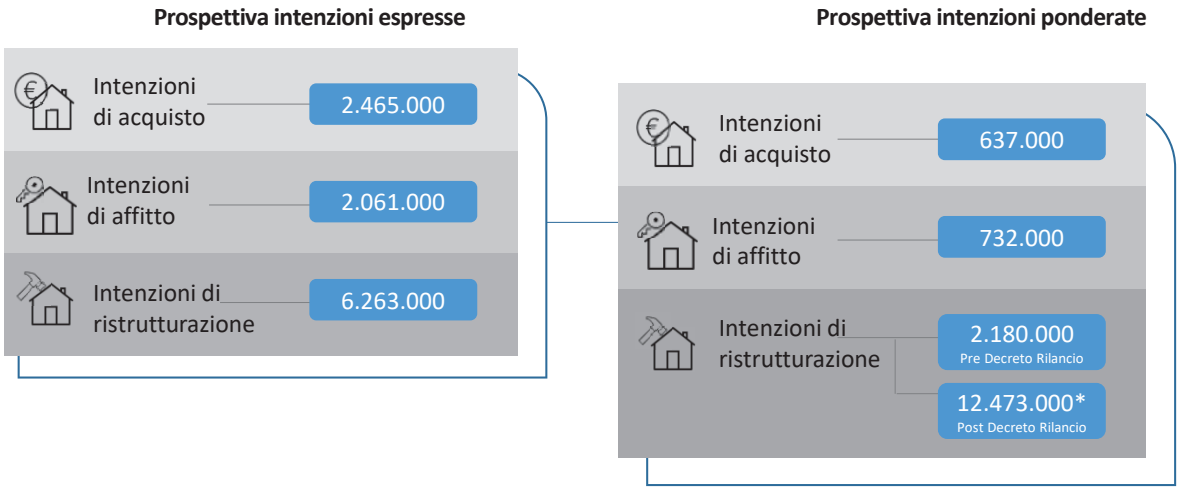
La prospettiva di una recessione di portata rilevante rappresenta lo spauracchio con cui il mercato immobiliare italiano si trova a dover fare i conti nella ripartenza post lockdown durante la pandemia da Covid 19.

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.

Figura 1
Intenzioni di acquisto, affitto e ristrutturazione dell'abitazione espresse (2d) e ponderate (3d)



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

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

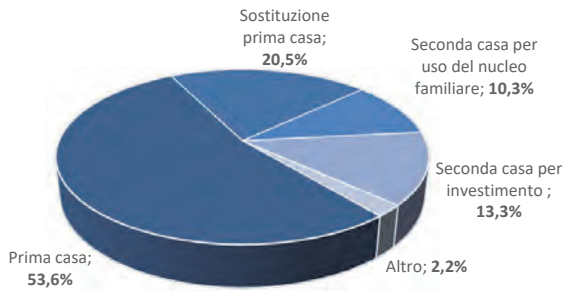
allocative del sistema bancario. Il vaglio delle singole istanze da parte degli istituti sarà rigoroso, coerentemente con il quadro di crescente fragilità delle capacità reddituali dei mutuatari e, in prospettiva, della rischiosità delle esposizioni.

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.

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)



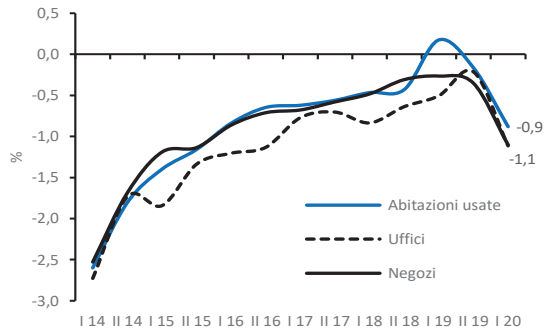
Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, maggio 2020

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)

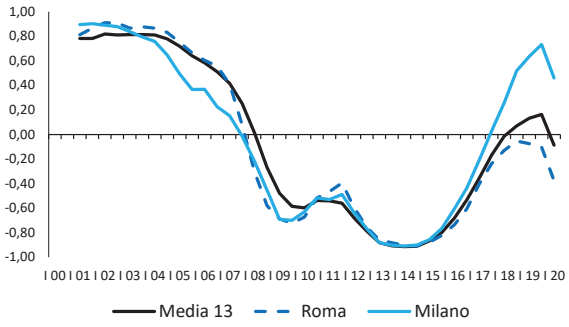


Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, maggio 2020

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.

Figura 4
Indice di performance del settore residenziale



Fonte: Nomisma

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.

L'avvitamento (offerta-domanda-offerta) della crisi economica è inevitabilmente destinato ad accrescere 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.

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.

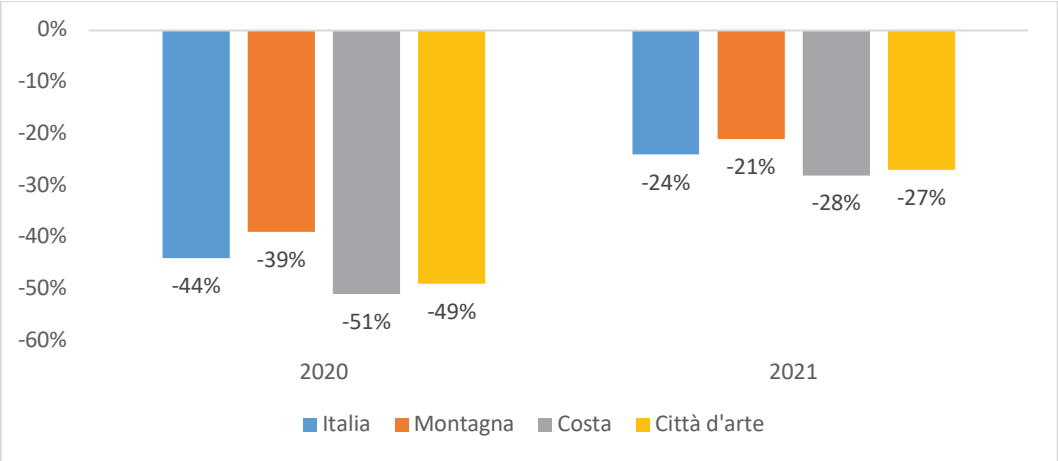
Basti pensare che per effetto della pandemia in corso, gli arrivi turistici in Italia nel 2020 sono destinati a diminuire del 44% rispetto allo scorso anno (considerando l'aggregato internazionale e nazionale), secondo le previsioni dell'Osservatorio nazionale del Turismo aggiornate al mese di luglio 2020[1] (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.

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.

[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

Nel dettaglio, per quanto riguarda le compravendite, i dati dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 2019 rilevano 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% su base annua, a fronte di un aumento molto più contenuto nei laghi 2% (su base annua) e nelle località marittime (+3% su base annua).

Rispetto al 2018, le compravendite sono cresciute, seppur con una intensità minore rispetto agli anni precedenti (4,2% rispetto al 2018) analogamente al trend nazionale.

Tavola 1

	Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali					
	2014/2013	**2015/2014**	**2016/2015**	**2017/2016**	**2018/2017**	**2019/2018**
Località lacuali (13)	-4,7	16,7	15,2	8,0	7,6	2,1
Località marine (132)	4,7	6,6	19,9	4,8	6,4	3,0
Località montane (51)	-2,1	8,3	23,5	-4,3	4,0	11,8
Totale località turistiche	**3,1**	**7,3**	**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 monitorato, 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%.

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 euro 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 2	Prezzi medi 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[2] - troviamo, quest'anno una destinazione montana, plausibilmente anche per effetto della maggiore attrattività della montagna in questo periodo che sopravanza le località marittime.
È 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 3	**Prime 10 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi**	
Località	**Prezzi** *(€/mq)*	**Movimento rispetto alla posizione occupata nel 2019**
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 turistiche, 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.

[2] I valori prime sono da intendersi quali massimi medi, non quali massimi assoluti.

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

Tavola 4	Canone medio settimanale 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% delle risposte, 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%.

È 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 aumenta la domanda di locazione che 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% delle risposte), 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, con un'intensità che dipenderà dell'evolversi della pandemia.

Il mercato della locazione viene invece percepito più stabile, sia rispetto ai contratti che ai canoni applicati, anche per effetto di una maggiore preferenza del turista verso la casa vacanza soprattutto in questo periodo di pandemia da Covid 19.