



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
(agenti immobiliari)



OSSERVATORIO NAZIONALE IMMOBILIARE TURISTICO 2022

Il mercato delle case nelle località turistiche

SINTESI PER LA STAMPA

Roma, 3 agosto 2022

Con la collaborazione di



L'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2022 di FIMAA-Confcommercio (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia), con la collaborazione di NOMISMA, ha monitorato l'andamento del mercato immobiliare di un panel di località turistiche in Italia, attraverso l'analisi dei dati di compravendite e locazioni di **141 località di mare e 76 di montagna e lago**.

Quest'anno le performance che emergono dall'Osservatorio immobiliare turistico confermano un ritrovato interesse della domanda, sia di acquisto che di locazione, verso il mercato italiano delle abitazioni per vacanza, dopo la consistente battuta d'arresto provocata dalla pandemia.

Di seguito gli aspetti principali dell'analisi:

- **Le compravendite di abitazioni nelle località turistiche monitorate sono aumentate del 41,1% nel 2021 rispetto al 2020, con una intensità maggiore rispetto alla variazione media nazionale (+34,0%), confermando il forte interesse della domanda verso questo segmento di mercato. In particolare, le località marine hanno fatto segnare +43,4%, quelle montane +35,0%, mentre quelle lacuali +29,6% (tav. 1).**
- **Nel 2022, il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.550 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in aumento, mediamente del +3,2% annuo, confermando il recupero dei valori già segnalato nel 2021.**
- **La ripresa dei valori di mercato delle abitazioni riguarda tutte le località turistiche, seppure con intensità diverse. Le case vacanze in montagna e al lago mostrano l'incremento più elevato, con variazioni medie che oscillano tra +3,7% a +5%, mentre le abitazioni al mare presentano una variazione media più contenuta che si mantiene nel range tra +2,2% e +2,8% (tav. 2).**
- **In cima alla classifica delle principali località turistiche - per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi¹ - troviamo anche quest'anno una destinazione montana. Madonna di Campiglio (TN) si posiziona in vetta alla classifica con valori che raggiungono i 15.000 €/mq. Completano il podio Forte dei Marmi (LU) e Capri (NA) con 14.000 €/mq. A seguire, Cortina d'Ampezzo (BL) e Santa Margherita Ligure (GE), con valori massimi compresi tra i 13.000 e i 13.500 €/mq [tavola 5].**
- **Nel 2022, i canoni di locazione delle abitazioni segnano un +4,8% medio su base annua, in netto miglioramento rispetto al 2021, beneficiando della crescita dei flussi turistici. L'aumento ha interessato maggiormente le località marittime (+5,9% in media) e le località**

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

lacuali (+5,3%), mentre i canoni medi delle località di montagna registrano un aumento molto più contenuto (+1,1%).

- **Il commento di Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa**

“Il mercato immobiliare delle case per vacanza gode di buona salute, nonostante gli effetti negativi della guerra in Ucraina e l’impennata dell’inflazione. Per sostenere il turismo, di fondamentale importanza per l’economia del Paese, è auspicabile che il prossimo governo coinvolga le associazioni di categoria e gli operatori del settore per un Osservatorio del comparto turistico, che monitori tale mercato e fornisca indicazioni utili e propositive anche per la regolamentazione delle locazioni brevi turistiche, evitando disparità di normative tra le varie Regioni. Va scongiurato anche il rischio che il settore possa diventare preda dei grandi gruppi internazionali, orientati più alla massimizzazione dei profitti che alla qualità dei servizi da offrire ai consumatori”.

- **Il commento di Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma**

Secondo Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma *“E’ proseguita, anche nella prima parte del 2022, la crescita del mercato immobiliare nelle località turistiche. Ad alimentarla è stata soprattutto l’esigenza delle famiglie italiane di privilegiare dopo la pandemia impieghi in grado di coniugare percezione di sicurezza e possibilità di godimento e gratificazione. Proprio quello che nell’immaginario collettivo rappresenta l’investimento immobiliare.”*

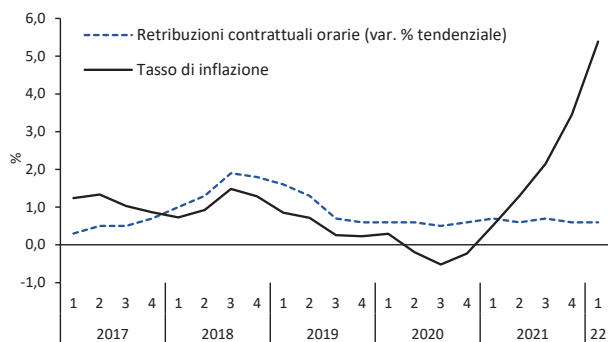
- **Il commento di Fabrizio Savorani, referente settore turistico Ufficio studi Fimaa**

“Il controllo della pandemia, grazie alla diffusione capillare dei vaccini, ha fatto riscoprire a italiani e stranieri, soprattutto nord europei e americani, la voglia di vivere pienamente le località turistiche italiane. La casa al mare, lago o montagna si conferma così una certezza per chi sceglie di trascorrere le ferie in Italia. Oggi l’utente medio cerca una casa per vacanze da acquistare o locare che abbia standard e servizi di qualità. La pandemia ha spostato l’attenzione su soluzioni indipendenti o semindipendenti, con giardino o terrazzo panoramico. Richiesta anche la piscina.”

Il mercato immobiliare in Italia

L'improvviso peggioramento del quadro macroeconomico ha inaspettatamente riacceso nel nostro Paese i timori di stagflazione. L'impennata inflativa provocata dalle vicende belliche ha, infatti, finito per determinare un brusco rallentamento nel percorso di recupero dei livelli di attività persi nel 2020, prontamente innescatosi non appena l'ondata pandemica aveva mostrato segni di cedimento.

Figura 1
Rappresentazione del potere d'acquisto delle famiglie italiane (retribuzioni contrattuali di lavoratori dipendenti con un contratto collettivo nazionale di lavoro a tempo pieno)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

In tale scenario, la debolezza salariale che storicamente ci contraddistingue se, da un lato, ha rappresentato un fattore di alleggerimento della spinta rialzista sui prezzi, limitando la crescita dell'inflazione di fondo (calcolata al netto di beni energetici e alimentari freschi), dall'altra ha penalizzato la capacità di spesa della domanda interna.

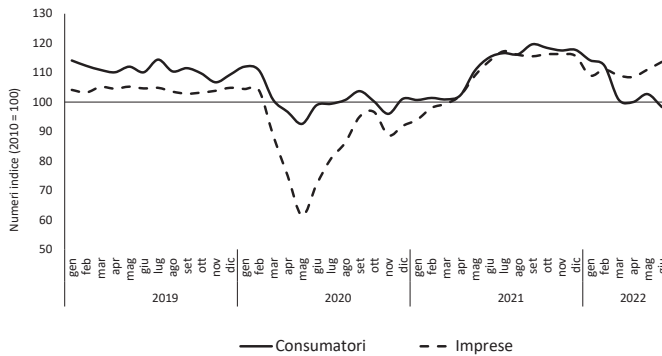
È, tuttavia, evidente che il protrarsi dello shock esogeno a cui siamo sottoposti metta a dura prova le capacità di resistenza di un sistema economico appena ripresi da una batosta di proporzioni eccezionali. La salvaguardia della nostra economia passa inevitabilmente da misure di coesione continentale, oltre che da reiterati sforzi di sterilizzazione delle fiammate di rincaro delle

materie prime.

A complicare ulteriormente il quadro ha fin qui concorso la diversa esposizione di Europa e Stati Uniti alle vicende belliche, riconducibile non tanto a ragioni di sensibilità o geografiche, ma alla minore dipendenza dagli approvvigionamenti di materie prime di provenienza russa. Lo scenario sta tuttavia gradualmente mutando, con i rincari dei beni energetici che iniziano a indebolire l'economia americana, già alle prese con gli effetti di una politica monetaria fattasi più restrittiva per contenere gli effetti della vigoria della domanda interna e dell'eccesso di liquidità presente nel sistema. L'allineamento degli interessi economici occidentali rappresenta il presupposto per una decisa azione negoziale che consenta l'uscita dall'impasse e scongiuri il rischio del protrarsi del conflitto che finirebbe per favorire l'avveramento delle prospettive recessive.

In attesa che maturino le condizioni per un cambio di strategia, la situazione si manterrà critica soprattutto per le economie, come la nostra, più ricattabili sul piano degli approvvigionamenti energetici. Alla luce del contesto, non deve stupire il peggioramento nella percezione delle famiglie, sia delle prospettive economiche del Paese che delle proprie condizioni finanziarie. Le conseguenze dell'inversione di rotta sono rinvenibili anche nella riduzione della capacità di risparmio, che ben sintetizza la divaricazione di possibilità tra le diverse fasce di reddito, con una sparuta minoranza che ha visto migliorare il tenore di vita, mentre la stragrande maggioranza lo ha visto peggiorare.

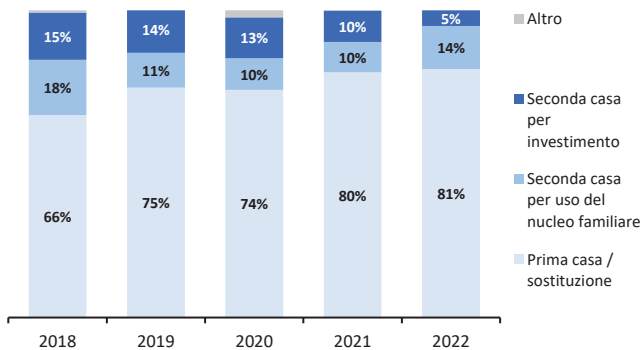
Figura 2
Evoluzione del clima di fiducia di consumatori e imprese
(Numeri indice 2010 = 100)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

più che di rifugio della ricchezza per salvaguardarne il potere di acquisto.

Figura 3
Utilizzo dell'abitazione che si intende acquistare nei prossimi 12 mesi (% sul totale famiglie che intendono acquistare casa)



Fonte: indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

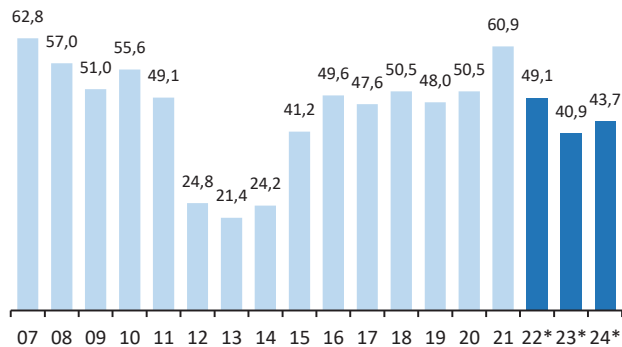
In uno scenario così problematico, le famiglie italiane hanno una volta di più individuato nella casa l'oggetto delle proprie attenzioni. Si tratta di un interesse che molto spesso esula da valutazioni di carattere congiunturale, prendendo le mosse più dall'esigenza di miglioramento della condizione abitativa che non dalla ricerca di ritorno finanziario. Non stupisce al proposito l'esiguità della componente di investimento sul totale delle intenzioni di acquisto, a conferma di una connotazione tutt'altro che speculativa della domanda attualmente presente sul mercato o di imminente attivazione. La casa assume il significato di strumento di gratificazione dopo angustie pandemiche e inquietudini belliche,

Ad alimentare il mercato residenziale è, dunque, la ricerca di un salto di qualità in termini di efficienza energetica, dotazioni accessorie (spazi verdi e altri comfort), prossimità ai servizi essenziali e distribuzione degli ambienti interni, in risposta alle inadeguatezze riscontrate in occasione delle forzose permanenze domestiche degli scorsi mesi. Si tratta di fenomeni destinati a non esaurirsi, a prescindere dall'evoluzione virale, conferendo alle dinamiche in atto tratti di robustezza e solidità, che solo la carenza di offerta e la selettività degli istituti di credito potrebbero scalfire. Se, infatti, la domanda immobiliare delle famiglie si dimostra poco sensibile alle evoluzioni macroeconomiche,

l'ormai strutturale mancanza di prodotto da una parte, nonché il graduale irrigidimento dei criteri per la concessione dei finanziamenti dall'altra, possono contribuire ad arginarne l'esuberanza.

Se sul primo fronte si tratta della conseguenza tutt'altro che inaspettata della mancata attivazione dei processi edilizi degli scorsi anni, sul secondo le novità sono più recenti e non meno prevedibili. Il deterioramento delle prospettive economiche ha, infatti, riproposto all'attenzione delle banche il tema della rischiosità del credito. Sebbene i tassi di ingresso in sofferenza si attestino tuttora su valori assai contenuti, la preoccupazione sulla solvibilità futura di mutuatari, la cui condizione lavorativa potrebbe presto diventare meno solida, pare destinata a crescere. La portata del sostegno bancario, che rappresenta un fattore abilitante per una quota significativa della domanda, potrebbe pertanto ridursi, con conseguenti riflessi sull'attività transattiva che, almeno per quest'anno, è comunque destinata a mantenersi su livelli elevati.

Figura 4
Erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e previsioni 2022-2024
(dati annuali; miliardi di euro)



* Previsioni Nomisma.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

È, dunque, attraverso il canale creditizio che il rallentamento congiunturale si insinua nelle dinamiche di settore, riducendone il potenziale di attivazione. Si tratta di dinamiche non ancora evidenti nelle statistiche relative alla prima parte del 2022, che beneficiano dello slancio espansivo scaturito dal venir meno delle limitazioni pandemiche. All'incremento delle transazioni (+12% su base tendenziale), ha fatto riscontro il più marcato incremento semestrale dei prezzi delle abitazioni degli ultimi 15 anni (+2,1%), a conferma dell'intensità della crescita in atto.

Le prime conseguenze del mutato atteggiamento bancario inizieranno a manifestarsi nella seconda parte dell'anno, con una progressiva riduzione dei tassi di crescita,

destinata a sfociare in un'inversione di tendenza nel 2023, quando le compravendite torneranno sui livelli pre-Covid e i prezzi faticheranno a tenere il passo dell'inflazione. Il ridimensionamento sarà invero modesto, per effetto di un bacino di interesse potenziale che, seppure più fragile economicamente e meno supportato finanziariamente, rimane straordinariamente rilevante.

Il mercato immobiliare italiano, superate brillantemente le insidie pandemiche, si trova dunque oggi a dover far fronte alle conseguenze economiche della guerra. Le possibilità di un nuovo arretramento sono concrete, ma non vi sono dubbi che il settore entri in questa fase con un'inerzia decisamente favorevole, che si fonda sull'enorme interesse delle famiglie per la casa e sull'accresciuta propensione alla diversificazione degli investitori corporate.

Il mercato delle abitazioni per vacanza

In uno scenario di ripresa dei flussi turistici nel 2021 (di circa il 40% rispetto al 2020), confermato nei primi quattro mesi del 2022, il mercato delle case vacanze segna un considerevole incremento delle compravendite, come emerge dall'Osservatorio immobiliare turistico 2022.

Le transazioni delle abitazioni nelle località turistiche italiane, infatti, sono aumentate del 41,1% nel 2021 rispetto al 2020, con un'intensità di gran lunga superiore agli anni precedenti, recuperando pienamente la battuta di arresto registrata a causa della pandemia.

La crescita ha riguardato nel complesso tutte le tipologie di località turistiche monitorate, con particolare riguardo quelle marine (+43%), a seguire le località montane (+35%) e lacuali (+29,6%).

Tavola 1	Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali			
	2018/2017	2019/2018	2020/2019	2021/2020
Località lacuali (13)	7,6%	2,1%	-3,4%	29,6%
Località marine (124)	6,2%	3,5%	-6,7%	43,4%
Località montane (50)	5,6%	13,0%	-2,8%	35,0%
Totale località turistiche	6,2%	4,7%	-5,9%	41,1%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Per effetto della forte ripresa dell'attività transattiva che ha interessato le località turistiche, analogamente alle maggiori città italiane, le quotazioni delle case per vacanza, secondo l'Osservatorio, confermano la crescita già segnalata lo scorso anno, che può essere ricondotta a diversi fattori, tra i quali l'allentamento delle restrizioni, l'aumento dei flussi turistici, così come il ritorno dell'interesse della domanda verso il bene casa, nonché l'esigenza di gratificazioni dopo un periodo di privazioni.

La variazione media delle quotazioni, sintesi dei mercati top, centrali e periferici delle singole località turistiche monitorate evidenzia, infatti, un aumento su base annua del 3,2%.

La ripresa dei valori di mercato delle abitazioni riguarda - come accennato - tutte le località turistiche, seppure con intensità diverse. Le case vacanze in montagna e al lago mostrano l'incremento più elevato, con variazioni medie che oscillano tra +3,7% a +5%, mentre le abitazioni al mare presentano una variazione media più contenuta che si mantiene nel range tra +2,2% e +2,8%.

Tavola 2	Var.% valori medi	Top	Centro	Periferia
		nuovi	usati	usati
Mare		2,8%	2,6%	2,2%
Montagna		4,3%	3,7%	4,7%
Lago		4,3%	5,0%	4,7%
Tot panel località (217)		3,3%	3,1%	3,1%

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Per quanto riguarda la declinazione regionale, la variabilità degli aumenti annuali dei prezzi registrati nelle località turistiche oggetto di monitoraggio è espressa dalla scala di seguito riportata.

Nel dettaglio, nella maggior parte delle regioni l'aumento medio annuo dei prezzi delle case vacanza oscilla tra l'1% e il 4%, rispetto ad una media nazionale del 3,2%. Le regioni che hanno registrato l'incremento dei valori più intenso sono la Lombardia e le Marche (+7,0%), seguite da Campania e Molise (+6,0%). Il Piemonte è l'unica regione a registrare un calo dei prezzi medi, seppur di entità modesta (-0,4%).

Tavola 3

0,0%	+1,0%	+1,5%	+2,0%	+2,5%	Media località turistiche: +3,2%	+4,0%	+6,0%	+7,0%
Abruzzo Calabria Friuli V.G. Piemonte	Toscana	Sicilia	Emilia-Rom. Liguria	Puglia Veneto	Lazio	Trentino-Alto A.	Campania Molise	Lombardia Marche

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Con riferimento alle destinazioni turistiche monitorate, il prezzo medio di un'abitazione in Italia si attesta nell'ordine di 2.550 euro al mq commerciale, che rappresenta la sintesi dei valori differenziati per tipologia abitativa e località turistica.

Concentrandosi sulle abitazioni di fascia più elevata (top nuove), le quotazioni medie sono tornate a superare i 3.400 euro al mq, le abitazioni centrali usate raggiungono valori prossimi a 2.500 euro al mq, mentre le abitazioni periferiche usate si mantengono intorno a 1.700 euro al mq.

Tavola 4	Prezzi medi 2022 (€/mq)		
	Abitazioni top nuove	Abitazioni centrali usate	Abitazioni periferiche usate
Località lacuali	3.665	2.485	1.770
Località marine	3.430	2.430	1.725
Località montane	3.500	2.515	1.780

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 nuovi² - troviamo anche quest'anno, come nelle precedenti edizioni, una destinazione montana.

Nel dettaglio, Madonna di Campiglio si posiziona in cima alla classifica con quotazioni sul mercato top che arrivano fino a 15.000 €/mq, seguita da Forte dei Marmi che si colloca in seconda posizione con 14.000 €/mq.

Completa il podio Capri (NA) con 14.000 €/mq. A seguire, Cortina d'Ampezzo (BL) e Santa Margherita Ligure (GE), con valori massimi compresi tra i 13.000 e i 13.500 €/mq.

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

Tavola 5

Prime 12 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi

(€/mq)

Località	Prezzi (€/mq)
1. Madonna di Campiglio (TN)	15.000
2. Forte dei Marmi (LU)	14.000
3. Capri (NA)	14.000
4. Cortina d'Ampezzo (BL)	13.500
5. Santa Margherita Ligure (GE)	13.000
6. Courmayeur (AO)	11.000
7. Positano (SA)	11.000
8. Rapallo (GE)	10.500
9. Selva di Val Gardena (BZ)	10.000
10. Porto Cervo (SS)	10.000
11. Ortisei (BZ)	9.100
12. Panarea (ME)	9.000

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Anche sul comparto locativo si confermano i segnali di maggiore dinamismo in termini di valori, analogamente alle tendenze rilevate nella precedente edizione dell'Osservatorio. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un aumento del 4,8% rispetto allo scorso anno.

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 525 € per il mese di giugno, 750 € per luglio e 970 € per agosto.

In questo segmento di mercato si riscontrano differenze piuttosto accentuate tra le località lacuali e quelle marine/montane.

Tavola 6	Canone medio settimanale 2022		
	Mese di giugno	Mese di luglio	Mese di agosto
Località lacuali	725 €	925 €	1.075 €
Località marine	485 €	720 €	940 €
Località montane	550 €	775 €	1.000 €

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 (18%) o a soluzioni che prevedono un mix delle due motivazioni precedentemente citate (18%).

Per quanto riguarda la distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri, la domanda di abitazioni per vacanza continua ad essere sostenuta prevalentemente dalla componente domestica, con un

peso che raggiunge l'81%, mentre il restante 19% risulta appannaggio di soggetti stranieri, la cui incidenza è comunque risultata in crescita rispetto alle precedenti rilevazioni.

Per quanto riguarda il segmento della locazione, la domanda alimentata dalla componente straniera risulta leggermente più elevata, rappresentando una quota pari al 23%, plausibilmente per effetto della crescita dei flussi turistici internazionali, mentre la componente domestica rappresenta una quota pari al 77%.

Nel complesso, l'Osservatorio immobiliare turistico 2022 conferma il recupero del mercato immobiliare, sia in termini di volumi che di valori, seppure in un contesto congiunturale di grande complessità, sia da un punto di vista macroeconomico che geopolitico, la cui evoluzione rischia di indebolire, se non addirittura di compromettere, le dinamiche espansive oggi evidenziate.