

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO ESTATE 2017

Sale la domanda di casa vacanza.

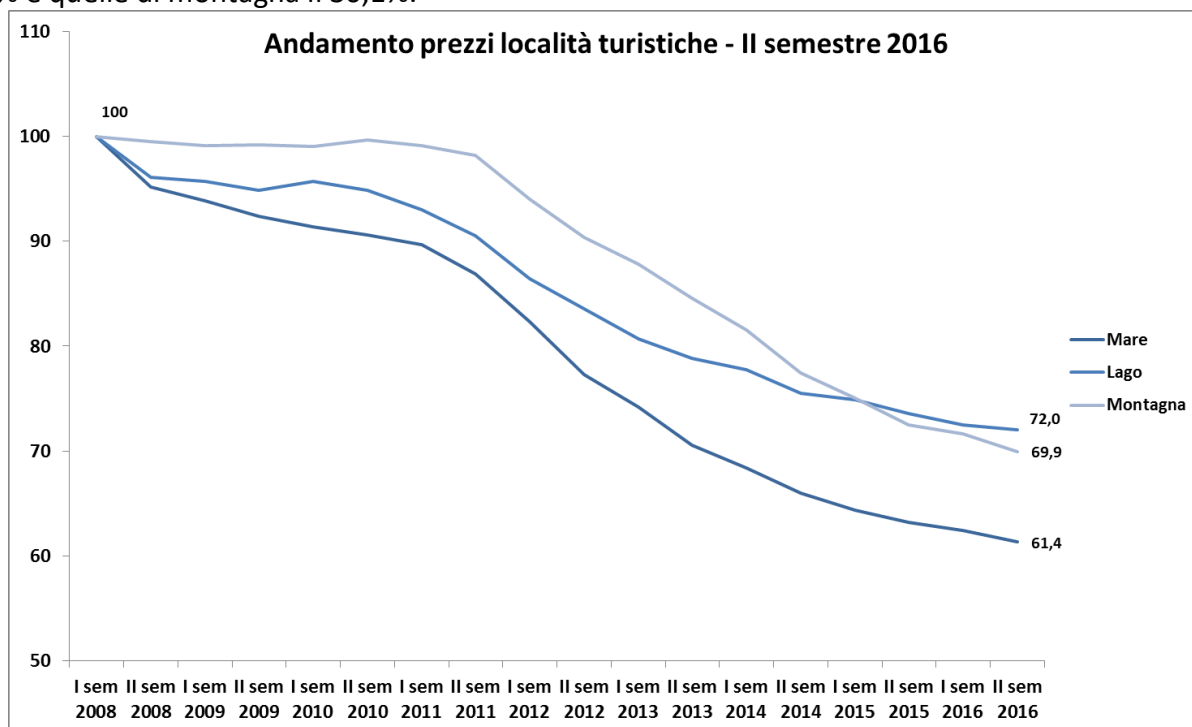
Gli stranieri ritornano ad investire nel Bel Paese

L'estate è alle porte ed il richiamo della casa vacanza è forte negli italiani, da sempre legati al "mattoncino".

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato l'andamento del comparto degli immobili nelle località turistiche di mare, lago e montagna registrando prezzi ancora in ribasso nella seconda parte del 2016. Si riscontra una leggera contrazione della percentuale di coloro che acquistano questa tipologia immobiliare per utilizzo proprio ma delle novità sulla tipologia di acquirenti e sulla finalità dell'acquisto.

PREZZI IN GENERALE RIBASSO

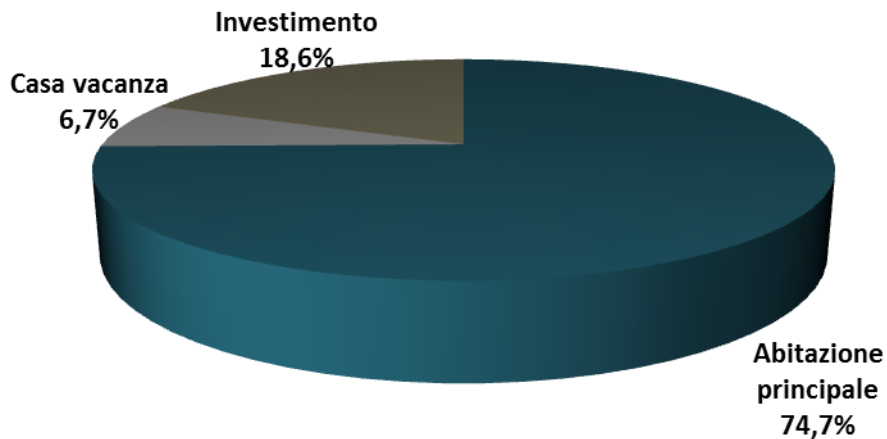
I valori immobiliari sono in ribasso: -1,7% per le località di mare, -0,7% per quelle di lago e -2,4% per le località di montagna. Dal 2008 ad oggi le località di mare hanno perso 38,6%, quelle di lago il 28% e quelle di montagna il 30,1%.



COMPRAVENDITE: SALE LA COMPONENTE INVESTIMENTO E AUMENTANO GLI STRANIERI

L'analisi delle motivazioni di acquisto di chi si è rivolto al gruppo Tecnocasa registra un 6,7% di compravendite per la casa vacanza (l'anno scorso era pari al 7,4%), ma la componente ad uso **investimento è passata da 16,2% a 18,6% in un anno**. Infatti, un elemento che è emerso dalle interviste alla rete è che si registra in generale un ritorno all'investimento immobiliare e che la casa in località turistiche è di nuovo interessante per essere messa a reddito destinando l'immobile a B&B o ad attività di affitta-camere. Infatti, negli ultimi anni, in Italia c'è stato un incremento del turismo, soprattutto straniero: nel 2017 è prevista una crescita del 4% di turisti stranieri in Italia. E, a proposito di stranieri, la novità più interessante emersa dall'analisi è che **la percentuale di stranieri che acquista la casa vacanza nel Bel Paese è passata da 7,5% di un anno fa a 12,1% del 2016**.

Motivo acquisto - Italia II sem 2016

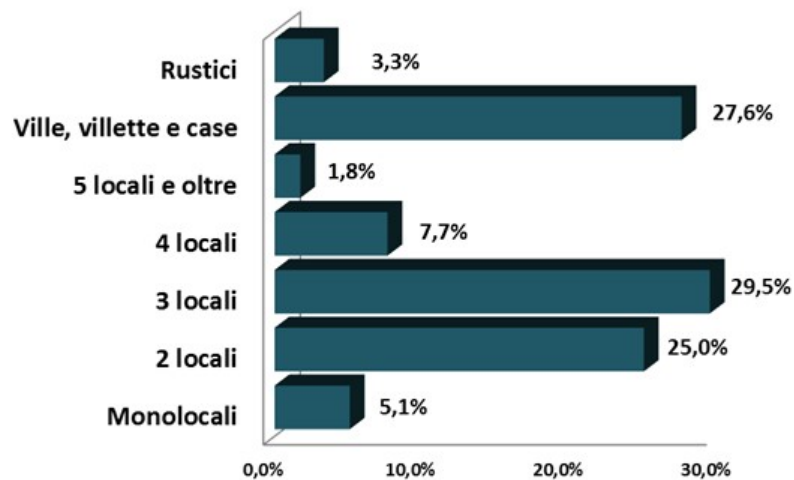


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

TRILOCALE IL PIU' RICHIESTO

La tipologia più richiesta è il trilocale con il 29,5%, seguito da soluzioni indipendenti (27,6%) e dal bilocale con il 25%. Chi cerca una casa al lago o in montagna desidera soprattutto uno spazio esterno (terrazzo, balcone vivibile o giardino), la vicinanza al mare o al lago e, soprattutto, la presenza dei servizi. Gli italiani sono più orientati verso l'appartamento sia esso bilocale o un piccolo trilocale anche perché esprimono budget che difficilmente superano i 250 mila €, mentre gli stranieri, che hanno una disponibilità di spesa più elevata, sono più propensi ad acquistare le soluzioni indipendenti.

Casa vacanza - tipologie compravendute - Il semestre 2016



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MARE ITALIA: AUMENTA LA DOMANDA

Il secondo semestre del 2016 vede ancora in diminuzione le località di mare in Italia (-1,7%). Tra le regioni che hanno segnalato il calo maggiore ci sono il Veneto (-4,1%), il Friuli Venezia Giulia (-3,7%) ed il Lazio (-3,1%). **La regione che ha registrato la contrazione più contenuta è stata la Sicilia (-0,8%), seguita dalla Campania (-1,0%).** In generale, nelle località turistiche di mare si segnala una **ripresa delle richieste**. La novità è che **sono tornati ad acquistare gli stranieri** in particolare in Campania (Ischia, Sorrento e, in misura minore, ad Amalfi e Positano, Sicilia (nell'area di Castellammare del Golfo e Scopello) e Liguria (con un ritorno importante dei francesi

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

nell'imperiese e agli albori nel savonese) dove gli interventi per la nascita di piste ciclabili stanno diventando un importante elemento attrattivo. Gli stranieri amano soprattutto i borghi sul mare, ed infatti acquistano spesso abitazioni d'epoca, oppure soluzioni indipendenti posizionate in zone più defilate ma con vista panoramica sul mare. **Quasi sempre hanno budget importanti**, talvolta fino al milione di euro. Gli italiani invece hanno budget più bassi (al massimo si arriva a 250 mila € - 300 mila €) e per questo motivo scelgono appartamenti non lontani dal mare e se possibile con spazio esterno e vista mare. Il fronte mare ormai è appannaggio di una bassa percentuale di acquirenti. Quello che è emerso è un ritorno all'investimento nelle località di mare; **si acquista la casa con la finalità di realizzare un B&B oppure una casa vacanza da affittare**. Questo si è notato soprattutto in quelle località in cui è elevata la domanda di affitti estivi. Prosegue il trend che vede anche i proprietari della casa vacanza acquistata con finalità di utilizzo personale affittarla nel periodo in cui non è utilizzata al fine di recuperare parte delle spese legate al mantenimento e alla proprietà.