

B&B E SOPRATTUTTO CASA VACANZA

Attivi sul mercato investitori e non solo

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha rilevato che, da qualche tempo, sia in alcune grandi città sia in alcune località d'Italia **l'acquisto immobiliare per investimento è fortemente legato all'attrattività turistica.**

Si compra la casa e la si trasforma in B&B o in casa vacanza per affittarla ai turisti.

Rispetto ad un anno fa il cambiamento più evidente è che **gli investitori sono più propensi a realizzare una casa vacanza rispetto ad un B&B, in quanto più facile da gestire.**

Oltre agli investitori, interessati a questo mercato anche molti proprietari che non utilizzando l'immobile decidono di convertirlo in casa vacanza o B&B. Questo trend è conseguenza dell'aumento dei turisti nel nostro Paese e dell'avvento dei portali specializzati per gli affitti brevi. I dati di *Google Trends* per il 2017 evidenziano un aumento delle ricerche per le mete turistiche italiane: tra le città preferite ci sono Napoli, Firenze, Milano, Roma, con un crescente interesse per Cagliari e Amalfi.

Realtà come Firenze e Roma, già anni fa, avevano anticipato la tendenza registrando investitori che si indirizzavano su questo tipo di segmento. In particolare, nel capoluogo toscano, il fenomeno è talmente cresciuto nel centro storico che gli immobili trasformati in B&B e casa vacanza hanno ridotto l'offerta di tipo residenziale dirottando la domanda di locazione in quartieri diversi. Anche in altre città italiane si inizia a registrare una tendenza analoga : Bologna, Napoli, Bari, Verona (soprattutto nelle zone centrali) e Palermo (in seguito all'incremento delle presenze turistiche e alla nomina di "Capitale della cultura del 2018").

A Roma, dove il trend aveva iniziato a crescere in vista del Giubileo, questo tipo di domanda immobiliare si concentra nelle zone intorno ai siti turistici più importanti anche se, negli ultimi tempi, a causa dell'aumento della concorrenza alcuni si stanno riposizionando. Tra le città intermedie interessante il mercato di **Cagliari**, dove gli acquisti per investimento prevalgono nelle zone centrali.

Anche le località turistiche sembrano essere coinvolte da questa nuova realtà, complice il ritorno degli stranieri e degli **affitti stagionali** che, negli anni della crisi, si erano notevolmente ridimensionati. Al lago e al mare sono tanti coloro che decidono di acquistare l'immobile per realizzare la casa vacanza. Quasi sempre si orientano su abitazioni con vista mare e lago oppure posizionate nel centro storico.

Sul lago di Garda il fenomeno si segnala a **Sirmione, Salò, Peschiera del Garda, Lazise**, paesi in cui la pista ciclabile sul Garda, appena inaugurata, sta accrescendo l'attrattività turistica soprattutto tra gli stranieri. Sul lago di Iseo segnaliamo **Iseo** ed i comuni limitrofi (la passerella di Christo ha decisamente aumentato la visibilità dell'area). Stesso fenomeno anche a **Cernobbio**, sul lago di Como. Nelle località di mare le richieste di questo tipo si registrano a **Gaeta nel Lazio e in**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Campania sulla costiera Amalfitana dove, negli ultimi anni, si segnala un vero e proprio boom turistico che ha portato alla realizzazione di strutture ricettive non solo nelle più famose **Amalfi e Positano** ma anche nelle località minori. **Uguualmente** nel Cilento, a **Castellabate**, si segnalano richieste di immobili da acquistare per essere destinati alla creazione di casa vacanza. In Puglia sono i centri storici di **Polignano a Mare, Monopoli e Gallipoli** a segnalare questo tipo di trend. Infine la Sicilia con **Castellammare del Golfo** e la **Sardegna** con Pula e Costa Rei.

Milano	2013	2017
Abitazione Principale	81,8%	70,7%
Investimento	18,2%	29,3%

Roma	2013	2017
Abitazione Principale	84,3%	81,2%
Investimento	15,7%	18,8%

Napoli	2013	2017
Abitazione Principale	72,1%	58,9%
Investimento	27,9%	41,1%

Palermo	2013	2017
Abitazione Principale	76,2%	71,4%
Investimento	23,8%	28,6%

Verona	2013	2017
Abitazione Principale	84%	66,1%
Investimento	16%	33,9%

Torino	2013	2017
Abitazione Principale	78,9%	73,4%
Investimento	21,1%	26,6%

Firenze	2013	2017
Abitazione Principale	72,4%	67,0%
Investimento	27,6%	33,0%

Cagliari	2013	2017
Abitazione Principale	70,9%	53,3%
Investimento	29,1%	46,5%