

Localita' turistiche: mare, lago e montagna

La casa vacanza ieri e oggi

	Mare	Montagna	Lago
2008	-4,9	-0,5	-3,9
2009	-2,9	-0,3	-1,2
2010	-1,9	0,5	0
2011	-4,1	-1,6	-4,6
2012	-11,4	-8,1	-7,8
2013	-8,8	-6,6	-5,9
2014	-6,6	-8,6	-4,3
2015	-4,2	-6,5	-2,5
2016	-3,0	-3,6	-2,2
2017	-1,8	-2,2	-0,6
I sem 2018	-0,1	-1,1	-0,3

Variazione percentuale dei prezzi - Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

2008

Le località turistiche di montagna hanno registrato in generale una leggera contrazione dei valori; hanno tenuto quelle della Val d'Aosta e del Trentino Alto Adige. **Il lago mostra una diminuzione dei prezzi più forte**, tra le zone in flessione ci sono quelle della sponda bresciana del Lago di Garda e del Lago Maggiore. Sul mare si registra una generalizzata diminuzione delle quotazioni. Tra le località più costose dell'anno spiccano Capri, Alassio e Varazze.

2009

Nel 2009 **gli immobili in zone turistiche di mare hanno subito una contrazione più forte** rispetto a quelli di montagna e di lago. Le località di mare del Nord Italia hanno tenuto meglio rispetto a quelle del sud. Sul mercato del lago la diminuzione dei valori è stata abbastanza generalizzata ma contenuta, mentre le quotazioni della montagna sono rimaste stabili.

2010

Si è registrato un **lieve aumento delle quotazioni delle soluzioni in montagna**, grazie al buon andamento di quelle della Val d'Aosta e del Trentino Alto Adige. Al mare i prezzi diminuiscono dell'1,8%. Bene la performance delle località di Sicilia e Calabria nella seconda parte dell'anno. Sono stabili le quotazioni delle abitazioni situate sul lago.

2011

Sono le località di mare a segnalare un ribasso più forte con -4,3%. A seguire il lago con -3,9%. Iniziano a sentirsi i primi segnali di **rallentamento del mercato della seconda casa**.

2012

Anno di **ribassi importanti per i valori delle abitazioni situate nelle zone turistiche**. La diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si fa sentire. L'introduzione dell'Imu ha determinato in parte questo risultato, ma è soprattutto l'incertezza a far sì che i potenziali acquirenti siano più prudenti nelle decisioni di acquisto.

2013

Si attesta un **ulteriore ribasso delle quotazioni** delle abitazioni nelle località turistiche. **Nelle località di mare si iniziano a vedere incrementi di acquisto di prima casa**, grazie al ribasso dei prezzi; gli acquirenti tendono a preferire zone più vicine al luogo di residenza per abbattere i costi del trasferimento e per utilizzare maggiormente la casa durante l'anno. Quando si riesce si affitta

la casa durante il periodo estivo, con l'obiettivo di recuperare parte delle spese. Il ribasso dei prezzi riaccende l'interesse degli **acquirenti stranieri** alla ricerca di soluzioni d'epoca nei borghi storici, oppure di soluzioni indipendenti non lontano dal mare. Anche nelle località lacustri si registra un ritorno di stranieri che si riversano in particolare sul Lago di Garda.

2014

Le quotazioni immobiliari continuano il loro ribasso. In montagna ma anche al mare la location diventa sempre meno importante al fine della scelta d'acquisto: si preferiscono località meno costose, vicine a quelle top perché **è il prezzo la variabile più importante**. Nelle località turistiche si presta **maggior attenzione all'efficienza energetica al fine di contenerne i costi**.

2015

Le quotazioni immobiliari calano ancora ma la domanda di casa vacanza è in aumento grazie ai prezzi più accessibili ormai raggiunti in numerose località turistiche e grazie anche a mutui più convenienti che stanno portando i potenziali acquirenti a finanziare anche l'acquisto della casa vacanza. Aumenta sempre più l'attenzione al contenimento dei costi di gestione dell'immobile e quindi anche alle caratteristiche costruttive dell'immobile che garantiscono efficienza energetica. **Gli stranieri inoltre tornano ad acquistare in Italia, in particolare sul Lago di Garda ed in alcune località di mare.**

2016

I prezzi immobiliari sono **ancora in diminuzione** in montagna, sul lago e al mare. Si conferma l'interesse degli **acquirenti stranieri** che sono attratti dalle località di mare e lago in particolare. Al mare sono tornati soprattutto in Campania (se ne segnalano a 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 nell'imperiese e agli albori nel savonese) dove gli interventi per la nascita di piste ciclabili sta diventando un elemento importante per attirare le richieste. Sul lago sono soprattutto le località della provincia di Verona e Trento (lago di Garda) e del lago di Iseo ad interessare gli stranieri. Questi ultimi sono attratti dai borghi. Tornano gli investitori al mare e in montagna soprattutto dove 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.

2017 - I semestre 2018

Sul mercato immobiliare del lago i comuni della sponda bresciana del Garda performano meglio di quelli della sponda veronese. La **stabilità** è comunque la tendenza prevalente. L'analisi delle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa ha evidenziato che il 6,4% delle stesse riguarda la casa vacanza. Il 7,9% di chi l'ha acquistata è rappresentata da stranieri. **Al mare si conferma l'interesse degli stranieri** sempre più attratti dalle nostre località più prestigiose e interessati a soluzioni indipendenti con budget importanti oppure ai borghi mentre gli italiani prediligono gli appartamenti con budget contenuto. In montagna performano bene le abitazioni costruite con criteri di efficienza energetica e le località che hanno investito su impianti nuovi e un'offerta benessere. Rispetto all'anno precedente c'è maggiore interesse da parte di acquirenti stranieri anche in alcune località montane.