

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO ESTATE 2019

### Italiani e stranieri scelgono il Belpaese per la casa vacanza

*Continua l'interesse per il mercato della casa vacanza, che vede attivi sulle nostre meravigliose località non solo acquirenti nazionali ma anche stranieri che scelgono l'Italia come meta delle vacanze e non solo. L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, come di consueto all'inizio della stagione estiva, ha analizzato il trend immobiliare di mare, lago e montagna, registrando anche un aumento di chi acquista la casa vacanza per metterla poi a reddito.*

#### PREZZI LIEVE RIBASSO

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari delle località turistiche hanno registrato le seguenti variazioni rispetto al primo semestre 2018: -1,7% (montagna), +0,4% (lago) e -0,9% (mare).

	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	-3,6	-2,2
2017	-1,8	-2,2	-0,6
2018	-1	-2,8	0,1

*Variazione percentuale annuale dei prezzi - Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

#### COMPRAVENDITE: RITORNANO GLI STRANIERI E SALE LA COMPONENTE INVESTIMENTO

Segnaliamo due fenomeni in particolare, ovvero il ritorno degli acquirenti stranieri e l'aumento di coloro che acquistano per mettere a reddito. **La quota di stranieri che ha acquistato la casa vacanza è passata dal 7,9% del 2017 al 9,3% del 2018. In particolare riscontriamo la loro presenza sulle località del lago di Garda, Iseo e o nei borghi di mare come Amalfi e Positano. Iniziano a vedersi anche nell'imperiese.** Sono decisamente attratti dai borghi e dalle case tipiche oppure dalle soluzioni indipendenti dal momento che hanno budget più importanti. Gli acquirenti italiani sono maggiormente interessati a piccoli trilocali e bilocali possibilmente in posizioni da cui è facile raggiungere il mare o il lago. Nelle località di montagna non registriamo trend particolari ma in alcuni comuni meno famosi si iniziano a vedere una ripresa dell'interesse grazie ai prezzi più contenuti.

**L'aumento delle presenze turistiche in Italia inoltre ha fatto aumentare le richieste di immobili in affitto e di conseguenza questo ha stimolato gli investitori che sempre più si orientano su affitti brevi.**

**Una novità emersa negli ultimi mesi è un ricorso al mutuo per l'acquisto della casa vacanza:** i tassi convenienti invitano a fare questo e permette di lasciare della liquidità per eventuali imprevisti.

### VINCONO I SERVIZI E LE LOCALITÀ OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

**Si segnala anche un maggiore appeal per quei comuni dove si sono realizzati interventi di riqualificazione o di miglioramento dei servizi turistici.** In particolare la realizzazione delle piste ciclabili (da quella sul Garda a quelle liguri) sta portando ad un maggiore interesse soprattutto da parte degli acquirenti stranieri.

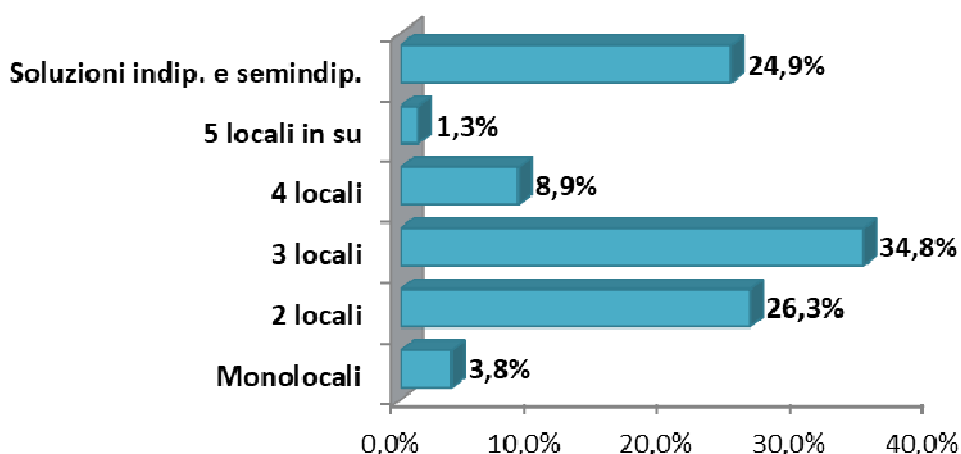
Interessante notare come in alcune località sono riprese le attività di riqualificazione di vecchi stabili per la creazione di casa vacanza.

### TRILOCALE IL TAGLIO PIU' RICHIESTO MA IL BILOCALE E' SCELTO PER L'INVESTIMENTO

In generale si acquistano prevalentemente trilocali, bilocali e a seguire soluzioni indipendenti. Si prediligono le soluzioni in buono stato perché la distanza tra la località di residenza e quella di vacanza non sempre consente di seguire i lavori.

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato le compravendite, aventi ad oggetto la casa vacanza intermedie dalle reti Tecnocasa e Tecnorete nel secondo semestre del 2018 ed ha riscontrato che la tipologia preferita da chi acquista una casa vacanza è il **trilocale con il 34,8% delle compravendite, seguita dai bilocali con il 26,3%** delle scelte e dalle tipologie indipendenti e semindipendenti che compongono il 24,9% delle transazioni. Rispetto al secondo semestre del 2017, si registra un lieve calo della percentuale di soluzioni indipendenti e semindipendenti ed un **leggero aumento della percentuale di bilocali**. Questo risultato è spiegabile con il fatto che, anche nelle località turistiche, sono **in aumento coloro che acquistano per mettere a reddito** visto l'appeal turistico di tante località italiane. Con questa finalità il bilocale si presta maggiormente perché richiede capitali più contenuti e una maggiore facilità di gestione.

## Tipologia acquistata casa vacanza - Italia II sem 2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa