Localita' turistiche: mare, lago e montagna
LA CASA VACANZA IERI E OGGI

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI LOCALITA' TURISTICHE

	Mare	Montagna	Lago
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
2018	-1,0	-2,8	+0,1
I sem 2019	-0,1	-1,9	-0,2

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

2009

Nel 2009 ***gli immobili in zone turistiche di mare hanno subito una contrazione dei prezzi 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 è stata abbastanza generalizzata anche se contenuta, mentre le quotazioni della montagna sono rimaste stabili.

2010

Si è registrato un ***lieve aumento dei valori 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 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 il 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 ***cali 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 calo 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 delle quotazioni 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 continuano la loro discesa. 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 ***maggiore attenzione all'efficienza energetica al fine di contenerne i costi.***

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

2015

I prezzi calano ancora ma la domanda di casa vacanza è in aumento, grazie ai valori più accessibili ormai raggiunti in numerose località turistiche e anche grazie ai mutui più convenienti. Aumenta sempre più l'attenzione al contenimento dei costi di gestione dell'immobile e quindi anche alle caratteristiche costruttive 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, al lago e al mare. Si conferma l'interesse degli ***acquirenti stranieri*** che sono attratti dalle località di mare e lago in particolare. Piacciono soprattutto Campania (Ischia, Sorrento, Amalfi e Positano), Sicilia (l'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 attirano le richieste. Sul lago sono soprattutto le località della provincia di Verona, Trento (lago di Garda) e del lago di Iseo ad interessare gli stranieri. Questi ultimi sono attratti dai borghi. Al mare e in montagna si investe 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

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 Tecnocasa e Tecnorete 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 ed in particolare 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.

2018 – I semestre 2019

Il 2018 ed il primo semestre del 2019 confermano alcuni trend comuni nelle località turistiche: un maggiore interesse per i luoghi che investono sul territorio in infrastrutture (ad esempio impianti sciistici, piste ciclabili) ed in offerta in termini di benessere e leisure (ad esempio impianti termali, parchi divertimenti). Nelle zone turistiche di montagna cresce sempre più l'attenzione alle nuove abitazioni costruite con criteri di efficienza energetica: il contenimento dei costi è importante per chi acquista la casa vacanza. Altro trend rilevato è il ritorno, seppur contenuto, all'investimento: l'aumento dei flussi turistici nel Belpaese sta portando gli investitori ad acquistare anche in queste località per affittare durante le stagioni estive ed invernali. Novità registrata nel 2019 un maggiore ricorso al mutuo per l'acquisto della casa vacanza alla luce dei bassi tassi. Si conferma l'interesse da parte degli acquirenti stranieri per i borghi caratteristici.

Nel primo semestre del 2019 le località di mare hanno subito un ribasso dello 0,1%, quelle di montagna dell'1,9% e quelle di lago dello 0,2%. Performano bene le località su lago di Garda, quelle del sud Italia per il mare e del Trentino Alto Adige per la montagna.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa