

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

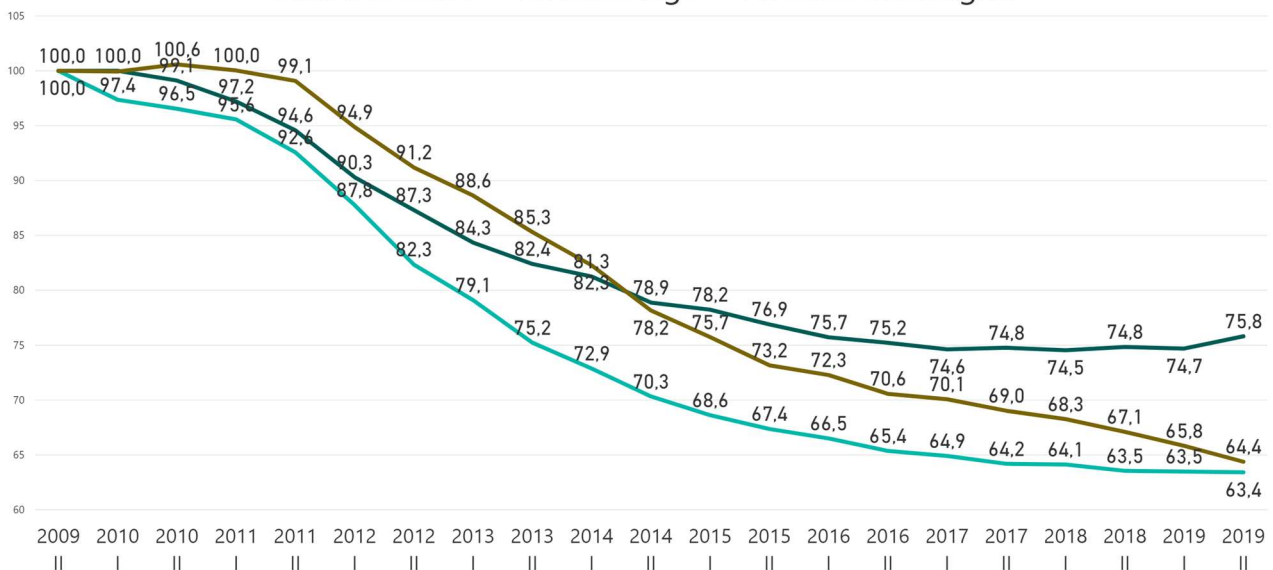
### PRIMA, DURANTE E DOPO IL COVID-19

Il mercato della casa vacanza, **prima dell'arrivo della pandemia**, stava dando segnali decisamente positivi. Dal mare alla montagna passando per il lago, la ricerca di questa abitazione era molto attiva e, in particolare nei primi tre mesi del 2020, è stata oggetto del 5,5% degli acquisti realizzati attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete. Le tipologie più compravendute con questa finalità nelle località turistiche sono i trilocali e, a seguire, i bilocali e le soluzioni indipendenti. Tassativa la presenza di uno spazio esterno, di un giardino, di un terrazzo o balcone abitabile. La vista mare e la vicinanza a quest'ultimo sono altri due aspetti maggiormente apprezzati. Sempre più stranieri hanno dimostrato interesse per l'acquisto della casa vacanza nel Belpaese e, nei primi tre mesi del 2020 erano pari al 6,3% degli acquirenti. Gli italiani desiderano soprattutto la vicinanza alle spiagge e la presenza dei servizi, elemento sempre più importante alla luce del fatto che si vive la casa oltre il classico periodo di vacanza. Infatti, negli ultimi anni, si tende a privilegiare le abitazioni nei luoghi vicini a quelli di residenza per un maggiore utilizzo durante tutto l'anno. Sono cresciute le richieste di chi ha voluto realizzare un investimento aprendo una casa vacanza o un B&B, spinto dal turismo in crescita nel nostro Paese. Il 14,5% di chi ha comprato nelle località turistiche lo ha fatto per investimento. Si conferma il 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 da parte degli acquirenti stranieri e di turisti "sportivi".

**Nel secondo semestre 2019, rispetto al primo semestre dello stesso anno, le località turistiche di mare hanno chiuso con un ribasso dello 0,1%, tuttavia si rileva una crescita dei valori nelle zone di mare della Calabria (+2,5%), dell'Emilia Romagna (+1,2%), della Sicilia (+1,1%), delle Marche (+0,7%) e della Liguria (+0,3%). La Puglia segna una lieve contrazione (-0,6%), così come la Campania (-0,4%), mentre il Lazio registra una diminuzione maggiore (-2,4%). Dal secondo semestre del 2009 al secondo semestre del 2019 le abitazioni nelle località di mare hanno perso il 36,6% del valore.**

### Andamento dei prezzi

● Turistico mare ● Turistico lago ● Turistico montagna



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## DURANTE IL LOCKDOWN

La pandemia ha messo in stand by questo segmento di mercato anche perché è arrivata in primavera, periodo nel quale si concentra la maggior parte delle operazioni riguardanti il mercato immobiliare turistico in vista dell'estate.

In particolare, ad essersi fermati sono stati gli investitori intenzionati ad acquistare con finalità recettiva e gli stranieri, impossibilitati anche a muoversi. Notiamo infatti **in questi giorni di lockdown** una maggiore sofferenza per le aree dove c'è sempre stata una particolare presenza di turisti stranieri. Anche coloro che stavano cercando la casa vacanza per se stessi subito dopo lo scoppio dell'emergenza si sono fermati per poi riprendere le loro ricerche a fine marzo e nei primi di aprile. Infatti, **anche attraverso il portale del Gruppo Tecnocasa, si vedono i primi segnali di ripresa a livello di domanda**, spinta in parte dalla permanenza forzata in casa.

Resta da capire come reagirà questo mercato, che ha per oggetto una casa non primaria, agli impatti che ci saranno a livello economico. Anche sul fronte affitti turistici dopo la cancellazione delle prenotazioni per il periodo pasquale, maggio e giugno, in tante località turistiche sono state confermate quelle per luglio ed agosto. Non si esclude che potrebbero essere apprezzate zone più defilate dalla movida, ma per averne la certezza occorrerà aspettare le decisioni che saranno prese in merito a "come" dovranno essere vissute le vacanze.

## PREVISIONI

Il **mercato della casa vacanza** sicuramente avrà un contraccolpo dall'epidemia di **Coronavirus**. C'è chi ipotizza che i proprietari delle strutture ricettive, una volta superata la pandemia, potrebbero praticare delle offerte per recuperare quanto perso ma c'è anche chi avanza l'ipotesi che alcuni investitori potrebbero decidere di vendere nel caso in cui le perdite dovessero essere difficili da sostenere. Tra chi era alla ricerca della casa vacanza da utilizzare per se stesso si sono delineati due trend: quelli che stanno confermando le intenzioni di acquisto ed aspettano che la situazione ritorni alla normalità per poter ultimare la compravendita e quelli che, di fronte all'incertezza della durata della pandemia, hanno espresso il desiderio di fermarsi per capire come sarà la situazione economica e per avere più certezze dal punto di vista lavorativo. Un rallentamento si segnala anche per le compravendite e per le locazioni realizzate dagli stranieri, presenti in diverse località turistiche italiane: in questo caso bisognerà vedere anche come sarà gestita la pandemia nei loro paesi di origine e gli effetti che questo produrrà. Non sembrano esserci contraccolpi per chi si muove sul segmento alto e signorile del mercato che, al momento, mantiene ferma la volontà di acquisto. Non va sottovalutato l'impatto psicologico che quanto stiamo vivendo potrà avere sui potenziali acquirenti: potrebbe indurre ad essere più prudenti e ponderare bene gli acquisti ma, allo stesso tempo, potrebbe dare un impulso alla casa che verrebbe vista, ancora una volta, come un valido investimento. Per il momento il mercato è sospeso ed un ridimensionamento è atteso per quest'anno. L'entità di quest'ultimo dipenderà oltre che dalla durata, da come reagirà l'economia e dall'efficacia dei provvedimenti presi per sostenerla, da come si muoverà il sistema bancario e, infine, da come cambierà (se cambierà) l'approccio all'acquisto della casa.