

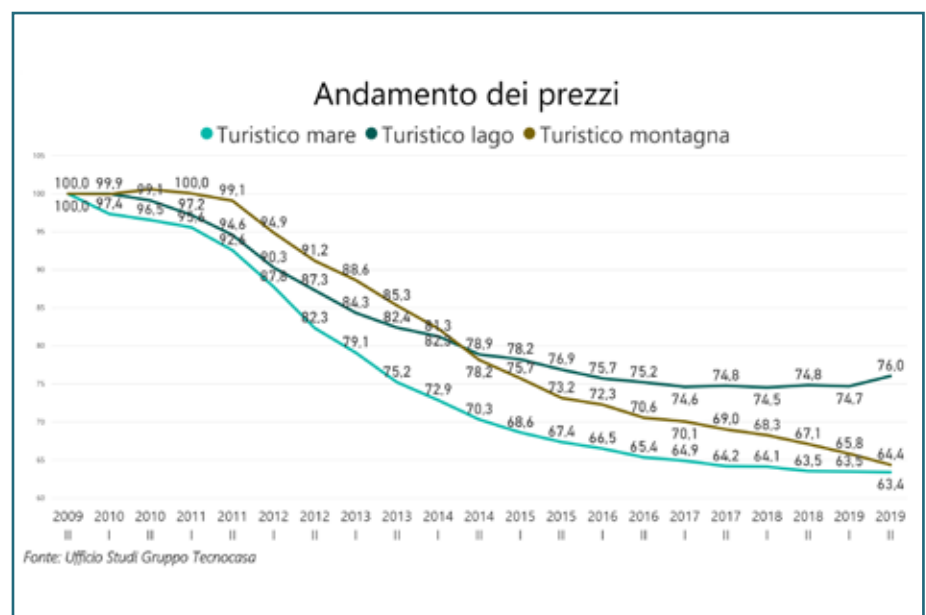


Il mercato della casa vacanza, prima dell'arrivo della pandemia, stava dando segnali decisamente positivi. Dal mare alla montagna, passando per il lago la ricerca di questa abitazione era molto attiva e, nei primi tre mesi del 2020, è stata oggetto del 5,5% degli acquisti realizzati attraverso la nostra rete. 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 acquirenti 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 preferiscono sempre più 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 investi-

mento 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". Importante notare anche come, in diverse località, sono riprese le attività di riqualificazione su vecchi stabili o alberghi dismessi al fine di ricavare abitazioni da destinare sia alla prima sia alla seconda casa.

Questo il quadro prima che la pandemia mettesse in stand by questo segmento di mercato proprio in primavera, periodo in cui si realizzano molte





di queste operazioni in vista dell'estate. In particolare ad essersi fermati sono stati gli investitori intenzionati ad acquistare con finalità recettiva e gli acquirenti stranieri, impossibilitati anche a muoversi. Notiamo in questi giorni 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 località più defilate dalla movida ma, per averne la certezza, occorrerà aspettare le decisioni che saranno prese in merito a "come" dovranno essere visute le vacanze.

Vediamo però qual era la situazione del mercato immobiliare italiano, a livello di prezzi, a partire dai quali capiremo meglio gli effetti su questo specifico segmento di mercato.

Le località turistiche del mare hanno chiuso con un ribasso dello 0,1% ma si rileva una crescita dei valori nelle località turistiche 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 dello 0,6% così come la Campania (-0,4%). Il Lazio registra una contrazione del 2,4%.

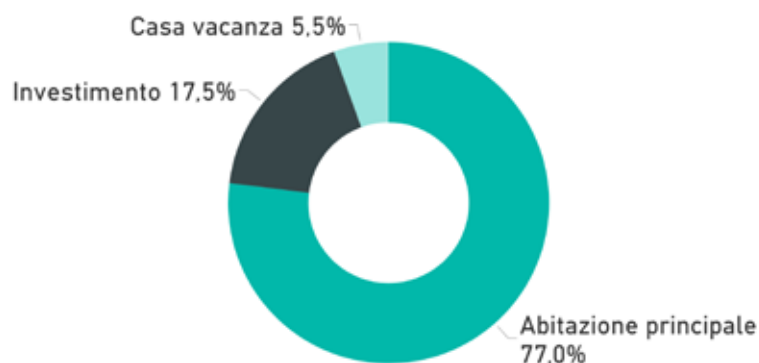
Sulle località di lago si registra un aumento dei prezzi dell'1,5% con un andamento particolarmente felice per le località del lago di Garda (+2,3%) sia sulla sponda veronese (+3,3%) sia su quella bresciana (+1,8%). Stabile la sponda trentina. Sul lago di Como il ribasso è stato del 2,9%, sul lago di Iseo si ha una contrazione del 2,0%.

Nelle località di montagna si registra

una contrazione dei prezzi del 2,2%, con un calo più accentuato nelle località del Piemonte (-4,4%), seguito dalla Valle d'Aosta (-2,8%). Un lieve in-

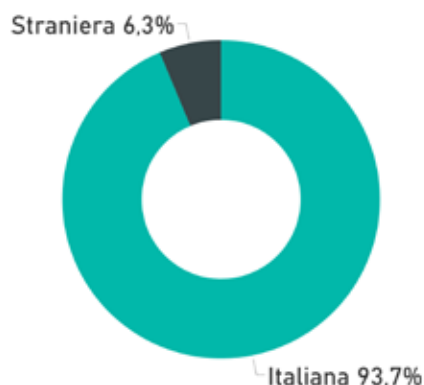
cremento ha interessato l'altopiano di Asiago (+0,7%). -0,2% il ribasso delle località montane del Trentino Alto Adige e stabilità per quelle dell'Abruzzo.

Motivo acquisto - Italia I trimestre 2020



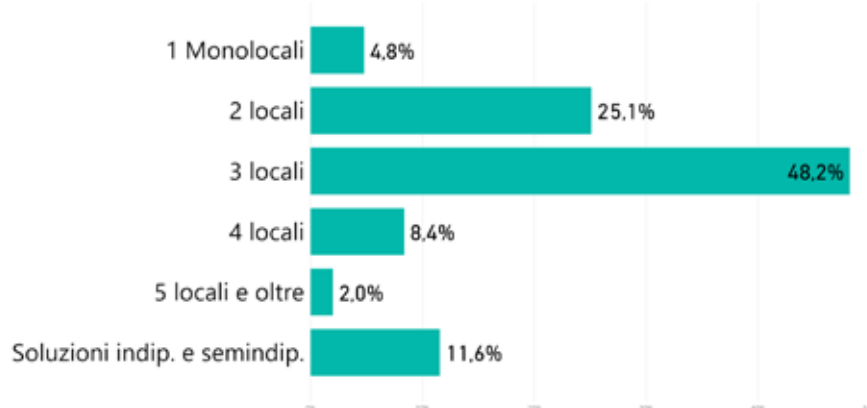
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Cittadinanza acquirente casa vacanza - I trimestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tipologia acquistata casa vacanza - I trimestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa