



OSSERVATORIO IMMOBILIARE TURISTICO

DUEMILAVENTIQUATTRO



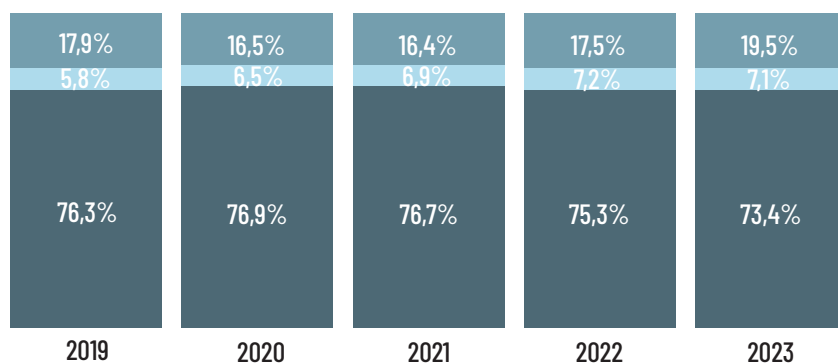


Il mercato della casa vacanza nel II semestre 2023

Il mercato immobiliare delle località di mare e lago ha evidenziato una generale stabilità dei valori. Dopo il boom degli acquisti, successivo alla pandemia, il mercato si sta avviando verso una normalizzazione tanto che, nel 2023, le compravendite di casa vacanza si sono stabilizzate rispetto al 2022. Sul totale degli scambi realizzati dalle nostre agenzie esse rappresentano il 7,1%. Nel corso del secondo semestre del 2023 si sono confermati alcuni trend già individuati negli anni scorsi e altri si sono maggiormente evidenziati. I valori immobiliari delle località di lago hanno registrato una diminuzione dello 0,3%. Sono diminuiti leggermente i prezzi su lago di Garda (-0,4). Bene il lago di Como (+1,9%) con un buon andamento per la sponda comasca (+5,5%) mentre quella lecchese ha frenato (-0,4%). Il lago di Iseo in crescita (+0,6%). In difficoltà le località sui laghi del Lazio (-4,2% per i comuni sul lago di Bracciano e -5,7% per il lago di Bolsena). Le località di mare chiudono con +0,5%. Bene alcune regioni dell'Adriatica come Abruzzo (+1,7%), Molise (+6,9%). Buon andamento anche per Veneto (+2,4%), Sardegna (+2,1%) e Calabria (+1,7%). In lieve calo la Puglia (-2,0%) e la Sicilia (-1,2%).

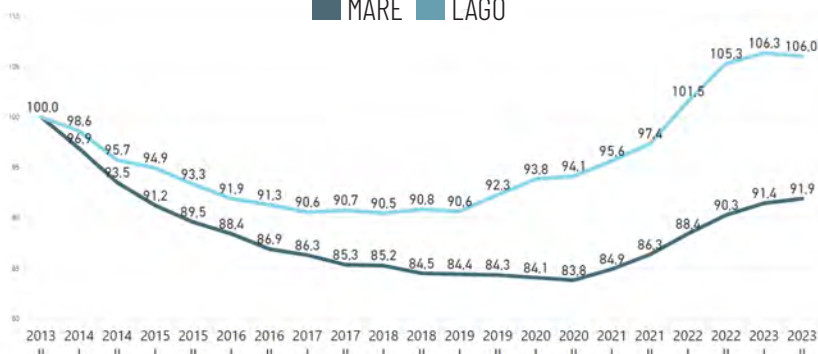
Motivo acquisto - Italia

■ ABITAZIONE PRINCIPALE ■ CASA VACANZA ■ INVESTIMENTO



Andamento dei prezzi

■ MARE ■ LAGO



Acquisti da parte di stranieri

Su questo segmento di mercato è stata molto significativa la componente di acquirenti stranieri, da sempre attratti dalle bellezze del paese e che nel 2023 è stata pari al 13,5% (nel 2019 erano il 10,7%). Alla



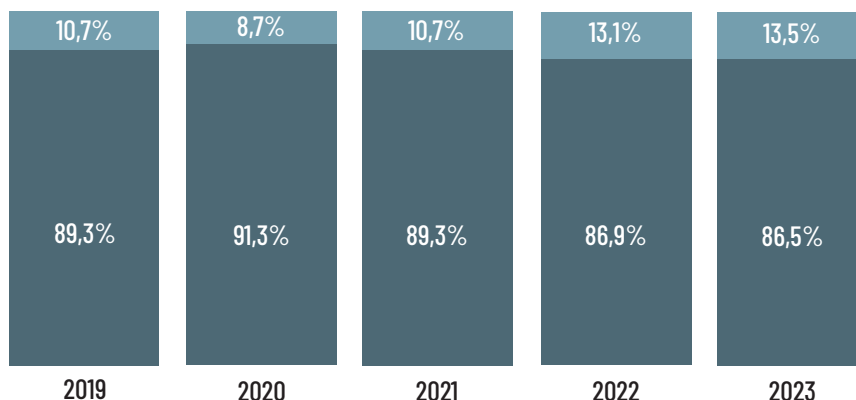
fine del 2023 e inizi del 2024 si sono fatti sentire gli effetti del conflitto bellico e del freno dell'economia tedesca. I cittadini tedeschi, da sempre amanti delle nostre località, hanno messo in campo una maggiore prudenza che li ha portati a procrastinare l'acquisto dell'immobile a tempi più sereni oppure a ridurre il capitale da investire, con la conseguenza che si è visto un forte ridimensionamento di acquisti da parte di tedeschi sul lago di Garda, dove da sempre si riversavano. Al contrario si segnalano acquisti nelle località turistiche meno costose (esempio Iseo). Le vicende belliche in Ucraina invece hanno potenziato un fenomeno già presente nei mesi passati: la ricerca di una casa vacanza in Italia da parte di persone residenti in Polonia, nazione al confine con l'Ucraina che teme un'escalation del conflitto. L'Italia, infatti, viene percepito come un paese rifugio sia per i capitali sia per la vita stessa. Spesso si orientano su località accessibili a livelli di prezzo e dove c'è anche la presenza di una discreta comunità della loro stessa nazione. Tra queste segnaliamo Scalea, Bordighera, Carole, Sant'Antioco, Badesi, Taormina, Terrasini, Castellammare del Golfo, Alcamo. Resta interessante lo spostamento di francesi dalla Costa Azzurra alla Liguria che trovano decisamente meno costosa.

Infrastrutture

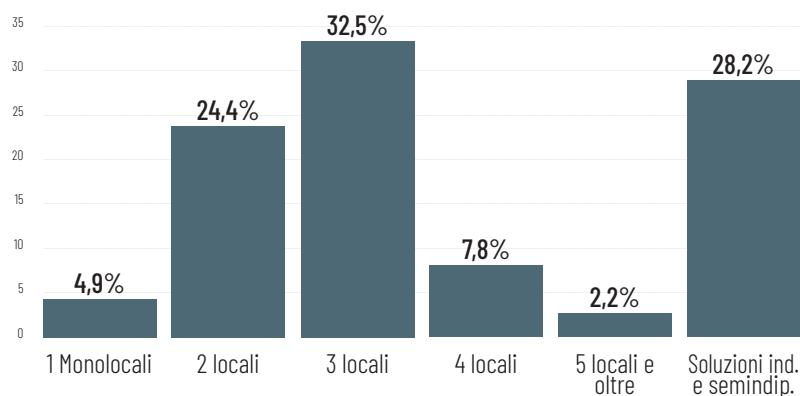
Un altro aspetto che ha influito sul mercato della casa vacanza è rappresentato dai collegamenti tra le grandi città e le località turistiche così come il potenziamento delle infrastrutture in queste ultime. La velocità e la comodità dei collegamenti è un elemento cardine per il mercato turistico. Raggiungere agevolmente le località turistiche tramite rete ferroviaria ha portato a un potenziamento di acquisti di casa vacanza nelle regioni adriatiche, passati da 9,6% del 2019 all'11,9% del 2023. Restando sempre in tema di infrastrutture resta ancora una valida attrazione la pista ciclabile che interessa molte località turistiche. Quelle più famose sono la pista ciclabile del lago di Garda (Lazise, Riva del Garda, Costermano, Malcesine), quella della costa imperiese della Liguria sorta sull'ex sedime ferroviario (San Lorenzo

Cittadinanza degli acquirenti di case vacanza - Italia

■ ITALIANA ■ STRANIERA



Tipologie acquistate come case vacanza



al Mare, Diano Marina, Imperia) senza dimenticare quella che interessa l'entroterra di Savona (Finale Ligure, in modo particolare Final Borgo per chi pratica mountain bike) e l'altra che coinvolgerà il Veneto con Jesolo. In quest'ultima località poi c'è attesa anche per la realizzazione della futura uscita autostradale di Jesolo lungo la A4, che potrà aiutare a smaltire il traffico e a rendere più appetibile la cittadina stessa.

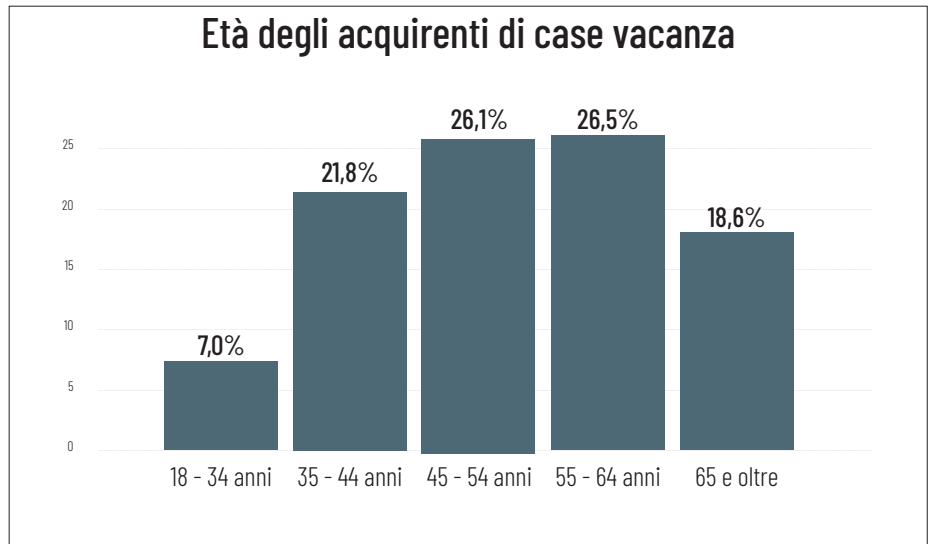
Tipologie acquistate

La tipologia preferita è il trilocale con il 32,5% delle compravendite, seguita dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti con il 28,2% delle scelte. Bene anche il bilocale che rappresenta il 24,4% delle transazioni. Rispetto a un anno fa si registra una lieve diminuzione della percentuale di compravendite di soluzioni indipendenti (passate da 29,4% a 28,2%) e un aumento di quella dei trilocali (da 30,3% a 32,5%).

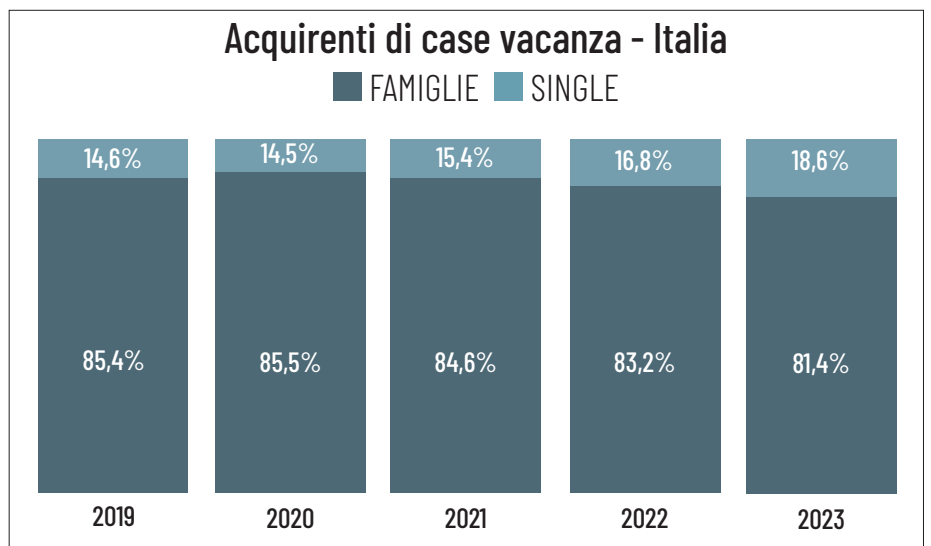




Ad acquistare la casa vacanza sono soprattutto persone di età compresa tra 45 e 54 anni e tra 55 e 64 anni (rispettivamente con il 26,1 e il 26,5%). Rispetto all'anno precedente si registra un aumento dell'età media degli acquirenti, nel 2022 infatti la fascia compresa tra 45 e 54 anni componeva il 31,5% degli acquirenti. In lieve aumento la percentuale di chi acquista nella fascia più giovane, entro i 34 anni, che passa da 5,7% a 7,0%. Aumenta anche la percentuale di acquisti oltre i 64 anni che sale dal 16,0% a 18,6%.



Continua la crescita della percentuale di single che acquistano la casa vacanza, nel 2023 è salita al 18,6%, in costante aumento negli ultimi anni.



Gli acquisti di case vacanza nella maggior parte dei casi si concludono senza l'ausilio di un mutuo (87,9% nel 2023). Solo il 12,1% delle compravendite è stato supportato dall'accensione di un mutuo, si tratta della quota più bassa registrata negli ultimi anni.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

