

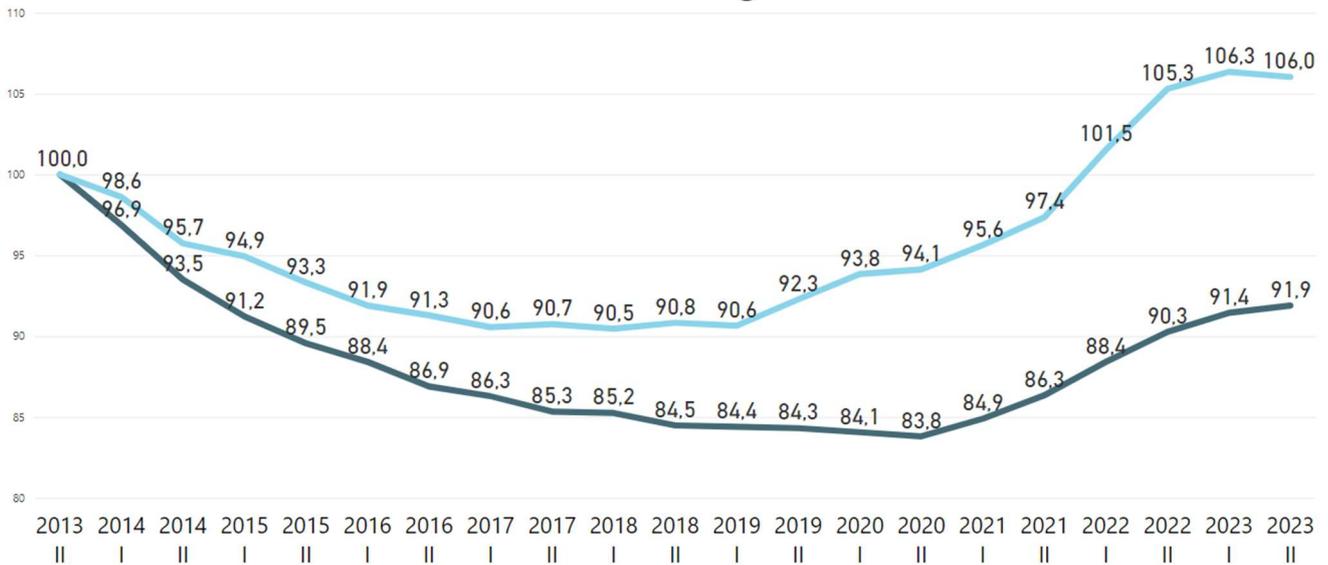
TECNOCASA. MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO ESTATE 2024 LA SECONDA CASA PER GLI ITALIANI, DOVE E COME LA SCELGONO

“Sul fronte del mercato immobiliare turistico - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - si sono confermati alcuni trend già individuati negli anni scorsi ma altri si sono maggiormente evidenziati. Nel secondo semestre del 2023 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 la sponda lecchese ha frenato (-0,4%) e il lago di Iseo (+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 il Veneto (+2,4%), la Sardegna (+2,1%) e la Calabria (+1,7%)**. **In lieve calo la Puglia (-2,0%) e la Sicilia (-1,2%)”**.

Andamento dei prezzi

● Mare ● Lago

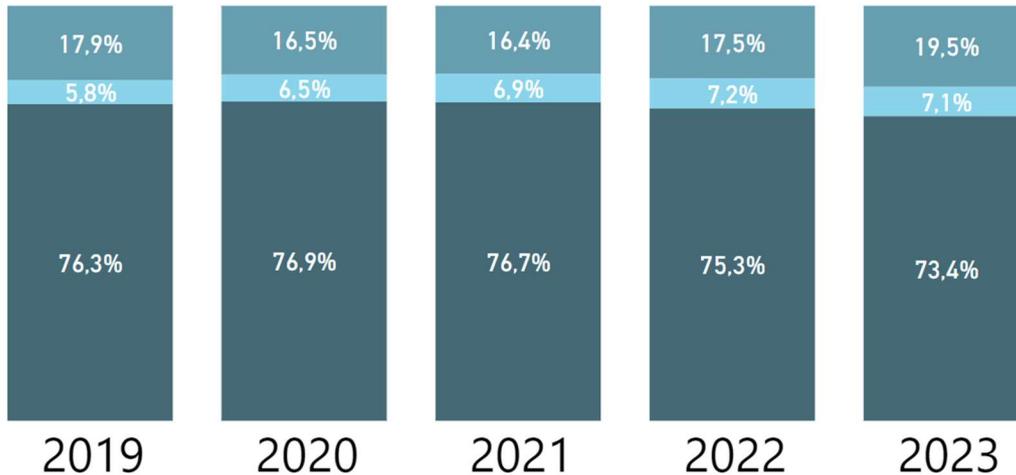


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il mercato immobiliare delle località di mare e lago, nell'analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, ha evidenziato quindi 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 delle compravendite realizzate dalle nostre agenzie esse rappresentano il 7,1%.**

Motivo acquisto - Italia

● Abitazione principale ● Casa vacanza ● Investimento

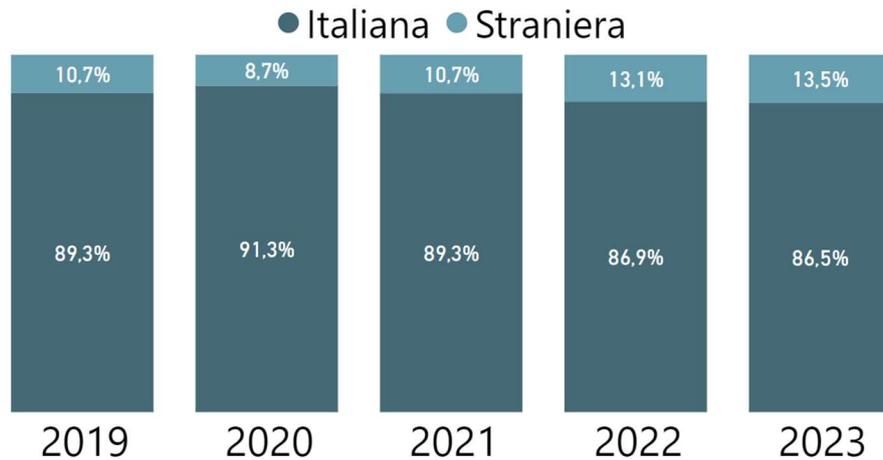


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Importante la componente di acquirenti stranieri

Su questo segmento di mercato è stata molto significativa la componente di acquirenti stranieri, da sempre attratti dalle bellezze del paese, 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, Caorle, 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.

Cittadinanza degli acquirenti di case vacanza - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

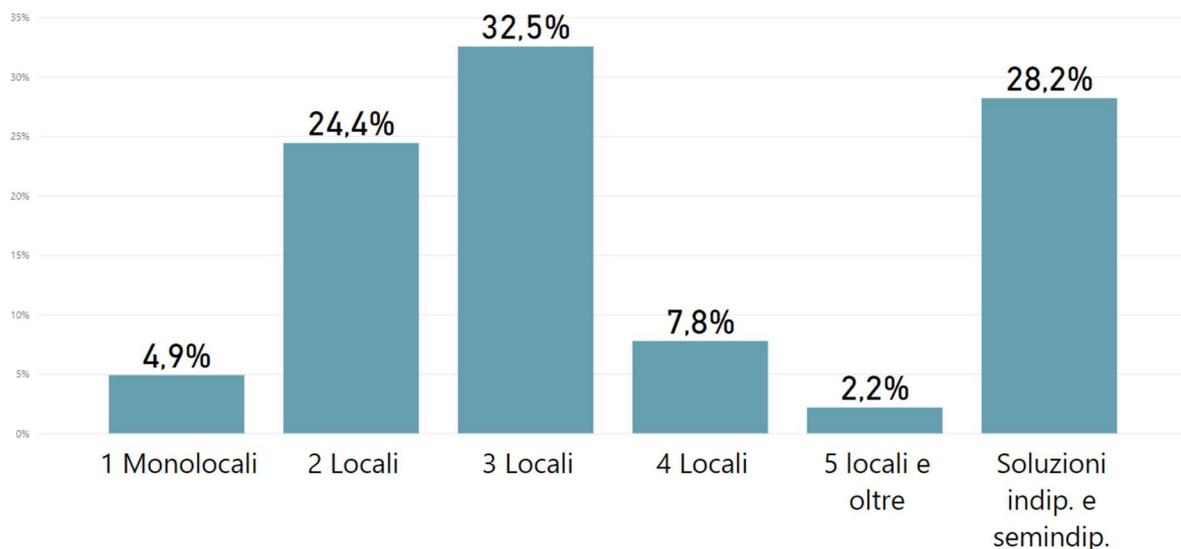
Infrastrutture e piste ciclabili: il potenziamento giova al mercato

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 - spiega **Fabiana Megliola** - 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 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: cresce l’interesse per i trilocali

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 ad 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%)**.

Tipologie acquistate come case vacanza

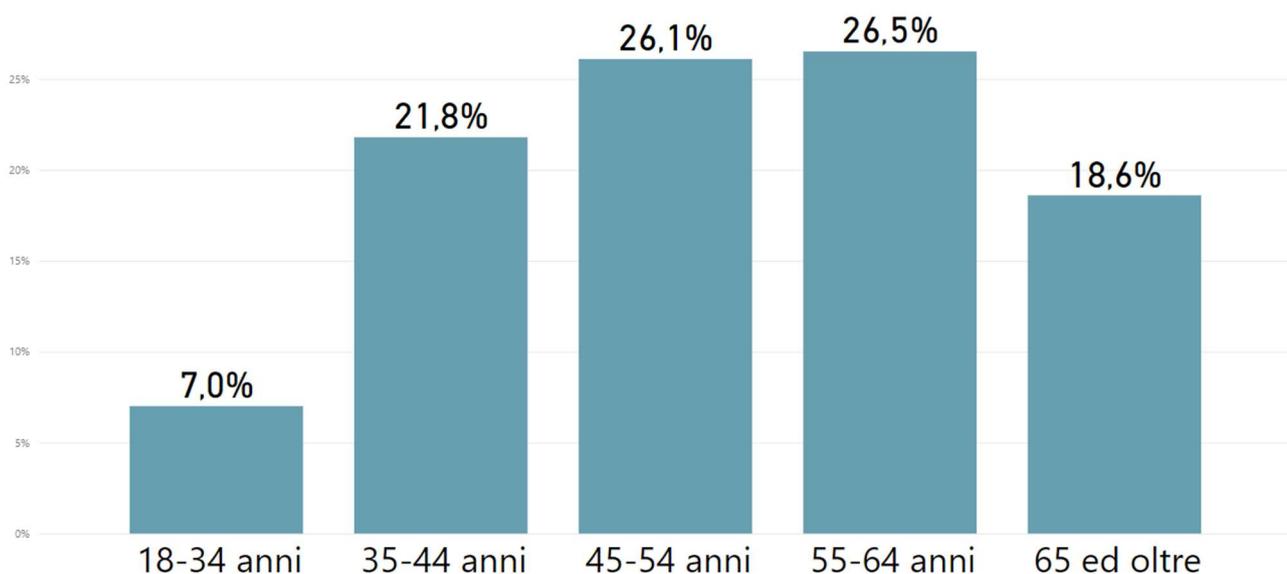


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Cresce l'età media degli acquirenti

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%.

Età degli acquirenti di case vacanza



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In salita i single che acquistano la casa vacanza

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

Acquirenti di case vacanza - Italia

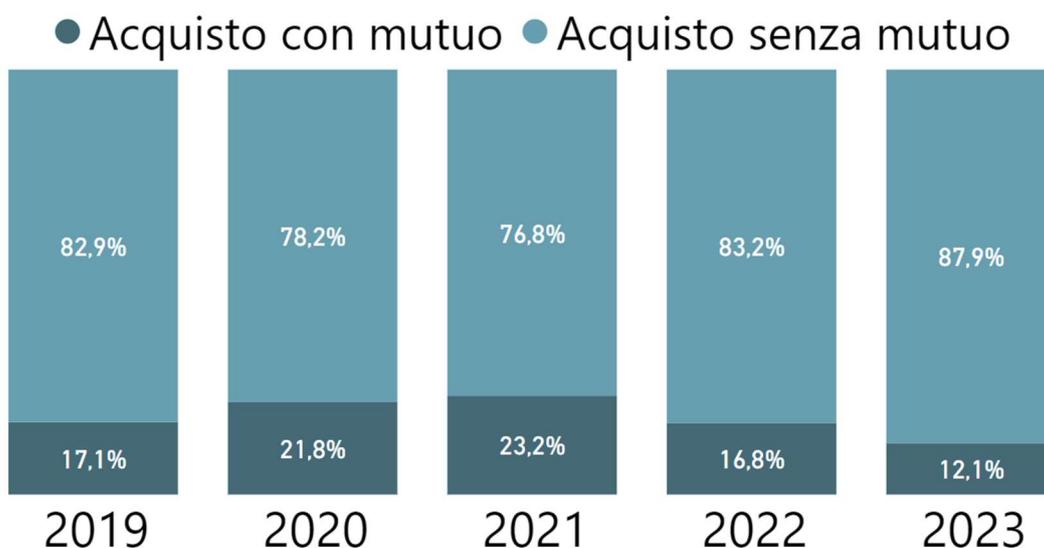


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel 2023 la quota più bassa di acquisti con mutuo

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 all'accensione di un mutuo, si tratta della quota più bassa registrata negli ultimi anni.

Case vacanza e mutuo - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa