



**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**



## OSSERVATORIO NAZIONALE IMMOBILIARE TURISTICO 2021

Il mercato delle case nelle località turistiche

**SINTESI PER LA STAMPA**

Roma, 29 luglio 2021

Con la collaborazione di



L'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2021 di F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia) con la collaborazione della Società di Studi Economici NOMISMA ha "fotografato" l'andamento del mercato 2021 di un panel di case per vacanza in Italia, attraverso l'analisi dei dati delle compravendite e delle locazioni di 111 località turistiche.

Quest'anno le performance che emergono dall'Osservatorio immobiliare turistico - sebbene risultino ancora condizionate dalla pandemia per effetto del protrarsi delle misure di contenimento - mettono in evidenza un ritorno di interesse della domanda sia di acquisto che di locazione verso il mercato italiano delle abitazioni per vacanza.

Di seguito gli aspetti principali dell'analisi:

- **Le evidenze rilevate nel segmento delle compravendite di abitazioni nelle località turistiche restituiscono un quadro incoraggiante. Sette agenti immobiliari su dieci hanno percepito, infatti, un sostanziale aumento delle compravendite di abitazioni per vacanza rispetto al 2020.**
- **Nel 2021 il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione nelle località turistiche in Italia si attesta a 2.730 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in aumento del +3,1% su base annua e un campo di oscillazione compreso tra -1,2% e +5,5%, mettendo in evidenza un deciso recupero dopo la battuta di arresto dello scorso anno (-0,8% su base annua).**
- **Per le abitazioni top nuove nelle località turistiche, le quotazioni medie si attestano su valori che superano i 3.700 euro al mq (con un range di oscillazione dei valori medi tra 2.900 e 4.200 euro al mq); per le abitazioni centrali usate i valori medi oscillano tra 2.110 e 3.160 euro al mq, mentre per le abitazioni periferiche usate si mantengono tra 1.520 e 2.200 euro al mq (tav 2).**
- **In cima alla classifica delle principali località turistiche - per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi<sup>1</sup> - troviamo anche quest'anno una destinazione montana. Cortina d'Ampezzo (BL) si posiziona in vetta alla classifica con valori che raggiungono i 13.500 €/mq, superando Madonna di Campiglio con 13.000 €/mq. In terza e quarta posizione vi sono due destinazioni marittime, ovvero Forte dei Marmi (LU) e Capri (NA), rispettivamente con un prezzo per abitazioni di 13.000 €/mq e 12.500 €/mq. In quinta posizione Courmayeur (AO) con un valore di 11.000 €/mq, arretrando rispetto allo scorso anno, e Santa Margherita Ligure (GE) che con un valore di 10.500 €/mq mantiene la stessa posizione del 2020 (tav 3).**

<sup>1</sup> I valori prime sono da intendersi quali massimi medi, non quali massimi assoluti.

- Dal comparto locativo emergono segnali di maggior dinamismo rispetto al segmento delle compravendite in termini di variazione dei canoni di locazione. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un +5,5% su base annua, con un campo di oscillazione, in funzione del mese, compreso tra +1,7% e +9,0%.
- La domanda di acquisto di abitazioni nelle località turistiche continua ad essere sostenuta prevalentemente dalla componente domestica nell'85% delle manifestazioni di interesse, mentre nel restante 15% risulta alimentata da soggetti stranieri, che si attestano su percentuali simili allo scorso anno. Allo stesso modo il segmento locativo è sorretto in prevalenza dai turisti italiani (84% delle risposte), mentre gli stranieri rappresentano un non trascurabile 16% (fig 7).
- Volendo tracciare l'identikit delle famiglie che prendono in locazione una casa per vacanza per almeno un mese, si conferma anche quest'anno la netta prevalenza delle famiglie numerose con 4 e più componenti (oltre il 77,3% delle risposte) (fig 8).

#### **Il commento di Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa**

*“In Italia il turismo di prossimità sta alimentando la richiesta di case vacanza sia per l'acquisto sia per la locazione. Le restrizioni negli spostamenti e la circolazione delle varianti Covid-19 stanno però ancora influenzando negativamente gli investimenti esteri nel comparto. Soprattutto da parte di investitori americani, russi e nordeuropei. Le richieste delle famiglie italiane si concentrano specialmente verso immobili spaziosi, con terrazza o giardino, se possibile con vista panoramica e anche con un locale da dedicare allo smart working. Siamo sulla buona strada e la diffusione capillare del vaccino può certamente contribuire per il ritorno alla normalità.”*

#### **Il commento di Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma**

Secondo Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma *“La quarantena forzata a cui siamo stati costretti, unita alla percezione di sicurezza dell'impiego immobiliare, hanno contribuito ad alimentare nelle famiglie italiane la voglia di accrescere gli spazi abitativi a disposizione del nucleo. Di questo impulso ha beneficiato il mercato immobiliare delle località turistiche, che dopo anni di incertezze ha fatto registrare un ritorno di interessi con riflessi sia sui livelli di attività che sui valori di compravendita e locazione.”*

#### **Il commento di Fabrizio Savorani, referente settore turistico Ufficio studi Fimaa**

*“Il settore turistico, che è stato tra i più colpiti dalla pandemia da Covid-19 e dai lockdown, rivede la luce. Torna la voglia di andare in vacanza e di investire nel mattone soprattutto in montagna, dove la richiesta è tra le più vivaci non solo nei luoghi di grande prestigio come Cortina d'Ampezzo, Madonna di Campiglio o Courmayeur, ma anche nelle zone meno rinomate ma ben collegate con le grandi reti infrastrutturali. Tutto il comparto turistico sta crescendo a livelli molto interessanti e località come Capri, Forte dei Marmi e Santa Margherita Ligure continuano a essere le scelte predilette dai vip. La riviera romagnola ha*

*visto il ritorno dei turisti stranieri, soprattutto tedeschi, con predilezione delle case per vacanze ma la richiesta è aumentata, rispetto l'anno scorso, anche nelle strutture alberghiere.”*

## Il mercato immobiliare in Italia

Sul mercato immobiliare italiano continua a soffiare un vento di sorprendente ottimismo. Superata anche la seconda ondata pandemica, con le inevitabili misure di contenimento adottate nel tentativo di limitarne la diffusione, molte famiglie hanno manifestato l'esigenza di un upgrading della propria condizione abitativa.

Le inadeguatezze rilevate nel corso della reiterata quarantena forzata a cui siamo costretti, da una parte, la percezione di sicurezza che l'impiego immobiliare continua a garantire nell'immaginario collettivo, dall'altra, sono solo due dei fattori che hanno alimentato la rinnovata voglia di casa manifestatasi in maniera veemente nell'ultimo anno. Poco importa in questa fase se quella presunzione di affidabilità rappresenti un retaggio di una storia quasi sempre drogata da dinamiche inflative non coerenti con lo scenario attuale. Quello che oggi si rileva è il portato fiduciario di una manifestazione di interesse tanto diffusa quanto in taluni casi inconsapevole. Non si deve, infatti, sottovalutare la vastità del disagio economico e sociale che la recessione indotta dal Covid-19 lascerà dietro di sé, solo in parte oggi già tangibile.

**Figura 1**  
**Intenzioni di acquisto di abitazioni**  
**nei prossimi 12 mesi**  
 (2D Dichiarate – 3D Sostenibili)

**3,3 milioni (2D)**

Famiglie che hanno dichiarato di volere acquistare una casa nei prossimi mesi

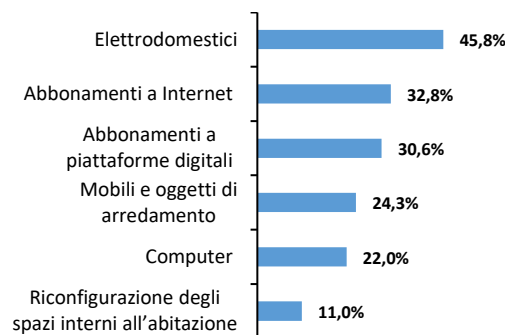
**800 mila (3D)**

Famiglie che hanno dichiarato di volere acquistare una casa nei prossimi mesi e dispongono di un reddito adeguato



Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, 2021

**Figura 2**  
**Quota di famiglie che hanno effettuato le**  
**seguenti spese legate alla propria abitazione**  
 (risposte multiple; % sul totale delle famiglie)



Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, 2021

I provvedimenti di salvaguardia, adottati a più riprese dai Governi che si sono succeduti, hanno permesso di contenere la portata delle conseguenze del tracollo registrato lo scorso anno sui bilanci familiari. Il progressivo venir meno di tali misure esporrà inevitabilmente altri nuclei agli effetti ritardati di una batosta, che solo una pronta ed efficace attivazione dei programmi contenuti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) potrà scongiurare.

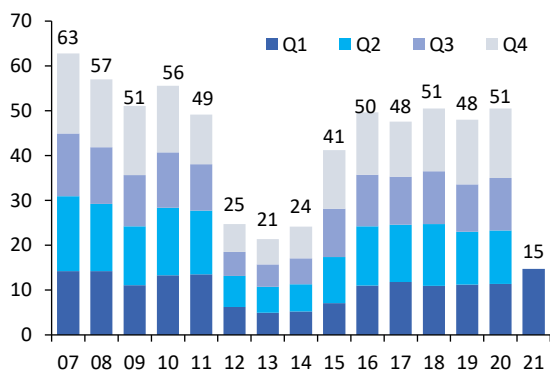
La nuova fase potrebbe esporre nuclei familiari fin qui solo marginalmente interessati e trasformare alcune volontà in velleitarie manifestazioni di interesse. Alla diffusa consapevolezza sulla precarietà delle prospettive economiche generali, spesso non fa riscontro un'analoga preoccupazione con riferimento al proprio nucleo. Questa percezione di riparo alimenta ambizioni proprietarie che rischiano di rilevarsi non adeguatamente sostenute dalle reali possibilità future. Se si segmentano le intenzioni di acquisto immediato o prossimo (nei 12 mesi) manifestate da addirittura 3,3 milioni di famiglie, ci si rende conto di quanto parte di esse presenti già oggi presupposti di solidità talmente labili da pregiudicarne la credibilità.

Sulla base di una valutazione del grado di concretezza e sostenibilità delle dichiarazioni di intenti, l'effettivo bacino di riferimento potenziale per il settore residenziale può essere quantificato in poco più di 800 mila unità. Si tratta di un novero considerevole e in espansione rispetto alla rilevazione dello scorso anno, a

testimonianza dell'accresciuto interesse delle famiglie per l'impiego immobiliare, ma di gran lunga più contenuto rispetto agli intendimenti.

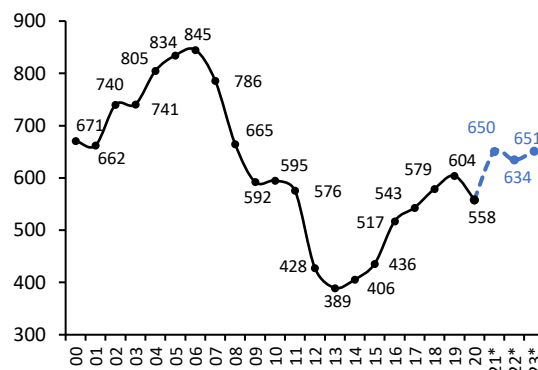
La concretizzazione dei propositi passa in misura rilevante per il riscontro che il settore bancario darà alle promesse di restituzione implicite nelle richieste di credito avanzate dai potenziali mutuatari. Fino ad oggi l'orientamento è stato marcatamente accomodante, come si può evincere sia dalla dinamica dei mutui erogati che da quella delle compravendite di abitazioni. Se si sia trattato di un azzardo sarà il tempo a dirlo, quello che però pare finora evidente è la tutto sommata modesta preoccupazione sollevata dall'ingente ricorso alle moratorie da parte dei mutuatari di più recente attivazione, nonché dalle potenziali ricadute sulla continuità reddituale dei richiedenti della prospettiva di una accresciuta precarietà occupazionale. Proprio lo spauracchio di una nuova stagione di crediti deteriorati era logico ipotizzare potesse ostacolare la riproposizione di politiche spiccatamente espansive, la cui remuneratività nell'immediato è evidente almeno quanto la potenziale rischiosità futura. Su tale fronte, la fiducia riposta nell'affidabilità degli strumenti di scoring della clientela rappresenta di fatto il baluardo per scongiurare le possibili ricadute degli eccessi prociclici dell'ultimo anno.

**Figura 3**  
**Erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (miliardi di euro)**



Fonte: Banca d'Italia

**Figura 4**  
**Italia - Numero di compravendite residenziali e previsioni (migliaia)**



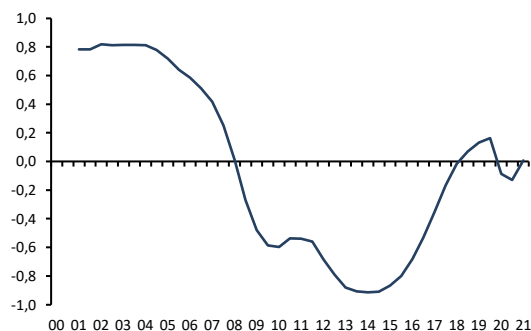
\* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

Seppure gli indicatori di rischiosità del credito restituiscano un quadro tuttora ampiamente rassicurante, uno scenario di progressivo deterioramento appare tutt'altro che improbabile, con le implicazioni sistemiche sperimentate in un passato troppo recente per essere dimenticate. Ad oggi, il connubio tra una rin vigorita pulsione proprietaria e un'impostazione solo marginalmente selettiva nella concessione dei finanziamenti, rappresenta il presupposto per un ritorno di erogazioni e compravendite residenziali al di sopra dei livelli pre-Covid già a partire da quest'anno. Dopo l'ottima performance registrata nella seconda parte del 2020, il mercato immobiliare continua a restituire un'insospettabile immagine di esuberanza, alimentata dall'esigenza di utilizzo primario (prima casa e sostituzione), ancorché caratterizzata da una ricerca di condizioni di accessibilità più facilmente rinvenibili non in prossimità dei centri urbani maggiori. Oltre al desiderio di dimensioni più generose e di spazi accessori rivelatisi spesso salvifici nell'alienante esperienza della pandemia, è proprio il tema del potere di acquisto immobiliare a rappresentare il driver principale delle scelte di una quota significativa delle famiglie interessate all'acquisto. Come già accaduto in passato, il processo di suburbanizzazione assume in epoca moderna più i tratti congiunturali di risposta al progressivo

disallineamento tra possibilità finanziarie della domanda e valori di mercato, che non quelli strutturali di revisione delle gerarchie nelle preferenze individuali.

**Figura 5**  
**Indice Nomisma di performance settore residenziale<sup>2</sup> –**  
**Media 13 grandi città**



Fonte: Nomisma

2020-21, rispetto allo scenario pre-crisi, che non eccederà il 4%. Analoga tendenza riguarderà i prezzi, la cui risalita consentirà di contenere le perdite totali nell'ordine di qualche punto percentuale, a fronte di una prospettiva di debolezza che si pensava potesse protrarsi per almeno un biennio. Dagli sviluppi macroeconomici dei prossimi mesi arriverà il responso sulla sostenibilità di un'effervescenza che trae vigore dalle aspettative, ma che ha bisogno della robustezza delle dinamiche reali per non tramutarsi in una bolla destinata a scoppiare.

In ultima analisi, per consolidare la tenuta che il mercato immobiliare italiano, sia residenziale che d'impresa, ha saputo dimostrare nel corso delle ondate pandemiche, occorrerà che all'ottimismo delle aspettative macroeconomiche faccia seguito la concretezza delle dinamiche reali. Si tratta di una prospettiva verosimile, che tuttavia impone attenzione e cautela. Il costo di eventuali azzardi sarebbe ancora una volta elevatissimo.

In tale quadro, la risalita delle quotazioni immobiliari registrata nel primo semestre di quest'anno rappresenta un fattore di accentuazione delle distanze e un ulteriore impulso centrifugo rispetto alle tendenze già oggi in atto. La resistenza prima e la reattività poi, dimostrate dal mercato residenziale italiano, hanno consentito di chiudere la lunga parentesi Covid con impronosticabile rapidità, come dimostrano gli effetti del massiccio ritorno di interesse su tutti i principali indicatori di settore. Già a partire da quest'anno, il numero di transazioni tornerà infatti ad allinearsi alle previsioni formulate prima che insorgesse la pandemia, con una flessione cumulata nel biennio

<sup>2</sup> (1) L'Indice Nomisma di performance è un indicatore che sintetizza l'andamento di cinque componenti che esprimono la dinamicità del mercato. L'Indice varia tra -1 e +1, valori rispettivamente di minimo e di massimo potenziale, mentre lo zero rappresenta la performance media delle cinque componenti nel periodo di osservazione dal 2000 ad oggi.

(2) Indice ponderato di uffici e negozi.

## Il mercato delle abitazioni per vacanza

Le performance che emergono dall'Osservatorio immobiliare turistico nel 2021 - sebbene risultino ancora condizionate dalla pandemia per effetto del protrarsi delle misure di contenimento – mettono in evidenza un ritorno di interesse della domanda verso il mercato delle abitazioni per vacanza.

Le evidenze rilevate presso gli operatori relativamente al segmento delle compravendite di abitazioni nelle località turistiche restituiscono un quadro incoraggiante. Sette agenti immobiliari su dieci hanno percepito, infatti, un sostanziale aumento delle compravendite di abitazioni per vacanza rispetto al 2020.

Lo scorso anno la battuta di arresto è risultata di circa il 6% secondo i dati consuntivi dell'Agenzia dell'Entrate. In questo contesto, si segnala la maggiore tenuta delle località di montagna, rispetto al mare e ai laghi, avendo scontato una flessione di minore intensità se paragonata alla media delle località turistiche (2,9% vs 6,0%).

Il mercato della locazione viene percepito dinamico da parte degli operatori, sia rispetto ai contratti che ai canoni applicati, per effetto di un interesse consistente da parte della domanda verso la casa vacanza anche in questo periodo di pandemia.

Tavola 1	Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali					
	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018	2020/2019
<b>Località lacuali (13)</b>	16,7	15,2	8,0	7,6	2,1	-3,4
<b>Località marine (124)</b>	5,5	22,5	4,1	6,2	3,5	-6,8
<b>Località montane (50)</b>	8,8	24,8	-7,2	5,6	13,0	-2,9
<b>Località turistiche (187)</b>	<b>6,7</b>	<b>22,3</b>	<b>2,7</b>	<b>6,2</b>	<b>4,7</b>	<b>-6,0</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Per effetto dei primi segnali di ripresa del mercato immobiliare, le quotazioni delle case per vacanza nelle località turistiche, secondo l'Osservatorio, tornano a crescere, dopo la flessione registrata nell'ultimo anno monitorato, per effetto dell'allentamento delle restrizioni e del riavvio delle attività economiche e turistiche.

La variazione media, sintesi dei mercati top, centrali e periferici, delle singole località turistiche monitorate evidenzia una crescita dei valori di mercato del 3,1% su base annua, con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra -0,2% e +5,5%.

La ripresa dei valori di mercato delle abitazioni riguarda - come accennato - tutte le tipologie seppure con intensità diverse. Le case vacanze "top nuove" mostrano variazioni medie che oscillano tra +0,4% a +4,2%, mentre le abitazioni periferiche una variazione media che oscilla tra -1,2% e +5,5%.

Con riferimento alle destinazioni turistiche monitorate, il prezzo medio di un'abitazione turistica in Italia si attesta nell'ordine dei 2.700 euro al mq commerciale, che rappresenta la sintesi di valori differenziati per tipologia abitativa sul territorio nazionale.

Concentrandosi sulle abitazioni top nuove, le quotazioni medie si attestano su valori che superano i 3.700 euro al mq (con un range che va da 2.900 a 4.200 euro al mq); per le abitazioni centrali usate i valori medi oscillano tra 2.110 e 3.160 euro al mq, mentre per le abitazioni periferiche usate si mantengono tra 1.520 e 2.200 euro al mq.



Tavola 2	Prezzi medi 2021 e variazione annua delle abitazioni nelle località turistiche		
	Abitazioni top nuove	Abitazioni centrali usate	Abitazioni periferiche usate
Prezzi minimi	2.890	2.110	1.530
Prezzi massimi	4.530	3.160	2.200
<b>Prezzi medi</b>	<b>3.710</b>	<b>2.640</b>	<b>1.860</b>
<b>Var% prezzi medi 2021/2020</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

In cima alla classifica delle principali località turistiche - per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi<sup>3</sup> - troviamo anche quest'anno una destinazione montana, plausibilmente per effetto dell'attrattività che la montagna riveste in questo periodo pandemico. Le attività outdoor, infatti, rappresentano una delle motivazioni principali alla base di viaggi e vacanze degli italiani.

Nel dettaglio, Cortina d'Ampezzo (BL) si posiziona in cima alla classifica con valori che raggiungono i 13.500 €/mq, guadagnando in un anno 4 posizioni, superando Madonna di Campiglio che si colloca in seconda posizione con 13.000 €/mq. In terza e quarta posizione vi sono due destinazioni marittime, ovvero Forte dei Marmi (LU) e Capri (NA), rispettivamente con un prezzo medio-massimo per abitazioni di 13.000 €/mq e 12.500 €/mq.

In quinta posizione troviamo Courmayeur (AO), con un valore di 11.000 €/mq e Santa Margherita Ligure (GE), che con una quotazione di 10.500 €/mq mantiene la stessa posizione del 2020.

Tavola 3	Prime 6 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi	
	Prezzi (€/mq)	Movimento rispetto alla posizione occupata nel 2020
1. Cortina d'Ampezzo (BL)	13.500	4
2. Madonna di Campiglio (TN)	13.000	-1
3. Forte dei Marmi (LU)	13.000	-1
4. Capri (NA)	12.500	-1
5. Courmayeur (AO)	11.000	-1
6. Santa Margherita Ligure (GE)	10.500	0

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Dal comparto locativo emergono segnali di maggior dinamismo rispetto al segmento delle compravendite in termini di aumento dei canoni. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un +5,5% su base annua, con un campo di oscillazione, in funzione del mese, compreso tra +1,7% e +9,0%.

<sup>3</sup> I valori prime sono da intendersi quali massimi medi, non quali massimi assoluti.

Il mercato della locazione delle destinazioni turistiche è caratterizzato da un canone medio settimanale ordinario (valore di massima frequenza per un appartamento con camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto spese incluse) di quasi 500€ per il mese di giugno, 710€ per luglio e 930€ per agosto.

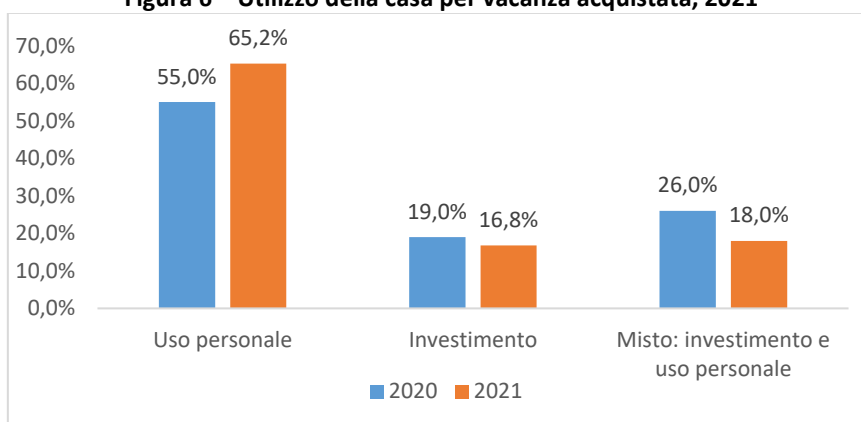
**Tavola 4**

	Canone minimo medio e massimo settimanale 2021		
	Mese di giugno	Mese di luglio	Mese di agosto
<b>Canoni minimi</b>	400	585	770
<b>Canoni massimi</b>	580	830	1.080
<b>Canoni medi</b>	490	710	930

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Secondo gli operatori del settore, anche quest'anno il mercato residenziale nelle località turistiche è alimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (65,2%), con maggiore intensità rispetto allo scorso anno, a fronte di una flessione della componente che esprime la duplice finalità (investimento ed uso personale), che passa dal 26% al 18%. La quota restante è riconducibile a finalità unicamente di investimento (16,8%).

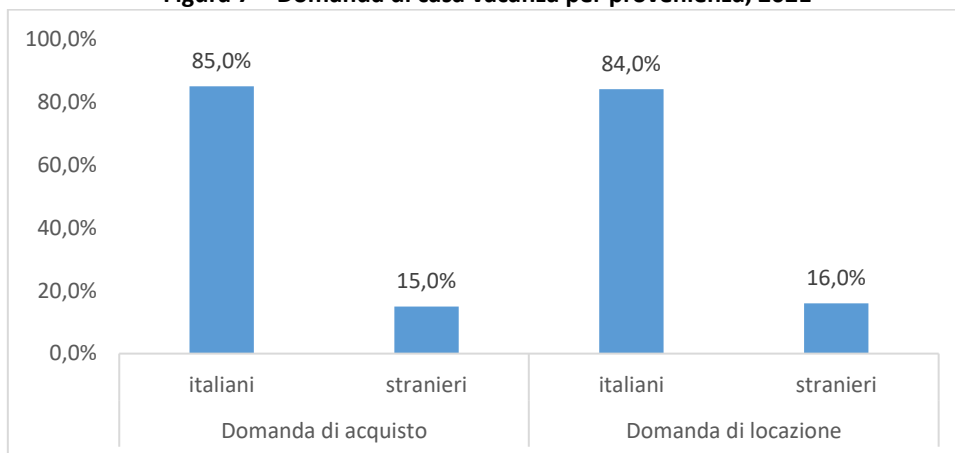
**Figura 6 – Utilizzo della casa per vacanza acquistata, 2021**



Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Rispetto alla distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri, anche quest'anno la domanda di abitazioni per vacanza risulta sostenuta prevalentemente dalla componente domestica nell'85% delle risposte, mentre nel restante 15% risulta alimentata da soggetti stranieri. Per effetto del protrarsi della pandemia, anche la domanda di locazione di case vacanze continua ad essere in larga parte alimentata dai turisti italiani, mentre la domanda straniera si mantiene nell'ordine del 16%, ben al di sotto della quota del 30% raggiunta prima della pandemia.

**Figura 7 – Domanda di casa vacanza per provenienza, 2021**

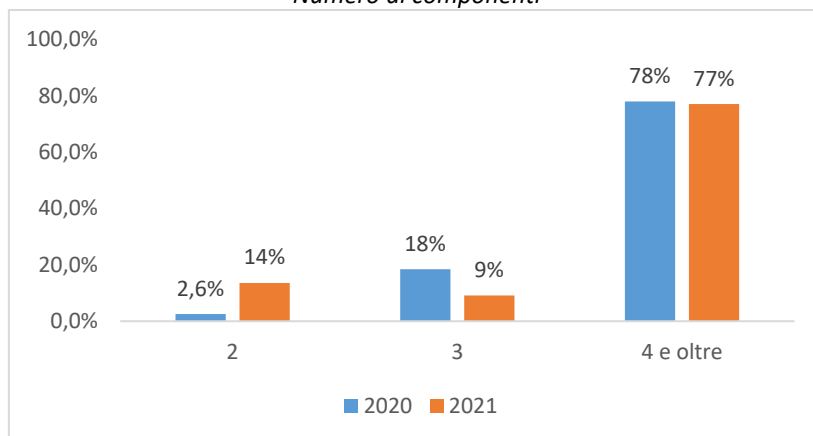


Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Con riferimento al profilo delle famiglie che prendono in locazione una casa per vacanza per almeno un mese durante quest'anno, si conferma anche quest'anno la netta prevalenza di famiglie numerose, composte da 4 e più componenti (oltre il 77,3% delle risposte), interessate a questo tipo di soluzione. Si segnala, inoltre, un aumento della richiesta proveniente da nuclei familiari con due componenti, che passa dal 2,6% al 13,6%. Per il restante 9,1% la domanda di locazione proviene da famiglie con 3 componenti.

**Figura 8 – Profilo di chi prende in locazione una casa vacanza per almeno un mese, 2021**

*Numero di componenti*



Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio