



Comunicato Stampa

Risultati delle rilevazioni FIAIP sull'andamento del mercato immobiliare turistico 2010

- In Italia nel 2010 aumenta il numero degli immobili turistici messi in vendita (+10%). Diminuiscono le transazioni (-14%), accompagnate da una frenata dei prezzi al metroquadro (-5%)
- Nel 2011 Fiaip si prevede per le compravendite delle seconde case un calo dei prezzi al metroquadro tra il 2 e il 3%. Le seconde case sono considerate sempre più un bene rifugio per le famiglie

Il comparto immobiliare del mercato residenziale della seconda casa in Italia non corre più come in passato. Tuttavia la fotografia che rilascia Fiaip sul comparto fotografa un segmento positivo che nel complesso dell'economia nazionale gioca un ruolo determinante, soprattutto per la consistente offerta di ricettività delle case vacanza in Italia.

Secondo l'Osservatorio immobiliare turistico rilasciato oggi a Roma dalla Fiaip dopo i forti incrementi sui prezzi di vendita registrati fino al 2007, si assiste ad un rallentamento della domanda da considerarsi fisiologica. A ciò si è aggiunta la crisi mondiale che ha, ovviamente, investito anche il mercato immobiliare turistico nel corso del 2010. La stretta creditizia messa in atto dall'intero sistema bancario ha inoltre penalizzato quel 40% di italiani che faceva ricorso ad un mutuo per acquistare la seconda casa, facendo registrare un decremento del finanziato a circa il 25% nel segmento turistico.

Malgrado ciò, il mercato immobiliare delle seconde case tiene e continua l'aumento degli immobili messi in vendita (+10%). Lieve diminuzione dei prezzi delle compravendite in quasi tutte le località, in calo anche il numero delle transazioni (-14%)

In generale secondo Fiaip nel 2010 si è riscontrata una tendenza al ribasso per gli immobili turistici ed una sostanziale stabilità per gli immobili vicini ai centri di interesse, fattore che, oltre alla possibilità di accedere ai servizi, allo stato dell'immobile ed alle differenze stagionali, determina variabili di prezzo anche piuttosto ampie.

Dove si acquista la seconda casa in Italia? Il report turistico Fiaip 2010 ha preso quest'anno in esame alcune località turistiche tra le più ricercate in termini di investimento da stranieri ed italiani. Tra tutte le località considerate, sei fanno registrare anche nel 2010 dei massimali superiori ai dieci mila euro al metro quadro per gli immobili nuovi o di pregio. Di queste fanno

parte **Courmayeur** e **Madonna di Campiglio** e le località balneari di **S. Margherita Ligure**, **Forte dei Marmi**, **Capri** e **Porto Cervo**. Spiccano tra queste le quotazioni di compravendita della località trentina di **Madonna di Campiglio, attestandosi fra 10.000 e 14.000 euro** al metro quadro per gli immobili nuovi o di particolare pregio, fra 10.000 e 12.000 euro per le abitazioni centrali e valori di compravendita inclusi tra i 5.500 e 8.000 euro al metro quadro per gli immobili semicentrali e **Capri** dove un immobile bilocale di pregio può costare **15.000 Euro al metroquadro**. A Forte dei Marmi, Porto Cervo e Courmayeur si è rilevata una sostanziale stabilità dei valori rispetto all'ultima rilevazione mentre sono in **leggera contrazione le quotazioni a S. Margherita Ligure**. Da segnalare inoltre come sia le **Isole Pontine** che le **Isole Eolie** siano località particolarmente ricercate: sono sempre di più coloro che investono su queste isole dove si registrano prezzi medi per abitazioni di pregio tra i 3500 e 8000 euro al metro quadro, mentre nel Lazio a **Sperlonga** la stessa tipologia di abitazione può costare 8000 Euro al metroquadro.

Chi compra seconde case in Italia lo fa anche allo scopo di investimento ed è solitamente un acquirente molto attento che cerca immobili in buono stato. In questo caso il ricorso ai mutui bancari è frequente: nel 25% degli acquisti di immobili ad uso turistico molti sono stati stipulati per un importo pari a circa il 60% del prezzo dell'immobile. Sono **le famiglie con bambini le protagoniste di questo segmento di mercato**: le agenzie immobiliari hanno stipulato, infatti, **nel corso del 2010 secondo Fiaip un contratto di compravendita su cinque e un contratto di affitto su quattro con questa tipologia di clientela**.

Quali sono le abitative più ricercate dagli italiani? Metà delle abitazioni richieste come seconde case ha **una superficie inferiore ai 60 metri quadrati**, seguite dalle case di medie dimensioni che si attestano sul 34,7%, e **gli immobili che superano i 120 metri quadrati sono soltanto il 15,3% del mercato** intermediato dagli agenti immobiliari.

Per quanto riguarda le **previsioni per il primo semestre 2011** relativamente alla media delle previsioni sui **prezzi di compravendita al metro quadro**, secondo le indicazioni degli agenti immobiliari della Fiaip si **assisterà ad un calo contenuto dei prezzi per ogni categoria di immobili**. La variazione sarà meno marcata per le abitazioni di pregio e centrali (rispettivamente - 2,50% e - 3,25%), leggermente più marcata nel caso delle abitazioni periferiche (-5,15%). La variazione dei prezzi per la Fiaip a livello nazionale dovrebbe dunque attestarsi per gli immobili turistici sull'ordine del **-2/3%**.

“Il ruolo del turismo è fondamentale – dichiara **Patrizia Diemoz**, Vice Presidente nazionale Fiaip, con delega al Turismo - per il nostro Paese anche se permane fortemente il carattere stagionale: i mesi da giugno a settembre raccolgono la maggior parte delle presenze ma anche i mesi di maggio e ottobre sono quelli preferiti dai turisti stranieri, al contrario nelle località di montagna i mesi più utilizzati sono da dicembre a marzo. La stagionalità è un problema del nostro turismo proprio perché le strutture spesso restano chiuse nel restante periodo e non vengono sfruttate completamente”.

Roma, 24 febbraio 2011

Contacts: Resp. Ufficio Stampa Fiaip Vincenzo Campo– 346/382.9376