

FIMAA : l' "Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico" (8 agosto 2008)

MERCATO IMMOBILIARE DELLE CASE VACANZA

Stabile con lievi intonazioni al ribasso, ma non nelle località *top*

È a Cortina e Porto Cervo dove si spende di più per acquistare immobili esclusivi

Forte rivalutazione dei prezzi delle località romagnole: in testa Milano Marittima e Marina di Ravenna con la crescita 2008 più alta d'Italia

Vacanze 2008 più brevi per gli italiani rispetto al 2007 (in media, 12 notti fuori casa rispetto alle 15 notti dell'anno scorso) e **trascorse nelle case vacanza per quasi il 40% dei pernottamenti**, contro il 36,3% dello scorso anno (tav. 1).

Tavola 1

Le vacanze [\[1\]](#) degli italiani nel periodo giugno-settembre (valori %)

Risposte %	2007	2008
Farà o ha fatto vacanze	47,3	49,7
Pernottamento:		
Appartamento in affitto	14,5	14,4
Casa di proprietà	13,0	14,0
Casa di parenti o amici	8,8	11,4
TOTALE CASE VACANZA	36,3	39,8
Albergo	34,8	33,3
Villaggio turistico	9,4	9,0

Residence	4,9	5,9
Campeggio	6,6	5,0
Agriturismo	1,3	1,5
Altro	6,7	5,5
 Non ha fatto o farà vacanza	 50,5	 48,3
 Indecisi	 2,2	 2,0

Fonte: Indagine Istituto Dinamiche per Federalberghi, luglio 2008.

In Italia è possibile stimare, approssimativamente, uno stock di circa **3,5 milioni di case vacanza**, pari all'11,5% dell'intera consistenza abitativa nazionale, che accoglierebbe quasi **860 milioni di presenze turistiche annue** (si consideri che il numero di notti trascorse in albergo e nelle altre strutture collettive italiane sono state, secondo l'Istat, nel 2007, poco oltre 374 milioni).

Anche nel 2008 prosegue la crescita dei prezzi di vendita, ma a tassi di crescita inferiori rispetto al passato e, nella maggior parte dei casi, più bassi del tasso di inflazione atteso per il 2008. È un mercato quello turistico, afferma Bruno Paludet, Presidente FIMAA, “dove la **domanda per immobili di pregio** risulta in ulteriore rafforzamento rispetto al 2007 anche per un **crescente numero di stranieri** attratti dal Belpaese; la restante parte del mercato, invece, appare molto selettiva sulla fascia media ed estremamente attenta al prezzo nella fascia bassa”.

Per la maggior parte di operatori immobiliari turistici FIMAA, nel **mercato della compravendita di case vacanza** negli ultimi 12 mesi si riscontra un'**offerta** tendenzialmente **abbondante** e una **domanda in riduzione** rispetto a quella percepita nel 2007: ciò si traduce in un peggioramento degli scambi (che calano rispetto a quelli 2007 per il 73% di agenti interpellati nelle località marine, per il 69% in quelle di montagna; Evidentemente, ciò, ha ripercussione sui **prezzi di vendita: la crescita percentuale nominale media annua risulta contenuta nel 2,2% per le località marine e nel 2,5% per quelle montane** (non in grado, dunque, di compensare la perdita di potere d'acquisto dato che l'inflazione ha sfondato la soglia del 4% nel mese di luglio scorso), ma con **variazioni più consistenti** messe a segno nelle **migliori localizzazioni** che, secondo Fabrizio Savorani, Responsabile Settore Turistico della FIMAA “corrispondono agli immobili usati più belli, in posizione panoramica o fronte mare, con accesso comodo alla spiaggia, al porto turistico o alle piste da sci; ed a quelli nuovi in generale, ma possibilmente dotati di ampi spazi esterni, luminosi e bene arieggiati, non necessariamente di ampia metratura, ma se piccoli, funzionali e razionali” (tav. 2).

Tavola 2

Variazioni percentuali annuali dei prezzi medi di compravendita di case vacanza nelle principali località turistiche italiane (valori percentuali)

Località	Migliori localizzazioni	Peggiori localizzazioni	In media
Mare	3,4	0,9	2,2
Montagna	3,9	1,0	2,5

Fonte: Fimaa-Confcommercio, agosto 2008.

Analogamente, si possono indicare le **località più conosciute o dove sono in atto importanti**

progetti edili ed infrastrutturali quali quelle a **maggior crescita** di domanda (che si riflette sull'incremento dei prezzi di vendita): per il **mare**, le “modaiole” località del litorale ravennate **Milano Marittima** e **Marina di Ravenna**, le elitarie **Cinque Terre** e **Riccione**, **Soverato**, ad espressione del buon momento delle località calabresi, ma anche la spiaggia per tutti di **Rimini**, dove le attese della riqualificazione del lungomare sembrano avere già messo in moto interessanti rivalutazioni nelle zone di Marina, oppure i litorali di **Villasimius** dove i relativi maggiori incrementi rispetto alle altre località turistiche si possono ascrivere ai miglioramenti viabilistici da sud, od anche **Casalborsetti** (sempre nel ravennate) dove la Marina del Porto Turistico e delle Residenze del Porto hanno raggiunto il completamento; **Gallipoli** e **Taranto** in Puglia (tav. 3).

Per le località montane la crescita dei prezzi medi si è invece manifestata principalmente a **Bolzano**, **Cortina d'Ampezzo**, **Valdaora**, **Folgaria**, **Malè**, **Asiago** e **Roccaraso** (tav. 3).

Quelle indicate, sono le località che hanno conosciuto nel 2008 le maggiori rivalutazioni, ed hanno superato di qualche punto o decimo di punto l'inflazione media d'anno: al di fuori di queste, in poche altre località (Cattolica, Roseto, Termoli, Pineto, Porto Rotondo e Principina a Mare) la variazione percentuale annuale reale dei prezzi medi, al netto, cioè, dell'inflazione, risulta superiore allo zero (tav. 3).

Tavola 3

I maggiori incrementi dei prezzi medi di compravendita di case vacanze rilevati nelle località turistiche italiane

(valori percentuali)

Località Turistica	Variazioni % medie 2008/07
Mare	
1. Milano Marittima	6,8
2. Marina Di Ravenna	5,3
3. Soverato	4,6
4. Rimini	4,5
5. Cinque Terre	4,3
6. Villasimius	4,3
7. Riccione	4,2
8. Casalborsetti	4,1
9. Gallipoli	4,0
10. Taranto	4,0
Montagna	
1. Bolzano	4,7
2. Cortina D'Ampezzo	4,6
3. Valdaora	4,0
4. Folgaria	4,0
5. Malè'	3,9
6. Asiago	3,9
7. Roccaraso	3,8
8. Moena	3,7
9. Courmayeur	3,7

Fonte: Fimaa-Confcommercio, agosto 2008.

Così, **dopo** i consistenti incrementi degli **ultimi 2/3 anni**, i **prezzi**, sia per le località di montagna che per quelle marine, **fanno registrare un andamento espansivo inferiore rispetto a quello dell'anno precedente**. Se nel 2007, infatti, le variazioni percentuali positive erano state del 5,4% per il mare e del 4,5% per la montagna, quest'anno gli incrementi sono stati, rispettivamente, del 2,2% e del 2,5%.

Si interrompe, dunque, **anche la maggiore accelerazione dei prezzi delle località marine rispetto a quella delle località montane**, in linea con quanto avvenuto prima del periodo di massima espansione del mercato degli ultimi 2/3 anni.

Passando all'analisi delle prime dieci posizioni della classifica sui prezzi della fascia alta (prezzo medio massimo in zona di pregio) delle seconde case per vacanza in ottimo stato, emerge che **le località con un valore superiore ai 10.000 €/mq sono diventate 9** (erano 7 nel giugno scorso, ed appena 5 nel 2006).

Nonostante una rivalutazione modesta, pari al 3,5%, entra a far parte della *top ten* Viareggio, a scapito di Fregene (tav. 4).

Tavola 4

La top ten dei prezzi medi di compravendita di case vacanza nuove, nelle migliori localizzazioni delle località turistiche italiane

(*Euro al mq*)

Località Turistica	Prezzi case vacanza nelle migliori localizzazioni	Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2007
	(€/mq) ^[2]	
1. Cortina D'Ampezzo	16.521	=
2. Porto Cervo	13.946	=
3. Santa Margherita Ligure	13.669	=
4. Forte dei Marmi	12.645	=
5. Capri	12.636	=
6. Madonna di Campiglio	11.015	=
7. Alassio	10.639	=
8. Porto Rotondo	10.293	=
9. Positano	10.251	=
10. Viareggio	9.517	n.e.

Fonte: Fimaa-Confcommercio, agosto 2008.

In testa si conferma, anche quest'anno, il mercato di **Cortina d'Ampezzo**, unica località a superare nei valori massimi medi, i 15.000 €/mq, mentre alle sue spalle si assestano quasi appaiate, **Porto Cervo** e **Santa Margherita Ligure**. L'intonazione di **stabilità del mercato** è confermata da una sostanziale **conferma delle stesse posizioni del 2007**, ad eccezione delle *new entry* di Viareggio al 10° posto (tav. 4).

Sono 8 su 10 nella classifica le località di mare, ad espressione di una generale maggiore appetibilità: nella *top ten*, fra le località di montagna, compaiono solamente Cortina d'Ampezzo e Madonna di Campiglio. A

loro seguito, nella classifica dei prezzi più elevati delle località di montagna, si possono indicare tre località della Valle d'Aosta (Courmayeur al terzo posto, Cervinia all'ottavo che perde una posizione rispetto alla classifica 2007 e Gressoney L.T. al decimo posto) e la "Montagna Olimpica" torinese, con Sestriere e Bardonecchia che si mantengono, rispettivamente, al quarto ed al nono posto (tavv. 4 e 5).

Tavola 5

La top ten dei prezzi medi di compravendita di case vacanza nuove, nelle migliori localizzazioni, distinte per località turistica di mare e di montagna

(Euro al mq)

Località Turistica	Prezzi case vacanza nelle migliori localizzazioni	Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2007
	(€/mq) [3]	

Mare

1. Porto Cervo	13.946	=
2. Santa Margherita Ligure	13.669	=
3. Forte dei Marmi	12.645	=
4. Capri	12.636	=
5. Alassio	10.639	=
6. Porto Rotondo	10.293	=
7. Positano	10.251	=
8. Viareggio	9.517	+1
9. Fregene	9.449	-1
10. Anacapri	9.396	n.e.

Montagna

1. Cortina D'Ampezzo	16.521	=
2. Madonna di Campiglio	11.015	=
3. Courmayeur	9.459	=
4. Sestriere	7.625	=
5. Ortisei	7.406	+1
6. Corvara	7.133	-1
7. Madesimo	7.066	+1
8. Breuil – Cervinia	6.908	-1
9. Bardonecchia	6.434	=
10. Gressoney L. T.	6.413	=

Fonte: Fimaa-Confcommercio, agosto 2008.

Ancora più stabile la situazione rilevata nella graduatoria delle località di mare, dove non emergono variazioni rispetto alla graduatoria dello scorso anno fino all'ottavo posto, dove Viareggio scala una posizione scavalcando Fregene al nono e fa il suo ingresso Anacapri al decimo posto (tav. 5).

Le variazioni percentuali annuali dei prezzi medi di compravendita di case vacanza delle località turistiche analizzate[\[4\]](#) per Regione fanno emergere per il **mercato marino**, una migliore situazione per **Calabria, Molise ed Emilia-Romagna** (rispettivamente, +3,8% +3,7% e +3,4%); mentre all'opposto,

con variazioni di più modesta entità, si indicano Veneto (+0,6%), Lazio (+0,7%) e Liguria (+0,8%; tav. 6).

La maggiore rivalutazione percentuale regionale calcolata per le **località montane**, è appannaggio del **Veneto** (+4,3%: che in tal modo compensa lo scarso incremento delle località marine), seguita dall'**Abruzzo** (+3,3%) e dal **Friuli Venezia-Giulia** (+3%; tav. 6).

Tavola 6

Variazioni percentuali annuali dei prezzi medi di compravendita di case vacanza nelle Regioni italiane (valori percentuali)

Regione	Mare	Montagna
Abruzzo	2,9	3,3
Calabria	3,8	n.d.
Campania	3,0	n.d.
Emilia-Romagna	3,4	n.d.
Friuli Venezia-Giulia	2,8	3,0
Lazio	0,7	n.d.
Liguria	0,8	n.d.
Lombardia	n.d.	2,6
Marche	2,6	n.d.
Molise	3,7	n.d.
Piemonte	n.d.	0,8
Puglia	3,3	n.d.
Sardegna	2,7	n.d.
Sicilia	2,6	n.d.
Toscana	2,8	n.d.
Trentino		2,9
Valle d'Aosta	n.d.	1,6
Veneto	0,6	4,3

Fonte: Fimaa-Confcommercio, agosto 2008.

Secondo l'indagine, è più frequente l'acquisto dell'investitore che affitta l'appartamento durante la stagione turistica nelle località di mare rispetto a quanto accade nelle località montane. Il numero di compravendite compiute da famiglie-utilizzatrici, a giudizio della maggioranza di operatori interpellati, è comunque prevalente per entrambe le tipologie di località. Per il mercato della locazione turistica, i giudizi espressi dalla maggior parte di agenti immobiliari FIMAA mettono in luce un calo della domanda e dei contratti stipulati rispetto allo scorso anno, con una difformità tra località di mare e di montagna: mentre per le località marine sono completamente assenti giudizi di aumento della domanda e del numero di contratti stipulati, per le località di montagna si rileva un buon 17% del campione che ipotizza aumenti nella domanda che richiede appartamenti in affitto, ed un 28% che avverte un aumento dei contratti. Per le località marine, le opinioni raccolte presso il *panel*, confermano il fenomeno in atto della **destagionalizzazione** dei flussi turistici, poiché gli incrementi nei canoni sono avvertiti principalmente nel mese di giugno, con il 35,3% di risposte, cui segue agosto (33,3%) e Luglio (con il 25,4%).

Per le località montane, la maggioranza delle opinioni raccolte sui rialzi dei canoni è rivolta alla stagione invernale, che si conferma, così, come ancora quella a maggiore domanda (tav. 7).

Tavola 7

Giudizi espressi sul periodo della stagione turistica in cui è avvertito l'incremento dei canoni di locazione (giudizi percentuali raccolti presso il campione di agenti FIMAA)

Località	Periodo				Totale
	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	
Marine	35,3	24,5	33,3	6,9	100,0
Montane	Invernale 53,5		Estivo 46,5		100,0

Fonte: Fimaa-Confcommercio, agosto 2008.

Per i prossimi 12 mesi le **previsioni formulate dalla maggioranza degli operatori** del settore aderenti alla FIMAA-Confcommercio ipotizza un **mercato della compravendita** nelle **località di mare** stabile nel **numero di scambi** (per il 63% del campione), ma con **prezzi in calo** (secondo il 57%). Per le **località montane** la **maggioranza di agenti immobiliari FIMAA** ha ipotizzato cali sia nel **numero di compravendite** (76% del *panel*) sia nei **prezzi** (64%; fig. 4).

Le **aspettative per il mercato dell'affitto turistico** confermano, a grandi linee, quanto già emerso per le compravendite: per le **località marine** **prevalgono le ipotesi di stabilità** tanto per il numero di contratti, quanto per i canoni di locazione; per quelle **montane**, invece, nonostante la presenza di giudizi di aumento, la **maggioranza delle opinioni espresse** è orientata verso la **riduzione**

Appendice statistica

Tavola A.1

**Prezzi medi di compravendita, minimi e massimi, per case vacanza
nelle principali località marine in Italia**

(Euro/mq e valori percentuali)

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2008/07
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Abruzzo							
Francavilla al Mare	2.236	2.907	1.723	2.181	1.218	1.665	0,9
Pineto	1.907	2.399	1.565	2.054	1.140	1.530	3,9
Roseto degli Abruzzi	1.864	2.738	1.550	2.103	1.318	1.650	3,9
Vasto	2.308	3.001	1.751	2.217	1.238	1.692	3,2
Calabria							
Catanzaro Lido	1.455	1.662	1.125	1.483	930	1.136	3,2
Soverato	1.442	2.095	1.342	1.755	1.016	1.402	4,6
Squillace	823	1.108	711	905	549	767	3,3

Campania							
Amalfi	5.068	7.106	3.867	5.749	2.832	3.844	2,8
Anacapri	7.308	9.396	5.140	7.196	4.084	5.105	3,3
Capri	9.477	12.636	6.129	9.194	5.078	7.109	3,4
Ischia	4.978	6.222	3.937	5.076	2.690	3.806	3,1
Positano	7.008	10.251	4.683	6.617	2.834	4.554	3,0
Sorrento	5.255	6.832	4.388	5.205	3.297	4.058	3,1
Emilia-Romagna							
Bellaria	2.347	2.966	2.033	2.578	1.718	2.050	3,3
Casalborsetti	2.311	2.886	1.734	2.388	1.471	1.961	4,1
Cattolica	3.717	5.590	2.954	3.830	1.974	2.778	4,0
Cervia	4.168	5.078	2.997	4.017	2.374	3.277	3,4
Cesenatico	4.056	5.488	2.233	3.084	1.968	2.351	3,4
Lido Adriano	1.923	2.647	1.702	2.100	1.393	1.590	0,5
Lido degli Estensi	2.720	3.452	2.421	3.090	2.226	2.732	3,0
Lido degli Scacchi	1.973	2.647	1.773	2.204	1.582	1.990	0,3
Lido delle Nazioni	2.657	3.334	2.155	2.719	1.869	2.172	2,8
Lido di Classe	1.876	2.539	1.575	2.009	1.515	1.843	3,2
Lido Di Dante	1.771	2.240	1.502	1.700	1.294	1.491	0,5
Lido di Pomposa	2.095	2.527	1.791	2.234	1.598	1.966	1,5
Lido di Savio	2.605	3.439	2.032	2.575	1.515	2.048	3,4
Lido di Spina	2.775	3.507	2.526	3.093	2.228	2.835	3,1
Lido di Volano	1.867	2.208	1.622	2.050	1.411	1.681	2,7
Marina Di Ravenna	3.239	4.176	2.462	3.360	1.734	2.401	5,3
Marina Romea	2.605	3.280	2.032	2.575	1.515	2.253	3,3
Milano Marittima	6.031	7.733	4.031	6.390	3.083	4.236	6,8
Porto Corsini	2.084	2.751	1.524	2.266	990	1.352	3,5
Porto Garibaldi	2.605	3.647	2.257	2.822	1.717	2.222	2,8

Segue tavola A.1

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2008/07
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Segue Emilia Romagna							
Punta Marina	2.292	3.121	2.032	2.678	1.616	1.894	3,3
Riccione	4.721	6.619	3.008	4.149	2.534	3.197	4,2
Rimini	4.418	6.214	3.267	4.368	2.030	3.102	4,5
Friuli Venezia-Giulia							
Grado	3.616	5.230	2.529	3.574	2.112	2.842	2,6
Lignano Sabbiadoro	3.374	4.632	2.332	3.591	1.875	2.550	3,1
Muggia	2.486	3.150	1.722	2.048	1.359	1.527	2,9
Lazio							
Anzio	3.302	3.556	2.808	3.009	1.994	2.193	0,7

	5.029	9.449	4.514	8.726	3.490	4.487	0,7
Fregene	2.044	2.277	1.752	1.902	1.244	1.393	0,4
Lido di Ostia	2.845	3.962	2.106	2.758	1.894	2.493	0,7
Nettuno	2.997	3.302	2.608	2.808	1.844	2.044	0,7
Sabaudia	2.652	4.463	2.312	3.040	1.748	2.248	1,0
San Felice Circeo	4.080	5.100	2.915	3.769	2.398	3.047	1,0
Santa Marinella	2.530	2.935	1.902	2.402	1.502	1.940	0,4
Liguria							
Cinque Terre	5.370	9.372	4.304	5.133	2.338	3.708	4,3
Alassio	8.491	10.639	4.529	6.542	3.502	3.902	1,4
Arma Di Taggia	3.588	4.926	2.749	3.961	2.104	2.921	-0,8
Bordighera	5.115	6.956	3.422	4.479	2.801	3.702	1,2
Chiavari	4.213	6.319	3.288	4.385	1.981	3.467	-0,2
Diano Marina	3.724	5.566	2.789	4.432	2.176	3.511	0,1
Finale Ligure	4.285	5.118	3.228	4.035	2.206	3.109	1,5
Fiumaretta	2.558	4.159	2.186	2.706	1.744	2.436	0,1
Lavagna	3.694	6.072	3.088	4.831	1.929	2.720	0,1
Lerici	4.050	7.594	2.862	4.590	2.450	3.626	-0,3
Levanto	3.581	7.570	2.820	3.625	2.300	3.100	1,3
Loano	4.149	6.274	3.386	4.382	2.275	2.967	0,1
Marinella Di Sarzana	5.610	8.670	3.865	5.171	2.891	4.187	1,0
Portovenere	4.355	7.778	3.574	5.105	2.367	3.807	3,0
Rapallo	4.588	7.035	3.504	5.305	2.294	3.691	0,8
Riva Ligure	2.734	3.654	2.102	3.137	1.652	2.275	0,1
San Remo	4.048	6.274	3.088	4.233	2.275	3.165	0,1
Santa Margherita Ligure	10.125	13.669	4.935	8.390	3.467	4.754	0,1
Sestri Levante	5.624	9.203	4.229	5.035	2.001	3.502	1,3
Vallecrosia	3.036	4.554	2.490	3.486	1.978	2.473	0,1
Ventimiglia	3.123	4.163	2.311	2.868	1.894	2.062	0,1

Segue tavola A.1

Gallipoli	1.634	2.499	1.545	2.266	1.185	1.473	4,0
Manfredonia	1.475	1.974	1.381	1.739	1.321	1.626	2,7
Ostuni	1.700	2.500	1.382	2.027	888	1.105	3,6
Otranto	1.773	2.712	1.541	2.259	1.173	1.459	3,2
Peschici	1.661	2.387	1.329	1.840	1.015	1.370	2,7
Rodi Garganico	1.139	1.656	1.019	1.376	961	1.214	2,3
Taranto	1.677	2.079	1.121	1.450	891	1.185	4,0
Vieste	1.624	2.253	1.342	1.703	1.179	1.435	3,6
Sardegna							
Alghero Lido	2.466	3.261	1.913	2.310	1.607	1.793	1,1
Arzachena	1.756	2.148	1.213	1.560	1.111	1.400	1,5
La Maddalena	2.848	4.307	2.215	2.815	1.829	2.301	2,0
Palau	3.614	4.808	2.629	3.523	1.716	2.400	1,6
Porto Cervo	8.891	13.946	6.126	7.687	3.990	4.949	2,7
Porto Rotondo	7.222	10.293	4.132	6.207	3.824	4.946	3,8
Villasimius	3.844	4.407	2.178	3.110	1.672	2.104	4,3

Segue tavola A.1

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2008/07
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Sicilia							
Agrigento	2.392	3.640	1.229	2.253	814	1.576	3,1
Catania	1.961	4.129	2.032	2.896	1.325	2.233	2,4
Cefalù	2.748	3.422	2.553	3.063	1.673	2.028	2,6
Eraclea Minoa	1.645	2.056	1.018	1.323	956	1.157	1,9
Lampedusa	2.514	3.240	1.781	2.133	1.279	1.678	1,2
Marina Di Ragusa	1.667	2.709	1.436	2.155	1.121	1.579	3,1
Marsala	1.090	1.453	1.022	1.380	914	1.117	2,6
Milazzo	1.228	1.978	912	1.225	702	998	3,0
Pantelleria	3.105	4.244	2.242	3.108	1.822	2.125	2,4
Porto Rosa	633	1.655	466	1.098	174	576	2,1
San Vito Lo Capo	2.281	2.696	1.634	2.042	1.115	1.420	2,6
Siracusa	1.569	2.998	1.218	2.154	1.061	1.477	2,7
Taormina	3.309	5.225	2.732	3.691	1.935	2.642	3,6
Toscana							
Castiglione della Pescaia	4.503	6.589	2.904	5.308	2.201	4.271	1,7
Follonica	2.938	5.671	2.213	3.451	1.714	2.621	2,1
Forte dei Marmi	9.339	12.645	5.103	7.144	3.084	4.112	3,0
Marina di Grosseto	3.712	6.865	2.873	4.635	2.087	4.135	0,6
Marina di Massa	3.222	4.934	2.746	3.195	1.886	2.332	0,1
Marina di Pisa	2.727	3.838	1.925	2.821	1.670	2.054	1,6
Monte Argentario	3.235	6.420	2.754	4.449	2.117	3.811	3,4
Portoferraio	3.004	4.765	2.614	3.468	1.993	2.811	3,4
Principina a Mare	3.570	4.358	2.947	3.774	2.362	3.338	3,8

San Vincenzo	3.236	5.116	2.673	3.701	2.246	3.063	3,3
Tirrenia	2.943	4.035	2.255	2.732	1.801	1.974	3,5
Viareggio	5.991	9.517	3.880	5.258	2.727	3.848	3,6
Veneto							
Albarella	2.545	3.767	2.204	3.006	1.891	2.488	0,6
Bibione	2.440	2.929	1.896	2.400	1.637	1.988	0,3
Caorle	2.989	4.221	2.483	3.092	1.974	2.479	-0,1
Jesolo Lido	3.344	4.925	2.631	3.392	1.925	2.528	0,0
Lido Di Venezia	3.416	4.311	2.671	3.350	2.229	2.662	2,1
Rosolina Mare	1.632	2.346	1.155	1.807	997	1.396	0,9

Fonte: Fimaa-Confcommercio, agosto 2008.

Tavola A.2

Prezzi medi di compravendita, minimi e massimi, per case vacanza

nelle principali località montane in Italia

(Euro/mq e valori percentuali)

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2008/07
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Abruzzo							
Ovindoli	1.966	2.379	1.630	1.884	1.485	1.792	2,6
Roccaraso	2.865	3.607	2.154	2.974	1.835	2.447	3,8
Tortoreto							x
Friuli Venezia-Giulia							
Piancavallo	1.884	2.122	1.376	1.529	1.012	1.113	2,4
Tarvisio	1.872	3.694	1.320	2.364	908	1.431	3,5
Lombardia							
Bormio	4.859	6.126	3.786	4.604	2.950	3.560	3,5
Campodolcino	3.125	3.541	2.564	2.974	1.972	2.387	3,5
Livigno	4.760	5.395	3.086	3.579	1.991	2.410	2,2
Madesimo	5.906	7.066	4.140	5.112	2.693	3.608	3,5
Ponte Di Legno	4.048	4.858	3.088	3.486	2.473	2.967	0,1
Molise							
Campitello Matese	765	1.247	658	983	560	854	1,7
Piemonte							
Acqui Terme	1.932	2.642	1.301	1.700	1.236	1.493	0,5
Bardonecchia	4.012	6.434	2.833	4.476	2.706	3.858	1,4
Cesana Torinese	2.834	3.643	2.390	2.839	1.681	2.176	0,1
Oulx	2.199	2.813	1.882	2.365	1.501	1.901	1,1

Sestriere	4.479	7.625	3.916	5.291	2.974	3.992	0,8
Verbania	2.125	3.137	1.494	2.241	1.385	1.929	0,1
Trentino Alto Adige							
Bolzano	3.956	5.968	2.812	4.433	2.236	4.044	4,7
Brunico	3.057	3.872	2.508	3.059	2.109	2.590	0,7
Canazei	4.806	5.892	3.663	4.783	3.424	3.956	2,5
Cavalese	3.276	3.891	2.417	2.819	1.812	2.487	1,3
Cavedine	1.597	1.958	1.374	1.480	1.195	1.286	1,7
Coredo	1.508	1.681	1.033	1.234	916	1.096	0,8
Corvara	5.136	7.133	4.012	4.574	2.141	3.137	0,9
Dobbiaco	3.178	4.814	2.337	3.399	1.717	2.386	3,5
Fiera Di Primiero	2.078	3.065	1.750	2.283	1.286	1.740	2,3
Folgaria	3.398	4.461	2.421	2.904	2.193	2.525	4,0
Lavis	2.494	2.805	1.841	2.251	1.422	1.829	2,8
Madonna di Campiglio	8.392	11.015	5.607	7.035	3.547	4.763	3,2
Male'	2.098	2.543	1.281	1.742	835	1.528	3,9
Merano	2.859	4.746	2.232	3.596	1.816	2.860	3,2

Segue tavola A.2

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2008/07
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Segue Trentino A.A							
Moena	4.650	5.137	3.074	3.893	3.005	3.596	3,7
Ortisei	4.168	7.406	4.064	5.356	3.030	4.506	3,4
Pinzolo	3.848	4.680	3.147	3.553	2.523	3.128	2,3
Predazzo	3.036	3.455	2.190	2.699	1.995	2.501	2,8
Riva del Garda	3.762	4.285	2.984	3.293	2.351	2.555	3,4
San Candido	4.012	4.761	2.591	3.296	1.515	2.253	3,5
San Martino di Castrozza	4.954	5.997	3.954	4.570	3.366	4.080	3,1
Selva di Val Gardena	5.145	6.269	3.922	5.960	3.349	4.683	3,3
Valdaora	3.720	4.264	2.598	3.212	1.601	2.235	4,0
Vipiteno	2.753	3.278	2.009	2.609	1.412	2.129	3,1
Valle d'Aosta							
Antey Saint André	2.667	3.005	2.052	2.284	1.720	1.960	1,1
Ayas - Antagnod	4.123	5.212	3.136	3.617	2.295	2.844	0,8
Breuil - Cervinia	4.679	6.908	3.436	4.781	2.587	3.942	0,3
Champoluc	4.611	6.342	3.703	4.489	3.253	3.968	2,3
Cogne	2.134	2.935	2.299	2.787	1.953	2.383	3,6
Courmayeur	7.851	9.459	5.009	6.562	4.383	5.275	3,7
Gressoney L. T.	4.834	6.413	4.020	4.486	3.858	4.455	1,6
Gressoney S. J.	4.745	5.556	3.983	5.065	3.569	4.030	1,5
La Salle	2.866	3.390	2.480	2.655	2.151	2.325	0,7
La Thuille	3.744	4.732	3.026	3.553	2.487	3.148	2,6
Morgex	3.063	3.778	2.111	2.576	1.999	2.449	1,0
Pila	2.902	3.458	2.388	2.876	2.128	2.536	0,1
Saint Vincent	2.672	3.927	2.390	2.928	1.652	2.607	0,2
Valtournenche	3.643	4.078	3.157	3.541	2.642	2.876	0,2

Veneto							
Asiago	2.898	3.948	2.347	3.412	1.653	2.655	3,9
Cortina D'Ampezzo	13.885	16.521	11.056	13.172	7.065	8.944	4,6

Fonte: Fimaa-Confcommercio, agosto 2008.

[\[1\]](#) Almeno una notte fuori casa.

[\[2\]](#) I prezzi medi delle case vacanza nelle migliori localizzazioni non corrispondono ai massimi assoluti o top prices. I primi riflettono la situazione media del mercato nella fascia dei valori più elevati, i secondi le punte alle quali i prezzi possono arrivare. Queste punte possono raggiungere livelli superiori ai valori medi massimi riportati anche del 40-50%

[\[3\]](#) I prezzi medi delle case vacanza nuove nelle migliori localizzazioni non corrispondono ai massimi assoluti o top prices. I primi riflettono la situazione media del mercato nella fascia dei valori più elevati, i secondi le punte alle quali i prezzi possono arrivare. Queste punte possono raggiungere livelli superiori ai valori medi massimi anche del 40-50%

[\[4\]](#) Si veda Appendice statistica.

(Fonte : stralcio dalla Nota FIMAA , 8 agosto 2008)