



IL MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

Da più di 5 anni cresce il valore immobiliare delle seconde case, ed oltre il 40% degli italiani acquista immobili ad uso turistico facendo ricorso ai mutui. Il mercato immobiliare turistico tiene e continua l'aumento degli immobili messi in vendita (+4,2%). Lieve diminuzione dei prezzi di compravendite immobiliari in molte località turistiche, in calo il numero delle transazioni (-10,8%)

Con riferimento all'intero campione, pur nella particolarità del contesto attuale, si assiste ad una buona tenuta generale del mercato: i valori di compravendita al metro quadro oscillano nel secondo semestre 2008 tra i 2.580 euro e 6.210 euro. Sempre complessivamente si registra un aumento degli immobili offerti in vendita del +4,2% a fronte di una riduzione del numero delle transazioni nell'ordine del - 10%.

Entrando nel dettaglio delle categorie di immobili individuate per ogni località, si passa dagli intervalli di minimo e massimo di 2.580 euro e 3.545 euro delle abitazioni semicentrali o periferiche ai 3.490 e 4.840 euro delle abitazioni centrali, mentre le abitazioni nuove o di pregio mediamente sono incluse in un range tra 3.945 e 6.220 euro.

Rispetto all'ultima rilevazione 2007, si assiste complessivamente ad una riduzione dell'intervallo tra le quotazioni minime e massime: a fronte di un leggero aumento dei valori minimi si riscontra infatti una contrazione dei valori massimi al metro quadro per ognuna delle tre categorie analizzate.

All'interno di questi valori stanno riferimenti diversi e specifici per ciascun contesto territoriale analizzato.

Tra tutte le località considerate, cinque fanno registrare anche nel 2008 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 e Porto Rotondo. Spiccano tra queste le quotazioni di compravendita della località trentina di Madonna di Campiglio, l'unica tra le destinazioni in grado di far registrare un aumento dei valori sia minimi che massimi di ogni categoria, attestandosi fra 10.000 e 14.000 euro al metro quadro per gli immobili nuovi o di particolare pregio, fra 8.000 e 11.000 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.

A Forte dei Marmi, Porto Rotondo e Courmayeur si è rilevata una sostanziale stabilità dei valori rispetto all'ultima rilevazione del 2007 mentre sono in leggera contrazione le quotazioni a S. Margherita Ligure, in modo più marcato per gli immobili di particolare pregio.

Il resto dell'Italia vede, accanto a località in cui non si è assistito a variazioni dei valori di compravendita (Desenzano sul Garda, Jesolo Lido, S. Benedetto del Tronto, Montesilvano, Vieste, Policoro), solo quattro centri turistici che hanno fatto registrare nel passaggio dal primo al secondo semestre una contrazione dei prezzi: Sestriere, Termoli, Tropea e - secondo le indicazioni degli agenti Fiaip - in modo più marcato Rimini. Più complesso il quadro di Todi, Sabaudia ed Amalfi in cui, all'interno di un calo generale dei valori, si assiste all'aumento in controtendenza di alcuni di questi per particolari categorie di immobili.

Tra le località incluse le uniche a far registrare un aumento delle quotazioni tra il primo ed il secondo semestre del 2008 sono state Jesolo Lido in Veneto, Lignano Sabbiadoro in Friuli Venezia Giulia e Cefalù in Sicilia.

Passando ad analizzare alcuni dati relativi alle trattative di vendita e ai mutui richiesti, è emerso che i mesi intercorsi tra l'incarico e l'atto notarile sono mediamente 8 mentre, in leggero aumento su quanto registrato nel 2007, il divario percentuale tra il prezzo richiesto e quello effettivo di compravendita raggiunge il 12,3%.

I mutui, cui la domanda è ricorsa nel 40% degli acquisti di immobili ad uso turistico, sono stati stipulati per un importo mediamente pari al 65,26% del prezzo dell'immobile, con una durata media di 16,2 anni e un tasso per lo più fisso.

Metà delle abitazioni richieste ha una superficie inferiore ai 60 metri quadrati, seguite dalle case di medie dimensioni che si attestano sul 36,3%, e gli immobili che superano i 120 metri quadrati sono soltanto il 13,7% del mercato intermediato dagli agenti Fiaip. In merito alla provenienza dell'acquirente, oltre quattro su cinque sono italiani, e gli stranieri UE e gli extracomunitari si attestano rispettivamente al 9,3% e 7,1% sul totale degli acquirenti.

Dal 2004, si assiste ad una crescita dei valori in ogni categoria: per le abitazioni di pregio i minimi e massimi sono cresciuti complessivamente nel corso degli anni del 9,2% e 27,2%, mentre per le abitazioni centrali del 28,5% e 36,8%, e infine del 25,7% e 33,6% per le abitazioni semicentrali.

Considerando però le sole variazioni dal 2007 al 2008 si registrano movimenti lievi, positivi per i minimi ed in calo per i massimi: dal -0,6% dei massimi delle abitazioni di pregio alla riduzione, nell'ordine dei due punti percentuali, per le abitazioni centrali e semicentrali.

Per quanto riguarda le previsioni per il primo semestre 2009 relativamente

alla media delle previsioni sui prezzi di compravendita al metro quadro, secondo le indicazioni degli agenti Fiaip si assisterà ad un calo contenuto per ogni categoria di immobili. La variazione sarà meno marcata per le abitazioni di pregio e centrali (rispettivamente -0,85% e -1,25%), leggermente più marcata nel caso delle abitazioni periferiche (-2,15%).

La variazione dei prezzi a livello nazionale dovrebbe dunque attestarsi sull'ordine del punto e mezzo percentuale negativo (-1,4%). Questo valore include località in cui si prevede una contrazione (particolarmente temuta a S. Margherita Ligure, Termoli, Policoro e Vieste) accanto ad altre in cui si confida invece in un leggero aumento dei valori riscontrabile già dal primo semestre dell'anno in corso (Amalfi in Campania e Lido di lesolo in Veneto).