

Taverna: la crescita del comparto continua nonostante l'aumento dei tassi e la ridotta capacità di spesa delle famiglie

Roma, 11 Gennaio 2024 – Continua a crescere il mercato degli immobili ad uso turistico. Nel 2023 il trend dei prezzi delle compravendite e delle locazioni è ancora marcatamente positivo, con un andamento delle compravendite di seconde case, tuttora in ascesa rispetto al tradizionale mercato delle abitazioni. È quanto emerge dal report dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2023 di [FIMAA-Confcommercio](#) (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia) condotto in collaborazione con [NOMISMA](#), analizzando le dinamiche del mercato immobiliare di 126 località di mare e 59 di montagna e laghi.

Il trend delle abitazioni turistiche si sta dimostrando più consistente di quello delle normali abitazioni. Nel 2023, il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta a 2.820 euro al mq commerciale, con un aumento del 4,6% annuo, che si aggiunge alla crescita del 3,2% già registrata nel 2022. In cima alla classifica delle principali località turistiche – per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi – spiccano anche quest'anno destinazioni montane. A Madonna di Campiglio (TN) e a Cortina d'Ampezzo (BL) si raggiungono i 15.000 euro a mq. A seguire, Forte dei Marmi (LU) e Capri (NA) con 14.000 euro a mq e Santa Margherita Ligure (GE), con valori massimi pari a 13.000 euro a mq. I canoni di locazione nel 2023 segnano un incremento medio del 5,9%, che anche in questo caso si aggiunge alla crescita già messa a segno nel 2022 (4,8%). L'aumento ha interessato maggiormente le località marittime (+6,3% in media) e le località montane (+4,7%), mentre i canoni medi delle località lacuali registrano un aumento più contenuto (+3,2%).

“Dopo l'emergenza sanitaria il mercato delle abitazioni turistiche si è mosso in

maniera consistente” - commenta Santino Taverna, Presidente Nazionale Fimaa. - Con la fine della pandemia non è venuta meno l'esigenza del lavorare in smart-working che, sommata all'aumento del costo del denaro per la ripresa dell'inflazione, sono elementi che tuttora contribuiscono ad alimentare l'investimento nel comparto immobiliare. Gli immobili, da sempre sono ritenuti cassaforte di risparmi contrariamente ai prodotti finanziari maggiormente soggetti a subire oscillazioni e rischi elevati. Fattori che stanno portando gli italiani a soggiornare in case di villeggiatura amplificando la domanda di unità al mare o in montagna, favorendo compravendite e locazioni di queste località”.

Un ulteriore elemento che sta influenzando positivamente le compravendite turistiche è infatti l'andamento dei tassi di interesse. “Nel primo periodo erano molto favorevoli, ed era inevitabile che favorissero le transazioni - aggiunge Fabrizio Savorani, referente settore turistico Ufficio studi Fimaa. - Le compravendite tuttavia sono rimaste elevate anche nel corso del 2023, nonostante la forte impennata del costo del denaro. Dai dati preliminari del 2023 emerge che le compravendite di abitazioni turistiche stanno crescendo maggiormente rispetto a quelle di altre località. E questo dimostra che gli immobili turistici siano tuttora una sorta di bene rifugio su cui si investe per proteggere il valore dei propri risparmi. Insomma, si acquistano immobili in località turistiche non solo per uso proprio ma anche come investimento in grado di produrre reddito. Questo si riversa anche sui prezzi, che sono in ulteriore crescita, per il fatto che la domanda è tuttora maggiore rispetto all'offerta” conclude Savorani.

Il mercato delle abitazioni per vacanza

Tavola 1	Numero di compravendite di abitazioni - Variazioni % annuali			
	2019/2018	2020/2019	2021/2020	2022/2021
Località lacuali	2,1%	-3,4%	29,6%	4,9%
Località marine	3,5%	-6,7%	43,4%	1,8%

Immobili turistici: FIMAA-NOMISMA, mercato in buona salute
nel 2023 crescono compravendite e affitti | 3

Località montane	13,0%	-2,8%	35,0%	7,7%
Totale località turistiche	4,7%	-5,9%	41,1%	2,9%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 2	Var.% valori medi	Top	Centro	Periferia
		nuovi	usati	usati
Lago		5,0%	3,5%	3,0%
Mare		5,5%	3,9%	3,6%
Montagna		5,2%	5,5%	2,3%
Tot panel località (185)		5,4%	4,3%	3,3%

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Tavola 3	Prezzi medi 2023 (€/mq)		
	Abitazioni top nuove	Abitazioni centrali usate	Abitazioni periferiche usate
Località lacuali	3.610	2.370	1.660
Località marine	3.800	2.625	1.815
Località montane	4.285	3.085	2.060

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Tavola 4	Canone medio settimanale 2023		
	Mese di giugno	Mese di luglio	Mese di agosto
Località lacuali	725 €	820	920 €
Località marine	525 €	760 €	970 €
Località montane	325 €	480 €	760 €

Immobili turistici: FIMAA-NOMISMA, mercato in buona salute
nel 2023 crescono compravendite e affitti | 4



LOGO FIMAA NOMISMA

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

