



COMUNICATO STAMPA

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO 2012 ¹

Bologna, 4 Ottobre 2012

Il monitoraggio del mercato immobiliare delle località turistiche italiane restituisce un quadro di evidente fragilità.

La capacità di tenuta dei prezzi dimostrata negli scorsi anni, nonostante una contrazione dei livelli di attività (solo leggermente più contenuta rispetto a quanto registrato nelle aree urbane), mostra infatti evidenti segnali di cedimento. La drastica riduzione della domanda, sia italiana che straniera, ha spinto in molti casi l'offerta a ridimensionare le richieste, determinando un arretramento dei valori medi di mercato. Il calo che ne è scaturito è risultato più marcato rispetto a quanto registrato a livello medio nazionale, a conferma che la componente di investimento del settore immobiliare risponde a logiche in parte diverse rispetto a quella di utilizzo.

Variazioni annue di prezzi e canoni di abitazioni (2012/2011)		
	Prezzi	Canoni
Media principali località turistiche ²	-4,4%	-3,2%
Media 13 città principali ³	-3,4%	-3,6%
Media 13 città intermedie ⁴	-2,2%	-1,9%

Fonte: Nomisma

Il fattore tempo in un contesto recessivo rappresenta, infatti, un elemento da tenere in stretta considerazione, specie in presenza di una redditività da locazione quasi sempre inadeguata anche a seguito di una fiscalità fattasi più gravosa. A pesare sulle dinamiche non è tanto l'IMU in sé (la cui

¹ Si ringrazia Solo Affitti Vacanze per la collaborazione sulla rilevazione dei canoni di alcune tra le principali località turistiche italiane.

² Cfr. l'appendice statistica.

³ 13 città principali: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

⁴ 13 città intermedie: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona

incidenza in rapporto al valore del cespite risulta in linea generale contenuta), quanto la percezione che l'investimento immobiliare rappresenti l'obiettivo privilegiato delle manovre di finanza pubblica. Il valore "segnalatico" dell'immobiliare, associato alla tendenza ribassista, ha spinto in taluni casi a cercare di accorciare i tempi di disinvestimento. In un contesto illiquido, in virtù di una domanda a dir poco rarefatta, ciò si è tradotto in una tendenza alla flessione dei prezzi che nell'immediato non pare destinata ad attenuarsi.

A risultare penalizzate sono state sia le località più rinomate, in cui è prevalsa la spinta all'uscita opportunistica dal settore (redditività e fiscalità prospettica), sia in misura lievemente più attenuata quelle di "seconda fascia", dove è invece la pressoché totale assenza di domanda, in parte legata al drastico ridimensionamento del credito al settore, ad avere accelerato il movimento ribassista.

Variazioni annue di prezzi e canoni di abitazioni per tipologia di località (2012/2011)		
	Prezzi	Canoni
Località più rinomate	-4,8%	-3,2%
Altre località	-3,8%	-3,2%

Fonte: Nomisma

Per una quota non trascurabile dei proprietari l'investimento immobiliare presenta oggi un livello di rischiosità implicito che non ha nulla a che vedere con la percezione di sicurezza che invece tuttora caratterizza la rilevante domanda potenziale di acquisto di prima casa. Una disponibilità a rivedere le aspettative di prezzo alimentata da un'esigenza di alleggerimento tattico che, tuttavia, ad oggi, non ha consentito una ripresa dell'attività transattiva.

Il tracollo registrato nella prima parte dell'anno conferma la latitanza della domanda e lascia presagire un'accentuazione delle dinamiche recessive. Se, infatti, imprese e banche non sembrano ancora aver maturato la consapevolezza dell'esigenza di un generalizzato *repricing*, ponendo di fatto gran parte dell'offerta di nuova realizzazione fuori mercato, diversa appare la situazione sul versante privato, dove i segnali di cedimento appaiono più evidenti.

Previsioni per i prossimi 12 mesi	
Numero compravendite	-4,8%
Prezzi	-4,5%
Numero locazioni	-3,3%
Canoni	-3,8%

Fonte: Nomisma

Non dissimile appare la situazione sul versante locativo, se si eccettua una riduzione dei canoni leggermente più contenuta rispetto a quella dei prezzi. Il tentativo di difesa della redditività a copertura dell'aggravio fiscale ha indotto un approccio conservativo dal punto di vista delle aspettative di reddito, che mal si concilia con la debolezza del quadro economico complessivo e la conseguente spinta delle famiglie ad incrementare la quota degli accantonamenti prudenziali per far fronte alle aspettative recessive.

Lo scenario per il settore locativo pare, comunque, piuttosto incerto. Non è infatti escluso che, nonostante le evidenti difficoltà del settore, l'offerta continui a difendere gli attuali livelli di mercato, anche a rischio di una riduzione del numero di contratti più marcata di quella ad oggi prevista.

Contatti

Nomisma S.p.A.
Settore Immobiliare
Strada Maggiore, 44
40125 Bologna
T. 051-64 83 345

APPENDICE STATISTICA

Tav. II Prezzi medi di compravendita di abitazioni in ottimo stato

Prov.	Località	PREZZI			Var. % annue medie
		Zone di pregio		Top	
		Min (€/mq)	Max (€/mq)	€/mq	
SV	Alassio	5.500	9.500	10.000	-6,0
NA	Anacapri	8.500	14.000	15.000	-5,8
RN	Bellaria-Igea Marina	2.600	3.300	3.500	-5,8
TN	Canazei	5.000	7.000	7.500	-1,0
NA	Capri	12.500	22.500	25.000	-5,6
RN	Cattolica	2.800	5.500	6.000	-4,9
RA	Cervia	3.800	6.000	7.000	-3,9
FC	Cesenatico	2.400	4.500	5.500	-2,7
BL	Cortina d'Ampezzo	14.000	18.000	20.000	-6,4
AO	Courmayeur	5.000	10.000	11.000	-4,6
LU	Forte dei Marmi	8.500	15.500	17.500	-5,7
ME	Giardini-Naxos	1.900	2.600	3.000	-1,1
SV	Loano	4.500	7.500	9.500	-1,1
TN	Madonna di Campiglio	7.250	13.500	15.000	-6,2
RA	Milano Marittima	6.000	9.000	9.500	-3,8
RM	Nettuno	2.400	3.400	3.600	-5,7
AN	Numana	2.700	3.800	4.500	-3,5
BZ	Ortisei	5.000	10.000	11.000	-3,5
RA	Pinarella	2.500	4.250	4.800	-3,3
TN	Pinzolo	2.800	4.800	5.500	-5,0
OT	Porto Cervo	9.000	18.000	22.000	-5,8
GE	Portofino	13.000	25.000	27.000	-3,8
SA	Positano	5.000	6.500	7.200	-7,0
RN	Riccione	3.500	6.500	7.800	-4,0
RN	Rimini	3.300	5.800	6.500	-4,8
GE	Santa Margherita Ligure	6.700	15.000	17.000	-5,8
AN	Senigallia	2.800	4.700	5.000	-4,4
TO	Sestriere	5.000	6.300	6.800	-2,5
NA	Sorrento	5.000	8.000	9.500	-5,8
ME	Taormina	3.600	4.900	5.200	-2,5
LU	Viareggio	5.500	9.000	10.000	-5,7

Fonte: Nomisma

Tav. II I Canoni medi di locazione di abitazioni in ottimo stato

Prov.	Località	CANONI*		
		Zone di pregio		Var. % annue medie
		Min (€/settimana)	Max (€/settimana)	
SV	Alassio	425	725	-6,0
NA	Anacapri	625	1.125	-6,7
RN	Bellaria-Igea Marina	575	725	-5,8
TN	Canazei	700	900	-2,0
NA	Capri	900	1.600	-3,1
RN	Cattolica	650	850	-1,9
RA	Cervia **	600	975	-3,1
FC	Cesenatico **	520	850	-3,4
BL	Cortina d'Ampezzo	850	1.400	-3,8
AO	Courmayeur **	1.050	1.425	-4,1
LU	Forte dei Marmi	900	2.200	-4,6
ME	Giardini-Naxos **	620	1.020	-1,7
SV	Loano **	430	580	0,0
TN	Madonna di Campiglio	520	800	-2,5
RA	Milano Marittima **	800	1.250	-4,4
RM	Nettuno	450	600	-4,7
AN	Numana **	680	930	-1,1
BZ	Ortisei	700	1.100	-3,5
RA	Pinarella **	540	870	-2,4
TN	Pinzolo	550	825	-3,3
OT	Porto Cervo	1.200	2.200	-6,9
GE	Portofino	825	1.650	-1,3
SA	Positano	825	1.025	-2,8
RN	Riccione	650	1.200	-1,3
RN	Rimini	580	940	-5,8
GE	Santa Margherita Ligure	600	750	-0,4
AN	Senigallia	600	850	-3,2
TO	Sestriere	300	450	-2,5
NA	Sorrento	700	900	-2,9
ME	Taormina **	700	1.200	-1,2
LU	Viareggio	700	1.000	-3,4

* I canoni sono riferiti ad un trilocale di 60 mq circa per una settimana in alta stagione estiva.

** Rilevazione svolta in collaborazione con Solo Affitti Vacanze.

Fonte: Nomisma

Tav. III | Abitazioni - Previsioni per i prossimi 12 mesi

Prov.	Località	Numero compravendite	Prezzi	Numero locazioni	Canoni
SV	Alassio	↓↓	↓↓	↓↓	↓↓
NA	Anacapri	↓↓	↓	↓↓	↓↓
RN	Bellaria-Igea Marina	↓↓	↓↓	↓↓	↓↓
TN	Canazei	↔	↔	↔	↔
NA	Capri	↓↓	↓	↓↓	↓↓
RN	Cattolica	↓↓	↓	↓	↓
RA	Cervia	↔	↓	↓	↓
FC	Cesenatico	↓↓	↔	↓	↓
BL	Cortina d'Ampezzo	↓↓	↓↓	↓↓	↓↓
AO	Courmayeur	↔	↔	↔	↔
LU	Forte dei Marmi	↔	↔	↔	↔
ME	Giardini-Naxos	↓↓	↓↓	↓	↓
SV	Loano	↑	↔	↔	↔
TN	Madonna di Campiglio	↓↓	↓↓	↓	↓
RA	Milano Marittima	↓	↓	↓	↓
RM	Nettuno	↓	↓↓	↔	↔
AN	Numana	↔	↓	↓	↓
BZ	Ortisei	↓↓	↓↓	↓↓	↓↓
RA	Pinarella	↔	↓	↔	↓↓
TN	Pinzolo	↔	↔	↓	↔
OT	Porto Cervo	↔	↔	↔	↔
GE	Portofino	↔	↓	↔	↓
SA	Positano	↓↓	↓↓	↓	↓
RN	Riccione	↓↓	↓	↓	↓
RN	Rimini	↓↓	↓	↓	↓
GE	Santa Margherita Ligure	↔	↓	↔	↓
AN	Senigallia	↓↓	↓	↓	↓
TO	Sestriere	↔	↔	↔	↔
NA	Sorrento	↓↓	↓↓	↔	↓
ME	Taormina	↓↓	↓↓	↓	↓
LU	Viareggio	↓	↓↓	↓	↓↓
Media		-4,8%	-4,5%	-3,3%	-3,8%
↓	<i>Lieve calo</i>				
↓↓	<i>Forte calo</i>				
↔	<i>Stabilità</i>				

Fonte: Nomisma