

## II MERCATO DELLE CASE PER VACANZA in Italia e in Abruzzo

Nomisma Spa<sup>1</sup> pubblica quadrimestralmente la rivista "Osservatorio sul Mercato Immobiliare" e rileva periodicamente l'andamento del mercato delle case per vacanza in Italia.

L'ultimo comunicato stampa del 7 agosto 2007 evidenzia, in particolare, un:

- **mercato stabile con lievi segnali di ripresa;**
- **dall'estero investimenti nelle zone di pregio.**

*"Il mercato turistico per le case vacanza ha fatto registrare, nell'ultimo anno, tendenze in rialzo, anche se la domanda diventa sempre più selettiva. La variazione percentuale dei prezzi è leggermente superiore a quella del 2006, anche se i tempi medi di vendita si allungano".*

*"L'offerta è risultata in generale aumento, soprattutto per quanto riguarda il mercato delle seconde case in montagna (sia in compravendita che in locazione) mentre la domanda, ultimamente sempre più selettiva, ha continuato a prediligere il mare rispetto alla montagna (specialmente per il mercato locativo), mantenendosi sostanzialmente stabile rispetto all'anno scorso. Il numero di contratti stipulati è rimasto pressoché invariato rispetto a quello del 2006, con maggiore dinamicità delle località marine rispetto a quelle montane".*

*"La tipologia più richiesta si conferma il bilocale, meglio se prossimo a impianti attrezzati, dotato di giardino, terrazzo e posto auto. La domanda per case vacanza al mare risulta più sensibile alla presenza, oltre che del giardino e delle spiagge nelle vicinanze, anche dell'impianto di condizionamento, mentre in montagna viene apprezzata in maniera particolare la presenza del camino o della stufa, dell'impianto di riscaldamento autonomo, nonché dell'isolamento acustico e dell'arredamento di classe".*

*"Il mercato turistico si conferma trainato dalle località di pregio, rivelatisi negli ultimi anni sempre più un'opportunità per pochi eletti. In molti casi, infatti, si sono verificate significative compravendite da parte di investitori provenienti dall'estero (soprattutto Europa dell'Est), disposti a spendere cifre superiori anche del 30-40% rispetto ai prezzi medi massimi di mercato ma per immobili con caratteristiche uniche".*

*"La qualità continua ad essere fondamentale, con particolare interesse per le località con buone infrastrutture o prossime a zone di pregio. Rispetto al passato, vi è inoltre maggiore attenzione e maggiormente attrezzata l'attenzione di iniziative culturali, ricreative e socialmente coinvolgenti; attributi questi che costituiscono fattori di valorizzazione immobiliare significativi".*

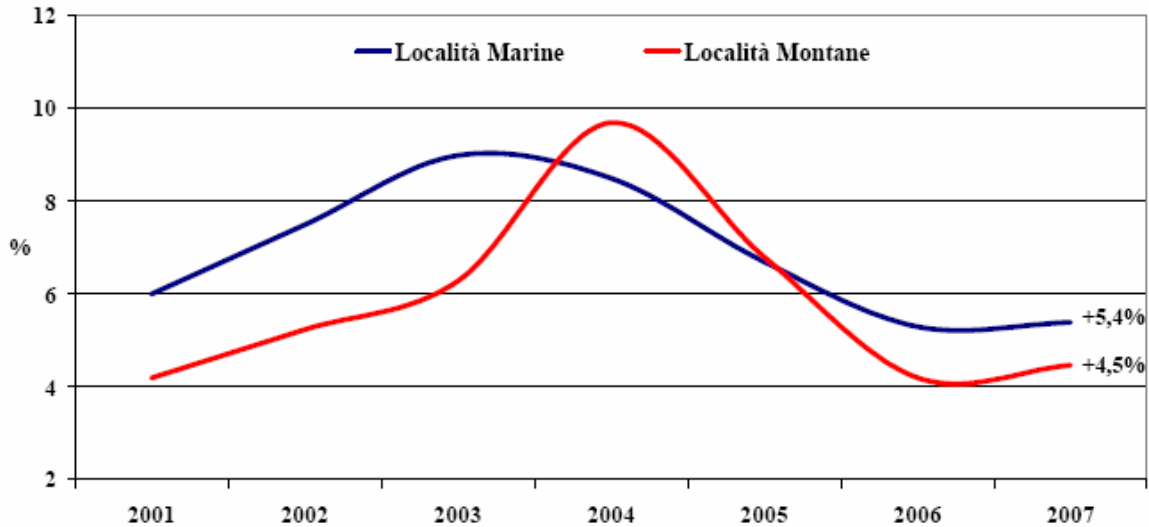
*"Dopo il rallentamento della crescita registrato negli ultimi 2/3 anni, i prezzi, sia per le località di montagna che per quelle marine, hanno fatto registrare un andamento espansivo lievemente superiore rispetto a quello dell'anno precedente. Se nel 2006, infatti, le variazioni percentuali positive erano state del 5,3% per il mare e del 4,2% per la montagna, quest'anno gli incrementi sono stati, rispettivamente, del 5,4% e del 4,5%.*

---

<sup>1</sup> Nomisma è una società per azioni fondata a Bologna nel 1981, per iniziativa di un gruppo di economisti, in particolare del prof. Romano Prodi, oggi Presidente del Consiglio dei Ministri.

Per il secondo anno consecutivo, dunque, l'accelerazione dei prezzi delle località marine è risultata superiore a quella delle località montane, in controtendenza con quanto registrato nel biennio precedente, ma in linea con quanto accaduto nei primi anni del decennio in corso”.

**Evoluzione delle variazioni dei prezzi di compravendita di seconde case per vacanza nelle principali località turistiche italiane.**  
(valori percentuali)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati F.I.M.A.A. e Nomisma

In Abruzzo l'andamento dei prezzi nel 2006 è stato superiore alle medie nazionali.

Prezzi medi di compravendita, minimi e massimi, per seconde case per vacanza nelle principali località abruzzesi (Euro/mq)							
Località turistica	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2006/2005
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Mare:</b>							
Francavilla al Mare	2.196	2.855	1.716	2.172	1.220	1.668	6
Pineto	1.800	2.300	1.500	2.000	1.100	1.500	4
Roseto degli Abruzzi	1.800	2.600	1.500	2.000	1.300	1.600	5,7
Silvi Marina	1.800	2.500	1.400	2.000	1.200	1.500	=
Vasto	2.196	2.855	1.716	2.172	1.220	1.668	9
<b>Prezzo medio mare</b>	<b>1.958</b>	<b>2.622</b>	<b>1.566</b>	<b>2.069</b>	<b>1.208</b>	<b>1.587</b>	
<b>Montagna:</b>							
Ovindoli	1.900	2.300	1.600	1.850	1.450	1.750	5,9
Roccaraso	2.700	3.400	2.100	2.900	1.800	2.400	7,6
<b>P. medio montagna</b>	<b>2.300</b>	<b>2.850</b>	<b>1.850</b>	<b>2.375</b>	<b>1.625</b>	<b>2.075</b>	
<b>Prezzo medio Abruzzo</b>	<b>2.056</b>	<b>2.687</b>	<b>1.647</b>	<b>2.156</b>	<b>1.327</b>	<b>1.727</b>	

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi e Ricerche su dati Nomisma e F.I.M.A.A..