



FIAIP[®]
CENTRO STUDI

FIAIP MONITORA
ANDAMENTO DEL MERCATO
IMMOBILIARE TURISTICO IN ITALIA

giugno 2023



Cercare casa online è facile, ma comprare casa è un'altra cosa. Al tuo fianco hai gli Agenti Immobiliari, con la loro professionalità e competenza comprare e vendere casa è semplice e sicuro, ogni agente sa come dare il giusto valore al tuo sogno, con noi il tuo domani inizia oggi.



FIAIP. Professionisti di Professione.

www.fiaip.it

Associati in 72 ore direttamente al
Centro Tesseramento Nazionale

06.45.23.181

FIAIP MONITORA



ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO IN ITALIA

giugno 2023

A cura di
Centro Studi e Ufficio Stampa Fiaip

Coordinamento tecnico
BasicSoft srl

BasicSoft
software e network technologies

TURISMO: UNA RISORSA PER TUTTO IL PAESE

Presenze turistiche stimate ad oltre 443 milioni



Leonardo Piccoli

*Vicepresidente Nazionale Fiaip
con delega al Turistico*

Il 2023, al netto di situazioni straordinarie non facilmente prevedibili, segnerà un dato importante per quanto attiene alle presenze turistiche, che il Centro Studi Fiaip stima in circa 443 milioni contro i 402 milioni del 2022.

Presenze che disegneranno delle nuove geolocalizzazioni, sconfinando dalle località principali che tutti conosciamo per scoprire quei territori da troppo tempo dimenticati dal mercato immobiliare ed in tutto questo le locazioni brevi ad uso turistico saranno le protagoniste assolute.

I 350 borghi più belli d'Italia rappresentano il 6,1% della superficie totale e il 2,4% della popolazione, le presenze 2022 hanno superato i livelli del 2019 con un incremento del 13,7%.

L'aumento significativo di compravendite di seconde case da parte degli italiani e non solo, passate dal 25,5% delle compravendite residenziali complessive del 1° trimestre 2021 al 37% del 4° trimestre 2022, confermano un comparto in continua crescita a cui gli italiani guardano con interesse sia per un uso personale ma soprattutto per una rendita patrimoniale.

Pare allora evidente che i proprietari scelgono le locazioni brevi perché hanno una redditività netta elevata, sono prive del rischio di morosità e sono flessibili nella durata.

Un fenomeno quello delle locazioni brevi che Fiaip sta monitorando costantemente anche perché molte strutture agenziali stanno offrendo servizi per questa attività locativa che non è soltanto turistica ma soddisfa anche una domanda di carattere sociale e lavorativo (circa il 30% del totale).

Il comparto dell'extra alberghiero non è concorrenziale alle strutture alberghiere ma complementare per garantire una domanda sempre più eterogenea da parte dei visitatori. Siamo d'accordo nell'allineare le normative burocratiche che coinvolgono le gestioni delle locazioni brevi soprattutto per il fatto che le direttive sono demandate alle singole regioni.

Ben venga, quindi l'obbligo di un codice identificativo nazionale CIN ad ogni immobile ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche. Un allineamento che possa garantire la semplicità della gestione ma soprattutto una legalità della stessa nell'interesse dell'intero sistema Paese.

Questo segmento è una risorsa per l'economia locale e nazionale e non un settore da vessare e contrastare.

Fiaip, da sempre, con spirito costruttivo, collabora attivamente con il Governo facendo presente in maniera molto netta e determinata, quanto sia profondamente sbagliato aggiungere ulteriori regole al settore ma, al contrario, quanto sia necessario riordinare l'eccessiva, spesso ripetuta e confusa normazione esistente, semplificandola, così come proposto nel documento politico presentato assieme alla Consulta Nazionale del Turismo al Ministro Santanchè.

A ciò si aggiungono due fattori quali il cambiamento demografico che sta "spegnendo le luci di molte case", rendendole inutilizzate e dall'altra la constatazione, oramai trasversalmente oggettiva, di come le strutture ricettive tradizionali non riescano a soddisfare le crescenti richieste dei turisti ed ecco perché questo comparto sta diventando sempre più strategico per il sistema Paese.

Il mercato immobiliare, infatti, non è delocalizzabile e disegna un territorio, in continua evoluzione e, in tale percorso, il comparto delle locazioni brevi, in particolare quelle turistiche, si stanno confermando avere un ruolo sempre più rilevante assieme a chi, come gli agenti immobiliari Fiaip, le intermedia e le gestisce professionalmente.





LA CAPACITA'
DI **SUCCESSO**
DIPENDE IN
GRAN PARTE
DAGLI
STRUMENTI
CHE USI

GestiFIAIP è il **gestionale immobiliare** e la **Piattaforma MLS** scelta da **FIAIP** per far collaborare i propri associati

Scegli anche tu lo strumento giusto, in grado di moltiplicare le potenzialità della tua agenzia grazie a tool integrati ed un'interfaccia utente all'avanguardia, adattabile a qualsiasi tipo di dispositivo.

Non a caso infatti è la piattaforma utilizzata da oltre **5.000 operatori** in tutta Italia che quotidianamente collaborano tra loro creando un network esteso e supportato da regole certe e chiare.

Prova anche tu la potenza di



collegati a <https://www.gestifiaip.it> o chiamaci allo **055 8487203**
per attivare una **prova gratuita per 60 giorni**

IN CRESCITA IN TUTT'ITALIA LE LOCAZIONI AD USO TURISTICO

Mercato all'insegna dell'ottimismo: sarà un 2023 pieno di turisti in particolare al mare e nelle città d'arte



Marco Bettiol

*Vicepresidente Centro Studi Fiaip
con delega al Turistico*

Se pensiamo alla nostra bella Italia, vediamo un Paese in salute ed attrattivo, non solo per i nostri connazionali, ma soprattutto per i turisti stranieri.

Questo dato è confortato dal sondaggio che è stato proposto dal Centro Studi FIAIP alle agenzie immobiliari associate che si è dimostrato un campione significativo sia per il settore delle compravendite sia delle locazioni turistiche. Il dato comparato ha evidenziato che il trend positivo post pandemico è confermato per il 2022 e le proiezioni 2023 attestano un dato stabile anche per la stagione in corso.

Per quanto concerne i dati delle compravendite, il Centro Studi ha voluto definire il campione in sei tipologie di area: Mare, Borghi, Città d'Arte, Isole, Campagna, Montagna e Laghi.

Il 2022 ha visto l'incremento delle numero delle compravendite di seconde case del 24%, per il 2023 il dato risulta stabile, i clienti preferiscono acquistare principalmente al mare per il 72% degli intervistati, a seguire le città d'arte.

Per le locazioni turistiche, il dato emerso conferma la proiezione già anticipata dal Centro Studi Fiaip: un trend positivo sia per il numero degli immobili messi a disposizione dei turisti sia per l'aumento della qualità dell'offerta.

Se da un lato il turista nelle città d'arte permane nell'abitazione circa due notti, sulle coste, montagna e laghi il soggiorno medio è di una settimana e l'appartamento rimane la scelta principe per le famiglie.

Il campione di agenti immobiliari intervistati dimostra che il trilocale è la tipologia preferita anche se, indistintamente, la qualità dell'abitazione e la posizione indirizza, in maniera primaria, la scelta. I dati e, soprattutto, il riscontro degli agenti intervistati e che lavorano nel settore delle compravendite delle seconde case e delle locazioni turistiche delineano una stagione 2023 all'insegna dell'ottimismo, il tutto avvalorato anche dall'incremento delle transazioni dei turisti stranieri che sono ritornati in massa a frequentare il bel Paese, affascinati non solo dalla storia ma anche dallo stile e qualità di vita.

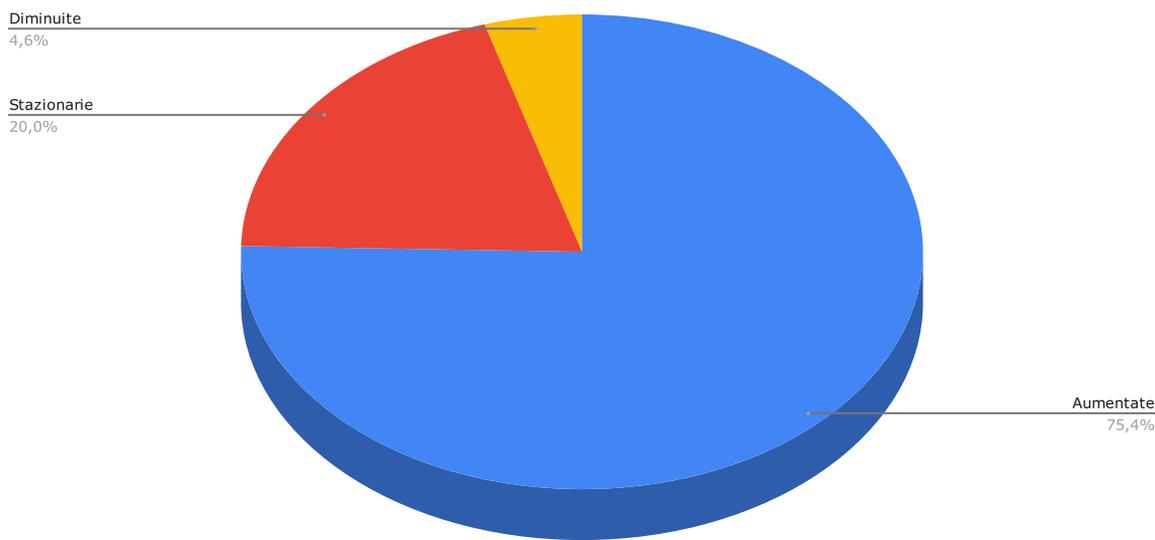


**cercacasa.it, la più grande
community di professionisti
dell'immobiliare.**

iscriviti subito ed entra oggi nel portale più innovativo per
Agenti Immobiliari e Consulenti del Credito e Assicurativo

**ANALISI E TREND
DEL MERCATO IMMOBILIARE
TURISTICO IN ITALIA**

QUAL E' STATO L'ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NELLE LOCALITA' TURISTICHE ESTIVE NEL 2022 RISPETTO AL 2021?



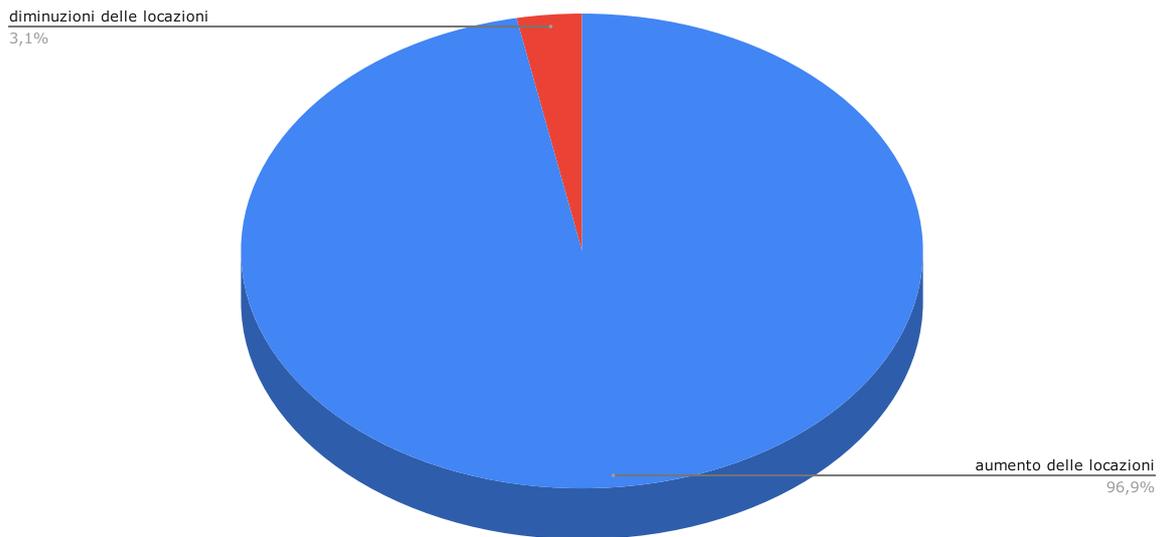
ANDAMENTO MERCATO: AUMENTO COMPRAVENDITE SECONDE CASE

Nel 2022 sono state 278.000 le seconde case compravendute in Italia (+24% rispetto al 2021) e le proiezioni indicano per il 2023 un incremento di circa il 10% in quanto la crescita dei tassi di interesse dei mutui, divenuti più onerosi per le famiglie, interesserà prevalentemente l'acquisto della prima casa già dal 2022 in calo del 3,4%, rispetto al 2021. A conferma di ciò il 66,3% degli intervistati ha registrato un aumento delle transazioni immobiliari di immobili turistici sia ad uso personale che da destinare a locazione breve.

Nel 2022, per le seconde case, in media si sono registrati prezzi in aumento per più del 70% degli agenti immobiliari e gli investimenti hanno interessato in particolare le mete turistiche in località marine (61%), mentre sono ancora pochi coloro che investono nelle località montane (12%), di contro vi è un netto incremento per le città d'arte e un crescente interesse per i borghi.

Oggi i rendimenti medi lordi da locazione delle seconde case (tra 5-8% in media) offrono ai proprietari/locatori maggiori soddisfazioni e sono in grande crescita coloro che intendono investire in immobili con potenziale proiezione alla locazione turistica, prevalentemente appartamenti, per le proprie vacanze familiari ma sempre di più come forma di investimento a fini locativi.

LOCAZIONI TURISTICHE: COSA HA FATTO REGISTRARE L'ULTIMA STAGIONE ESTIVA (2022)?



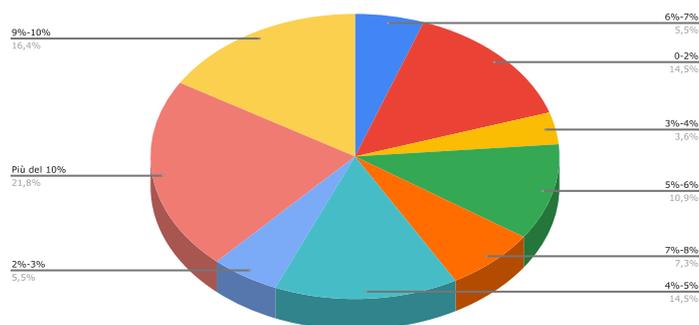
NETTA CRESCITA PER LE LOCAZIONI TURISTICHE: BOOM DI PRESENZE DI TURISTI STRANIERI NEL 2023

Il mercato immobiliare turistico si conferma in grande ascesa, grazie anche all'allungamento della stagionalità, dovuta in parte al cambiamento climatico, che ha generato un aumento delle temperature per più tempo incidendo positivamente sulla pianificazione delle vacanze, rendendo, di fatto, sempre più attrattivi anche i mesi di maggio-giugno e settembre-ottobre. Aumentano i contratti di locazione breve ad uso turistico (+ 10% rispetto alla stagione 2021). Anche per la stagione estiva 2023 si conferma la crescita di coloro che hanno scelto o sceglieranno per la propria vacanza forme di ricettività extra-alberghiera in particolare la locazione di case medio/grandi (2/3 camere da letto e anche più) ovvero ampi appartamenti preferibilmente con ingresso autonomo o case, indipendenti con sempre molteplici servizi, tra i quali spicca la forte richiesta della piscina.

L'inflazione per il 73,8% degli agenti immobiliari, inciderà quest'anno sulla spesa delle famiglie che hanno programmato le vacanze, ma peserà relativamente sul settore extra-alberghiero e sulle locazioni brevi ad uso turistico. Il Centro Studi Fiaip stima per il 2023 una crescita del +15% rispetto all'estate 2022 del numero di contratti di locazione breve con finalità turistica. Tutto ciò nonostante i rincari dei canoni di locazione, in crescita per il terzo anno consecutivo (+12% rispetto all'estate 2022) dettati prioritariamente dall'aumento dei costi energetici, oltre che da un aumento della 'domanda' nelle agenzie immobiliari, dove cresce del +20% l'intermediato delle locazioni brevi ad uso turistico.

Le famiglie italiane prendono in locazione immobili in media per una settimana, secondo il 44% degli intervistati con prezzi medi degli immobili per le settimane registrati nel 2022 tra 900-1300 euro/settimana. In crescita gli stranieri che decidono di soggiornare in Italia e che optano per l'affitto di una casa vacanza. Per l'estate 2023 si prevede un aumento del numero delle locazioni brevi turistiche soprattutto nelle località marine, in montagna e nelle città d'arte così come la tendenza a soggiornare in soluzioni abitative ampie, indipendenti e con servizi.

SE RISCONTRATO UN AUMENTO DELLE COMPRAVENDITE NELLE LOCALITA' TURISTICHE ESTIVE, QUAL E' LA PERCENTUALE?

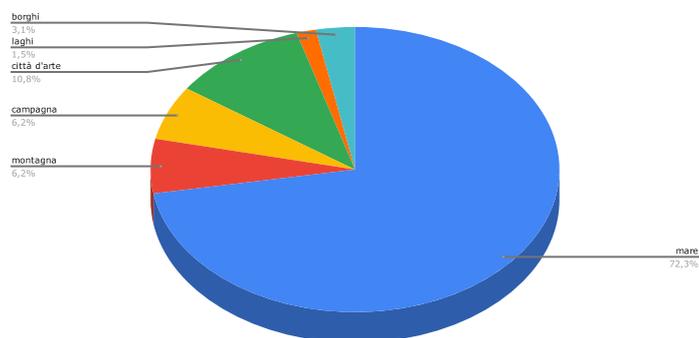


Il 21,8% degli agenti immobiliari segnala un aumento maggiore del 10%.

Il 16,4 per cento degli intervistati parla di aumento tra 9%-10%.

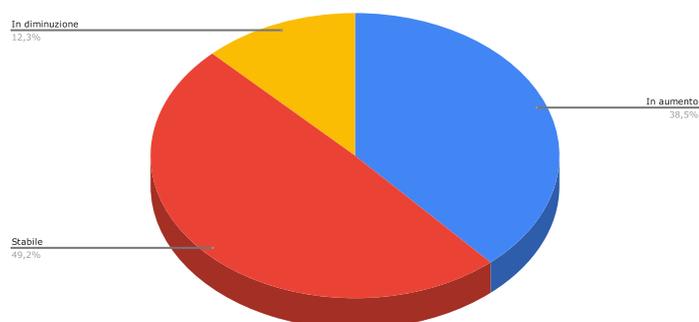
Il 14,5% tra il 4 e 5%.

CHI ACQUISTA UN IMMOBILE TURISTICO IN QUALI LOCALITA' PREFERISCE INVESTIRE?



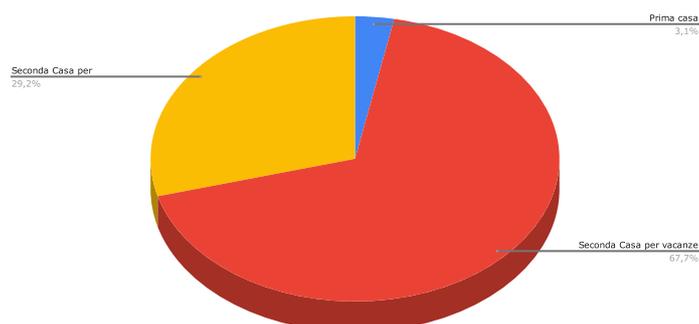
Il mare prevale come località maggiormente scelta per comprare una seconda casa per il 72,3%, contro un 10,8% nelle città d'arte e solo il 6,2% in campagna e altrettanto 6,2% in montagna.

L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE IN LOCALITA' TURISTICA ESTIVA NEI PROSSIMI 6 MESI SARA'?



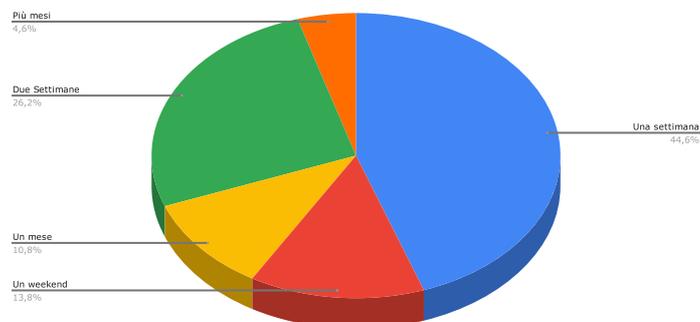
Per gli agenti immobiliari Fiaip saranno stabili (49,2%) gli acquisti di seconde case, in aumento per il 38,5% e in diminuzione solo per il 12,3%.

CHE UTILIZZO DELL'IMMOBILE INTENDE FARE CHI ACQUISTA OGGI UN'ABITAZIONE IN LOCALITA' TURISTICA?



Il 67,7% degli acquisti avvengono per seconde case per vacanze ad uso familiare, il 29,2% del campione ritiene che gli acquisti immobiliari di abitazioni in località turistiche siano veri e propri investimenti immobiliari, solo il 3,1% sceglie una prima casa in località turistica.

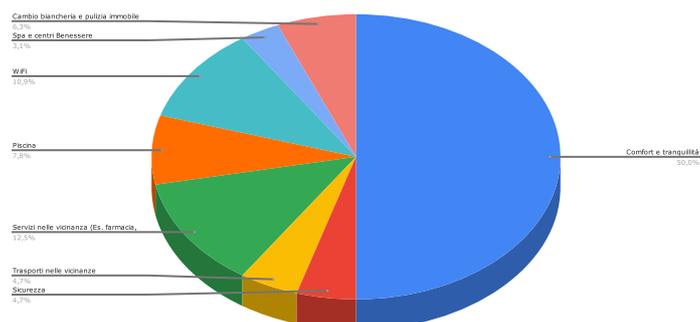
QUAL E' LA DURATA DELLA LOCAZIONE TURISTICA PER UNA FAMIGLIA ITALIANA TIPO?



Per il 44,6% degli intervistati una famiglia tipo va in vacanza per una settimana di vacanza, due settimane per il 26,2% del campione ed un mese solo per il 10,8%.

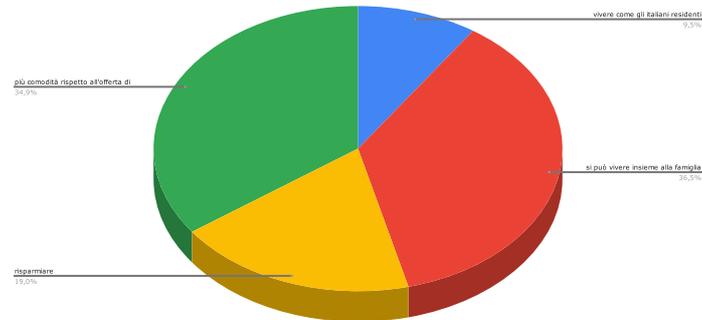
Mentre si affitta spesso casa solo un weekend per il 13,8% degli intervistati.

GLI STRANIERI CHE AFFITTANO UN IMMOBILE IN LOCAZIONE TURISTICA COSA CHIEDONO PRINCIPALMENTE?



La richiesta di comfort e tranquillità prevale (50%) su servizi nelle vicinanze (12,5%), Wi-Fi (10,9%) e presenza della piscina (7,8%).

QUAL E' IL FATTORE CHE SPINGE I TURISTI STRANIERI A SCEGLIERE UNA CASA PER LE VACANZE?



Per il 36,5% degli agenti intervistati opta per una seconda casa in locazione ad uso turistico perché si può vivere insieme a tutta la famiglia.

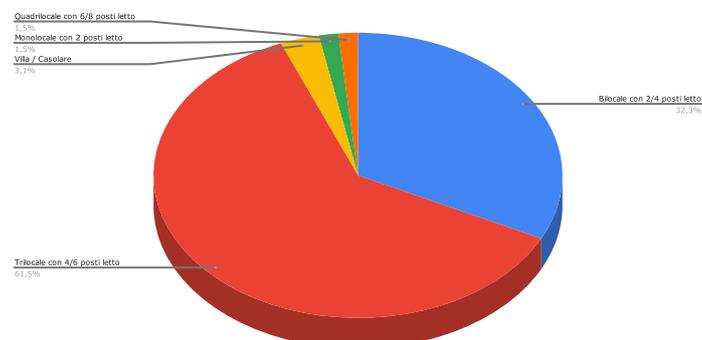
Per il 34,9% sceglie un affitto breve per maggiore comodità rispetto all' offerta di ricettività di Hotel o Bed and Breakfast.

Il 19% per risparmiare rispetto ad altre forme di ricettività turistica.

Il 9,5% per vivere come gli italiani residenti.

~ TIPOLOGIA DI IMMOBILE ~

QUAL E' LA SISTEMAZIONE PIU RICHIESTA DAGLI ITALIANI CHE OPTANO PER UNA LOCAZIONE AD USO TURISTICO?

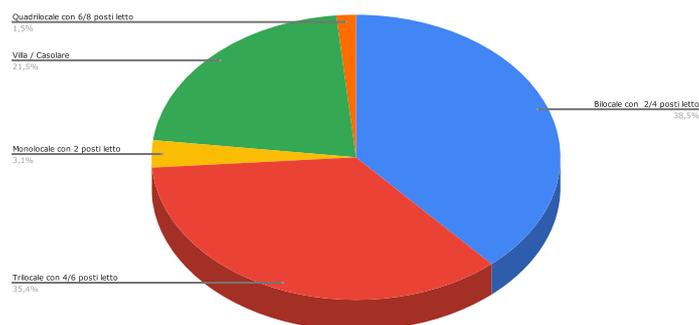


Prevale il trilocale con 4/6 posti letto per il 61,5% degli intervistati.

Il 32,3% per il bilocale 2/4 posti letto.

Il 3,1% opta per una villa o un casolare.

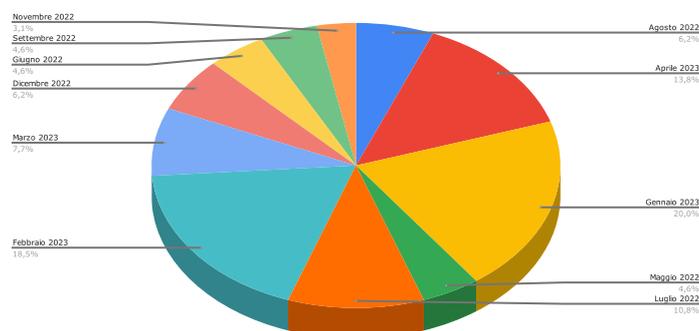
~ TIPOLOGIE DI IMMOBILE ~
QUAL E' LA SISTEMAZIONE PIU' RICHIESTA DAGLI STRANIERI
CHE OPTANO PER UNA LOCAZIONE AD USO TURISTICO?



Per il 38,5% degli intervistati è il bilocale con 2/4 posti letto la tipologia abitativa maggiormente richiesta dagli stranieri.

Il trilocale con 4/6 posti letto per il 35,4%. Il 21,5% opta per una villa - casolare.

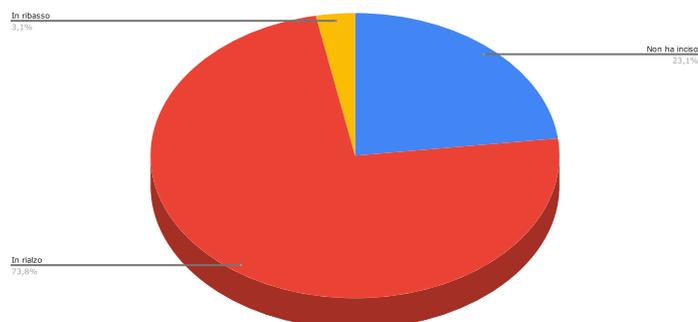
IN QUALE PERIODO DELL'ANNO SONO STATI PRENOTATI GLI IMMOBILI IN LOCAZIONE AD USO TURISTICO
DALLA CLIENTELA INTERNAZIONALE CHE ANDRA' IN VACANZA NELL'ESTATE 2023?



Gli stranieri prenotano a gennaio una casa per la vacanza estiva nel 20% dei casi. A febbraio per il 18,5%. Ad aprile per il 13,8% .

Per il 21,5 percento gli immobili vengono prenotati dagli italiani invece in marzo. In aprile per il 16,9%, solo il 10,8% prenota a gennaio.

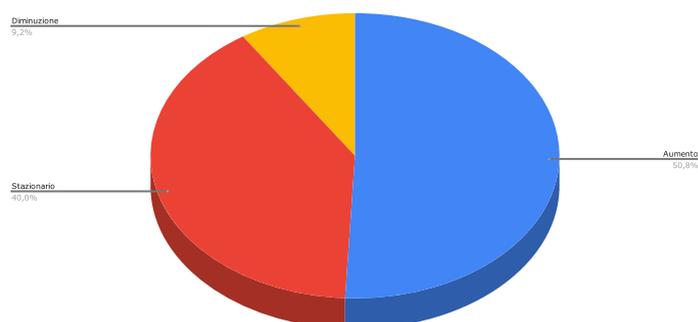
PENSI CHE L'INFLAZIONE ABBA INCISO SUI CANONI DI LOCAZIONE TURISTICA?



Il 73,8% di chi ha risposto ritiene che l'inflazione in rialzo inciderà sensibilmente sul settore a differenza di un 23,1% che ritiene non inciderà.

~ TREND ~

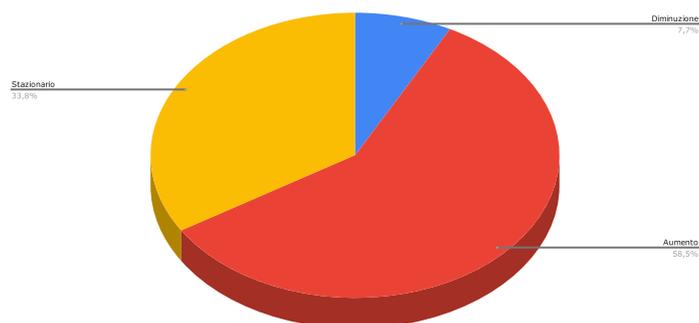
PENSI CHE QUEST'ESTATE VI POSSA ESSERE UN AUMENTO O UNA DIMINUZIONE DELLA DOMANDA DI SECONDE CASE LOCATE AD USO TURISTICO PER BREVI PERIODI?



Il 50,8% degli intervistati immagina potrà esserci un aumento della domanda di locazioni turistiche quest'estate contro un 40% che pensa che il mercato rimanga stazionario. Solo il 9,2% ritiene possa esserci una diminuzione della domanda.

~ TREND ~

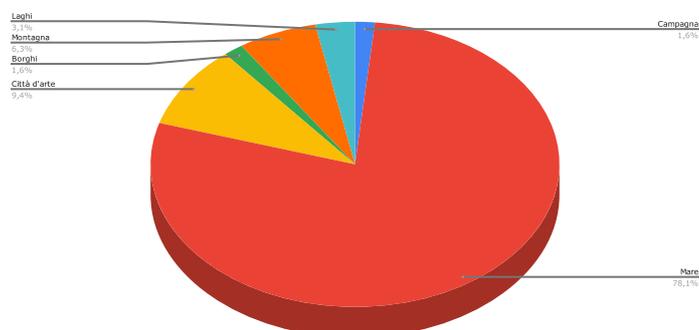
**PENSI CHE NELL'ESTATE 2023 VI SARA' UN AUMENTO O DIMINUZIONE
DELLE PRESENZE SETTIMANALI IN LOCALITA' TURISTICHE?**



Vi sarà un aumento delle presenze in case in locazione turistica per il 58,5% degli intervistati, contro un 33,8% che segnala un mercato stazionario per le presenze. Solo il 9,9% reputa ci possa essere una diminuzione.

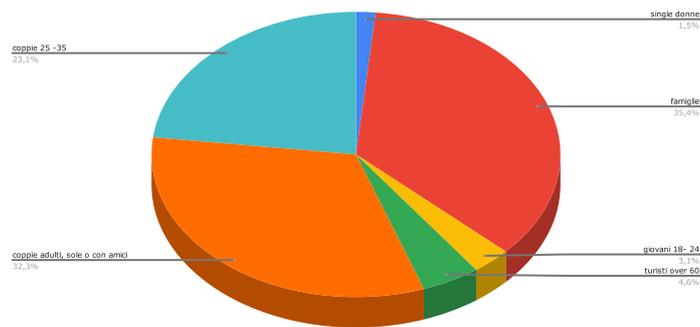
~ TREND ~

**QUALE SARA' LA LOCATION TURISTICA PIU' GETTONATA
PER GLI AFFITTI BREVI TURISTICI IN QUEST'ESTATE 2023?**



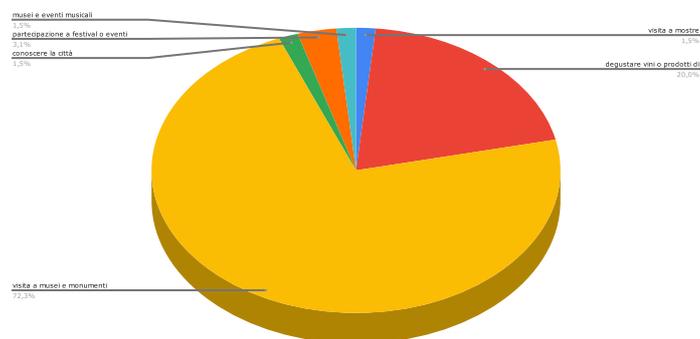
Il mare permane la metà più gettonata per il 78,1% degli intervistati
Un 9,4% segnala le città d'arte.
Il 6,3% la montagna ed il 3,1% i laghi.

~ TREND CITTA' D'ARTE ~
QUAL E' IL SEGMENTO SOCIODEMOGRAFICO TRA COLORO CHE AFFITTANO UN IMMOBILE AD USO TURISTICO?



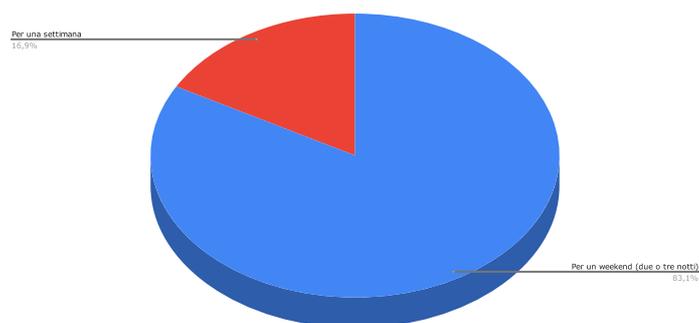
Per il 35,4% si tratta di famiglie.
Per il 32,3% di coppie di adulti che viaggiano sole o con amici.
Il 23,1% sostiene siano coppie di venticinquenni – trentacinquenni.

~ TREND CITTA' D'ARTE ~
QUAL E' L'ESPERIENZA/ATTIVITA CHE I TURISTI VIVONO/PRATICANO MAGGIORMENTE QUANDO VISITANO LA CITTA'?



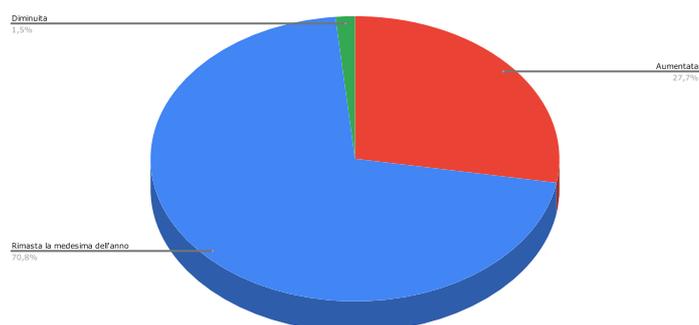
Prevale la visita ai monumenti e ai musei per il 72,3%, a seguire la degustazione di vini e prodotti di gastronomia locale per il 20% sono queste le principali esperienze ricercate nelle città d'arte.

~ TREND CITTA' D'ARTE ~
PER QUANTO TEMPO VIENE AFFITTATO DI SOLITO UN IMMOBILE AD USO TURISTICO IN UNA CITTA' D'ARTE?



L'83,1% affitta un immobile per un fine settimana, mentre per il 16,9% per una settimana.

~ TREND CITTA' D'ARTE ~
LA TASSA DI SOGGIORNO PER LOCAZIONI BREVI E' AUMENTATA O DIMINUITA NEL 2023 RISPETTO AL 2022?



Per il 70,8% la tasso di soggiorno è rimasta la medesima dell'anno precedente, per il 27,7% degli intervistati è lievemente aumentata.

SIMPLY AGENT

Il Personal Back Office per la tua agenzia immobiliare, tu vendi e noi pensiamo a tutto il resto

ALCUNI DEI NOSTRI SERVIZI



Antiriciclaggio NoProblem

Il primo gestionale antiriciclaggio che ti supporta in ogni fase, adeguata verifica, analisi del rischio, archiviazione e conservazione attraverso le migliori tecnologie presenti sul mercato.



Firma Digitale

Firma i tuoi contratti e fai firmare gratuitamente ai tuoi clienti qualsiasi documento senza spostarti dall'ufficio, senza carta e con pieno valore legale!



START - Il punto di partenza della valutazione immobiliare

L'unico servizio che permette di integrare la tua valutazione immobiliare con i dati reali di compravendita degli immobili



Planimetrie

Con pochi click ed in poco tempo puoi ricevere direttamente nella tua casella di posta elettronica la visura planimetrica di qualsiasi immobile
Senza abbonamenti o anticipi!



Gestione e registrazione contratti di locazione

Registra con noi i tuoi contratti di locazione, senza errori e con la massima velocità!



Consulenza del Lavoro

Acquista la consulenza in materia di diritto del lavoro, sindacale e previdenza. Metti al sicuro i rapporti con i tuoi collaboratori!
Offriamo anche il servizio di certificazione del contratto di lavoro



Scopri tutti i servizi sul sito
simplyagent.it

o inquadra il QRCode



**CANONI
NELLE LOCAZIONI BREVI
AD USO TURISTICO**

E

**VALORI
NELLE COMPRAVENDITE
DELLE SECONDE CASE**



IL TURISMO BALNEARE E' IL PUNTO DI FORZA PER L'OFFERTA NAZIONALE

Locazioni brevi alla stregua dell'hôtellerie

A cura di **Centro Studi Fiaip**

Il turismo balneare è in assoluto il punto di forza del turismo nazionale e vede la sua presenza capillare nell'intero territorio nazionale, che per sua collocazione naturale geografica si affaccia sul mare.

La costa italiana offre un'ampia scelta di possibilità di soggiornare in località con spiagge sabbiose, baie con insenature incantevoli, coste rocciose, con un mare unico nella sua diversità.

Gli appartamenti e le ville per vacanze gestiti per le locazioni brevi dalle agenzie immobiliari turistiche specializzate sono garantiti nel rapporto diretto, nell'offerta di un prodotto di qualità e nella trasparenza e correttezza del servizio.

Canoni di locazione turistica, espressi in euro, per una settimana in appartamento con 4 posti letto.

LOCALITA'	ALTA STAGIONE		BASSA STAGIONE	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Amalfi	2000	2400	700	1000
Arzachena	1300	2000	750	1200
Bibione	1200	1300	500	600
Capaccio Pestum	1600	2000	500	1000
Castiglioncello	1000	1300	550	670
Castiglione della Pescaia	1500	2900	800	1100
Cattolica	900	1000	500	580
Cavallino tre Porti	1100	1200	500	600
Cefalù	800	1300	500	700
Cervia	1100	1250	600	700
Cesenatico	1000	1200	550	700
Cinque Terre	1600	3050	1400	2600
Forte dei Marmi	2200	4000	800	1500
Gallipoli	1000	1700	600	900
Grado	550	1100	400	650
Jesolo	1300	1200	500	700
Lido di Metaponto	500	900	200	400
Lido di Venezia	1700	1500	600	800
Lignano Sabbiadoro	450	1100	200	450
Maratea	700	1100	350	500
Marina di Cecina	800	900	350	400
Marina di Pisticci	600	1100	200	400
Milano Marittima	1250	2800	850	950
Nova Siri	350	800	150	400
Orbetello	1000	1800	700	900
Orosei	800	1800	500	900
Palinuro	800	1000	300	600
Policoro	700	950	300	500
Porto Cervo	4300	6400	2150	2650
Porto Rotondo	2000	3300	650	800
Portofino	2000	3000	1000	1500
Positano	2000	2400	500	600
Riccione	1300	1500	870	980
Rimini	1000	1500	400	750
Scalea	700	1100	400	700
Scansano Jonico	400	900	200	450
Sorrento	2000	2400	400	500
Terracina	800	1500	500	900
Tropea	1100	1600	500	900
Vada	900	1200	500	600
Viareggio	700	2000	400	1000
Vieste	700	1400	400	800
Vietri sul Mare	700	900	300	450
Villasimius	3200	5300	2150	3200

*Valori di compravendita, espressi in euro/mq commerciale,
per un appartamento con due camere.*

LOCALITA'	BUONO STATO	
	MIN	MAX
Amalfi	8.000	10.000
Bibione	1.900	2.250
Caorle	2.150	2.450
Capaccio Pestum	1.200	1.700
Castiglioncello	2.500	3.200
Cattolica	2.800	3.300
Cavallino Tre Porti	2.000	2.700
Cervia	3.500	3.800
Cesenatico	3.500	3.900
Grado	2.500	2.700
Jesolo	2.350	2.800
Lido di Metaponto	675	700
Lido di Venezia	2.800	3.300
Lignano Sabbiadoro	3.300	3.900
Maratea	1.000	1.400
Marina di Cecina	2.100	2.800
Marina di Pisticci	700	900
Milano Marittima	4.300	4.700
Nova Siri	450	700
Palinuro	1.500	2.000
Policoro	1.000	1.400
Positano	8.000	10.000
Riccione	5.000	5.500
Rimini	3.300	3.500
Scansano Jonico	600	800
Sorrento	8.000	10.000
Vada	2.200	3.000
Viareggio	2.200	2.600
Vietri sul Mare	2.400	3.000



LE PIU' BELLE E QUELLE MENO CONOSCIUTE D'ITALIA

All'insegna del turismo sostenibile e responsabile

A cura di **Centro Studi FIAIP**

Il fascino delle isole italiane è conosciuto in tutto il mondo ed ha qualcosa fuori dal comune: che si tratti di spiagge e cale immacolate o scogliere che precipitano nel Mediterraneo, l'Italia offre ai suoi avventori infinite possibilità di scelta che vengono sempre più gettonate dalla clientela straniera.

Ma quali sono le isole italiane che andrebbero visitate almeno una volta nella vita?

In Italia le isole sono più di 800, ma gli agenti immobiliari Fiaip ne hanno scelte quest'anno solo alcune che per bellezza e unicità sapranno certamente entrare nel cuore di molti turisti.

Canoni di locazione turistica, espressi in euro, per una settimana in appartamento con 4 posti letto.

LOCALITA'	ALTA STAGIONE		BASSA STAGIONE	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Capri	2600	4200	1100	1600
Elba	1900	3000	500	1100
Ischia	1300	1800	700	1000
Lampedusa	900	1500	500	900
Marettimo	1000	1500	500	900
Pontine	1400	2550	1150	2250

*Valori di compravendita, espressi in euro/mq commerciale,
per un appartamento con due camere.*

LOCALITA'	BUONO STATO	
	MIN	MAX
Capri	7.000	12.000
Elba	3.000	3.750
Ischia	2.500	3.500



TURISMO RURALE

Una meta sempre piu' richiesta
per lo splendore della campagna italiana

A cura di **Centro Studi FIAIP**

L'Italia è conosciuta in tutto il mondo per le bellezze paesaggistiche, in particolare per le spettacolari colline e campagne che ne impreziosiscono il territorio.

Le località di vacanza situate in campagna offrono soggiorni ideali per chi ama il verde, le passeggiate, il trekking, i percorsi con la mountain bike, ideali per famiglie ed appassionati delle escursioni plen air in tutte le stagioni.

Gli appartamenti e le ville, anche bifamiliari, offerti sul mercato delle locazioni brevi dalle agenzie immobiliari turistiche, appartengono a quel segmento dell'ospitalità che da sempre coniuga la voglia di libertà e la qualità della vacanza.

Canoni di locazione turistica, espressi in euro, per una settimana in appartamento con 4 posti letto.

LOCALITA'	ALTA STAGIONE		BASSA STAGIONE	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Abano Terme	1100	1200	500	600
Belluno	1100	1200	500	600
Collio Goriziano	700	1500	700	1500
Greve in Chianti	1400	2150	850	1605
Maremma	800	1200	500	900
Montalcino	800	1600	700	1100
Mugello	900	1500	600	1100
Orvieto	650	1000	500	800
Spoletto	650	1000	500	800
Todi	650	1000	500	800
Val D'Agri	600	1100	200	400
Valdobbiadene	900	1200	400	500

*Valori di compravendita, espressi in euro/mq commerciale,
per un appartamento con due camere.*

LOCALITA'	BUONO STATO	
	MIN	MAX
Abano Terme	1.000	1.200
Belluno	1.450	1.750
Castelnuovo Berardenga	1.300	1.600
Collio Goriziano	850	1.050
Greve in Chianti	1.800	2.200
Lavello	850	1.000
Orvieto	800	2.500
San Quirico d'Orcia	1.000	1.200
Spoleto	800	2.500
Todi	800	2.500
Val d'Agri	700	900
Valdobbiadene	1.000	1.200
Venosa	850	1.000



PER GLI AMANTI DEL TURISMO DI PROSSIMITA'

Sempre piu' promossi come risorsa di turismo lento

A cura di **Centro Studi FIAIP**

Luoghi che ci trasmettono la storia delle tradizioni e della cultura oramai passate all'insegna dell'ambiente, dell'enogastronomia e di quel turismo lento che oramai tocchiamo con mano quotidianamente.

Questo fenomeno farà vivere quelle comunità e garantire quei servizi di vicinato importanti per la popolazione che vi risiede.

Molto importante sarà la valorizzazione di quel patrimonio residenziale da troppo tempo è rimasto con le luci spente e che oggi vede nei flussi turistici e nelle locazioni brevi una nuova ripartenza da non contrastare, ma sostenere anche attraverso investimenti sulle infrastrutture tecnologiche.

Importante sarà riuscire a programmare una stagione di eventi turistici che abbracci tutti i dodici mesi dell'anno. Ma questo gli amministratori locali lo sanno molto bene.

Canoni di locazione turistica, espressi in euro, per una settimana in appartamento con 4 posti letto

LOCALITA'	ALTA STAGIONE		BASSA STAGIONE	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Aquila	300	600	250	350
Asolo	1100	1200	500	600
Burano	1500	1700	600	800
Capalbio	950	1600	750	1300
Castellabate	2500	3500	500	1500
Certaldo	900	1300	500	900
Cetara	700	1000	320	400
Follina	900	1200	400	500
Marostica	900	1200	400	500
Massa Marittima	900	1500	500	900
Matera	800	1300	500	900
Montalcino	800	1200	450	800
Peschiera	2100	2500	900	1000
Pitigliano	750	1250	450	800
Pompei	1400	2000	700	1000
San Gimignano	600	1000	350	700
Sauris	770	980	560	720
Sperlonga	1600	2350	650	1100
Valeggio	1800	2200	900	1000
Vipiteno	1400	2300	700	1300

*Valori di compravendita, espressi in euro/mq commerciale,
per un appartamento con due camere.*

Località	BUONO STATO	
	MIN	MAX
Aquila	800	1.200
Asolo	1.550	1.900
Burano	1.800	2.600
Castellabate	2.000	2.500
Cetara	3.300	4.000
Follina	900	1.000
Marostica	900	1.200
Matera	950	1.300
Melfi	850	1.000
Murano	1.800	2.600
Peschiera	1.900	2.800
Pompei	1.700	1.900
San Daniele del Friuli	750	1.000
Sauris	650	1.400
Valeggio	1.150	1.650

CITTÀ D'ARTE



L'INTRAMONTABILE FASCINO DEI CENTRI STORICI

Storia e cultura attraggono turisti da tutto il mondo

A cura di **Centro Studi FIAIP**

La bellezza del patrimonio culturale italiano torna a conquistare visitatori stranieri e moltissimi italiani e le città d'arte si candidano al ruolo di protagoniste anche nell'estate 2023.

Le città d'arte sono solitamente le mete preferite dai viaggiatori stranieri ed italiani ormai tutto l'anno, e anche quest'Estate faranno il pieno di visitatori che affolleranno centri storici, musei, aree archeologiche, mostre, ristoranti e locali.

Nel dettaglio, il movimento turistico in città e centri d'arte registrerà il +20% di presenze rispetto al 2022 e la saturazione media delle strutture ricettive è prevista all'80% della disponibilità.

Il quadro che emerge è quello di una netta accelerazione, agevolata dalle presenze locali e dalla ripresa dei movimenti turistici internazionali: quest'estate il turismo culturale crescerà sensibilmente rispetto all'anno precedente.

Canoni di locazione turistica, espressi in euro, per una settimana in appartamento con 4 posti letto.

LOCALITA'	ALTA STAGIONE		BASSA STAGIONE	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Bologna	1200	1600	900	1200
Firenze	1100	1500	800	1100
Matera	900	1500	600	1000
Milano	1200	1800	1000	1200
Napoli	1200	2200	800	1500
Palermo	800	1350	500	1100
Roma	1000	1600	800	1100
Salerno	650	1500	350	650
Siena	900	1500	700	1000
Torino	950	1500	700	1000
Trieste	600	1000	250	400
Venezia	1600	1800	900	1200
Verona	1600	1800	900	1000

*Valori di compravendita, espressi in euro/mq commerciale,
per un appartamento con due camere nel centro storico.*

LOCALITA'	BUONO STATO	
	MIN	MAX
Firenze	4.500	5.500
Lucca	3.000	3.700
Matera	2.000	2.500
Napoli	2.000	3.500
Orvieto	700	1.500
Salerno	4.000	6.000
Siena	3.200	3.600
Spoleto	700	1.500
Todi	700	1.500
Trieste	1.800	2.200
Venezia	3.800	5.600
Verona	4.000	5.600



PASSEGGIATE ED ATTIVITA' ALL'ARIA APERTA

Luoghi per rigenerarsi totalmente

A cura di **Centro Studi FIAIP**

Sono sempre più coloro che scelgono vacanze all'insegna della natura, alla riscoperta di sentieri e rifugi, del trekking, del contatto con se stessi e dell'attività all'aria aperta. Moltissimi gli appassionati dell'outdoor e dell'alta e bassa montagna che amano le passeggiate, i ghiacciai e le località dove fare sport all'aperto in località turistiche sempre più internazionali e che spesso possono regalare temperature miti ai viaggiatori durante tutto l'anno.

In tutt'Italia i laghi sono un patrimonio da valorizzare ulteriormente grazie alla collaborazione tra istituzioni, enti locali, agenzie immobiliari ed operatori dei territori e nel Nord Italia in particolare, anche in vista dell'importante appuntamento delle Olimpiadi Milano - Cortina 2026. I laghi, spesso sono delle vere e proprie porte d'ingresso per le montagne, come in Lombardia e Veneto, e rappresentano un driver fondamentale per il turismo e lo sviluppo economico territoriale di molte aree del Paese, ognuno con le proprie tipicità, vero valore aggiunto per un turismo in grado di rispondere alle esigenze specifiche di ogni visitatore.

Canoni di locazione turistica, espressi in euro, per una settimana in appartamento con 4 posti letto.

LOCALITA'	ALTA STAGIONE		BASSA STAGIONE	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Alleghe	1150	2350	550	1050
Asiago	2100	2400	900	1000
Auronzo	1800	2200	900	1000
Cortina d'Ampezzo	2100	2500	900	1000
Courmayer	1100	2000	800	1200
Falcade	1150	2350	550	1050
Laceno	800	2000	300	800
Lago di Garda	2350	3000	900	1400
Lago Trasimeno	1350	2800	600	1200
Madonna di Campiglio	1400	2500	700	1500
Merano	900	1800	500	1100
Pietrapertosa	400	900	200	450
Sanseverino Lucano	400	900	200	450
Sappada	800	1400	400	450
Terranova di Pollino	400	900	200	450
Val di Fassa - Canazei - Marmolada	1000	1500	600	900

*Valori di compravendita, espressi in euro/mq commerciale,
per un appartamento con due camere.*

LOCALITA'	BUONO STATO	
	MIN	MAX
Asiago	1.000	1.200
Auronzo	1.000	1.200
Cortina D'Ampezzo	8.000	8.500
Laceno	500	1.200
Pietrapertosa	600	800
Sanseverino Lucano	600	800
Sappada	1.700	2.500
Terranova di Pollino	600	800



FOCUS 2023

Emilia Romagna e le sue località turistiche

A cura di **Giorgio Zenobi** | Delegato al Turistico di Fiaip Emilia Romagna

Dopo l'estate 2022 nella quale molti agenti immobiliari Fiaip che si occupano anche di affitti turistici avevano registrato il record di presenze e un inizio di 2023 con un ottimo andamento delle prenotazioni, l'alluvione che ha colpito nel mese di Maggio la Romagna aveva fatto temere il peggio anche per quanto riguarda il comparto turistico.

Bene, la Romagna è già in piedi e pronta ad accogliere i turisti con la proverbiale accoglienza che contraddistingue i nostri operatori.

La balneazione è possibile ormai in tutta la costa e a tempo di record gli ombrelloni e i lettini sono tornati al loro posto e le strutture sono tutte aperte.

Ognuno di noi porta dentro di sé quello che purtroppo è successo ma è stato veramente gratificante vedere l'affetto, la vicinanza, la solidarietà espressa in ogni modo da

tantissime persone Italiane ed estere.

Il mercato delle compravendite nelle località turistiche non sembra risentire del rialzo dei tassi di interesse dal momento che la maggior parte delle transazioni avviene senza dover ricorrere al mutuo bancario.

La domanda di acquisto di seconde case è ben improntata e i prezzi sono stabili rispetto al 4° trimestre del 2022.

Le locazioni turistiche confermano l'ottimo andamento dello scorso anno.

Gli appartamenti continuano ad intercettare il desiderio di vacanza in libertà e ad essere maggiormente richiesti sono i bilocali e i trilocali soprattutto se con giardino o terrazzo.

A richiedere questo tipo di vacanza sono soprattutto famiglie provenienti dal Nord Italia e il periodo più richiesto è di due settimane.



TEAM CHE HA PARTECIPATO AL REPORT

Grazie per aver dedicato tempo e dato un prezioso contributo

A cura di **Ufficio Stampa**

Gian Battista Baccarini

Presidente nazionale

Francesco La Commare

Presidente Centro Studi

Leonardo Piccoli

Vicepresidente nazionale
con delega al Turistico

Marco Bettiol

Vicepresidente Centro Studi
con delega al Turistico

Vincenzo Campo

Responsabile Comunicazione
ed Ufficio Stampa

Delegati regionali al Turistico e
Monitoraggio Andamento di Mercato:

Abruzzo

Evangelista Emanuele | Pichinelli Stefano

Basilicata

Olivieri Matteo | Musolino Sergio

Calabria

Romanò Gianluca | Colorito Ivan

Campania

Petraglia Alessandro | Mirabile Salvatore

Emilia Romagna

Zenobi Giorgio | Baccarini Pier Paolo

Friuli Venezia Giulia

Marcon Agostino | Bernardis Claudio

Lazio

Vertice Stefano | Cultraro Guido

Liguria

Perrera Davide | Profumo Adriano

Lombardia

Porta Cristian | Frizza Sara

Marche

Badioli Andrea | Suardi Claudio

Molise

Evangelista Emanuele | Pichinelli Stefano

Piemonte

Pellegrino Alice | Pusceddu Marco

Puglia

Ingrosso Fabio | Ingrosso Cosimo Danilo

Sardegna

Puddu Gianluca | Bianchi Angelo

Sicilia

Minaudo Francesco | Russo Attilio

Toscana

Barsotti Armando | Carpina Massimiliano

Trentino Alto Adige

Burattin Michela | Fusina Alessandra

Umbria

Migni Giacomo | Bambagioni Marcello

Valle d'Aosta

Cominelli Angelo | Aresu Angelo

Veneto

Dal Magro Giuliano | Lion Matteo

Tutti gli agenti immobiliari
che hanno partecipato al sondaggio.



**TROVA L'EQUILIBRIO
PERFETTO PER
VALUTARE L'IMMOBILE
DEL TUO CLIENTE
IN UN ISTANCE**

<https://www.fiaipprice.it>

FIAIPPrice è il tool professionale scelto dagli associati FIAIP per effettuare valutazioni professionali in pochissimi minuti.

FIAIPPrice è lo strumento riservato agli associati FIAIP per effettuare valutazioni immobiliari professionali in pochi istanti personalizzabile secondo le specifiche esigenze.

Tramite questo tool le agenzie associate potranno ottenere un'analisi dettagliata del mercato immobiliare ed individuare così **il più probabile prezzo di compravendita**.

Inoltre, grazie alla funzionalità di stampa integrata si potrà personalizzare e confezionare un report che potrà essere stampato o inviato al cliente. **FIAIPPrice** integra anche un report web che può essere consultato in qualsiasi momento e può essere reso dinamico per poter seguire l'andamento immobiliare nel tempo.

FIAIPPrice si basa su **dati reali**, recuperati da molteplici fonti quali professionisti immobiliari, Agenzia delle Entrate, portali web, oppure utilizzando il pannello di gestione integrato nel tool stesso o con il software gestionale e piattaforma MLS **GestiFIAIP**.

Il segreto della sua straordinaria efficienza risiede nella grande quantità e qualità di informazioni dalle quali riesce ad attingere, come riportato nello schema qui a fianco.

I NUMERI VINCENTI DI FIAIPPRICE



6.500.000

IMMOBILI UNIVOCI VERIFICATI ED AGGIORNATI



1.000.000

IMMOBILI VENDUTI NELL'ULTIMO ANNO



1.500.000

IMMOBILI VALUTATI DA PROFESSIONISTI

Registrati GRATUITAMENTE per iniziare a provare la potenza di FIAIPPrice

✉ info@realprice.it
☎ 055 84 02 740



LA RILEVAZIONE E VALIDAZIONE DEI DATI

Big data e intelligenza artificiale a servizio del mercato immobiliare

A cura di **Marco Bini** | CEO BasicSoft

BasicSoft, responsabile del coordinamento tecnico e della raccolta dati, attraverso lo strumento di valutazione FiaipPrice, è leader nella gestione ed elaborazione di Big Data per sistemi AVM (Automated Valuation Model) e di statistiche aggregate.

L'eterogeneità e la capillarità dei valori su tutto il territorio nazionale, a supporto delle valutazioni, è garantita da un flusso costante e puntuale di dati in entrata, basato su oltre 1 milione di compravenduti certificati provenienti da migliaia di rilevatori del settore immobiliare e

I dati raccolti per ogni comune su tutto il territorio nazionale, tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare del 2022 e si riferiscono ad un appartamento di medie dimensioni in buono stato manutentivo.

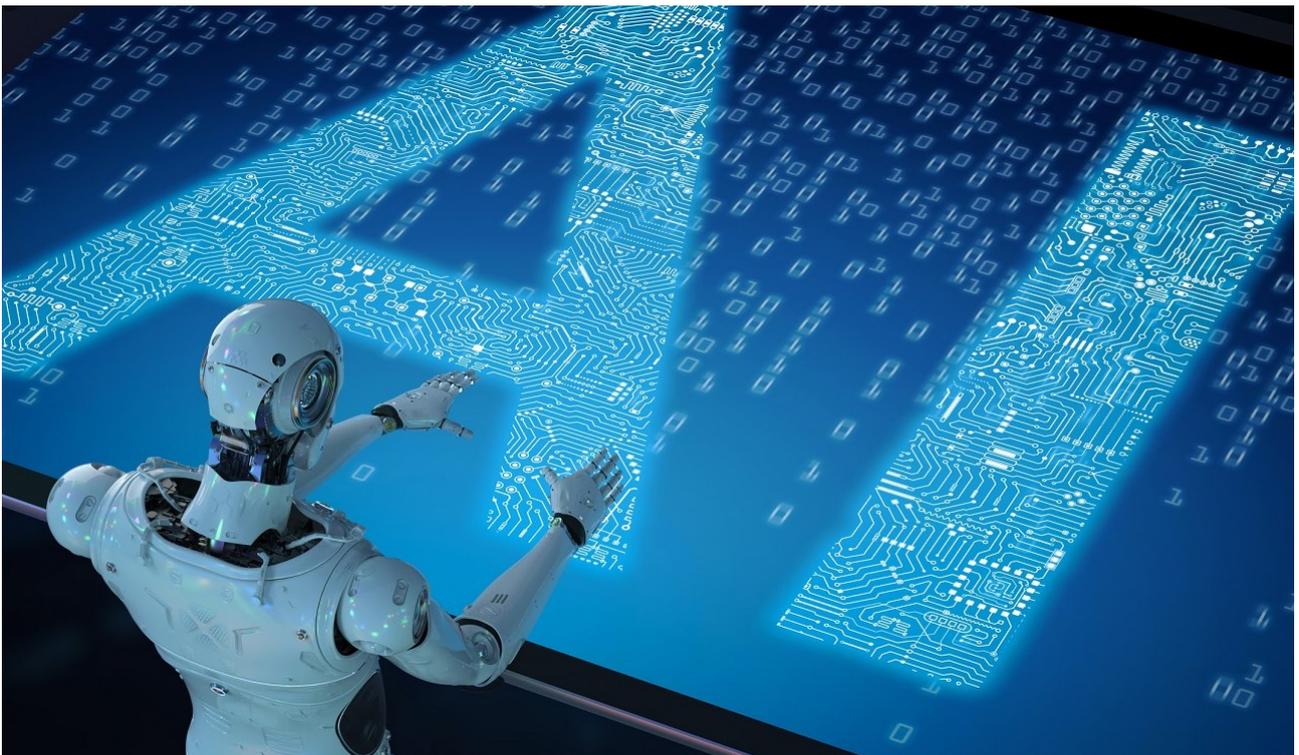
Essi prima di essere stampati e resi pubblici, vengono sottoposti agli agenti immobiliari Fiaip rilevatori, che grazie alla loro profonda conoscenza del territorio e all'esperienza pluriennale nel settore, verificano e validano con attenzione ogni singolo valore.

Attraverso sistemi di intelligenza artificiale, sviluppati da BasicSoft, coniugati al metodo MCA (Market Comparison Approach), è possibile individuare con precisione e in tempo reale, il valore di mercato di un immobile in una determinata zona. Il sistema di BasicSoft si basa su un'analisi comparativa diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti recentemente, al fine di armonizzare le differenze delle caratteristiche (superficie principale ed accessoria, data di compravendita, stato di manutenzione, presenza di ascensore...) degli immobili comparabili per arrivare a determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare.

L'analisi avviene su dati oggettivi e caratteristiche tecniche ed economiche di un immobile, partendo dalla considerazione che il prezzo di un

immobile è fissato dal mercato allo stesso modo in cui il mercato stesso ha già determinato il prezzo di immobili simili. Nell'ultimo anno, oltre 100.000 proprietari di case hanno potuto usufruire dei report FiaipPrice di analisi e di valutazione grazie ai nostri agenti immobiliari Fiaip valutatori. Rivolgersi ad un'agenzia FiaipPrice, significa avvalersi di una consulenza professionale certificata da uno strumento in grado di contestualizzare il valore reale dell'immobile con i comparabili presenti sul mercato.

Sempre di più, una corretta e moderna valutazione deve tener conto di parametri oggettivi e di dati confrontabili e verificabili. FiaipPrice si mette al fianco degli agenti immobiliari Fiaip e dei privati che vendono e comprano casa, analizzando i dati ed individuando il congruo valore di mercato.



CENTRO STUDI FIAIP

Via Sardegna, 50 | 00187 Roma
tel. +39 06 452 31 81
centrostudi@fiaip.it
fiaip.it

TI AIUTIAMO A REALIZZARE I TUOI PROGETTI DI VITA



1
SOLO
OBIETTIVO

oltre
400
CONSULENTI
DEL CREDITO

**SERVIZIO HOME
TIMER:**
CONSULENZA
ON DEMAND
IN TEMPO
REALE

50
POINT
SUL
TERRITORIO

25
PARTNER
BANCARI E
ASSICURATIVI

I nostri **consulenti del credito** saranno una valida guida per una scelta chiara ed obiettiva, permettendoti di trovare il **miglior prodotto creditizio** adatto alle **tue** esigenze.

**MUTUI
PRESTITI PERSONALI
CESSIONI DEL QUINTO
FINANZIAMENTI AZIENDALI
ASSICURAZIONI**

☎ 800.88.71.71

🌐 www.auxiliafinance.it

✉ help@auxiliafinance.it

