



Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Turistico

REPORT IMMOBILIARE DELLE LOCAZIONI BREVI AD USO TURISTICO

NELLE PRINCIPALI
LOCALITÀ ITALIANE

STAGIONE INVERNALE 2022/2023

FOCUS: andamento della stagione estiva 2022





Affitti brevi: un'opportunità per tutto il paese



Leonardo Piccoli
Vicepresidente Nazionale Fiaip

Un anno, quello che sta per concludersi, che sfiorerà nel nostro Paese i 400 milioni di presenze turistiche.

Presenze che hanno disegnato nuove geolocalizzazioni sconfinando dalle principali località che tutti conosciamo per scoprire quei territori da troppo tempo dimenticati dal mercato immobiliare, in questo panorama le locazioni brevi sono state le protagoniste assolute.

Nel periodo gennaio-settembre 2022 le locazioni brevi ad uso turistico hanno fatto segnare prenotazioni che valgono **9,7 miliardi di euro (nell'intero 2021 10,4 Mld€)**.

Un fenomeno che la Federazione sta monitorando costantemente in quanto riguarda potenzialmente oltre 6,5 milioni di immobili nel Paese, molti dei quali gestiti da imprese ed agenzie immobiliari che curano le attività locativa che non è soltanto turistica ma soddisfa pure una domanda di carattere sociale (circa il 30% del totale).

Le locazioni brevi sono prese di mira da amministrazioni di alcune città metropolitane o altamente turistiche in quanto, a parer loro,

priverebbero il mercato locale di unità residenziali da concedere in locazione ai residenti.

Un focus effettuato dal Centro Studi FIAIP evidenzia che la popolazione italiana nel 2050 perderà circa il 36% della classe media d'età compresa tra 44 e 55 anni ed inoltre lo stock residenziale, fotografato nel 2022, indica in 3.800.000 unità con le luci spente al netto delle seconde case turistiche, di quelle occupate da non residenti e di quelle inagibili.

Nelle principali città italiane le locazioni brevi coinvolgono più del 5% dello stock abitativo complessivo, con canoni medi annuali ben superiori a quanto registrato sul mercato delle locazioni tradizionali. Pare pertanto evidente che una risposta ai proprietari sta proprio nella locazione breve in quanto oltre ad una redditività di circa il 5-8%, garantisce sempre la certezza in tempi brevi del godimento materiale dell'immobile e l'assenza di morosità. Inoltre le locazioni brevi sono un eccellente motore dell'investimento immobiliare sul territorio in quanto generano redditività certa ai soggetti che vogliono investire nel nostro Paese, oltre a consentire il recupero del patrimonio immobiliare di molte località, contribuendo alla riqualificazione di diversi contesti abitativi, ripopolando i centri storici delle città e favorendo allo stesso tempo nuove esperienze turistiche e culturali per i turisti.

Le amministrazioni locali di ogni livello dovrebbero pensare ad un piano di edilizia convenzionata per dare una risposta ai propri concittadini e non frenare un volano economico che condizionerebbe la fiscalità dell'erario locale nonché l'economia del commercio di vicinato.

Come Fiaip auspichiamo sia possibile allineare il più possibile le normative burocratiche che coinvolgono la gestione delle locazioni brevi soprattutto per il fatto che le direttive in materia sono demandate alle singole regioni.

Un allineamento che possa garantire la semplicità della gestione per tutti gli operatori, ma soprattutto una legalità della stessa nell'interesse dell'intero Paese.

LE PROPOSTE FIAIP A CHI OGGI HA RESPONSABILITÀ DI GOVERNO

- Riforma complessiva delle politiche abitative e locative di questo Paese.
- Allineamento delle norme regionali sulle locazioni brevi.
- Essere riconosciuti, come categoria, tra gli operatori che sostengono e alimentano il Turismo in Italia.

Affitti turistici: Per i property manager Fiaip netta crescita + 9% nel primo semestre

I dati dell'estate 2022 segnano quasi
gli stessi valori pre-pandemia del 2019



Osvaldo Grandin

Vicepresidente Centro Studi - Settore Turistico

La diffusione nel mercato italiano del settore delle locazioni brevi ad uso turistico, ben presente nelle località di villeggiatura al mare, ai laghi ed in montagna, fin dagli anni '50, ed estesa recentemente nelle campagne, nei borghi ed in particolare nelle città d'arte, continua a essere influenzata da fattori di disponibilità di beni immobiliari, che trova un riscontro sull'intero territorio nel nostro Paese. L'offerta nasce da un primo interesse di valorizzare la redditività di un immobile, che fino a quel momento non ha dato sufficienti risposte positive, che invece realizza con netta certezza con la gestione professionale di un affitto breve. In realtà il Centro Studi ha rilevato e constatato che l'affitto breve può essere realizzato in un qualsiasi luogo che possa avere un minimo interesse culturale/turistico, di svago, sportivo o di relax.

Come evidenziato nelle interviste, dalla maggioranza degli Agenti Immobiliari e Property Manager FIAIP, nella prima metà del 2022, si è registrato un incremento pari al 9% di richieste e prenotazioni in locazioni brevi ad uso turistico rispetto allo stesso periodo del 2019. Si rileva inoltre che le prenotazioni nei mesi di giugno e luglio del 2022, rispetto agli stessi mesi del 2021 riportano un incremento medio del 36%, che raggiunge quasi gli stessi valori del 2019, ultimo anno di riferimento, pre pandemia.

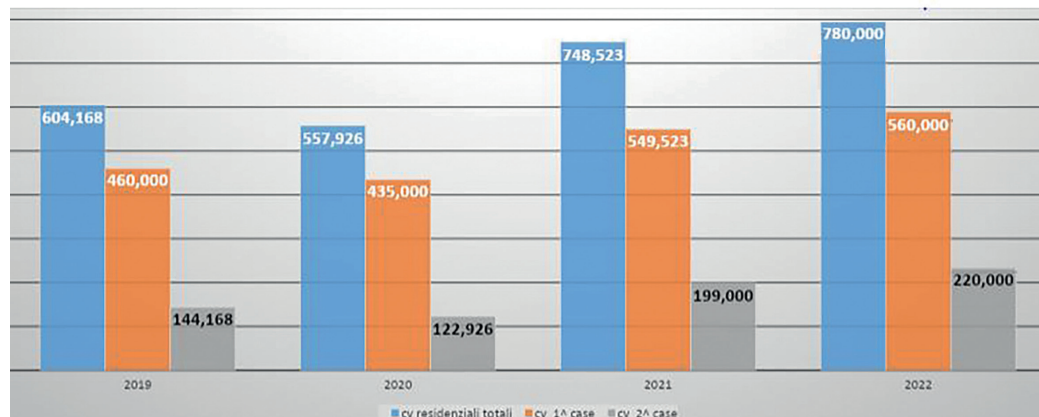


Gli ottimi risultati negli ultimi mesi di agosto, settembre ed ottobre 2022, secondo le rilevazioni raccolte dal Centro Studi FIAIP, che complessivamente anticipano un dato che sarà presto confermato dalle statistiche nazionali, rilevano una ottima stagione estiva 2022 che raggiuglia ed in certe località di villeggiatura supera, le prenotazioni del 2019, allontanando con certezza gli effetti della crisi. Tali effetti positivi hanno destato molto interesse nei proprietari e investitori e rafforzano le potenzialità del comparto. Le locazioni brevi ad uso turistico sono un eccellente motore dell'investimento immobiliare in quanto genera redditività certa ai soggetti che vogliono investire, consente il recupero del patrimonio immobiliare, rende certo e disponibile l'immobile per una vendita, fa rivivere i centri storici di borghi, paesi e città, perché riguarda in molti casi immobili sfitti e abbandonati contrariamente di quanto, alcune amministrazioni comunali sostengono, che avrebbero tolto immobili alla residenzialità.

Nel periodo invernale 2022-2023 il sentiment degli Agenti Immobiliari FIAIP che si occupano di locazione turistica è molto positivo, infatti viene rilevato che le località di villeggiatura in montagna, stanno registrando un trend positivo di prenotazioni, tale da evidenziare un aumento medio degli affitti brevi, rispetto allo stesso periodo dell'inverno scorso di un +40% con prezzi medi che riscontrano un incremento fino al 10%. Bene anche le prenotazioni di affitti brevi nelle città d'arte, con interesse focalizzato nel periodo delle vacanze di Natale.

Il segmento delle locazioni brevi ad uso turistico si è caratterizzato per una crescita costante dell'offerta soprattutto dal 2015. Una offerta costituita da circa 600mila seconde case offerte sul mercato degli affitti turistici, con una stima di oltre un terzo di locazioni gestite da professionisti di settore, quali agenzie immobiliari turistiche e property manager.

ANDAMENTO COMPRAVENDITE ITALIA SECONDE CASE

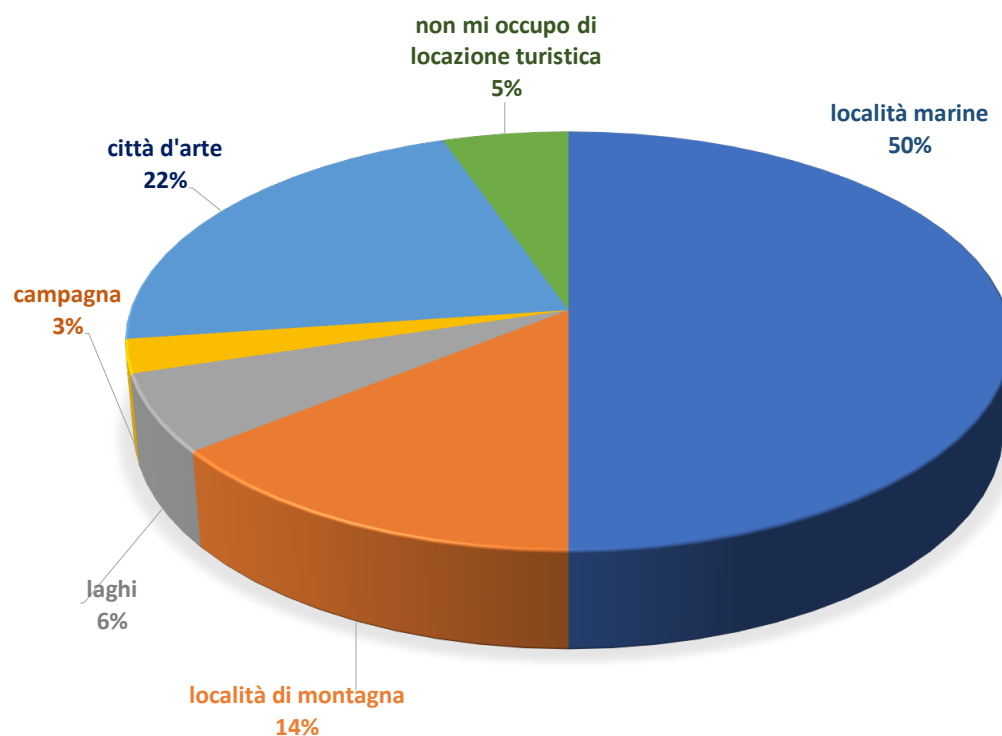


Fonte: Elaborazione Centro Studi Fiaip su dati Agenzia delle Entrate e previsioni Centro Studi Fiaip

ANDAMENTO MERCATO. AUMENTO COMPRAVENDITE CASE VACANZA

Nel 2021 sono state **199.000 le seconde case compravendute in Italia** e le proiezioni indicano **per il 2022 un incremento di circa il 10%**. A conferma di come il 66,3% degli intervistati ha registrato un **aumento delle transazioni immobiliari di immobili turistici**. Nel 2022 per le case vacanza in media si sono registrati prezzi in aumento per più del 70% degli intervistati e gli investimenti in case vacanza hanno interessato in particolare le mete turistiche in località marine (61%), mentre sono ancora pochi coloro che investono nelle località montane (12%). Oggi i **rendimenti medi lordi delle case vacanze (tra 5-8% in media)** offrono ai proprietari 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 brevi.

Se ritieni vi sia stato un aumento delle locazioni brevi ad uso turistico nel 2022. In particolare dove si è registrato?

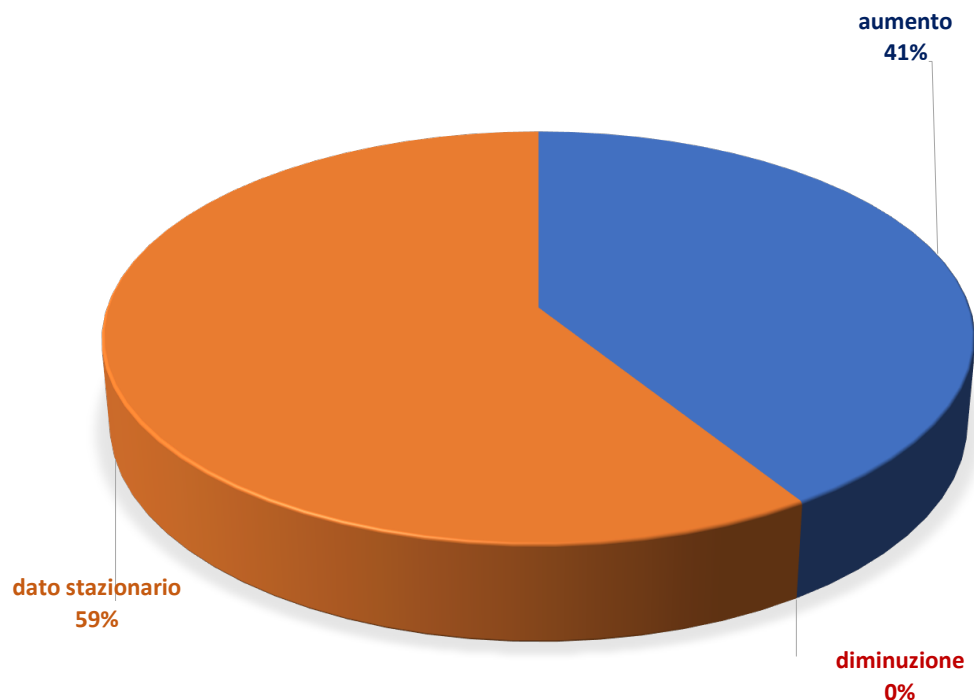


Fonte: Centro Studi Fiaip

NETTA CRESCITA PER LE LOCAZIONI TURISTICHE

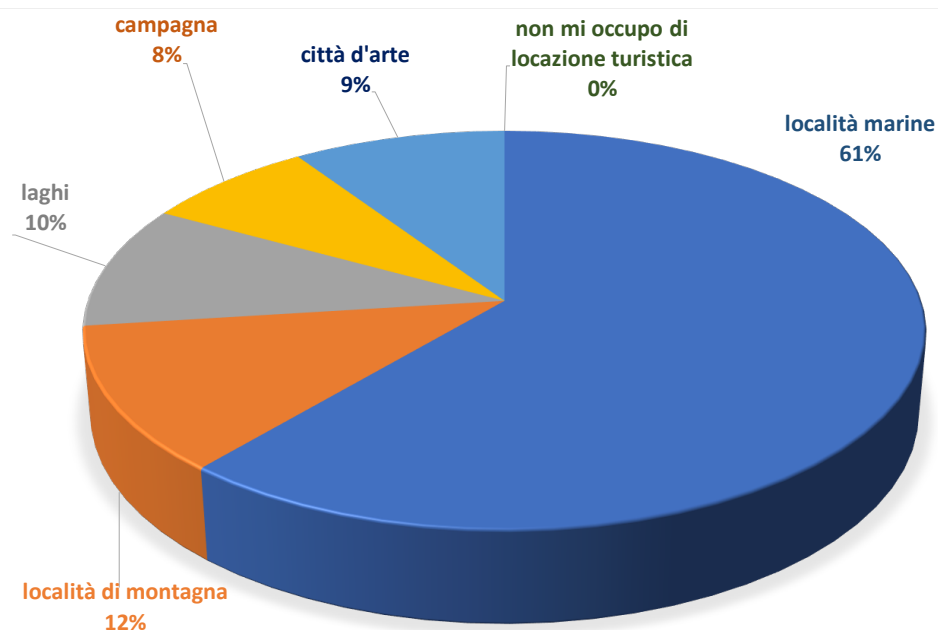
Il mercato immobiliare turistico si conferma in grande ascesa, grazie anche all'allungamento della stagionalità, con la ricerca di immobili sempre più indirizzata a soluzioni abitative medio/grandi (2/3 camere da letto e anche più) preferibilmente indipendenti o con ingresso indipendente, a seguito degli strascichi pandemici; case più grandi ma spesso scelte in condivisione con familiari o amici per stare insieme in convivialità e contenere la spesa individuale. Le località preferite si confermano quelle marine ma crescono quelle in montagna, così come le case nei borghi e nelle località vicine ai laghi. I flussi turistici confermano una tendenza a salire registrando **nei primi nove mesi del 2022 un record di 90 milioni di arrivi in appartamenti** messi a disposizione per **locazione breve ad uso turistica**. Il **70%** degli agenti immobiliari FIAIP interpellati ha registrato un consistente aumento delle richieste di locazione brevi di immobili nei mesi estivi. Le famiglie italiane prendono in locazione immobili in media per una settimana, secondo il **61%** degli intervistati, anche nei mesi invernali nelle località montane, con prezzi medi degli immobili per le settimane bianche registrati nel 2022 tra 900-1200 €/settimana. In crescita gli stranieri che decidono di soggiornare in Italia e che optano per l'affitto di una casa vacanza nelle località montane per maggior comfort e libertà. Per **l'inverno 2022/2023** si prevede un **aumento di almeno il 10% del numero delle locazioni brevi turistiche** soprattutto nelle località montane e soprattutto in relazione a case indipendenti o grandi appartamenti con più famiglie o gruppi di amici per contenere i costi in particolari i rincari energetici rispetto all'inverno scorso e un aumento dei canoni di locazioni da un **7% ad un 10% in più rispetto alla scorsa stagione invernale**.

Trend montagna - Pensi che nell'inverno 2022 vi sarà un aumento o diminuzione delle presenze settimanali in località sciistiche?



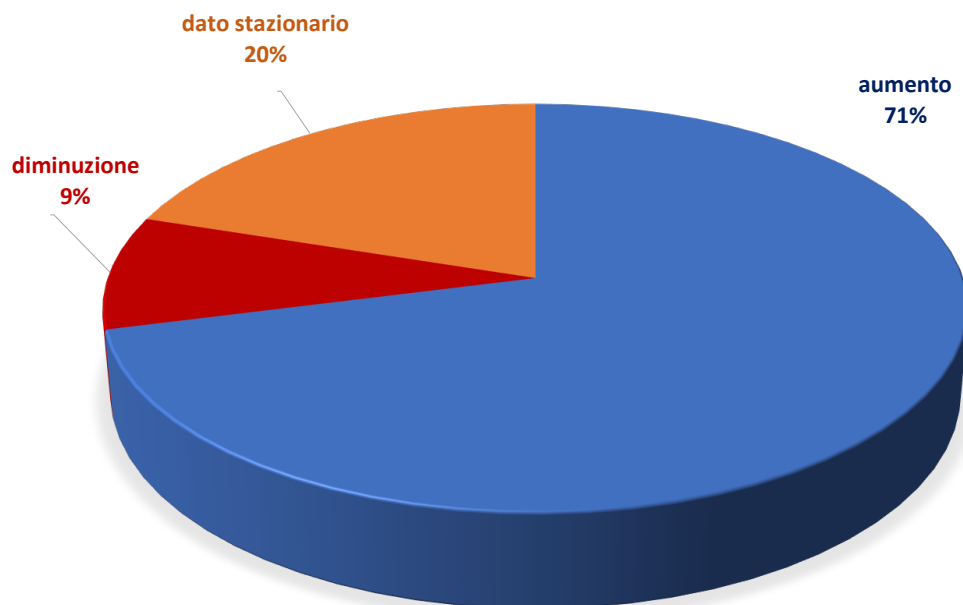
Fonte: Centro Studi Fiaip

Chi acquista un immobile turistico in quali località preferisce investire?



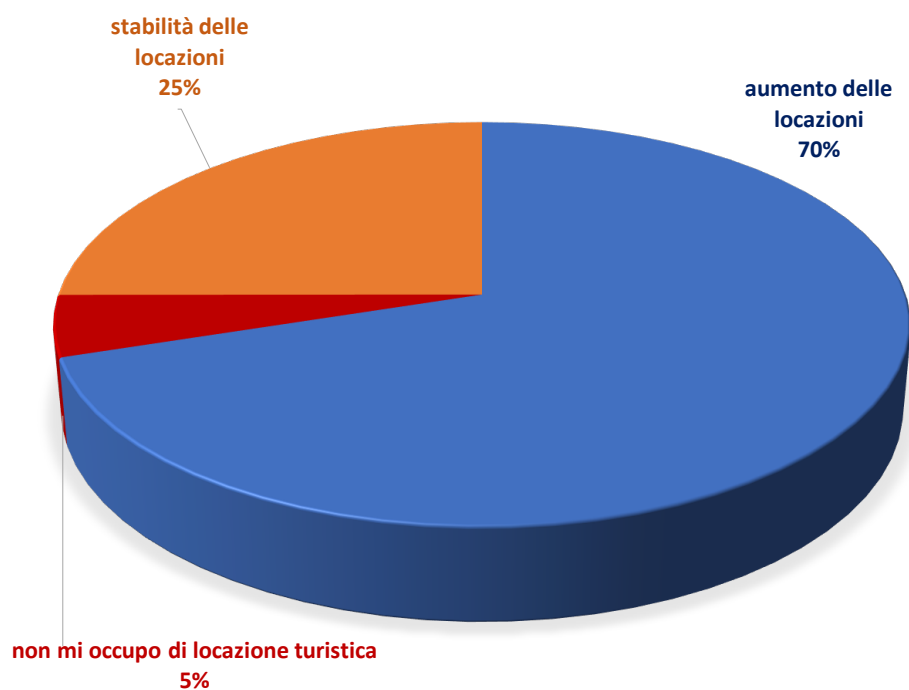
Fonte: Centro Studi Fiaip

A tuo giudizio i prezzi medi delle compravendite di un immobile turistico sono:



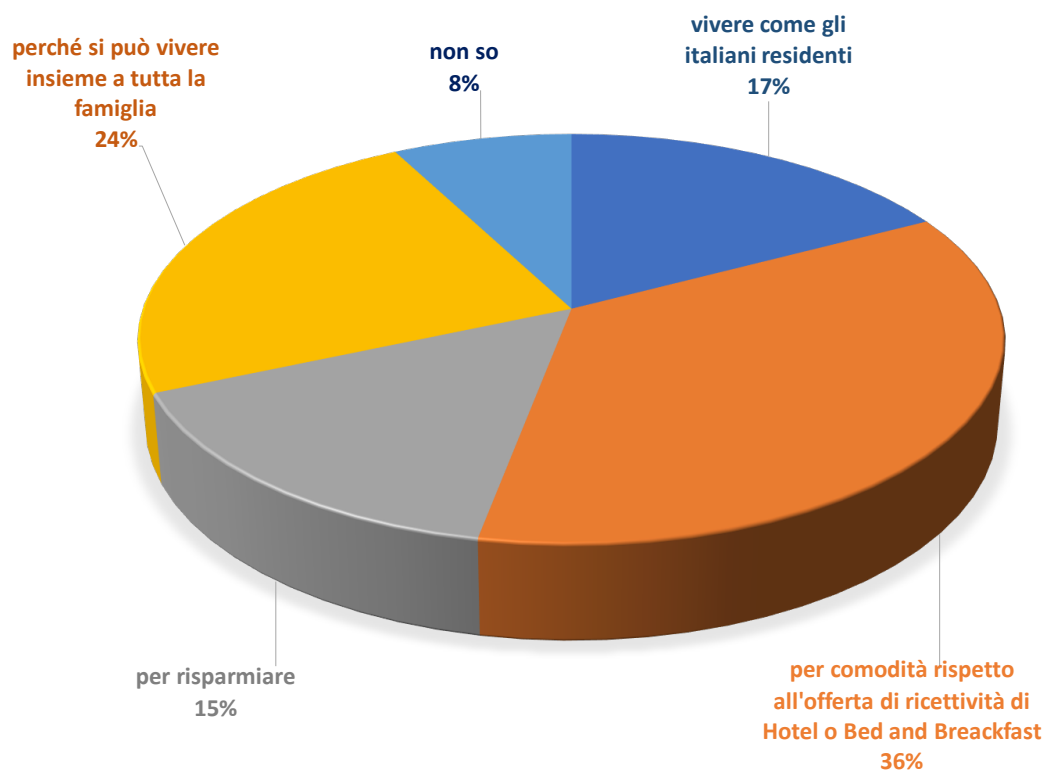
Fonte: Centro Studi Fiaip

Locazioni turistiche - Cosa ha fatto registrare l'ultima stagione estiva in termini di richieste?



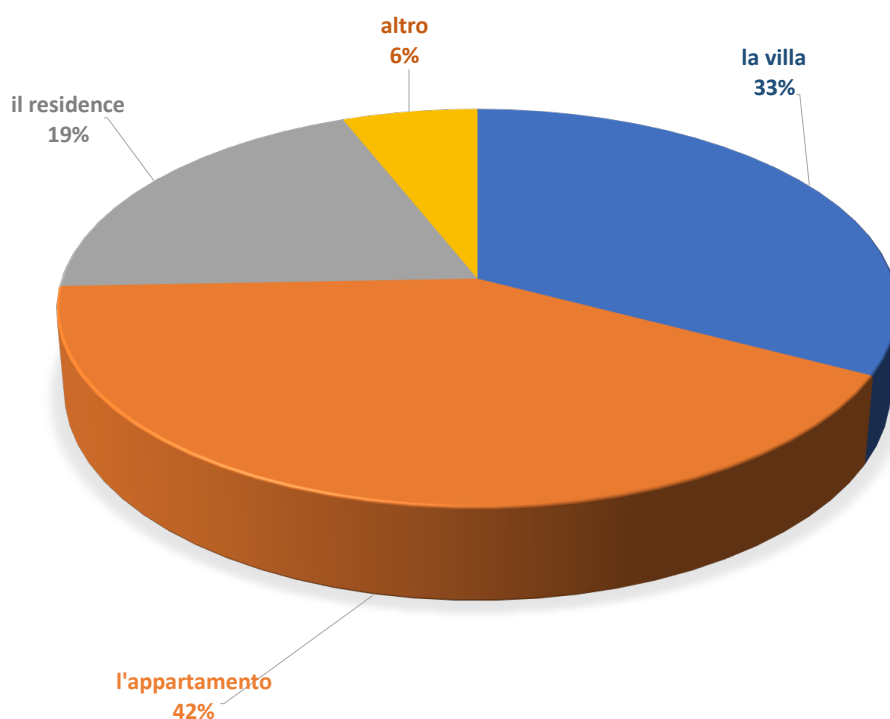
Fonte: Centro Studi Fiaip

Qual è il fattore che spinge i turisti stranieri a scegliere un immobile turistico?



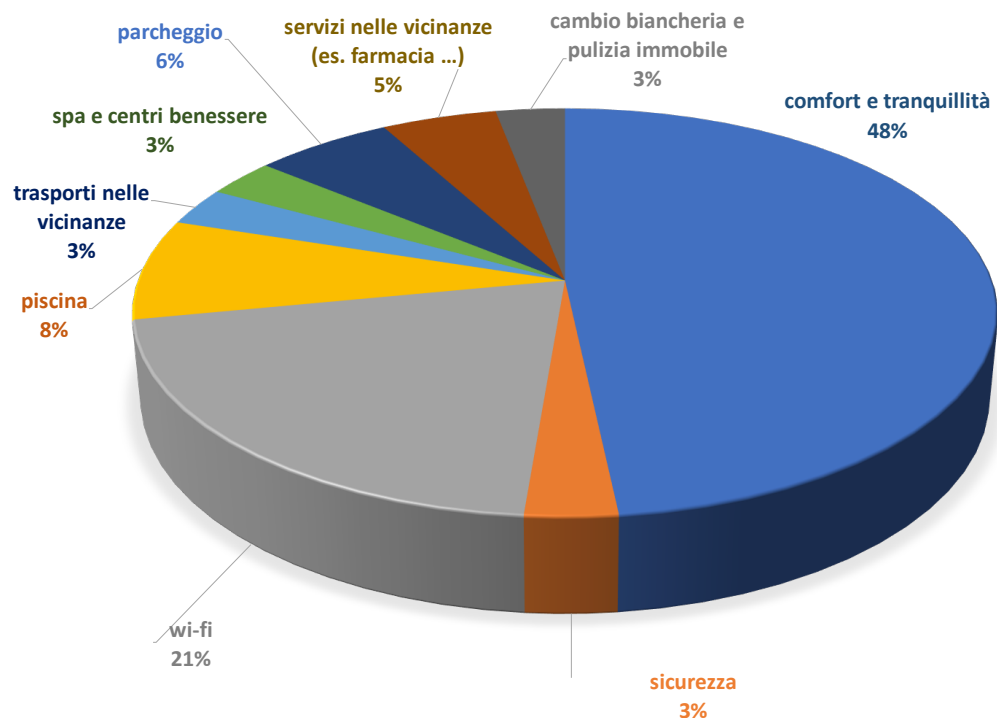
Fonte: Centro Studi Fiaip

Tipologie di immobile - Qual è la sistemazione preferita dagli stranieri che optano per un immobile turistico in locazione breve?



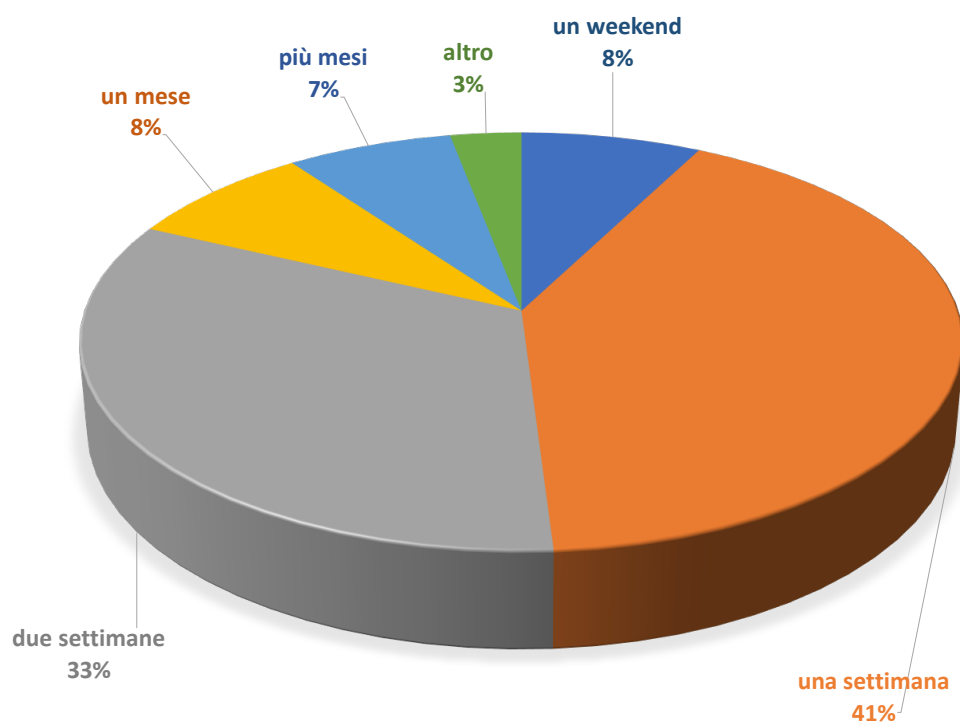
Fonte: Centro Studi Fiaip

Gli stranieri che affittano un immobile cosa chiedono principalmente?



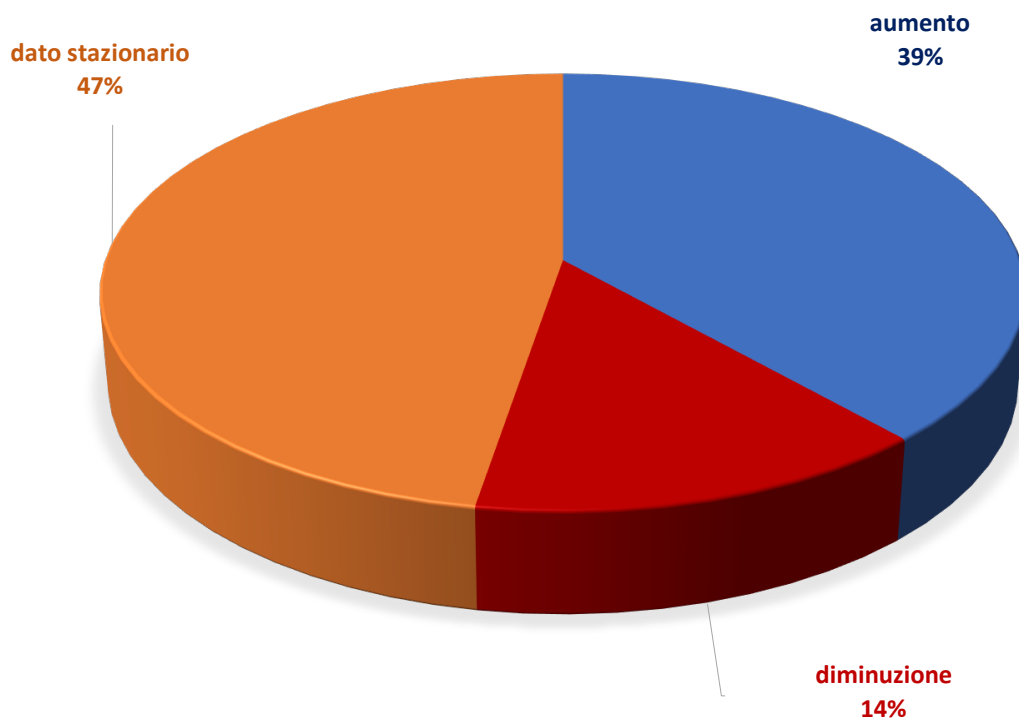
Fonte: Centro Studi Fiaip

Di solito, per quanto tempo viene affittato un immobile turistico da una famiglia italiana tipo?



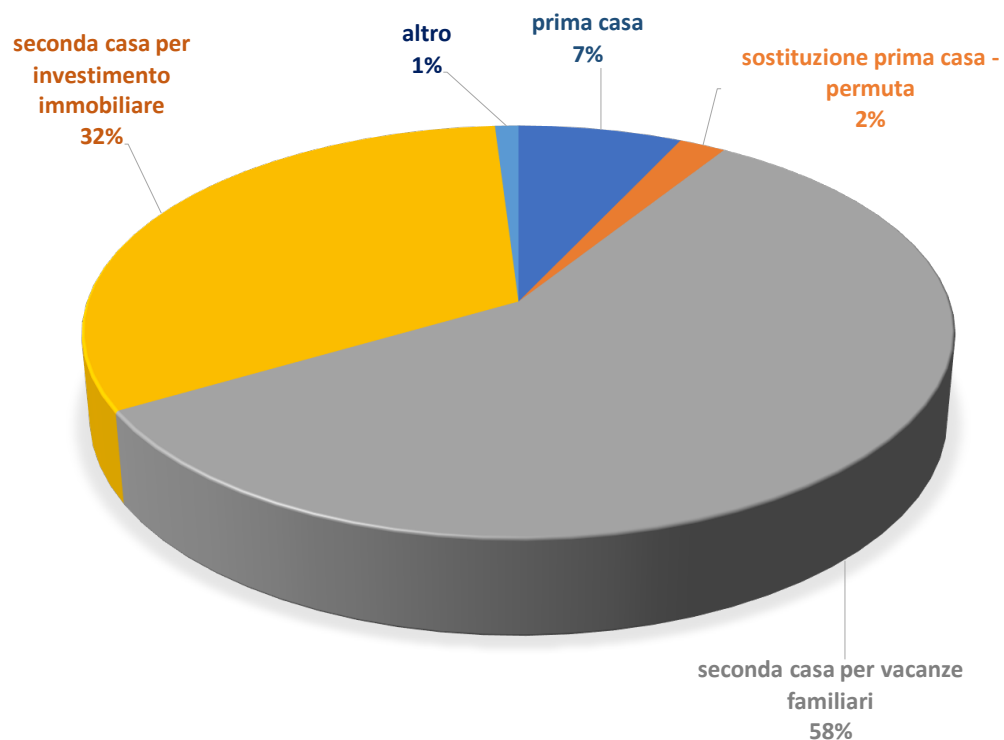
Fonte: Centro Studi Fiaip

Secondo Voi il numero di famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione in località turistica nei prossimi 12 mesi sarà?



Fonte: Centro Studi Fiaip

Che utilizzo dell'immobile intende fare chi acquista oggi un'abitazione in località turistica?



Fonte: Centro Studi Fiaip

MONTAGNA



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. Quest'anno l'analisi degli agenti immobiliari Fiaip cerca di scoprire quelli che sono i nuovi trend delle località montane: **Abetone, Alleghe, Alta Badia, Arabba - Marmolada, Asiago, Auronzo di Cadore, Canazei, Cimone, Cortina d'Ampezzo, Champoluc, Courmayeur, Falcade, Forni di Sopra, Gressoney, Livigno, Madonna di Campiglio, Merano, Ortisei, Ovindoli, Plan de Corones, Sappada, Selva di Val Gardena, Sestriè, Tarvisio - Camporosso, Val di Fassa.**

Località	Alta stagione	Bassa stagione
Abetone	700 - 1100	600 - 900
Alleghe	600-1000	400-700
Alta Badia	700 - 1300	600 - 1100
Arabba - Marmolada	700 - 1200	600 - 1000
Asiago	500 - 800	500 - 700
Auronzo di Cadore	650-1200	400-700
Canazei	800 - 1200	700 - 1000
Cimone	600 - 1000	500 - 900

*prezzi in Euro: minimi e massimi alla settimana

MONTAGNA



Località	Alta stagione	Bassa stagione
Cortina d'Ampezzo	1800 - 3000	800-1200
Champoluc	1600-2200	700-1200
Courmayeur	1600 - 2500	1300 - 2200
Falcade	600 - 1000	500 - 800
Forni di Sopra	450- 700	340 - 550
Gressoney	1600-2000	700-1200
Livigno	750 - 1500	600 - 1300
Madonna Campiglio	1200 - 2000	800 - 1500
Merano	700 - 1100	600 - 1000
Ortisei	1100 - 1800	1000 - 1500
Ovindoli	950 - 1300	600 - 1100
Plan de Corones	800 - 1500	500 - 1300
Sappada	800 - 1.200	400 - 450
Selva di Val Gardena	1500 - 2000	1200 - 1700
Sestriere	1000 - 1900	700 - 1500
Tarvisio - Camporosso	750 - 850	350 - 400
Val di Fassa	900 - 1500	700 - 1200

*prezzi in Euro: minimi e massimi alla settimana

BORGHİ



Luoghi che ci trasmettono la storia delle tradizioni e della cultura oramai passate che il “post emergenza sanitaria” ha posto nuovamente al centro della nuova mobilità turistica 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. Infine, molto importante sarà la valorizzazione di quel patrimonio residenziale da troppo tempo rimasto con le luci spente, 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 inoltre 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. Quest’anno il Centro Studio Fiaip analizza l’andamento di **Capalbio, Massa Marittima, Pitigliano, Sperlonga e Vipiteno**.

Località	Alta stagione	Bassa stagione
Capalbio	900-1500	700-1200
Massa Marittima	800 - 1450	450 - 900
Pitigliano	700 - 1200	400 - 800
Sperlonga	1500 - 2200	600 - 1100
Vipiteno	1200 - 2100	600 - 1200

*prezzi in Euro: minimi e massimi alla settimana

CITTÀ D'ARTE

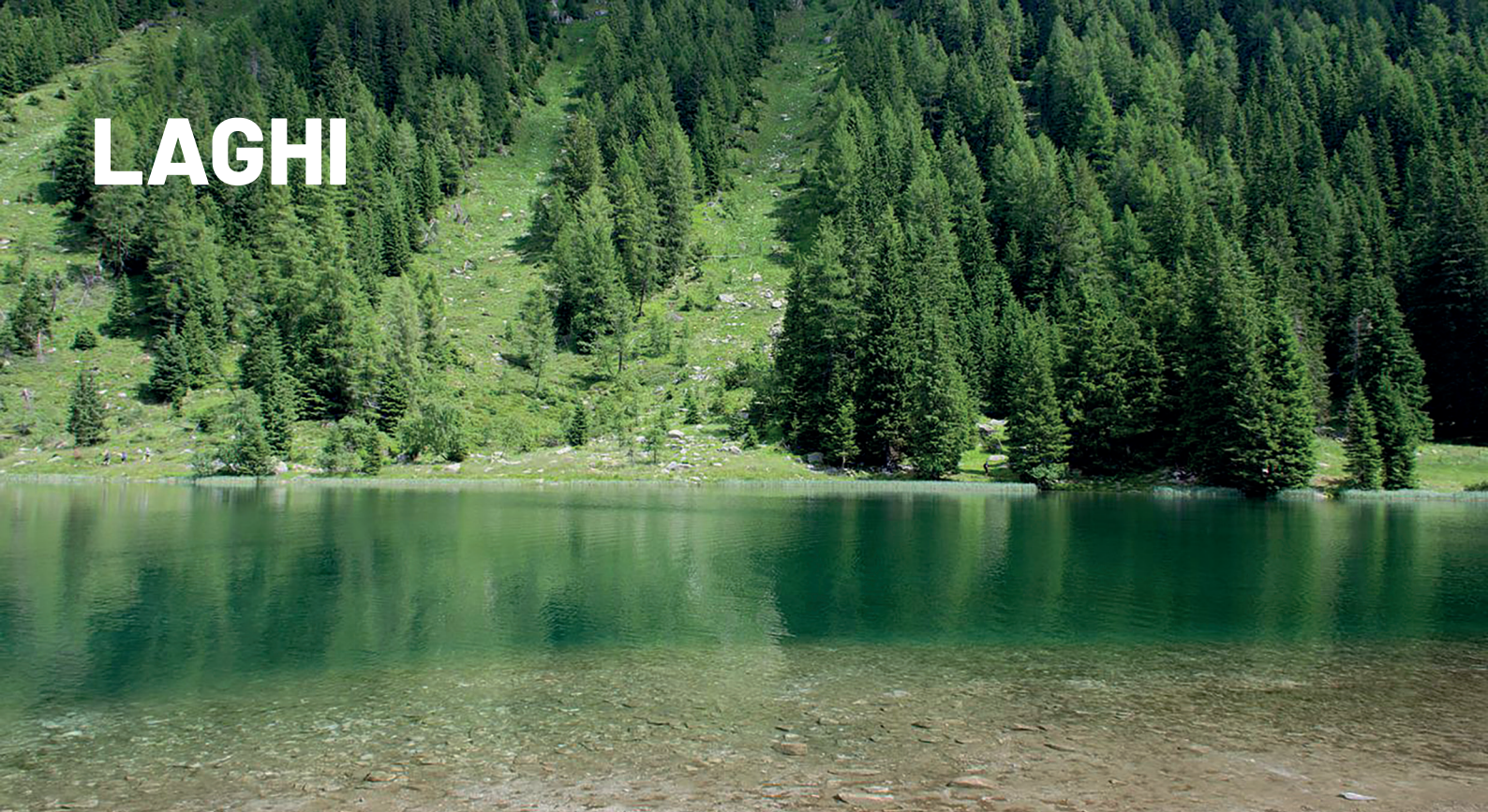


La bellezza del patrimonio culturale italiano torna a conquistare visitatori stranieri e moltissimi italiani e le città d'arte si candidano al ruolo di protagoniste nell'estate 2022: tra giugno e agosto sono previste 27,4 milioni di presenze, oltre 5,5 milioni in più rispetto al 2021 (+24,6%). Un boom dovuto soprattutto al ritorno dei turisti dall'estero: le presenze turistiche straniere dovrebbero essere oltre 17,5 milioni, il 34% (Fonte: Cst) in più rispetto alla scorsa estate. Il quadro che emerge è quello di una netta accelerazione, agevolata dalla fine delle restrizioni e dalla ripresa dei movimenti turistici internazionali: quest'estate il turismo culturale crescerà del +24,6% rispetto all'anno precedente. Quest'anno Fiaip analizza: **Bologna, Firenze, Milano, Napoli, Palermo, Torino, Venezia e Verona.**

Località	Alta stagione	Bassa stagione
Bologna	1300-1600	800-1200
Firenze	800 - 1300	700 - 1100
Milano	1100 - 1500	800 - 1100
Napoli	700 - 1000	450 - 700
Palermo	1000-1400	600-1000
Torino	900-1500	700-1000
Venezia	900 - 1300	650 - 1150
Verona	800-3000	450-1800

*prezzi in Euro: minimi e massimi alla settimana

LAGHI

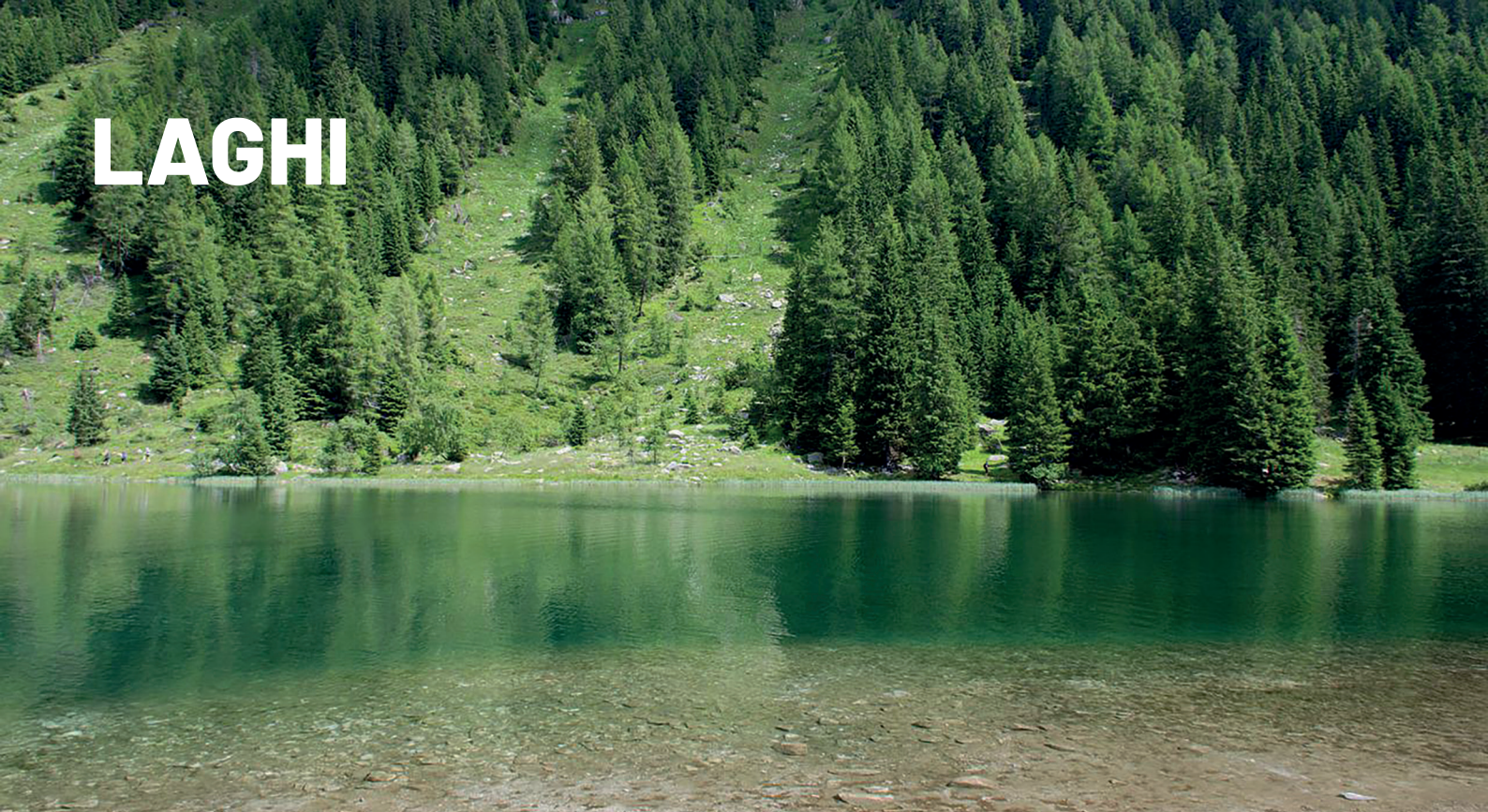


In tutt'Italia i laghi sono un patrimonio da valorizzare ulteriormente grazie alla collaborazione tra istituzioni, enti locali, agenzie immobiliari ed operatori dei territori e nel Nord Italia in particolare, anche in vista dell'importante appuntamento delle **Olimpiadi Milano - Cortina 2026**. I laghi, 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. Il turismo lacustre ha recuperato quest'anno, seppur in maniera parziale, gli arrivi pre-pandemia di stranieri (Germania, Paesi Bassi, Austria, Svizzera) ed italiani e punta a coinvolgere prevalentemente ad un turismo di prossimità, capace di coinvolgere anche di più i cittadini europei. Quest'anno l'analisi degli agenti immobiliari Fiaip cerca di scoprire quelli che sono i nuovi trend delle località lacustri in tutt'Italia: **Lago d'Iseo, Lago di Bolsena, Lago di Bracciano, Lago di Como, Lago di Garda, Lago di Lugano, Lago di Monate, Lago di Pergusa, Lago di Sauris, Lago di Scanno, Lago Maggiore, Lago Trasimeno.**

Località	Alta stagione	Bassa stagione
Lago d'Iseo	700 - 1500	500 - 1400
Lago di Bolsena	400 - 1000	350 - 800
Lago di Bracciano	500 - 1300	350 - 1000
Lago di Como	500 - 1100	400 - 900

*prezzi in Euro: minimi e massimi alla settimana

LAGHI



Località	Alta stagione	Bassa stagione
Lago di Garda	600 - 1300	400 - 1100
Lago di Lugano	800 - 1800	600 - 1600
Lago di Monate	450 - 1000	350 - 700
Lago di Pergusa	500 - 1200	350 - 700
Lago di Sauris	600 - 1500	400 - 900
Lago di Scanno	600 - 1000	300 - 700
Lago Maggiore	600 - 1200	400 - 900
Lago Trasimeno	650 - 1500	500 - 1000

*prezzi in Euro: minimi e massimi alla settimana

CAMPAGNA



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. Il Focus Fiaip quest'anno va su una delle regioni più ricercate dai turisti stranieri, la Toscana: **Greve in Chianti, la Maremma, Montalcino e il Mugello.**

Località	Alta stagione	Bassa stagione
Greve in Chianti	1300-2000	800-1500
Maremma	700 -1350	550 - 1150
Montalcino	800 - 1600	700 -1100
Mugello	900-1500	600 - 1100

*prezzi in Euro: minimi e massimi alla settimana



Sede Nazionale: Via Sardegna, 50 - 00187 ROMA

tel. 06.452.31.81 - fax 06.452.31.820

Gian Battista Baccarini - Presidente Nazionale

Leonardo Piccoli - Vicepresidente Nazionale - Settore Turistico

Vincenzo Campo - Responsabile Comunicazione e Capo Ufficio Stampa

e-mail: osservatorioimmobiliare@fiaip.it



Francesco La Commare - Presidente Centro Studi

Osvaldo Grandin - Vicepresidente Centro Studi - Settore Turistico