

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

TUURI
STII
CO

DUEMILAVENTICINQUE



Si rende noto che il contenuto ha carattere informativo e statistico, redatto sulla base di dati raccolti dalle agenzie affiliate in relazione a compravendite e locazioni immobiliari, oggetto di intermediazione delle stesse, in una determinata zona o territorio. Rimane imprescindibile e insostituibile la consulenza e l'operato del mediatore immobiliare.

È vietata la pubblicazione anche parziale delle informazioni e dei dati ivi contenuti per fini diversi da quelli statistici e, comunque, con obbligo di citazione della fonte e previa autorizzazione del Gruppo Tecnocasa da richiedersi all'indirizzo email: ufficiostudi@tecnocasa.com



Coordinamento ricerca:
Fabiana Megliola
Ha collaborato
Piero Terranova

Direzione e redazione
Via Monte Bianco, 60/A
20089 Rozzano (Milano)

Progetto Grafico
Tecnimedia Srl
Via Monte Bianco, 60/A
20089 Rozzano (Milano)



sommario

04 Il Gruppo Tecnocasa si presenta

05 Guida all'osservatorio

06 Introduzione



MARE

09 Abruzzo

11 Basilicata

12 Calabria

14 Campania

17 Emilia Romagna

21 Friuli Venezia Giulia

23 Lazio

26 Liguria

32 Marche

34 Molise

35 Puglia

38 Sardegna

43 Sicilia

46 Toscana

47 Veneto

LAGO

49 Lago di Garda

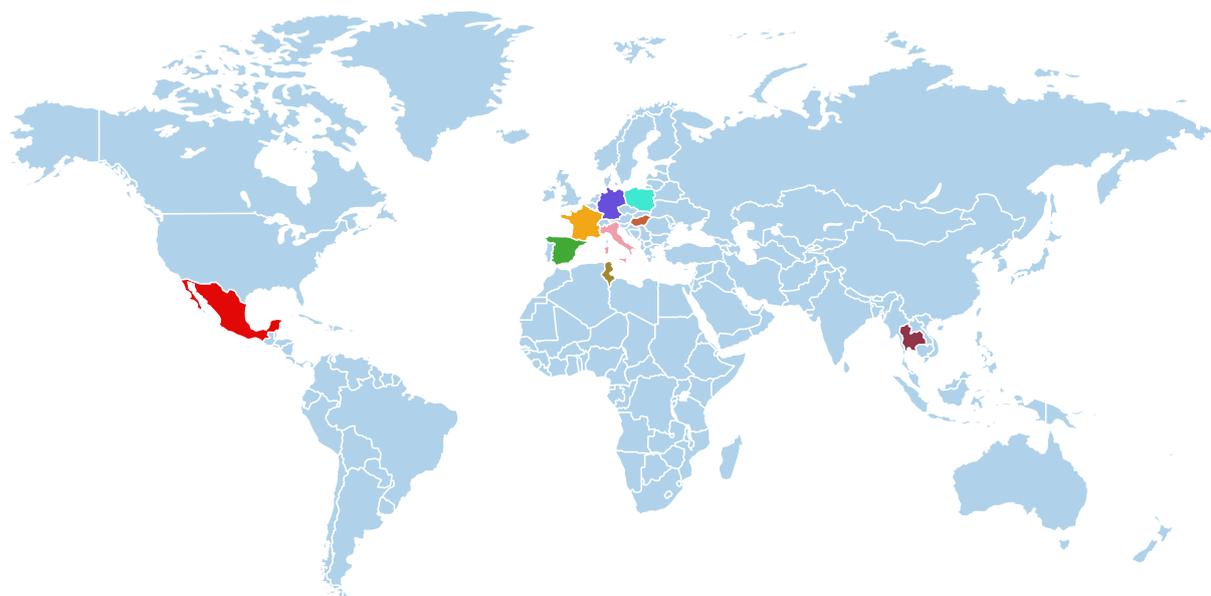
52 Lago d'Idro

53 Lago d'Iseo

53 Lago di Bracciano

53 Lago di Como

57 Ringraziamenti



MESSICO 216 Tecnocasa 185 Kiron/Epicas 31	FRANCIA 1 Tecnocasa 1	ITALIA 2880 * Tecnocasa 1848 Tecnocasa Ind 125 Tecnorete 640 Tecnorete Ind 25 Kiron/Epicas 242	UNGHERIA 40 Tecnocasa 39 Kiron/Epicas 1	THAILANDIA 1 Tecnocasa 1
SPAGNA 921 Tecnocasa 815 Tecnorete 9 Kiron/Epicas 97	GERMANIA 2 Tecnocasa 2	POLONIA 32 Tecnocasa 31 Kiron/Epicas 1	TUNISIA 64 Tecnocasa 64	

dati aggiornati al 4 giugno 2025 * comprende anche un'agenzia nella Repubblica di San Marino

4.157
AGENZIE NEL MONDO

3.785
AGENZIE IMMOBILIARI

372
AGENZIE DI MEDIAZIONE CREDITIZIA

GRUPPO TECNOCASA oltre 40 anni di esperienza

Il Gruppo Tecnocasa, fondato nel 1986 dal Dott. Oreste Pasquali, nasce come rete di agenzie di intermediazione immobiliare in franchising alle quali si affiancano successivamente quelle di mediazione creditizia. Il Gruppo cresce nel tempo dal punto di vista numerico e organizzativo con la creazione di marchi di rete e rami d'azienda complementari fra loro fino a diventare il gruppo leader in Italia ed in Europa.

Grazie alla presenza capillare sul territorio delle nostre agenzie e alla competenza dei professionisti del Gruppo, che affiancano il cliente

in tutte le fasi della compravendita e nel finanziamento, è possibile analizzare nel dettaglio i trend del mercato immobiliare e creditizio.

STORIA
dal
1979

NUMERI
la forza del Gruppo con 4.030 agenzie

FORMAZIONE
continua e diversificata per gli operatori del Gruppo

CONSULENZA INTEGRATA
servizi dedicati (immobiliari, finanziari e assicurativi)

OSSERVATORIO IMMOBILIARE UNA PUBBLICAZIONE DI VALORE

Nel mercato immobiliare attuale la disponibilità e la correttezza delle informazioni sono fondamentali. Da sempre il Gruppo Tecnocasa promuove e diffonde la cultura del dato e della corretta informazione attraverso molteplici pubblicazioni tra cui l'“Osservatorio Immobiliare Turistico “ giunto alla sua settima edizione. una lettura inedita, reale e completa del mercato della casa vacanza nelle località di mare e di lago, spiegando i trend dei prezzi, della domanda e dell'offerta oltre alle caratteristiche di acquirenti, venditori e immobili compravenduti.

I prezzi che trovate all'interno della pubblicazione si riferiscono al compravenduto, sono raccolti semestralmente ed analizzati in modo

scientifico dall'Ufficio Studi del Gruppo. Sono disponibili, inoltre, descrizioni dettagliate delle principali località dove siamo presenti, grazie alle informazioni puntuali rilasciate dai nostri professionisti.

Nel corso degli anni il gruppo Tecnocasa ha costruito un patrimonio informativo di estremo valore che mette a disposizione dei media, degli operatori di settore e dei clienti, profondamente convinto che la condivisione della conoscenza sia una scelta etica che risponde alle esigenze di chi sceglie di investire consapevolmente nel mattone.

Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



PREZZI: i prezzi al mq si riferiscono al compravenduto e ad immobili di dimensione media (80-100 mq) tenendo conto del valore del mq commerciale secondo i criteri di stima delle abitazioni (dpr 38/1998)



NUOVO: immobili costruiti o ristrutturati negli ultimi 10 anni.



USATO: immobili con più di 10 anni di età



SIGNORILE: immobili che si distinguono per caratteristiche di pregio, per posizione e finiture. Si tratta in genere di immobili storici con valenza artistica, con affacci su luoghi d'arte oppure dall'architettura ricercata e realizzati con materiali di alto livello che garantiscono un elevato comfort abitativo.



MEDIO: immobili con caratteristiche e finiture non di particolare pregio ma neppure economiche. Queste unità garantiscono un buon comfort abitativo. E' la tipologia più diffusa sul territorio nazionale.

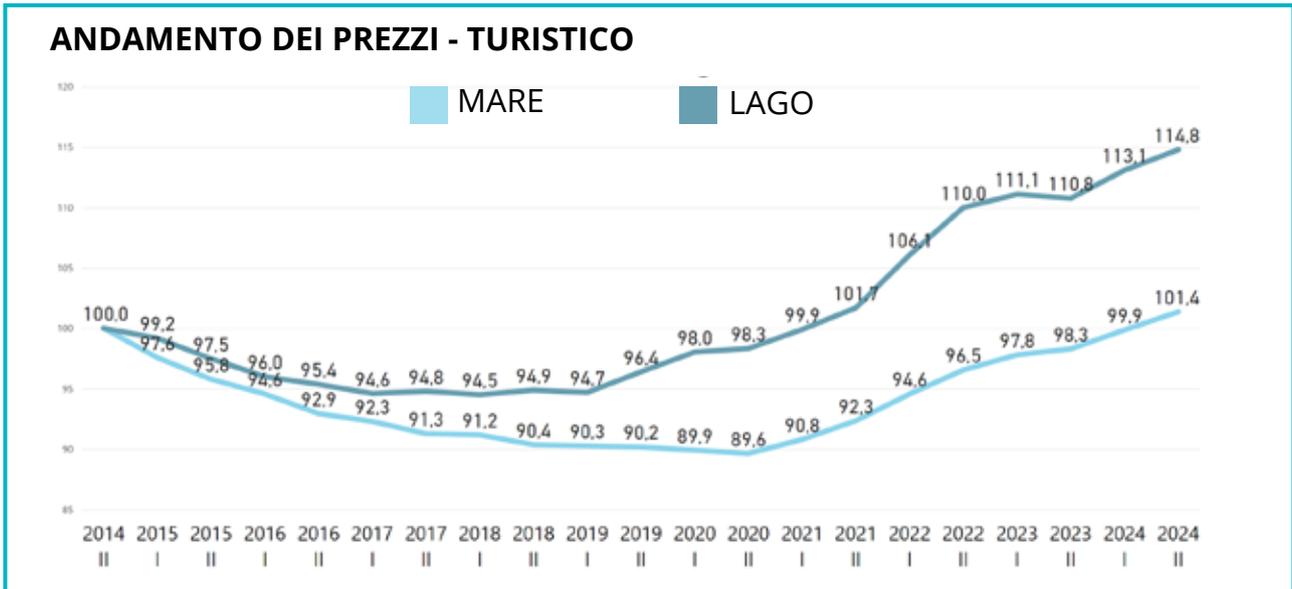


ECONOMICO: immobili con finiture e caratteristiche di bassa qualità. Possiedono un comfort abitativo mediocre e sono spesso caratterizzati da assenze di pertinenza (case di ringhiera, Iacp, Aler)

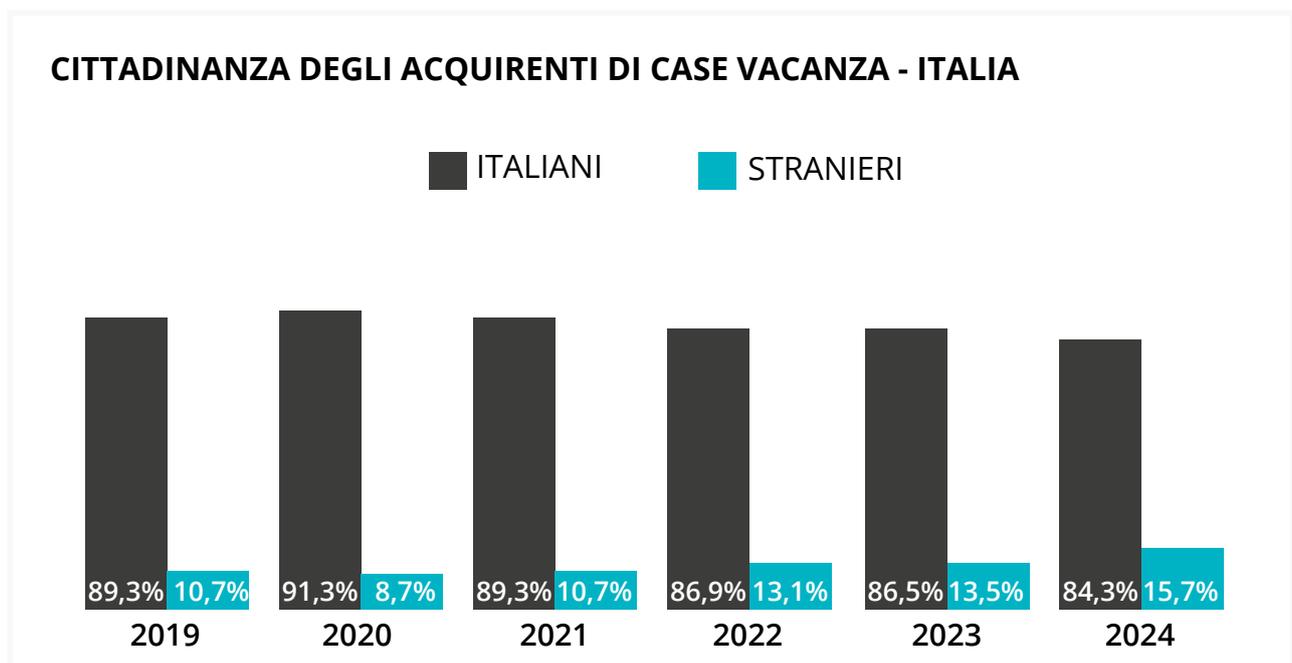
**GUIDA ALLA
LETTURA**

IL MERCATO DELLA CASA VACANZA NEL II SEMESTRE 2024

Il mercato immobiliare delle località di mare e lago ha evidenziato un leggero aumento dei prezzi, per entrambi del +1,5%.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Smaltita l'euforia registrata nel 2020, il mercato della casa vacanza sembra essersi stabilizzato intorno al 6,8% del totale delle compravendite realizzate dalle nostre agenzie. Resta saldo l'interesse da parte di stranieri che sono sempre più interessati alle nostre località. I prezzi elevati che si sono raggiunti in alcune note località turistiche e la carenza di offerta stanno dando spazio alle località minori, o vicine a quelle più costose, dove acquistare con budget più contenuti. Se guardiamo al lago le località turistiche del lago di Garda hanno messo a segno un aumento del 2,6%: la sponda bresciana chiude con +2,8%, quella veronese con +2,2% e la trentina con +3,2%. Il lago di Iseo registra un aumento dei valori dello 0,1% grazie al traino della sponda bresciana (+3,2%) che compensa il calo di quella bergamasca (-3,9%). Le località posizionate sul lago di Como vedono i prezzi in aumen-

to dell'1%: la sponda lecchese fa +1,7% mentre quella comasca resta stabile.

Nel Lazio le località di lago mettono a segno un -4,3% per il lago di Bracciano e stabilità per il lago di Bolsena. Analizzando le località di mare si segnalano i risultati lusinghieri di alcune regioni: Marche (+3,9%), Molise (+4,2%), Campania (+2,2%) e Sardegna (+2,0%).

Acquisti di casa vacanza

La percentuale di acquisti di casa vacanza da parte di stranieri passa da 13,5% del 2023 a 15,7% del 2024. Continua dunque il trend che vede un interesse crescente degli acquirenti stranieri per le nostre case al mare e al lago. Se i tedeschi, a causa delle difficoltà della loro economia, hanno rallentato negli acquisti al contrario si nota una crescita di compravendite da parte di residenti nell'Europa dell'Est che anche quest'anno si sono riversati nel nostro Paese che percepiscono

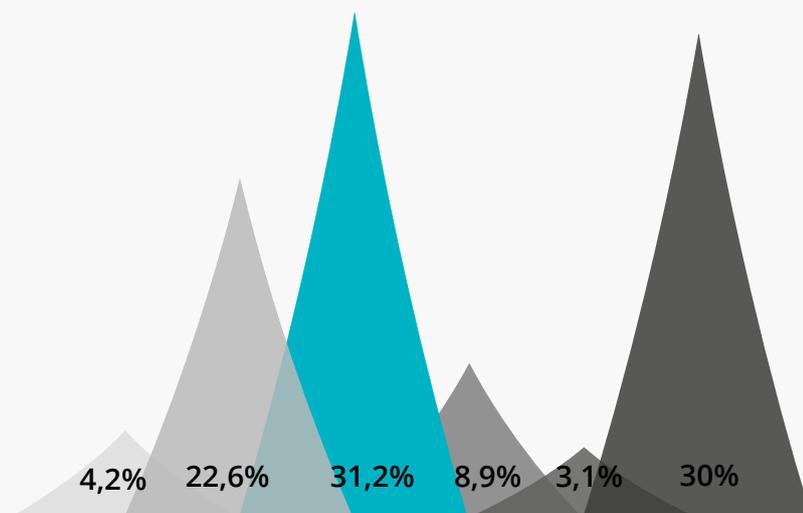
come più sicuro, sia per vivere sia per investire. Interessante la crescita degli americani che si stanno riversando soprattutto in Sardegna dove tornano nella zona di Olbia e in altre località sarde. Salda la presenza dei francesi soprattutto in Liguria e dei residenti in Nord Europa.

Tipologie acquistate

La tipologia preferita è il trilocale con 31,2% degli acquisti, seguiti dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti (30%). Queste ultime sono in aumento rispetto a un anno fa quando si fermavano a 28,2%. Il bilocale raccoglie il 22,6% delle compravendite. Resta la preferenza per le case con vista (lago o mare) e per le soluzioni al mare si prediligono le posizioni non troppo lontane dalle spiagge. Gli acquirenti non italiani prediligono più di frequente le tipologie distanti dal mare o dal lago, in posizioni più defilate ma con vista.

TIPOLOGIE ACQUISTATE COME CASE VACANZA

- Monolocale
- 2 locali
- 3 locali
- 4 locali
- 5 locali
- Soluzioni indipendenti e semindip.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ETÀ DEGLI ACQUIRENTI DI CASE VACANZA



Chi acquista la casa vacanza ha un'età compresa tra 45 e 64 anni (56,4%). A seguire con 20,8% ci sono gli acquirenti che hanno un'età compresa tra 35 e 44 anni.

ACQUIRENTI DI CASE VACANZA

Diminuisce nel 2024 la quota dei single che acquistano: da 18,6% a 16,2%.

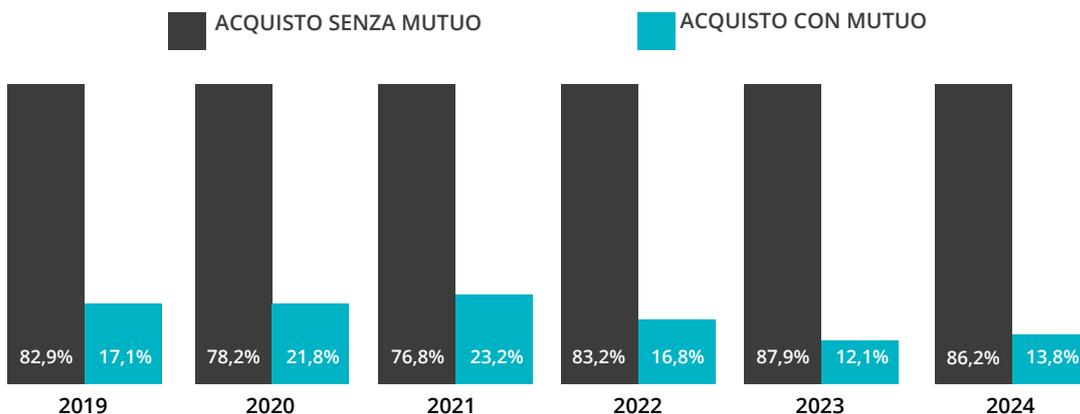
single



famiglie



MUTUI PER L'ACQUISTO DI CASE VACANZA - ITALIA



Interessante il dato sul ricorso al credito: tendenzialmente la casa vacanza è una tipologia che si acquista ricorrendo ai propri risparmi ma il ribasso dei tassi di interesse sta portando a un maggiore ricorso al mutuo che passa da 12,1% del 2023 a 13,8% del 2024.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa