



COMUNICATO STAMPA

Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2009 FIMAA sul mercato delle seconde case per vacanza

Ravenna, 6 agosto 2009

MERCATO IMMOBILIARE DELLE CASE VACANZA

Forte riduzione della domanda, ma i prezzi non crollano

Stabili o in lieve aumento i prezzi medi nelle località top (sia marine, sia montane)

A Forte dei Marmi e Assisi le rivalutazioni percentuali annuali dei prezzi medi più elevate (+1,1% e +0,9%)

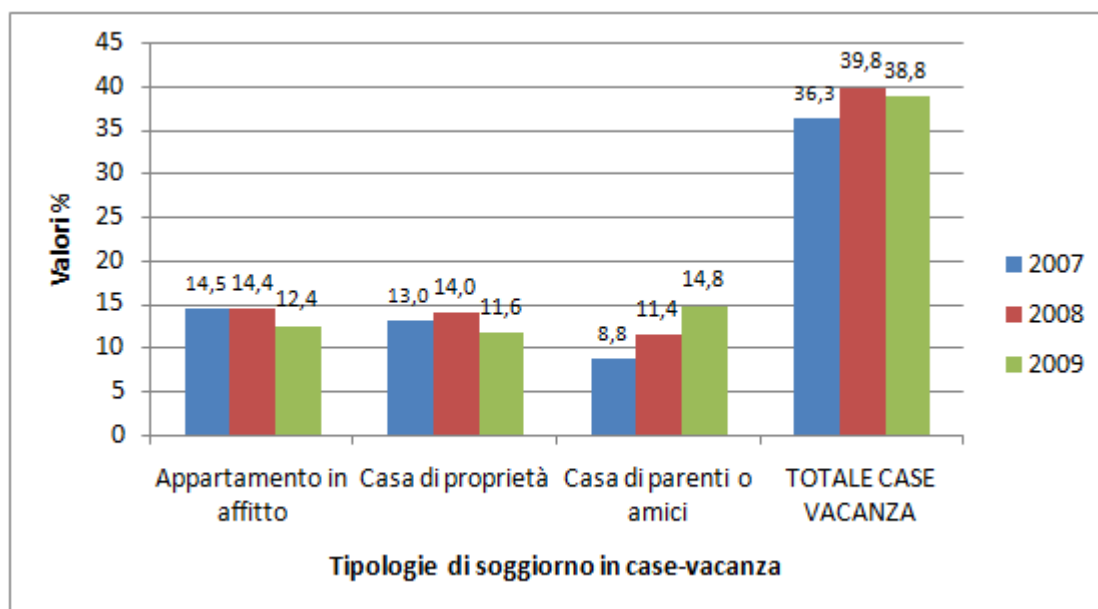
È a Cortina e Santa Margherita Ligure-Portofino dove si spende di più per acquistare immobili esclusivi

Tra le località romagnole si segnala un segno “più” nella variazione percentuale annuale del prezzo medio a Cesenatico, Punta Marina e Milano Marittima

La maggioranza di italiani per trascorrere le vacanze 2009 pernoverà in una casa vacanza. Tra queste, complice la crisi, riveste sempre più importanza quella di parenti o amici (con il 14,8% delle preferenze, contro l'11,4% dello scorso anno), mentre risultano perdere qualche punto percentuale rispetto al 2008 le scelte della casa di proprietà e di quella in affitto (fig. 1).

Figura 1

Tipologie di soggiorno scelte dagli italiani per trascorrere le proprie vacanze estive (valori %)



Fonte: Federalberghi, luglio 2009.

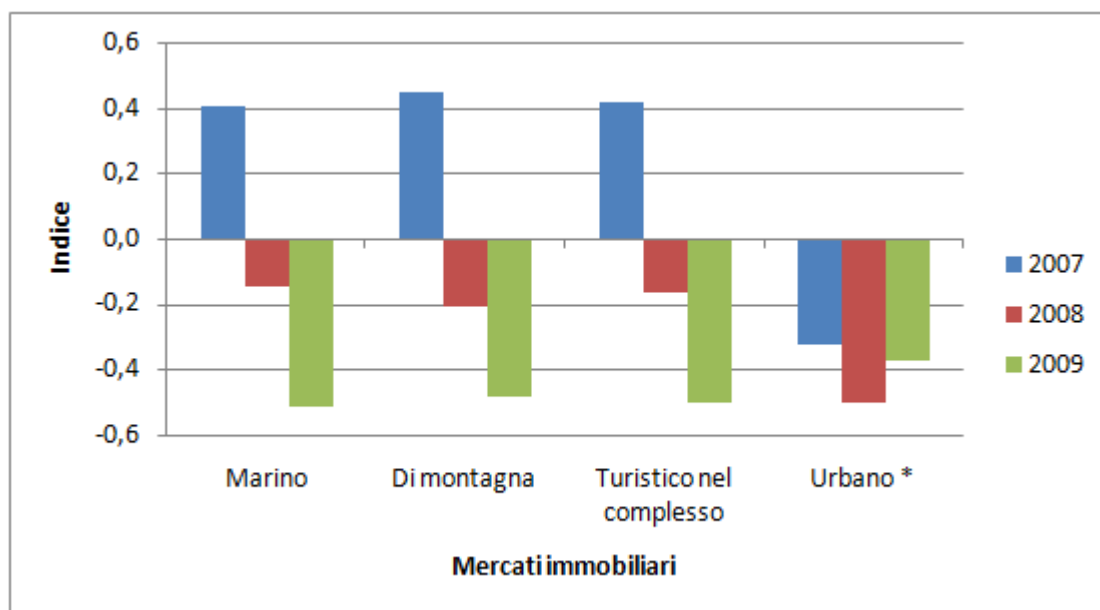
“Il consueto sondaggio di Federalberghi è un riflesso di quanto sta accadendo anche sul mercato immobiliare” commenta **Fabrizio Savorani**, Responsabile Turismo della

F.I.M.A.A., la più antica e numerosa Associazione degli Agenti Immobiliari Italiani, aderente a Confcommercio. “L’indagine frutto di interviste telefoniche con i colleghi di tutta Italia, evidenzia una situazione in cui **le compravendite turistiche calano rispetto allo scorso anno del 15-20% in modo generalizzato; ed anche la richiesta di affitti per la stagione estiva, nonostante non si riduca in modo così evidente, presenta qualche difficoltà in più rispetto al 2008**”.

A testimoniare la riduzione si consideri l’indice di diffusione della domanda per l’acquisto di case-vacanza da parte degli acquirenti, passato da -0,17 nel 2008 a -0,50 nel 2009. L’indice, che può variare tra -1 e +1, informa anche sulla più forte riduzione di domanda per le località marine (si passa da -0,15 dello scorso anno a -0,51) rispetto a quelle montane, il cui indicatore 2009 misura -0,48, partendo però, nel 2008, da un valore già più ridotto (-0,21; fig. 2).

Figura 2

Indici di diffusione della domanda di case-vacanza nelle località di mare e di montagna monitorate a confronto con i maggiori mercati italiani urbani della prima casa (valori tra -1 e +1)



* Riferito alle città di Milano e Provincia, Torino città e Bologna città.

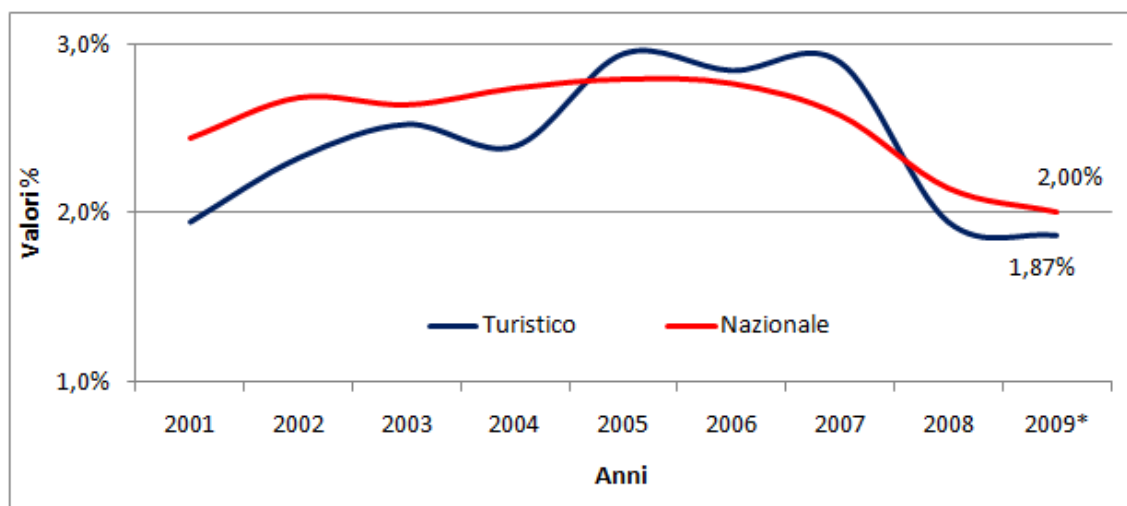
Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

Il rallentamento di domanda percepito nelle grandi realtà urbane dagli agenti immobiliari associati alla FIMAA sembra aver toccato il punto di “minimo” nel 2008, fenomeno che per il mercato turistico, invece, riguarda l’anno in corso.

In relazione all'andamento di tali *sentiment* economici è possibile stimare gli andamenti dell'indicatore di mobilità immobiliare (IMI percentuale, che esprime il numero di compravendite rapportate al relativo stock edilizio), distinguendolo tra mercato nazionale (composto per più dell'85% da quello della prima casa) e mercato turistico¹. **Si osserva la migliore dinamicità del mercato immobiliare nel complesso fino al 2004: quello turistico risulta più vivace solamente tra il 2005 ed il 2007. Il dato a preconsuntivo 2009 misura una mobilità media nazionale del 2% che si riduce a meno dell'1,9% per il comparto turistico (fig. 3).**

Figura 3

Indicatore di mobilità immobiliare (IMI) del totale del mercato nazionale residenziale e di quello delle case vacanze (valori %)



* Preconsuntivi.

Fonte: Agenzia del Territorio, Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia del Territorio.

A discapito del rallentamento di domanda, sotto il profilo dei prezzi di vendita, tuttavia, non si registrano evidenti riduzioni. “In media, nelle località marine si rilevano aggiustamenti dei prezzi verso il basso attorno allo 0,5% con una tenuta delle migliori tipologie edilizie, ed una diffusa stazionarietà nelle località di montagna, con rialzi dello 0,6% per gli appartamenti di migliore qualità” commenta ancora Fabrizio Savorani (tav. 1).

¹ Stimato sulle località turistiche monitorate nella presente indagine.

**Variazioni percentuali annuali dei prezzi medi di compravendita di case vacanza
nelle principali località turistiche italiane (valori percentuali)**

Località	Migliori localizzazioni ¹	Peggiori localizzazioni ²	In media
Mare	0,3	-1,6	-0,5
Montagna	0,6	-0,7	0,0

¹ Calcolate sui prezzi massimi medi delle località turistiche monitorate nella presente indagine.

² Calcolate sui prezzi minimi medi delle località turistiche monitorate nella presente indagine.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, agosto 2009.

La crisi immobiliare sul mercato turistico riscopre così la qualità costruttiva come determinante esplicativa fondamentale del prezzo di vendita: la localizzazione diviene una componente che, da sola, non sembra più in grado di mantenere inalterato il valore: le variazioni percentuali annuali dei prezzi massimi hanno segno positivo, quelli dei prezzi minimi, all'opposto, negativo, indipendentemente dalla localizzazione e dallo stato di conservazione. **Occorrono qualità costruttiva ma anche servizi e progettazioni architettoniche ed urbanistiche innovative per soddisfare le richieste di una domanda particolarmente selettiva** (tav. 2).

**Variazioni percentuali annuali dei prezzi minimi e massimi medi di compravendita
di case vacanza per zona urbana e stato di conservazione nelle principali località
turistiche italiane (valori percentuali)**

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Mare	-1,6%	0,4%	-1,6%	0,1%	-1,6%	0,3%
Montagna	-0,8%	0,7%	-0,8%	0,5%	-0,6%	0,6%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, agosto 2009.

A guidare la classifica 2009 delle maggiori variazioni percentuali annuali dei prezzi medi delle case-vacanza nelle località di mare c'è Forte dei Marmi, con un incremento dell'1,1%, cui segue **Gabicce Mare** (aggiustamento dello 0,5%) e **Porto Rotondo**, ma sono presenti **Capri** e **Santa Margherita Ligure**, rispettivamente al 6° ed al 7° posto (+0,2% e +0,1%; tav. 3).

“Tra le variazioni percentuali 2009 dei prezzi medi di case vacanza marine con segno positivo” commenta Giorgio Cornacchia, Presidente FIMAA Ravenna, “ci sono ben tre località romagnole: al 5° posto **Cesenatico**, all'8° **Punta Marina** e al 10° **Milano Marittima**, la “perla” della riviera, dove i prezzi sono cresciuti senza soluzioni di continuità

da dieci anni a questa parte. In tutte e tre queste località, inoltre, sono presenti o saranno realizzati, come nel caso di Cesenatico, degli stabilimenti termali”.

Per le **località montane** la crescita dei prezzi medi si è invece manifestata principalmente ad **Assisi, Pinzolo, Falcade, Ortisei, Gubbio, e Todi**: ben tre località umbre tra le località alpine (tav. 3).

Tavola 3

I maggiori incrementi dei prezzi medi di compravendita di case vacanze rilevati nelle località turistiche italiane
(valori percentuali)

Località Turistica	Variazioni % medie 2009/08
Mare	
1. Forte dei Marmi	1,1
2. Gabicce Mare	0,5
3. Porto Rotondo	0,3
4. Catanzaro Lido	0,2
5. Cesenatico	0,2
6. Capri	0,2
7. Santa Margherita Ligure	0,1
8. Punta Marina	0,1
9. San Vito Lo Capo	0,1
10. Milano Marittima	0,1
Montagna	
1. Assisi	0,9
2. Pinzolo	0,8
3. Falcade	0,7
4. Ortisei	0,6
5. Gubbio	0,5
6. Todi	0,5
7. Verbania	0,5
8. Tarvisio	0,4
9. Saint Vincent	0,3
10. Dobbiaco	0,2

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, agosto 2009.

Dall'analisi delle prime dieci posizioni della classifica decrescente dei prezzi della fascia alta (**prezzo medio massimo in zona centrale delle case vacanza in ottimo stato**) in testa si conferma, anche quest'anno, **Cortina d'Ampezzo**, unica località a superare nei valori massimi medi, i **15.000 €/mq**; alle sue spalle **Santa Margherita Ligure** con 14mila €/mq, quindi, quasi appaiate, **Forte dei Marmi** e **Capri** (circa 13 mila Euro al metro).

L'intonazione di stabilità del mercato è confermata da una sostanziale conferma delle stesse posizioni della graduatoria 2008, ad eccezione di Porto Cervo, che scivola di tre posti, e di Courmayer che ne guadagna cinque (tav. 4).

Tavola 4

La top ten dei prezzi medi di compravendita di case vacanza nuove, nelle migliori localizzazioni delle località turistiche italiane

(Euro al mq)

Località Turistica	Prezzi case vacanza nelle migliori localizzazioni (€/mq) ²	Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2008
1. Cortina D'Ampezzo	16.650	=
2. Santa Margherita Ligure	14.000	+1
3. Forte dei Marmi	13.000	+1
4. Capri	12.900	+1
5. Porto Cervo	12.000	-3
6. Madonna di Campiglio	11.015	=
7. Courmayer	10.800	+5
8. Alassio	10.600	-1
9. Positano	10.300	=
10. Viareggio	9.500	=

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, agosto 2009.

Sono 7 su 10 nella classifica dei prezzi medi più elevati le località di mare, ad espressione di una generale maggiore appetibilità: nella *top ten*, fra le località di montagna, compaiono solamente Cortina d'Ampezzo, Madonna di Campiglio e Courmayer. A loro seguito, nella classifica dei prezzi più elevati delle località di montagna, si possono indicare Corvara, Madesimo e le due valdostane Gressoney; mentre spariscono dalle prime dieci posizioni le "Montagne Olimpiche" torinesi (tavv. 4 e 5).

² I prezzi medi delle case vacanza nelle migliori localizzazioni non corrispondono ai massimi assoluti o top prices. I primi riflettono la situazione media del mercato nella fascia dei valori più elevati, i secondi le punte alle quali i prezzi possono arrivare. Queste punte possono raggiungere livelli superiori ai valori medi massimi riportati anche del 40-50%

La top ten dei prezzi medi di compravendita di case vacanza nuove, nelle migliori localizzazioni, distinte per località turistica di mare e di montagna
(Euro al mq)

Località Turistica	Prezzi case vacanza nelle migliori localizzazioni (€/mq) ³	Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2007
Mare		
1. Santa Margherita Ligure	14.000	+1
2. Forte dei Marmi	13.000	+1
3. Capri	12.900	+1
4. Porto Cervo	12.000	-3
5. Alassio	10.600	=
6. Positano	10.300	+1
7. Viareggio	9.500	+1
8. Anacapri	9.400	+2
9. Cinque Terre	9.380	+2
10. Sestri Levante	9.200	+2
Montagna		
1. Cortina D'Ampezzo	16.650	=
2. Madonna di Campiglio	11.015	=
3. Courmayeur	10.800	=
4. Corvara	7.133	+2
5. Madesimo	7.070	+2
6. Gressoney L. T.	6.500	+4
7. Gressoney S. J.	6.500	+10
8. Selva di Val Gardena	6.269	+4
9. Bormio	6.130	+4
10. Champoluc	6.000	+1

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, agosto 2009.

Ancora più stabile la situazione rilevata nella graduatoria delle località di mare, dove non emergono variazioni rispetto alla graduatoria dello scorso anno fino all'ottavo posto: a parte la perdita di tre posizioni di Porto Cervo si segnala solamente il guadagno di due posizioni di Anacapri, Cinque Terre e Sestri Levante (tav. 5).

Le variazioni percentuali annuali dei prezzi medi di compravendita di case vacanza delle località turistiche monitorate nella presente indagine⁴ per Regione fanno emergere, per il

³ I prezzi medi delle case vacanza nuove nelle migliori localizzazioni non corrispondono ai massimi assoluti o top prices. I primi riflettono la situazione media del mercato nella fascia dei valori più elevati, i secondi le punte alle quali i prezzi possono arrivare. Queste punte possono raggiungere livelli superiori ai valori medi massimi fino al 30%

⁴ Si veda Appendice statistica.

mercato marino, una migliore situazione per **Calabria** e **Sicilia** (rispettivamente, +0,1% e 0%); mentre all'opposto, con variazioni negative, si indicano Toscana e Lazio (-1,1%), Abruzzo (-0,9%), Puglia e Veneto (-0,7%; tav. 6).

La maggiore rivalutazione percentuale regionale calcolata per le **località montane**, è appannaggio del **Friuli Venezia Giulia** (+0,3%; che in tal modo compensa il più scarso incremento delle località marine), seguita **dal Trentino Alto Adige** (+0,1%; tav. 6).

Tavola 6

Variazioni percentuali annuali dei prezzi medi di compravendita di case vacanza nelle Regioni italiane (valori percentuali)

Regione	Mare	Montagna
Abruzzo	-0,9	-0,8
Calabria	0,1	n.d.
Campania	-0,3	n.d.
Emilia-Romagna	-0,2	n.d.
Friuli Venezia-Giulia	-0,4	0,3
Lazio	-1,1	n.d.
Liguria	-0,4	n.d.
Lombardia	n.d.	-0,1
Marche	-0,6	n.d.
Molise	-0,3	n.d.
Piemonte	n.d.	0,0
Puglia	-0,7	n.d.
Sardegna	-0,5	n.d.
Sicilia	0,0	n.d.
Toscana	-1,1	n.d.
Trentino Alto-Adige	n.d.	0,1
Umbria	n.d.	-0,2
Valle d'Aosta	n.d.	0,0
Veneto	-0,7	0,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, agosto 2009.

Appendice statistica

**Prezzi medi di compravendita, minimi e massimi, per case vacanza
nelle principali località marine in Italia**
(Euro/mq e valori percentuali)

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2009/08
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Abruzzo							
Francavilla al Mare	2.198	2.900	1.694	2.190	1.175	1.660	-0,9
Pineto	1.876	2.385	1.543	2.050	1.111	1.520	-1,0
Roseto degli Abruzzi	1.823	2.720	1.532	2.100	1.315	1.650	-0,7
Vasto	2.281	3.000	1.722	2.200	1.200	1.690	-0,9
Calabria							
Catanzaro Lido	1.450	1.670	1.125	1.485	930	1.150	0,2
Soverato	1.440	2.100	1.340	1.755	1.010	1.410	0,1
Squillace	800	1.120	710	905	550	780	0,0
Campania							
Amalfi	5.057	7.100	3.800	5.800	2.800	3.800	-0,4
Anacapri	7.288	9.400	5.100	7.200	4.000	5.000	-0,6
Capri	9.400	12.900	6.100	9.200	5.000	7.100	0,2
Ischia	4.800	6.200	3.900	5.100	2.680	3.800	-0,9
Positano	7.000	10.300	4.600	6.650	2.800	4.600	0,0
Sorrento	5.201	6.800	4.374	5.200	3.200	4.058	-0,7
Emilia-Romagna							
Bellaria	2.340	2.966	2.030	2.578	1.700	2.050	-0,2
Casalborsetti	2.310	2.800	1.730	2.400	1.400	2.000	-0,1
Cattolica	3.710	5.590	2.950	3.830	1.950	2.778	-0,2
Cervia	4.160	5.078	2.990	4.017	2.350	3.277	-0,2
Cesenatico	4.050	5.500	2.230	3.100	1.970	2.360	0,2
Lido Adriano	1.920	2.647	1.700	2.100	1.350	1.590	-0,4
Lido degli Estensi	2.710	3.452	2.420	3.090	2.200	2.732	-0,2
Lido degli Scacchi	1.970	2.647	1.770	2.204	1.550	1.990	-0,3
Lido delle Nazioni	2.650	3.334	2.150	2.719	1.850	2.172	-0,2
Lido di Classe	1.870	2.539	1.570	2.009	1.500	1.843	-0,2
Lido Di Dante	1.770	2.240	1.500	1.700	1.250	1.491	-0,5
Lido di Pomposa	2.090	2.527	1.790	2.234	1.550	1.966	-0,4
Lido di Savio	2.600	3.439	2.030	2.575	1.500	2.048	-0,2
Lido di Spina	2.770	3.507	2.520	3.093	2.200	2.835	-0,2
Lido di Volano	1.860	2.208	1.620	2.050	1.400	1.681	-0,2
Marina Di Ravenna	3.000	3.800	2.400	3.360	1.700	2.400	-0,2
Marina Romea	2.600	3.280	2.030	2.575	1.500	2.250	-0,2
Milano Marittima	6.030	7.800	4.000	6.400	3.050	4.250	0,1
Porto Corsini	2.080	2.750	1.520	2.260	990	1.350	-0,2
Porto Garibaldi	2.600	3.650	2.250	2.830	1.700	2.230	-0,1

Segue tavola A.1

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2009/08
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Segue Emilia Romagna							
Punta Marina	2.290	3.130	2.030	2.680	1.620	1.900	0,1
Riccione	4.600	6.700	3.000	4.150	2.500	3.200	-0,3
Rimini	4.200	6.200	3.260	4.400	2.030	3.200	-0,5
Friuli Venezia-Giulia							
Grado	3.700	5.000	2.400	3.400	1.900	2.700	-0,3
Lignano Sabbiadoro	4.100	5.600	2.000	3.200	1.800	2.400	-0,1
Muggia	2.200	3.500	1.500	1.700	1.200	1.400	-0,9
Lazio							
Anzio	3.000	3.250	2.500	2.700	1.700	2.000	-1,6
Fregene	4.200	8.200	3.800	7.700	2.800	3.800	-1,6
Lavinio	1.800	2.000	1.600	1.750	1.150	1.250	-1,5
Lido di Ostia	2.600	3.600	1.950	2.620	1.750	2.250	-1,0
Nettuno	2.700	2.950	2.350	2.500	1.600	2.800	-1,0
Sabaudia	2.600	4.500	2.300	3.050	1.725	2.250	-0,5
San Felice Circeo	4.000	5.100	2.900	3.800	2.350	3.050	-0,5
Santa Marinella	2.200	2.700	1.700	2.180	1.380	1.800	-0,4
Liguria							
Cinque Terre	5.350	9.380	4.300	5.150	2.310	3.710	-0,1
Alassio	8.400	10.600	4.500	6.550	3.500	3.900	-0,4
Arma Di Taggia	3.500	4.950	2.700	3.950	2.100	2.930	-0,6
Bordighera	5.000	6.950	3.350	4.500	2.800	3.700	-0,7
Chiavari	4.200	6.300	3.200	4.350	1.950	3.500	-0,6
Diano Marina	3.700	5.550	2.750	4.450	2.150	3.500	-0,4
Finale Ligure	4.200	5.100	3.200	4.000	2.200	3.100	-0,8
Fiumaretta	2.550	4.150	2.150	2.700	1.750	2.450	-0,3
Lavagna	3.600	6.100	3.000	4.850	1.900	2.720	-0,7
Lerici	4.050	7.600	2.800	4.600	2.450	3.650	-0,1
Levanto	3.500	7.600	2.800	3.600	2.300	3.100	-0,4
Loano	4.100	6.300	3.200	4.400	2.200	3.000	-1,0
Marinella Di Sarzana	5.500	8.600	3.800	5.100	2.900	4.190	-1,0
Portovenere	4.300	7.900	3.500	5.100	2.300	3.800	-0,3
Rapallo	4.500	7.200	3.500	5.300	2.250	3.650	-0,1
Riva Ligure	2.700	3.700	2.000	3.150	1.600	2.300	-0,7
San Remo	4.000	6.200	3.050	4.300	2.200	3.200	-0,6
Santa Margherita Ligure	9.700	14.000	4.900	8.500	3.500	4.800	0,1
Sestri Levante	5.600	9.200	4.200	5.035	2.000	3.500	-0,2
Vallecrosia	3.000	4.550	2.400	3.500	1.950	2.500	-0,6
Ventimiglia	3.100	4.150	2.300	2.870	1.890	2.060	-0,3

Segue tavola A.1

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2009/08
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Marche							
Fano	3.100	3.500	2.250	2.500	1.800	2.150	-1,1
Gabicce Mare	3.400	4.600	2.000	3.000	1.800	2.200	0,5
Pesaro	3.400	4.700	3.000	3.600	1.900	2.800	-1,3
Porto Recanati	2.600	4.000	2.300	2.800	2.000	2.300	-0,3
San Benedetto del Tronto	2.500	4.100	2.000	2.800	1.500	1.900	-0,4
Senigallia	2.950	4.050	2.300	2.750	1.600	2.200	-0,8
Molise							
Campomarino	1.250	1.560	1.000	1.350	895	1.050	-0,1
Termoli	2.350	2.850	1.750	2.200	1.100	1.550	-0,4
Puglia							
Gallipoli	1.600	2.500	1.500	2.300	1.100	1.500	-1,0
Manfredonia	1.450	2.000	1.350	1.750	1.250	1.650	-0,7
Ostuni	1.700	2.500	1.300	2.000	900	1.100	-1,1
Otranto	1.700	2.900	1.400	2.250	1.150	1.450	-0,6
Peschici	1.660	2.400	1.300	1.800	1.000	1.350	-1,0
Rodi Garganico	1.140	1.670	1.000	1.400	950	1.200	-0,1
Taranto	1.600	2.000	1.050	1.400	850	1.100	-0,8
Vieste	1.600	2.300	1.350	1.700	1.150	1.400	-0,4
Sardegna							
Alghero Lido	2.450	3.250	1.900	2.320	1.600	1.800	-0,2
Arzachena	1.750	2.150	1.200	1.570	1.100	1.400	-0,2
La Maddalena	2.800	4.200	2.200	2.800	1.800	2.300	-1,3
Palau	3.300	4.800	2.500	3.500	1.700	2.500	-2,1
Porto Cervo	7.500	12.000	4.700	6.700	4.000	5.200	0,0
Porto Rotondo	6.500	8.700	4.200	6.210	3.500	4.700	0,3
Villasimius	3.700	4.400	2.100	3.200	1.600	2.100	-1,2

Segue tavola A.1

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2009/08
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Sicilia							
Agrigento	2.390	3.640	1.220	2.255	810	1.600	0,1
Catania	1.960	4.130	2.030	2.900	1.325	2.235	0,0
Cefalù	2.740	3.425	2.550	3.065	1.670	2.030	0,0
Eraclea Minoa	1.640	2.060	1.015	1.325	950	1.160	-0,1
Lampedusa	2.510	3.240	1.780	2.135	1.270	1.680	-0,1
Marina Di Ragusa	1.665	2.710	1.430	2.155	1.120	1.580	-0,1
Marsala	1.090	1.455	1.020	1.380	910	1.120	0,0
Milazzo	1.225	1.980	910	1.225	700	1.000	-0,1
Pantelleria	3.105	4.245	2.240	3.110	1.820	2.125	0,0
Porto Rosa	630	1.655	465	1.100	175	580	0,0
San Vito Lo Capo	2.280	2.700	1.635	2.050	1.115	1.420	0,1
Siracusa	1.560	3.000	1.215	2.155	1.060	1.480	-0,1
Taormina	3.300	5.225	2.730	3.700	1.935	2.645	0,0
Toscana							
Castiglione della Pescaia	4.500	6.600	2.900	5.200	2.200	4.300	-0,3
Follonica	3.000	5.550	2.200	3.400	1.700	2.650	-0,6
Forte dei Marmi	9.300	13.000	5.100	7.300	3.100	4.100	1,1
Marina di Grosseto	3.700	6.900	2.850	4.600	2.000	4.150	-0,4
Marina di Massa	3.200	4.900	2.700	3.200	1.800	2.300	-1,2
Marina di Pisa	2.700	3.800	1.900	2.800	1.600	2.000	-1,6
Monte Argentario	3.200	6.400	2.850	4.200	2.100	3.700	-1,5
Portoferraio	2.900	4.800	2.550	3.500	1.900	2.800	-1,1
Principina a Mare	3.400	4.350	2.800	3.700	2.300	3.300	-2,4
San Vincenzo	3.300	5.000	2.300	3.700	2.200	3.100	-2,2
Tirrenia	2.900	4.000	2.200	2.700	1.750	1.950	-1,5
Viareggio	5.500	9.500	3.500	5.300	2.600	3.900	-2,9
Veneto							
Albarella	2.500	3.800	2.200	3.000	1.800	2.500	-0,6
Bibione	2.400	3.000	1.800	2.400	1.600	2.000	-0,7
Caorle	2.900	4.300	2.400	3.050	1.900	2.400	-1,7
Jesolo Lido	3.300	5.000	2.600	3.400	1.900	2.500	-0,2
Lido Di Venezia	3.400	5.000	2.600	3.450	2.100	2.700	-0,5
Rosolina Mare	1.600	2.400	1.100	1.800	950	1.400	-0,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, agosto 2009.

Tavola A.2

**Prezzi medi di compravendita, minimi e massimi, per case vacanza
nelle principali località montane in Italia**
(Euro/mq e valori percentuali)

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2009/08
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Abruzzo							
Ovindoli	1.900	2.400	1.600	1.900	1.400	1.800	-1,2
Roccaraso	2.800	3.700	2.000	3.000	1.800	2.500	-0,5
Friuli Venezia-Giulia							
Piancavallo	1.500	1.600	800	1.100	700	1.000	0,0
Tarvisio	1.500	3.200	1.200	1.700	1.000	1.300	0,4
Lombardia							
Bormio	4.850	6.130	3.755	4.600	2.900	3.560	-0,3
Campodolcino	3.100	3.550	2.560	2.980	1.970	2.390	-0,1
Livigno	4.760	5.395	3.080	3.579	1.990	2.410	0,0
Madesimo	5.900	7.070	4.140	5.150	2.650	3.605	0,0
Ponte Di Legno	4.050	4.860	3.080	3.500	2.460	2.970	0,0
Piemonte							
Acqui Terme	1.300	2.000	1.500	2.500	900	1.200	-0,7
Bardonecchia	3.300	5.500	2.800	4.000	2.100	2.800	0,0
Oulx	2.000	3.200	1.850	2.750	1.700	2.000	0,0
Sestriere	4.250	5.000	3.500	5.000	2.000	2.200	0,0
Verbania	1.714	2.200	1.267	1.800	1.467	1.900	0,5
Trentino Alto Adige							
Bolzano	3.856	5.368	2.812	4.433	2.236	4.044	0,0
Brunico	3.057	3.872	2.508	3.059	2.109	2.590	0,0
Canazei	4.806	5.892	3.663	4.783	3.424	3.956	0,0
Cavalese	3.276	3.891	2.417	2.819	1.812	2.487	0,0
Cavedine	1.597	1.958	1.374	1.480	1.195	1.286	0,0
Coredo	1.508	1.681	1.033	1.234	916	1.096	0,0
Corvara	5.136	7.133	4.012	4.574	2.141	3.137	0,0
Dobbiaco	3.178	4.814	2.337	3.411	1.717	2.413	0,2
Fiera Di Primiero	2.078	3.065	1.750	2.283	1.286	1.740	0,0
Folgaria	3.398	4.461	2.421	2.904	2.193	2.525	0,0
Lavis	2.494	2.805	1.841	2.251	1.422	1.829	0,0
Madonna di Campiglio	8.392	11.015	5.607	7.035	3.555	4.763	0,0
Male'	2.098	2.543	1.281	1.742	835	1.528	0,0
Merano	2.300	4.496	2.232	3.300	1.900	2.860	0,2

Segue tavola A.2

Località	Centrale in ottimo stato		Centrale usato		Periferico usato		Variazione % 2009/08
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Segue Trentino A.A							
Moena	4.650	5.137	3.074	3.893	3.005	3.596	0,0
Ortisei	4.200	4.800	4.064	4.660	3.050	3.806	0,6
Pinzolo	3.900	4.700	3.147	3.753	2.523	3.128	0,8
Predazzo	3.036	3.455	2.190	2.699	1.995	2.501	0,0
Riva del Garda	3.662	4.285	2.784	3.293	1.935	2.200	-0,1
San Candido	4.012	4.761	2.591	3.296	1.515	2.253	0,0
San Martino di Castrozza	4.954	5.997	3.954	4.570	3.366	4.080	0,0
Selva di Val Gardena	5.145	6.269	3.922	5.960	3.349	4.683	0,0
Valdaora	3.720	4.264	2.598	3.212	1.601	2.235	0,0
Vipiteno	2.753	3.278	2.009	2.609	1.412	2.129	0,0
Valle d'Aosta							
Antey Saint André	3.200	3.500	2.800	3.000	2.500	2.800	0,1
Ayas - Antagnod	4.000	5.000	4.000	4.600	3.200	3.800	0,0
Breuil - Cervinia	4.500	5.000	3.800	4.000	3.500	3.800	0,0
Champoluc	5.500	6.000	4.000	5.000	3.500	4.000	0,0
Cogne	2.100	2.950	2.300	2.800	1.950	2.400	0,1
Courmayeur	8.000	10.800	6.500	7.800	6.000	6.500	0,0
Gressoney L. T.	6.000	6.500	5.200	5.700	4.500	4.700	0,0
Gressoney S. J.	6.000	6.500	5.000	5.500	4.000	4.500	0,0
La Salle	4.500	5.000	4.000	4.500	3.500	3.700	0,0
La Thuille	4.700	5.200	4.800	4.500	3.500	3.800	0,1
Morgex	4.000	4.200	4.000	4.200	3.200	3.500	0,1
Pila	2.900	3.500	2.350	2.900	2.100	2.550	0,1
Saint Vincent	2.200	2.500	1.900	2.000	1.500	1.800	0,3
Valtournenche	3.800	4.200	3.500	4.000	3.000	3.200	0,0
Veneto							
Asiago	2.800	4.000	2.300	3.400	1.600	2.700	-0,7
Cortina D'Ampezzo	13.500	16.650	11.000	13.500	7.000	9.000	0,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, agosto 2009.