



# Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2012

## F.I.M.A.A.

*(estratto)*

*Ravenna, 25 luglio 2012*

*Organizzazione Cat*

*Si ringrazia*



**MEDIOFIMAA**  
SOCIETA' DI SERVIZI FINANZIARI E AMMINISTRATIVI IN ESCLUSIVA PER GLI ASSOCIATI FIMAA



**CASSA DEI RISPARMI  
DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA**



*Responsabile:*

Valerio Angeletti, *Presidente FIMAA*

*Coordinamento tecnico e idea progettuale:*

Fabrizio Savorani, *Responsabile turismo FIMAA*

*Consulente Scientifico*

Stefano Stanzani, *Università di Bologna*

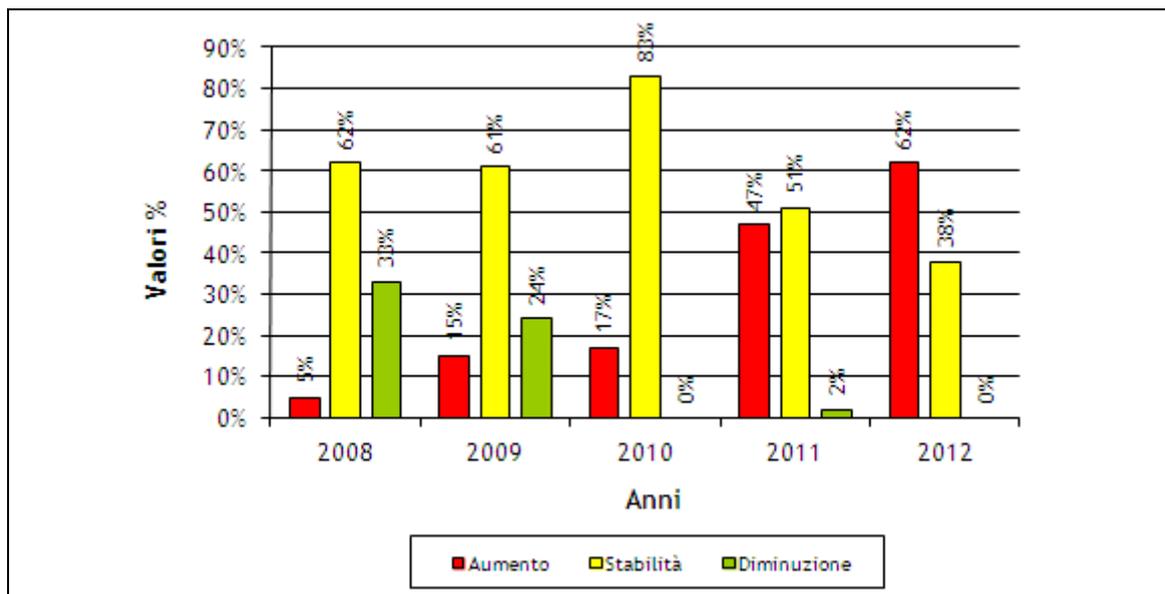
Si ringraziano tutti gli Associati FIMAA che hanno collaborato.

## Quadro congiunturale

Le dichiarazioni “bellicose” del Governo di fine 2011 sulla tassazione immobiliare hanno ulteriormente raffreddato le aspettative dei potenziali compratori della casa principale e, soprattutto, della seconda casa. Le misure adottate da molte famiglie italiane sono quelle immediatamente osservabili nell’opposto dei comportamenti razionali che dovrebbero caratterizzare gli investitori: vendere (o tentare di farlo) nella buona notizia! Invece l’offerta ha arricchito il serbatoio degli immobili turistici in vendita, praticamente indifferenziatamente in tutte le Regione italiane e per tutte le tipologie di località (marine e non; fig. 1).

Figura 1

### Giudizi espressi dagli agenti immobiliari FIMAA sull’andamento dell’offerta in vendita di appartamenti nelle principali località turistiche italiane, rispetto all’anno precedente (valori percentuali)



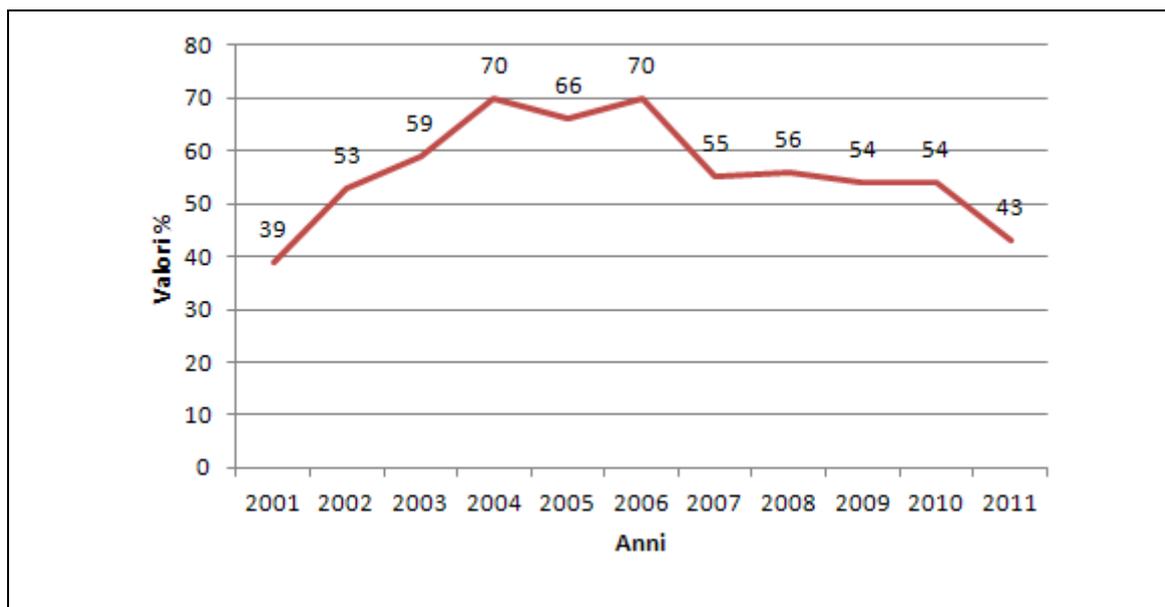
Fonte: Ufficio Studi FIMAA.

Si osservi la forte contrazione dei giudizi di diminuzione (istogramma verde in figura) che dal 33% del 2008 si sono annullati negli ultimi 3 anni, a scapito dei giudizi prima di stabilità (che fino allo scorso anno hanno polarizzato la maggioranza di giudizi) e, novità 2012, da quelli di aumento, che hanno raggiunto il 62% del campione nell’anno in corso (istogramma rosso in figura, segnale di pericolo; fig. 1).

La corsa alla vendita da parte dei proprietari italiani risulta anche confermata dai giudizi raccolti lo scorso settembre-ottobre da Ipsos per conto dell'ACRI<sup>1</sup>, da cui emerge, in serie storica, una perdita di attrattività di 11 punti percentuali tra il 2010 ed il 2011 dell'investimento immobiliare, che ritorna sui livelli del 2001 (fig. 2).

Figura 2

**Percentuale di italiani che ritiene l'investimento immobiliare il migliore possibile**  
(valori percentuali)



Fonte: Ipsos-ACRI.

Il grafico, letto secondo un'altra chiave, conferma tuttavia come il “mattone” resti in testa alle preferenze di investimento degli italiani, anche se occorre osservare come il decremento dei gradimenti sia risultato più evidente fra gli intervistati del Nord Est e del Centro, dopo che nel 2010 c'era stato un calo significativo del Nord Ovest, che oggi si mostra più stabile.

Tutto quanto espresso fino adesso, tuttavia, sembra una teoria “imperfetta” messa in discussione dalla canicola estiva, che a luglio, dopo un avvio incerto della stagione, ha fatto propendere molti italiani per un ravvedimento delle proprie posizioni per le proprietà immobiliari nelle località turistiche (non solo dirette, ma anche di parenti ed amici) forse confortati anche dal fatto che la prima rata del'IMU in scadenza a fine giugno, è risultata meno drammatica del previsto. Sono comportamenti che ancora non sono osservabili dalle statistiche, occorrerà aspettare l'autunno per tracciare una

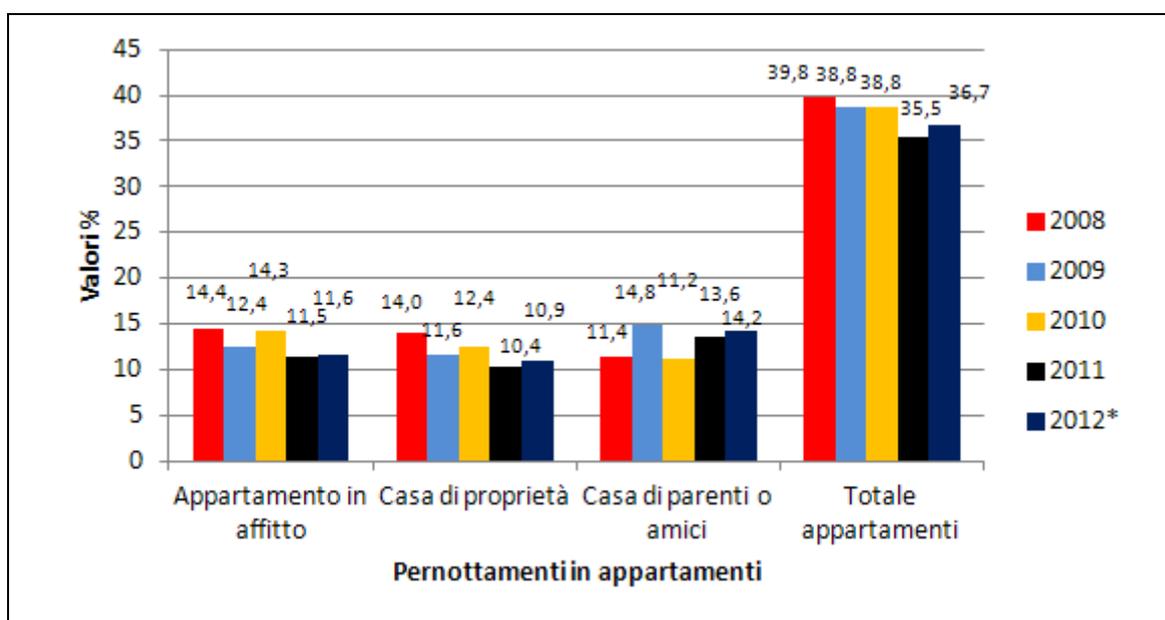
<sup>1</sup> Associazione Casse di Risparmio Italiane.

tendenza che oggi appare uno spiraglio di positività per il settore.

Si diceva della voglia di ferie: come gli altri anni, anche nel 2012 i pernottamenti in appartamenti nelle località turistiche si confermano la modalità preferita dagli italiani per trascorrere le vacanze, risultando superiori rispetto a quelli dello scorso anno di 1,2 punti percentuali. Si registra uno 0,5% in più rispetto al 2011 di italiani che “ritorna” nella casa di proprietà, magari ospitando parenti ed amici (+0,6% rispetto al 2011; fig. 3).

Figura 3

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



\* Preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su fonti varie.

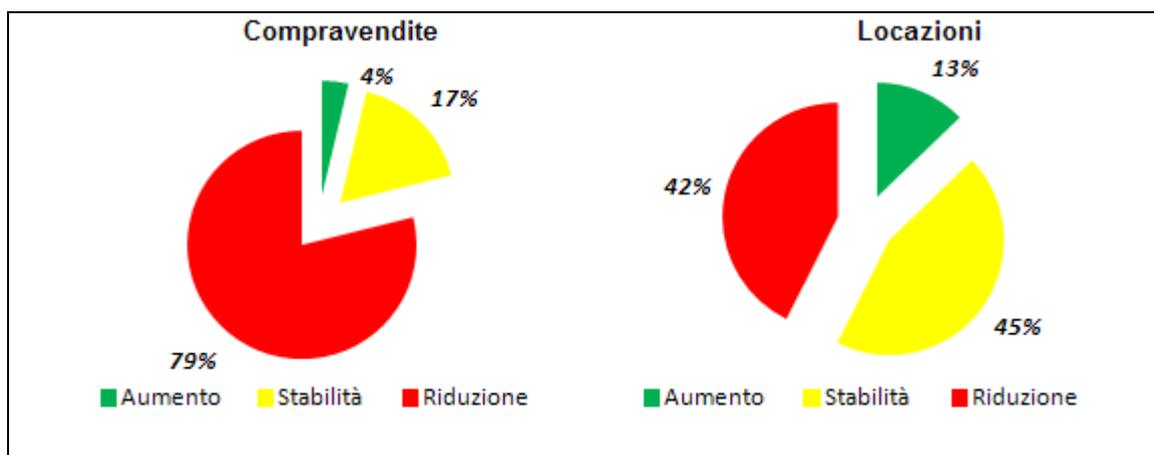
Secondo il *sentiment* economico raccolto tra gli agenti immobiliari di tutta Italia associati a FIMAA-Confcommercio Imprese per l’Italia la volontà di vendere espressa finora da molti proprietari, però, non corrisponde ad un effettivo movimento negli scambi: si assiste infatti ad un deciso calo, tanto nelle località di maggior fama turistica, quanto nelle più popolari, che in questo primo semestre 2012 è risultato pari a circa -15 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

I giudizi di aumento (in verde nel grafico) sono oramai ridotti al lumicino, mentre quota preponderante (e preoccupante per gli operatori) è l’area in rosso del grafico (inerente il 79% del campione di interpellati) che testimonia le ipotesi espresse sulla contrazione delle vendite.

Nel mercato degli affitti per vacanze, la maggioranza di agenti immobiliari interpellati propende per una stabilità nel numero di contratti stipulati rispetto allo scorso anno: sembra dunque che “alle ferie estive non si rinunci!”. Piuttosto, per risparmiare, a causa della crisi, si privilegiano bilocali con il divano-letto in soggiorno (anziché trilocali) o si riduce di una settimana il tempo di permanenza (fig. 4).

Figura 4

**Giudizi espressi sull’andamento del numero di compravendite e del numero di locazioni nella stagione estiva di appartamenti nelle principali località turistiche italiane, rispetto alla scorsa estate (valori percentuali)**



Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

Nel mercato di compravendita di appartamenti, oltre per le località marine, anche per quelle lacuali e montane si avverte la crisi, con significativi giudizi di calo espressi dalla maggioranza di operatori interpellati (78,6% al lago e 76,2% in montagna; tav. 1).

Tavola 1

**Giudizi espressi sull’andamento del numero di compravendite e del numero di locazioni nella stagione estiva di appartamenti nelle principali località turistiche italiane, rispetto alla scorsa estate, suddivisi per tipo di località (valori percentuali)**

Tipo di località	Compravendite			Locazioni		
	Riduzione	Stabilità	Aumento	Riduzione	Stabilità	Aumento
Lago	78,6	18,3	3,1	34,4	51,4	14,2
Mare	81,4	17,7	0,9	48,1	43,2	8,7
Montagna	76,2	20,3	3,5	41,2	44,7	14,1
Prime 10 <sup>2</sup>	66,7	33,3	0,0	33,3	33,3	33,3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

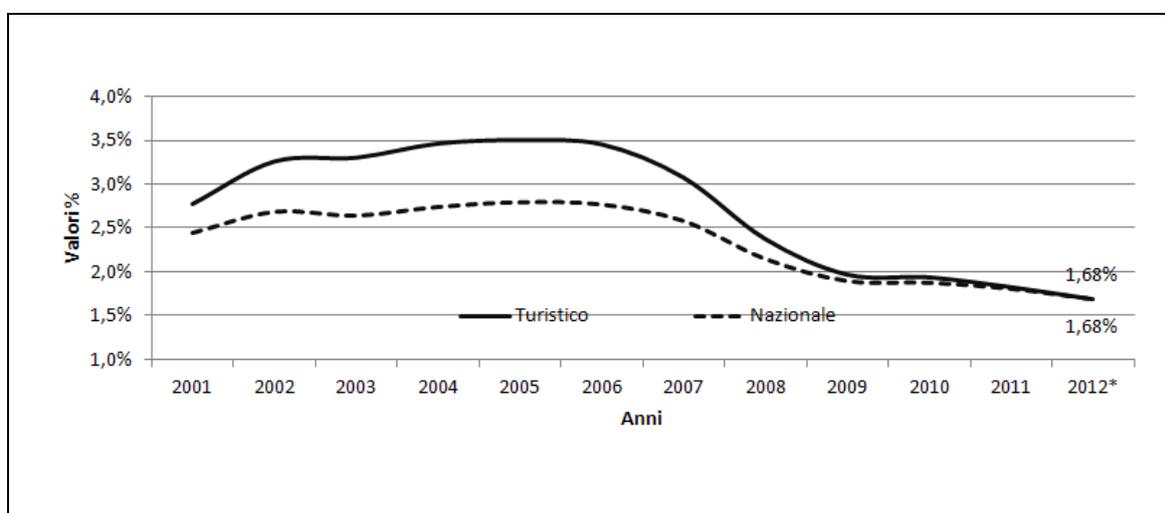
<sup>2</sup> 10 località con i prezzi massimi medi 2012 di appartamenti nuovi nelle migliori zone più elevate; si veda tav. 4.

La rarefazione degli scambi è avvertita anche nelle prime 10 località con i prezzi massimi medi di appartamenti nuovi nelle migliori zone più elevati, dove ben il 66,7% del campione di interpellati giustifica riduzioni nelle attività di compravendita ed un terzo del campione esprime giudizi di stabilità (tav. 1).

Per quanto attiene la richiesta di affitti per la stagione estiva predominano i giudizi di stabilità (45% del campione) nonostante la modalità con il più alto numero di risposte per le località marine sia risultata la diminuzione col 48,1% degli agenti interpellati. Per le località di maggior prestigio, infine, risulta difficile estrapolare una tendenza unitaria, essendo i giudizi equidistribuiti sulle tre modalità considerate (fig. 4; tav. 1).

Figura 5

**Indicatore di mobilità immobiliare (IMI) del mercato nazionale residenziale e di quello degli appartamenti nelle principali località turistiche italiane (valori %)**



\* Preconsuntivi al I semestre.

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

Come diretta conseguenza dei giudizi espressi sul numero di scambi, l'IMI<sup>3</sup> turistico dei primi 6 mesi del 2012, che esprime percentualmente il numero di compravendite di appartamenti nelle principali località turistiche italiane rapportato al relativo stock edilizio, risulta calante rispetto al 2011 di 14 centesimi di punto, mentre quello del mercato urbano potrebbe calare nel 2012 di 12 centesimo di punto rispetto al dato 2011. Occorre evidenziare che la dinamicità del mercato di appartamenti in località turistiche risulta per la prima volta in 12 anni, raggiungere quella calcolata per gli immobili urbani (fig. 5).

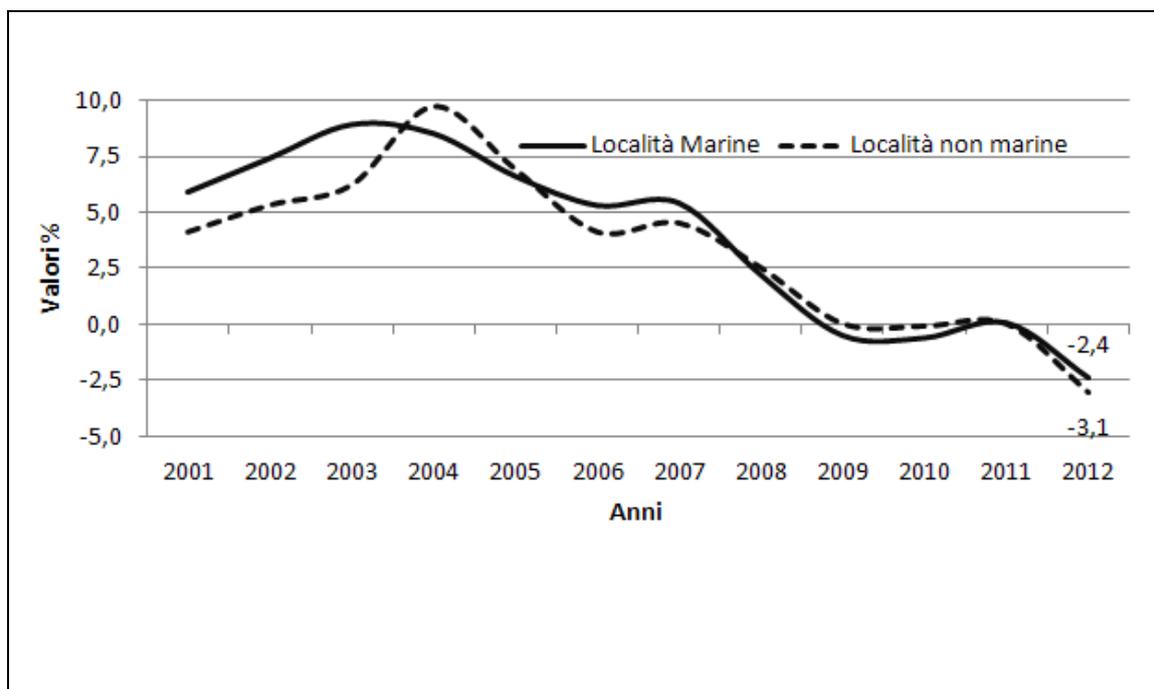
<sup>3</sup> Indicatore di mobilità immobiliare, stimato sulle località turistiche monitorate nella presente indagine. Per il totale nazionale è stato effettuato un preconsuntivo considerando il numero di scambi nazionali al primo trimestre 2012.

### 1.1 Le variazioni percentuali nominali dei prezzi medi degli appartamenti nelle principali località turistiche per tipo di località e zona

Come diretta espressione del calo della domanda (e dell'attività transattiva) nelle località turistiche considerate, in media, i prezzi risultano calanti del -2,4% nelle località marine e del -3,1% in quelle montane e lacuali considerate insieme (fig. 6).

Figura 6

#### Variazioni percentuali annuali nominali dei prezzi medi di appartamenti nelle principali località turistiche italiane (valori %)



\* Preconsuntivi al I semestre.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

Si registra una *debacle* sensibilmente più evidente dei prezzi minimi, risultando questi calanti in misura addizionale, nell'anno trascorso, per entrambe le tipologie di località, di 2 decimi di punto (tav. 2).

Anche nelle "Prime 10" località con i prezzi medi massimi nelle migliori localizzazioni più alti, i prezzi risultano, mediamente, calanti, seppure di una percentuale di variazione annuale più ridotta rispetto a quelli del resto delle località turistiche italiane; ma la riconferma anche in questo ambito risulta nella variazione calcolata sui prezzi minimi che risulta di 2 decimi di punto più bassa rispetto a quella calcolata per i valori massimi, ad indicare una minore trattabilità dei prezzi degli immobili di maggiore qualità (con migliore vista, dimensioni, localizzazione, certificazione energetica, ecc.; tav. 2).

Tavola 2

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

<b>Località turistiche</b>	<b>Prezzi minimi medi</b>	<b>Prezzi massimi medi</b>	<b>In media</b>
Marine	-2,5%	-2,3%	-2,4%
Non marine	-3,2%	-3,0%	-3,1%
<i>Prime 10</i>	-1,2%	-1,0%	-1,1%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

A differenza dello scorso anno dove, come si ricorderà, si rilevarono variazioni dei prezzi sostanzialmente stabili rispetto a quelle calcolate nel 2010 (con +0,1% nelle località marine e -0,3% per quelle montane) nel 2012 la crisi si è infranta lambendo in modo indifferenziato tutte le localizzazioni e gli stati di conservazione, anche se occorre evidenziare come il calo percentuale annuo del prodotto nuovo nelle località marine risulti sfiorare il 3% (tipologia/localizzazione a soffrire di più), mentre nelle località non marine il prodotto periferico usato risulta quello ad avere conosciuto le maggiori diminuzioni, inferiori al -5% in un anno (tav. 3).

Tavola 3

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

<b>Località turistiche</b>	<b>Top nuovo</b>		<b>Centrale usato</b>		<b>Periferico usato</b>	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Marine	-2,6%	-2,7%	-2,3%	-2,1%	-2,3%	-2,0%
Non marine	-2,2%	-1,5%	-2,9%	-3,2%	-5,3%	-5,6%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2011.

Si osservi anche che in ambito turistico, per la montagna ed il lago, pare rilevante la qualità impiantistica ed energetica dell'edificio (dato l'utilizzo dell'appartamento turistico anche nei mesi freddi) come per la casa nelle città sensibili al problema<sup>4</sup>: i prezzi massimi del nuovo calano "appena" del -1,5%, quelli minimi del -2,2% (tav. 3).

<sup>4</sup> Il problema in ambito urbano non sembra rilevante, infatti, in città con clima mite, dove il costo del riscaldamento non è una voce consistente per la gestione dell'unità immobiliare, come ad esempio a Napoli o Palermo.

## 1.2 Le classifiche delle principali località turistiche per prezzi medi più elevati degli appartamenti e delle maggiori rivalutazioni percentuali annuali nominali dei prezzi medi

Forte dei Marmi, Santa Margherita Ligure e Capri occupano le prime posizioni, analogamente al 2011, nella graduatoria decrescente dei prezzi massimi medi delle *top locations*, scambiandosi di posizione: Forte dei Marmi guadagna 2 posizioni, Santa Margherita Ligure 1, mentre Capri perde una piazza. Seguono Madonna di Campiglio nella stessa posizione dello scorso anno e Cortina d'Ampezzo, regina 2011, che perde 4 posizioni. Porto Cervo e Courmayeur, in 6° e 7° posizione perdono una posizione, Anacapri in 8° ne guadagna 1. Fanno infine il loro ingresso nella *top ten* Selva di Val Gardena e Sestri Levante, 9° e 10° posizione, in rialzo, dalla graduatoria 2011, rispettivamente di 11 e di 3 posizioni (tav. 4).

Tavola 4

### La top ten dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nuovi nelle migliori localizzazioni delle località turistiche italiane (Euro al mq)

	Località turistiche	Provincia	Prezzi (€/mq) <sup>5</sup>	Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2011
1.	Forte dei Marmi	LU	17.700	+2
2.	Santa Margherita Ligure	GE	17.500	+1
3.	Capri	NA	15.300	-1
4.	Madonna di Campiglio	TN	14.000	=
5.	Cortina D'Ampezzo	BL	13.800	-4
6.	Porto Cervo	OT	12.100	-1
7.	Courmayeur	AO	12.000	-1
8.	Anacapri	NA	11.700	+1
9.	Selva di Val Gardena	BZ	11.600	+7
10.	Sestri Levante	GE	11.000	+3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

Sono 6 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 e lago, compaiono Madonna di Campiglio, Cortina, Courmayeur e Selva Val Gardena. A loro seguito, nella classifica dei prezzi più elevati delle località di

<sup>5</sup> 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%

montagna, si possono indicare Ortisei, Corvara, San Martino di Castrozza e Madesimo che perdono 2/3 posizioni in graduatoria rispetto al 2011. Chiudono la graduatoria delle località turistiche montane con i prezzi massimi medi più elevati Canazei e Cervinia (tavv. 4 e 5).

Tavola 5

**La top ten dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nuovi nelle migliori localizzazioni delle località montane e lacuali italiane**  
(Euro al mq)

Località turistiche	Provincia	Prezzi (€/mq) <sup>6</sup>	Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2011
1. Madonna di Campiglio	TN	14.000	+1
2. Cortina D'Ampezzo	BL	13.800	-1
3. Courmayeur	AO	12.000	=
4. Selva di Val Gardena	BZ	11.600	+4
5. Ortisei	BZ	8.900	-2
6. Corvara	BZ	8.600	-3
7. S. Martino di Castrozza	TN	8.000	-3
8. Madesimo	SO	7.300	-3
9. Canazei	TN	7.000	=
10. Breuil – Cervinia	AO	6.800	+4

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

Nella graduatoria dei prezzi medi di appartamenti nuovi nelle migliori localizzazioni delle località marine, Forte dei Marmi riguadagna la vetta di località più costosa dopo due anni trascorsi in seconda posizione. Perde due posizioni dal 2011 Capri, stabile Porto Cervo in 4°. I maggiori guadagni in termini di posizioni sono di Rapallo, all'8° posto (era al 19° nel 2011) e Sorrento che balza dal 14° posto direttamente al 7°. Biosgna osservare che 4 delle 10 località con i prezzi medi massimi più elevati siano liguri e ben 3 di queste della provincia di Genova (tavv. 4 e 6).

<sup>6</sup> 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%

**La top ten dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nuovi nelle migliori localizzazioni delle località marine italiane**  
(Euro al mq)

	<b>Località turistiche</b>	<b>Provincia</b>	<b>Prezzi (€/mq)<sup>7</sup></b>	<b>Movimenti rispetto alla posizione occupata nel 2011</b>
1.	Forte dei Marmi	LU	17.700	+1
2.	S. Margherita Ligure	GE	17.500	+1
3.	Capri	NA	15.300	-2
4.	Porto Cervo	OT	12.100	=
5.	Anacapri	NA	11.700	+2
6.	Sestri Levante	GE	11.000	+3
7.	Sorrento	NA	10.000	+7
8.	Rapallo	GE	9.700	+11
9.	Porto Rotondo	OT	9.300	+1
10.	Alassio	SV	9.100	-2

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

Il particolare momento congiunturale imporrebbe che in tutte le località si osservassero delle diminuzioni generalizzate, ma ordinando in senso decrescente per entità della variazione percentuale dei prezzi medi delle località, calcolate come media di tutti i prezzi disposti, minimi e massimi, per ciascuna localizzazione urbana e stato di conservazione, si scorgono variazioni percentuali che permettono di guadagnare anche l'inflazione annua, che si può attendere in una misura del 3,3%<sup>8</sup>.

Le rivalutazioni in grado di superare il saggio di inflazione atteso risultano a Forte dei Marmi (+4,3%), Milano Marittima (+4%) e Santa Margherita Ligure (+3,5%; tav. 7).

Da osservare, inoltre, come 4 località nelle prime 10 posizioni per entità della variazione percentuale annua siano Emiliano Romagnole, a testimoniare un settore delle vacanze maturo, ma che trova la forza attraverso i servizi di rinnovarsi e continuare ad essere attraente. Al riguardo, si auspica che sempre più sia possibile rinnovare il sistema turistico, prevedendo l'edificazione di nuovi quartieri integrati in grado di competere con i più moderni sistemi turistici internazionali (tav. 7)

<sup>7</sup> 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%

<sup>8</sup> Ultimo dato disponibile del livello misurato dall'Istat a giugno 2012.

Tavola 7

**Le maggiori variazioni percentuali annuali nominali dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nelle principali località marine italiane**  
(valori percentuali)

Località turistiche	Provincia	Variazioni % medie 2012/11
1. Forte dei Marmi	LU	4,3%
2. Milano Marittima	RA	4,0%
3. Santa Margherita Ligure	GE	3,5%
4. Capri	NA	1,4%
5. Porto Cervo	OT	1,1%
6. Porto Rotondo	OT	0,8%
7. Cervia	RA	0,5%
8. Riccione	RN	0,4%
9. Marina Di Ravenna	RA	0,1%
10. Spotorno	SV	0,0%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

La maggiore rivalutazione percentuale dei prezzi medi di appartamenti al lago o montagna, è di Selva di Val Gardena, che tuttavia non riesce a compensare il saggio medio inflattivo (tav. 8).

Tavola 8

**Le maggiori variazioni percentuali annuali nominali dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nelle principali località montane e lacuali italiane**  
(valori percentuali)

Località turistiche	Provincia	Variazioni % medie 2012/11
1. Selva di Val Gardena	BZ	1,8%
2. Madonna di Campiglio	TN	1,2%
3. Courmayeur	AO	1,0%
4. Cortina D'Ampezzo	BL	0,8%
5. Cernobbio	CO	-0,2%
6. Ovindoli	AQ	-0,3%
7. Andalo	TN	-0,7%
8. Bormio	SO	-1,1%
9. Cavedine	TN	-1,1%
10. Roccaraso	AQ	-1,1%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

### 1.3 Le variazioni percentuali annuali nominali dei prezzi medi degli appartamenti nelle principali località turistiche per Regione

Nelle località marine considerate, il peggior risultato 2011 sembra da attribuire alla Sicilia, con cali del 5,1% rispetto allo scorso anno nei prezzi medi degli appartamenti, seguito, a ruota, dai prezzi medi degli appartamenti delle località del Molise, in calo del -4,8%, e di quelle del Lazio (-4,4%) e Marche (-4,1%). All'opposto, le minori perdite percentuali si registrano in Emilia-Romagna (0,0%) seguita dalle località campane (-0,1%) e da quelle abruzzesi (-1%; tav. 8).

Per le località di montagna e lago si ha una variazione meno negativa in Veneto (-0,4%) ed in Abruzzo (-0,8%); mentre si osservano i cali più consistenti in Friuli Venezia-Giulia (-5,2%), Umbria (-5,0%) e Piemonte (-4,7%; tav. 9).

Tavola 9

#### Variazioni percentuali annuali nominali dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nelle principali località turistiche italiane, per Regione (*valori percentuali*)

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

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

## **Appendice statistica**

Tavola A.1

**Prezzi minimi e massimi medi di compravendita di appartamenti per zona urbana e stato di conservazione nelle principali località turistiche marine italiane**  
(Euro/mq e valori percentuali)

Località	Top nuovo		Centrale usato		Periferico usato		Var. % annue medie
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Abruzzo</b>							
Francavilla al Mare (CH)	2.040	3.000	1.400	2.050	1.150	1.550	-1,6%
Pineto (TE)	1.920	2.760	1.600	2.300	1.200	1.600	-0,1%
Roseto degli Abruzzi (TE)	2.400	3.240	1.550	2.200	1.250	1.850	-1,0%
Vasto (CH)	2.040	3.000	1.500	2.200	1.200	1.700	-1,4%
<b>Calabria</b>							
Catanzaro Lido (CZ)	1.600	1.900	1.300	1.500	800	950	-1,2%
Soverato (CZ)	1.750	2.200	1.550	1.900	800	1.100	-1,3%
Squillace (CZ)	900	1.500	800	1.050	500	600	-1,8%
<b>Campania</b>							
Amalfi (SA)	5.600	7.800	2.900	4.000	1.650	2.200	-1,4%
Anacapri (NA)	6.800	11.700	5.300	8.000	4.000	5.000	-0,4%
Capri (NA)	10.200	15.300	7.600	11.400	5.800	8.700	1,4%
Ischia (NA)	4.400	6.700	3.500	5.900	2.650	4.000	-0,5%
Positano (SA)	5.200	8.000	2.900	4.000	2.000	2.450	-1,2%
Sorrento (NA)	6.600	10.000	4.800	7.200	3.200	4.800	-0,1%
<b>Emilia-Romagna</b>							
Bellaria (RN)	2.200	2.800	1.700	2.400	1.200	1.800	-0,4%
Casalborsetti (RA)	2.200	2.750	1.500	1.900	1.200	1.600	0,0%
Cattolica (RN)	3.600	5.000	2.600	3.800	2.000	2.700	0,0%
Cervia (RA)	3.800	5.200	2.800	3.500	2.100	2.600	0,5%
Cesenatico (FC)	4.200	6.100	3.000	5.000	2.250	3.300	-0,6%
Lido Adriano (RA)	1.900	2.500	1.700	2.100	1.300	1.600	0,0%
Lido degli Estensi (FE)	2.600	3.000	2.200	2.600	1.650	2.200	-0,5%
Lido degli Scacchi (FE)	1.950	2.500	1.600	1.950	1.250	1.600	-1,8%
Lido delle Nazioni (FE)	2.100	2.500	1.600	2.250	1.300	1.900	-1,7%
Lido di Classe (RA)	1.870	2.500	1.600	2.000	1.500	1.850	-0,1%
Lido Di Dante (RA)	1.770	2.200	1.500	1.700	1.250	1.500	-0,3%
Lido di Pomposa (FE)	2.000	2.500	1.600	1.950	1.250	1.600	-1,4%
Lido di Savio (RA)	2.600	3.439	2.050	2.575	1.500	2.000	-0,2%

Segue Tav. A1

Località	Top nuovo		Centrale usato		Periferico usato		Var. % annue medie
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Emilia-Romagna (segue)</b>							
Lido di Spina (FE)	2.600	3.000	2.200	2.600	1.650	2.200	-0,3%
Lido di Volano (FE)	1.600	1.900	1.325	1.600	1.050	1.350	-0,8%
Marina Di Ravenna (RA)	3.000	3.900	2.400	3.360	1.400	2.420	0,1%
Marina Romea (RA)	2.600	3.280	1.550	2.575	1.400	2.100	-0,4%
Milano Marittima (RA)	6.000	7.500	4.500	5.500	3.500	5.000	4,0%
Porto Corsini (RA)	2.080	2.750	1.300	2.100	990	1.250	0,0%
Porto Garibaldi (FE)	1.950	2.700	1.500	2.050	1.250	1.800	-1,3%
Punta Marina (RA)	2.290	3.130	1.600	2.650	1.350	1.900	-0,2%
Riccione (RN)	3.900	7.100	3.000	5.000	2.100	2.700	0,4%
Rimini (RN)	4.300	5.500	3.000	4.500	2.200	3.400	-0,4%
<b>Friuli Venezia-Giulia</b>							
Grado (GO)	3.400	4.800	1.900	3.100	1.550	2.200	-3,1%
Lignano Sabbiadoro (UD)	3.800	6.600	2.100	4.000	1.450	2.200	-2,9%
Marano Lagunare (UD)	1.350	1.600	1.100	1.400	750	1.150	-5,2%
Muggia (TS)	1.900	2.450	1.700	1.850	950	1.750	-3,6%
Sistiana M. P.to Piccolo (TS)	6.000	6.500					-4,6%
<b>Lazio</b>							
Anzio (RM)	2.640	3.840	2.200	3.200	1.800	2.700	-1,9%
Fregene (RM)	3.400	4.300	3.000	3.700	2.400	3.100	-5,7%
Lavinio (RM)	1.900	2.600	1.700	2.050	1.200	1.500	-2,2%
Lido di Ostia (RM)	2.700	3.800	2.600	3.600	1.600	2.500	-2,3%
Nettuno (RM)	2.220	2.760	1.850	2.300	1.550	2.250	-6,3%
Sabaudia (LT)	4.000	5.900	2.300	3.200	1.450	2.100	-5,2%
San Felice Circeo (LT)	2.750	4.500	2.250	2.900	1.850	2.700	-6,4%
Santa Marinella (RM)	2.200	2.950	1.950	2.700	1.800	2.600	-4,1%
<b>Liguria</b>							
5 Terre (SP)	4.000	7.000	3.500	6.000	2.000	3.000	-8,3%
Alassio (SV)	6.500	9.100	4.500	6.000	2.750	5.000	-3,6%
Arma Di Taggia (IM)	3.300	3.600	2.600	3.550	2.000	2.500	-1,4%
Bordighera (IM)	5.000	6.500	3.300	4.200	2.500	3.500	0,0%
Celle Ligure (SV)	5.100	7.000	3.200	4.500	2.600	3.500	-5,5%
Chiavari (GE)	3.600	5.300	3.000	4.500	2.700	3.900	-1,7%

Segue tav. A1

Località	Top nuovo		Centrale usato		Periferico usato		Var. % annue medie
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Liguria (segue)</b>							
Diano Marina (IM)	3.600	5.200	2.500	4.100	2.100	3.300	0,0%
Finale Ligure (SV)	4.600	6.000	3.000	4.500	2.500	3.100	-2,1%
Fiumaretta (SP)	2.550	4.000	2.500	3.500	2.000	2.400	-4,5%
Laigueglia (SV)	4.800	7.000	4.100	5.500	3.000	4.000	-4,4%
Lavagna (GE)	5.100	7.600	3.500	5.100	2.800	3.900	-2,8%
Lerici (SP)	3.500	7.000	2.800	6.000	2.000	3.000	-8,0%
Levanto (SP)	3.000	6.500	2.800	5.500	2.000	2.500	-5,5%
Loano (SV)	4.000	6.600	3.100	4.500	2.000	2.500	-3,2%
Marinella Di Sarzana (SP)	2.550	3.500	2.500	3.000	2.000	2.400	-5,9%
Noli (SV)	4.050	5.500	4.000	5.400	3.200	3.900	-5,3%
Portovenere (SP)	3.500	7.000	3.000	6.000	2.500	3.000	-7,7%
Rapallo (GE)	6.500	9.700	2.700	5.600	2.600	3.600	-2,5%
Riva Ligure (IM)	2.600	3.600	2.000	3.000	1.500	2.150	0,0%
San Remo (IM)	4.000	6.100	3.000	4.100	2.200	3.100	0,0%
Santa Margherita L. (GE)	11.800	17.500	5.800	8.600	4.800	7.100	3,5%
Santo Stefano al mare (IM)	2.200	2.550	2.000	2.500	1.500	2.000	-1,5%
Savona (SV)	2.600	3.800	1.800	2.900	1.750	2.450	-3,2%
Sestri Levante (GE)	7.400	11.000	5.100	7.400	2.200	3.000	-2,4%
Spotorno (SV)	4.000	7.000	3.500	4.200	3.100	3.450	0,0%
Vallecrosia (IM)	2.500	4.000	2.200	3.000	1.800	2.100	-8,2%
Varazze (SV)	4.100	6.500	3.200	4.550	2.650	3.000	0,0%
Varigotti (SV)	4.800	6.600	4.000	6.000	3.700	4.100	-3,3%
Ventimiglia (IM)	2.900	3.500	2.200	2.800	1.800	2.000	-4,4%
<b>Marche</b>							
Fano (PU)	2.365	3.500	2.050	3.100	1.700	2.250	-4,1%
Gabicce Mare (PU)	2.820	4.950	2.050	3.000	1.300	1.900	-2,3%
Marcelli (AN)	3.200	4.200	2.400	3.200	1.700	2.400	-5,0%
Numana (AN)	2.990	4.420	2.150	3.200	2.050	3.000	-3,7%
Pesaro (PU)	3.000	4.560	2.150	3.400	1.650	3.300	-5,9%
Porto Recanati (MC)	3.500	4.500	2.200	3.300	1.700	2.400	-3,3%
S. Benedetto d. Tronto (AP)	3.500	5.200	2.200	3.200	2.000	2.700	-5,1%
Senigallia (AN)	2.280	3.120	1.900	2.700	1.800	2.600	-4,6%
Sirolo (AN)	2.470	3.835	1.900	2.950	1.800	2.500	-2,8%

Segue tav. A1

Località	Top nuovo		Centrale usato		Periferico usato		Var. % annue medie
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Molise</b>							
Campomarino (CB)	1.260	1.800	1.000	1.400	750	1.000	-5,1%
Termoli (CB)	1.950	2.730	1.500	2.100	1.100	1.500	-4,6%
<b>Puglia</b>							
Gallipoli (LE)	2.000	2.700	1.700	2.100	1.350	1.800	-2,9%
Manfredonia (FG)	1.600	3.000	1.500	2.400	1.450	1.800	-2,1%
Ostuni (BR)	1.440	1.860	1.300	1.500	1.000	1.400	-4,0%
Otranto (LE)	1.870	2.915	1.700	2.650	1.350	1.700	-3,3%
Peschici (FG)	1.485	2.090	1.300	1.900	1.000	1.600	-1,3%
Rodi Garganico (FG)	1.300	1.800	1.000	1.400	950	1.300	-0,1%
Taranto (TA)	1.600	1.750	900	1.200	750	950	-5,3%
Vieste (FG)	1.600	2.300	1.400	2.000	1.200	1.700	-1,0%
<b>Sardegna</b>							
Alghero Centro (SS)	2.200	3.200	1.800	2.500			-3,0%
Alghero Lido (SS)	2.500	3.200	1.900	2.200	1.800	2.000	-7,5%
Arzachena (OT)	2.300	3.400	1.500	1.900	1.100	1.400	-2,5%
Castelsardo (SS)	1.500	1.900	1.300	1.500	1.100	1.400	-3,3%
La Maddalena (OT)	2.500	3.500	2.200	3.000	2.000	2.300	-4,9%
Palau (OT)	3.000	4.200	2.500	3.500	1.900	2.600	-4,3%
Porto Cervo (OT)	7.600	12.100	6.200	8.800	4.200	5.600	1,1%
Porto Rotondo (OT)	6.600	9.300	4.800	6.400	3.500	5.000	0,8%
Stintino (SS)	2.600	3.300	2.000	3.000	1.100	1.500	-3,6%
Villasimius (CA)	2.900	4.300	2.100	2.900	1.600	2.300	-4,2%
Porto San Paolo (OT)	2.900	3.500	2.800	3.300	1.800	2.300	-3,5%
Santa Teresa (OT)	2.700	3.600	2.300	3.000	1.800	2.200	-3,1%
<b>Sicilia</b>							
Agrigento (AG)	2.250	3.100	1.300	2.250	990	1.350	-3,1%
Campofelice Termini (PA)	1.320	1.700	1.100	1.600	900	1.200	-1,0%
Catania (CT)	1.700	3.000	1.600	2.350	1.500	2.250	-6,1%
Cefalù (PA)	2.400	3.600	2.000	3.000	1.500	2.200	-3,3%
Eraclea Minoa (AG)	1.080	1.440	900	1.200	800	1.150	-7,5%
Lampedusa (AG)	2.300	3.000	1.300	1.700	1.000	1.400	-7,0%
Marina Di Ragusa (RG)	2.400	2.900	1.200	2.000	1.100	1.400	-4,3%

Segue tav. A1

Località	Top nuovo		Centrale usato		Periferico usato		Var. % annue medie
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Sicilia (segue)</b>							
Marsala (TP)	1.350	1.600	870	1.150	800	1.000	-7,3%
Milazzo (ME)	1.250	1.850	840	1.250	670	1.000	-6,0%
Palermo Mondello (PA)	2.700	3.800	1.750	2.300	1.600	2.250	-4,6%
Pantelleria (TP)	2.340	3.060	1.950	2.550	1.050	1.350	-5,4%
Porto Rosa (ME)	1.500	2.250	1.200	1.800	400	700	-0,6%
San Vito Lo Capo (TP)	2.250	2.600	1.900	2.100	1.000	1.500	-6,2%
Selinunte (TP)	1.500	1.700	1.250	1.400	850	1.000	-3,7%
Siracusa (SR)	1.560	2.280	1.300	1.900	1.000	1.550	-5,0%
Taormina (ME)	3.400	5.000	2.700	4.000	2.200	3.300	-6,8%
Terrasini (PA)	1.440	2.000	1.200	1.400	1.100	1.300	-6,2%
<b>Toscana</b>							
Castiglione d. Pescaia (GR)	3.800	5.800	3.600	5.000	2.500	4.800	-3,8%
Follonica (GR)	3.000	4.500	2.400	3.100	1.950	2.850	-3,8%
Forte dei Marmi (LU)	14.700	17.700	6.000	8.000	3.800	5.000	4,3%
Marina di Grosseto (GR)	3.480	5.160	2.900	4.300	2.000	4.000	-2,1%
Marina di Massa (MS)	3.360	4.200	2.800	3.500	1.700	2.400	-0,2%
Marina di Pisa (PI)	2.500	3.600	1.900	2.800	1.600	2.000	-2,7%
Monte Argentario (GR)	4.500	6.000	3.200	4.500	2.800	3.800	-2,4%
Portoferraio (LI)	3.000	4.200	2.300	3.300	2.100	2.800	-4,1%
Principina a Mare (GR)	3.381	4.235	2.707	3.536	2.350	3.350	-2,0%
San Vincenzo (LI)	3.000	4.600	2.900	4.400	2.700	3.700	-4,1%
Tirrenia (PI)	2.500	4.453	2.200	2.900	1.750	2.200	-2,7%
Viareggio (LU)	6.800	7.500	3.200	4.400	2.600	3.200	-2,5%
<b>Veneto</b>							
Albarella (RO)	3.200	4.100	2.200	2.900	1.800	2.400	-2,9%
Bibione (VE)	2.600	3.400	2.167	2.833	1.200	1.500	-3,5%
Caorle (VE)	2.500	3.500	2.100	3.000	1.662	2.156	-3,8%
Jesolo Lido (VE)	3.300	4.500	2.200	2.900	1.700	2.200	-4,0%
Lido Di Venezia (VE)	3.500	4.800	3.100	4.400	3.000	3.900	-1,3%
Rosolina Mare (RO)	1.650	2.100	1.500	1.900	900	1.050	-5,7%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.

**Prezzi minimi e massimi medi di compravendita di appartamenti per zona urbana e stato di conservazione nelle principali località turistiche montane e lacuali italiane**  
(Euro/mq e valori percentuali)

Località	Top nuovo		Centrale usato		Periferico usato		Var. % annue medie
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Abruzzo</b>							
Ovindoli (AQ)	1.920	2.760	1.600	2.300	1.300	1.900	-0,3%
Roccaraso (AQ)	3.360	4.800	2.800	4.100	2.500	3.700	-1,1%
<b>Friuli Venezia-Giulia</b>							
Forni di Sopra (UD)	1.350	2.600	1.100	2.100	800	1.300	-5,1%
Piancavallo (PN)	1.400	1.700	900	1.100	650	1.000	-4,9%
Ravascletto (UD)	1.350	2.100	1.150	1.400	800	1.200	-4,2%
Sauris (UD)	1.400	2.100	1.050	1.450	800	1.100	-4,8%
Sella Nevea (UD)	1.400	1.750	1.000	1.400	800	1.050	-5,1%
Tarvisio (UD)	1.450	3.100	1.000	1.500	800	1.100	-6,8%
<b>Lombardia</b>							
Bellagio (CO)	2.700	3.400	1.300	2.000	1.200	1.900	-1,6%
Bormio (SO)	5.000	6.000	4.300	4.900	2.900	3.900	-1,1%
Campodolcino (SO)	2.800	3.800	2.250	2.800	1.800	2.400	-2,5%
Cernobbio (CO)	3.315	4.810	2.000	2.650	1.500	1.800	-0,2%
Livigno (SO)	5.300	6.700	4.400	5.200	1.800	3.200	-2,9%
Madesimo (SO)	5.500	7.300	4.800	5.400	2.600	4.500	-2,1%
Menaggio (CO)	2.400	2.950	1.550	2.300	1.200	1.650	-1,2%
Ponte Di Legno (BS)	3.400	4.300	2.350	2.950	1.650	2.050	-1,2%
<b>Piemonte</b>							
Acqui Terme (AL)	1.400	2.500	1.300	2.000	850	1.200	-4,6%
Arona (NO)	1.950	3.575	1.500	2.750	1.400	2.200	-3,4%
Bardonecchia (TO)	4.100	6.200	3.500	5.200	2.500	3.700	-5,3%
Limone (CN)	3.000	4.500	2.500	3.700	1.700	2.500	-3,8%
Lurisia (CN)	1.235	1.755	950	1.350	750	1.100	-6,1%
Oulx (TO)	2.100	3.500	2.050	2.850	1.900	2.400	-5,4%
Prato Nevoso (CN)	3.000	4.000	1.300	1.900	900	1.300	-6,8%
Sestriere (TO)	4.000	6.000	3.600	5.000	2.300	3.400	-4,0%
Stresa (VB)	2.340	3.510	1.800	2.700	1.500	2.250	-3,1%
Verbania (VB)	1.900	3.500	1.700	3.300	1.250	1.850	-5,6%

Segue tav. A2

Località	Top nuovo		Centrale usato		Periferico usato		Var. % annue medie
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Trentino Alto-Adige</b>							
Andalo (TN)	3.200	3.500	2.400	2.800	1.000	1.500	-0,7%
Bolzano (BZ)	3.900	5.300	3.100	3.700	2.200	2.700	-3,7%
Brunico (BZ)	2.400	3.200	2.150	2.900	1.700	2.600	-2,3%
Canazei (TN)	6.500	7.000	4.200	5.300	1.700	2.300	-2,5%
Cavalese (TN)	3.800	4.800	2.500	3.000	1.200	1.500	-1,2%
Cavedine (TN)	2.100	2.500	1.500	1.900	400	500	-1,1%
Coredo (TN)	1.600	1.900	1.000	1.400	500	800	-2,7%
Corvara (BZ)	3.300	8.600	2.800	6.100	2.200	2.750	-6,4%
Dobbiaco (BZ)	2.300	5.000	1.900	3.800	1.550	3.400	-6,5%
Fiera Di Primiero (TN)	2.800	3.300	2.000	2.500	1.500	1.700	-1,4%
Folgaria (TN)	2.700	3.200	2.200	2.500	1.200	1.500	-5,7%
Lavis (TN)	2.200	2.800	1.400	1.900	800	1.000	-7,3%
Levico Terme (TN)	1.900	2.200	1.400	1.800	1.000	1.500	-3,9%
Madonna di Campiglio (TN)	10.500	14.000	6.000	8.500	5.200	6.800	1,2%
Male' (TN)	2.000	2.400	1.100	1.450	650	800	-8,7%
Merano (BZ)	2.300	3.640	2.000	2.800	1.950	2.300	-3,3%
Moena (TN)	5.500	6.500	4.600	5.100	1.800	2.300	-4,1%
Ortisei (BZ)	5.800	8.900	4.300	6.500	2.700	3.900	-4,2%
Peio (TN)	2.100	2.400	1.600	1.900	1.300	1.500	-9,2%
Pinzolo (TN)	4.400	5.200	3.500	4.000	1.700	2.500	-3,0%
Predazzo (TN)	3.400	4.600	2.400	2.900	1.200	1.400	-3,6%
Riva del Garda (TN)	3.200	3.400	2.100	2.300	1.700	1.900	-4,6%
San Candido (BZ)	3.300	6.600	2.100	4.500	1.900	3.200	-3,1%
San Martino Castrozza (TN)	6.000	8.000	3.400	5.000	2.000	2.300	-2,9%
Selva di Val Gardena (BZ)	7.000	11.600	5.100	8.500	3.100	4.300	1,8%
Torbole (TN)	3.200	3.400	2.100	2.300	900	1.000	-5,8%
Valdaora (BZ)	3.300	4.000	1.850	3.100	1.750	2.200	-3,2%
Vipiteno (BZ)	2.500	3.500	2.200	2.400	1.900	2.200	-5,8%
<b>Umbria</b>							
Assisi (PG)	2.100	3.100	1.500	2.800	1.000	1.400	-8,5%
Castiglione del Lago (PG)	1.560	2.210	1.200	1.700	1.000	1.400	-4,5%
Città di Castello (PG)	1.500	2.100	1.200	1.700	1.000	1.450	-4,8%
Foligno (PG)	1.400	2.000	1.200	1.700	950	1.500	-4,7%
Gubbio (PG)	1.700	2.500	1.500	2.000	750	1.150	-6,8%
Orvieto (TR)	2.100	3.000	1.550	2.250	900	1.350	-3,5%
Perugia (PG)	2.200	3.200	2.000	2.800	1.150	1.500	-4,6%
Spoletto (PG)	1.650	2.450	1.450	2.100	950	1.450	-2,4%
Todi (PG)	1.650	2.450	1.100	1.650	950	1.450	-4,6%

Segue tav. A2

Località	Top nuovo		Centrale usato		Periferico usato		Var. % annue medie
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
<b>Valle d'Aosta</b>							
Antey Saint Andrè (AO)	2.200	3.000	1.800	2.500	1.300	1.800	-3,1%
Ayas - Antagnod (AO)	3.000	4.500	2.650	4.000	2.500	3.700	-2,2%
Breuil - Cervinia (AO)	4.700	6.800	4.500	5.900	2.300	3.400	-2,1%
Champoluc (AO)	4.800	6.500	4.300	6.100	2.800	4.100	-2,4%
Cogne (AO)	3.740	4.620	3.400	4.200	2.300	3.400	-2,9%
Courmayeur (AO)	8.000	12.000	5.100	7.000	3.200	4.600	1,0%
Gressoney La Trinite` (AO)	3.900	5.700	3.000	4.300	2.600	3.500	-3,4%
Gressoney Saint Jean (AO)	4.900	6.000	3.900	4.700	2.350	3.500	-7,1%
La Salle (AO)	3.300	4.300	2.800	3.400	2.000	2.700	-4,6%
La Thuille (AO)	4.000	5.300	3.500	5.000	3.000	4.100	-2,4%
Morgex (AO)	3.300	4.180	3.000	3.800	2.000	2.450	-5,9%
Pila (AO)	2.400	3.420	2.000	2.850	1.400	2.200	-4,5%
Saint Vincent (AO)	2.400	3.000	1.700	2.500	1.200	1.600	-3,1%
Valtournenche (AO)	3.480	4.800	2.900	4.000	2.300	3.400	-2,9%
<b>Veneto</b>							
Asiago (VI)	2.915	3.960	2.650	3.300	900	1.300	-1,8%
Cortina D'Ampezzo (BL)	12.200	13.800	9.200	10.700	5.600	8.400	0,8%
Falcade (BL)	1.920	2.520	1.600	2.100	1.400	1.700	-4,7%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2012.