

Le tendenze del turismo - Forum 2021

Le nuove stelle del turismo residenziale - rinascita delle residenze secondarie e delle case di vacanza



Breve introduzione

Personale

Norbert Hörburger

Vice direttore della ricerca e Servizi e capo di Formazione continua all'ITF



Focus di ricerca e aree di consulenza:

- Hotel e alloggi
- Sviluppo del settore delle residenze secondarie
- Infrastrutture turistiche
- Sviluppo della destinazione
- Finanziamento del turismo

Mandato di prestazioni dell'Ufficio dell'economia e del turismo (AWT) Grigioni 2019 - 2021

Sotto inchiesta:

- Aspetti della conversione di immobili in residenze secondarie
- Evoluzione dei prezzi delle residenze secondarie
- Temi dell'anno attinenti alle residenze secondarie per esempio nell'area della gestione delle residenze secondarie o della multilocalità degli ospiti.

www.fhgr.ch/zweitwohnungsgesetz

Key-Learnings delle dichiarazioni iniziali

Tre livelli di successo per le residenze secondarie le case di vacanza come forti pilastri del turismo

I residenti secondari

- Hanno un effetto di stabilizzazione della domanda anche in tempi di crisi.
- Necessitano di essere valorizzati adeguatamente, perché sono più che semplici turisti. Questo richiede che i comuni e le DMO, sviluppino e implementino innovazioni sistemiche.
- Il cambiamento demografico gioca un ruolo importante. La gente invecchia e rimane in forma per molto tempo.

Le Multilocalità

- Una buona accessibilità è importante per facilitare la multilocalità delle persone.
- Il lavoro non più legato al luogo di lavoro ha avuto un'enorme sviluppo ed è una grande opportunità per le regioni periferiche.
- La stagionalità non avrà quindi più un ruolo così importante.

Gli immobili

- Il valore aggiunto si crea soprattutto dove gli ospiti pernottano.
- Questo richiede non solo hotel ma anche appartamenti attrattivi. Di conseguenza, le vecchie strutture devono essere rinnovate.
- I servizi all-in-one nel campo della gestione e della ristrutturazione offrono buone opportunità di reddito.
- Le nuove forme di alloggio giocano un ruolo importante.

Mandato di prestazioni dell'Ufficio dell'economia e del turismo (AWT) dei Grigioni per il periodo 2019 - 2021

Tema guida «Case secondarie»		
Monitor 1: Conversione di hotel in residenze secondarie nel canton Grigioni.	Monitor 2: Conversione di abitazioni esistenti in residenze secondarie in comuni selezionati.	Monitor 3: Sviluppo dei prezzi delle case secondarie nel canton Grigioni.
Temi Focus		
Focus topic 2019: Coworking	Focus topic 2020: servizi di facility, servizi di concierge e modelli di gestione di case secondarie nei comuni alpini.	Focus topic 2021: Nuove opportunità di business per l'industria dell'alloggio nei Grigioni nell'era post-COVID-19.

www.fhgr.ch/zweitwohnungsgesetz

Monitor 1: Conversione di hotel in residenze secondarie

Presupposto secondo l'art. 8 comma 4 ZWG

⁴ Una struttura ricettiva organizzata che esisteva già l'11 marzo 2012 può essere trasformata, fino a un massimo del 50 per cento della superficie utile principale, in abitazioni senza limitazione d'uso secondo l'articolo 7 capoverso 1 se:

- a. vanta un periodo di sfruttamento di almeno 25 anni;
- b. non può più essere sfruttata in modo redditizio né essere trasformata in abitazioni sfruttate a scopi turistici;
- c. il fatto che la struttura ricettiva in questione non possa più essere sfruttata in modo redditizio non è dovuto a un comportamento inadeguato del proprietario o del gestore; e
- d. non vi si oppongono interessi preponderanti.

Monitor 1: Conversione di hotel in residenze secondarie

Risultati dello studio nel cantone dei Grigioni per il 2012 - 2019

Numero di aziende che hanno richiesto una perizia

	Numero di aziende	Numero di letti (totale)
2014	2	111
2015	--	--
2016	1	54
2017	4	138
2018	4	155
2019	3	241
Totale	14(*)	699
Media	--	50

Corrisponde al 2,3% degli hotel di GR.

Monitor 1: Conversione di hotel in residenze secondarie

Risultati dello studio nel cantone dei Grigioni per il 2012 - 2019

- Si tratta solo di attività gestite dal proprietario (nessuna proprietà con contratti di affitto o di gestione).
- Tendenzialmente la conversione è stata richiesta dalle piccole imprese (fino a 30 stanze) e le medie imprese (da 30 a 50 stanze).
- Sono stato toccato anche i Garni-hotel.
- La mancanza di efficienza economica è stata dimostrata in 9 casi su 14.
- In misura minore sono stati colpiti anche gli hotel negli hotspot turistici («L'hotspot non garantisce la sopravvivenza").
- Solo per 5 alberghi su 14 stabilimenti analizzati è noto che siano stati convertiti.



La conversione non minaccia l'esistenza dell'attività alberghiera.

Monitor 2: Conversione di residenze primarie esistenti in residenze secondarie nel comune pilota di Arosa

Secondo l'art. 11 cpv. 1 della legge sulle residenze secondarie, le **residenze esistenti sono libere di essere utilizzate a scopo abitativo**, fatte salve le restrizioni d'uso esistenti o future del diritto cantonale o comunale.

- Ci sono circa 80.000 residenze primarie nelle destinazioni turistiche.
- Di questi, circa il 40% dello stock, o circa 32.000, sono considerati come residenze primarie esistenti.
- Teoricamente, è quindi concepibile che una gran parte delle residenze primarie nelle destinazioni turistiche saranno convertite e vendute come seconde case con alto profitto.

La misura in cui questo fenomeno si verifica è stata studiata nel comune pilota di Arosa confrontando le notifiche di cambio di destinazione di utilizzo con il registro della popolazione.

Monitor 2: Conversione di residenze primarie esistenti in residenze secondarie

Risultati da Arosa

- Periodo di studio dal 2017 al 2020.
- 667 trasferimenti di proprietà considerati*.
- **41 conversioni effettive da residenze primarie a secondarie.**
 - 25 dalla transazione di acquisto/vendita
 - 13 per eredità
 - 3 per donazione
- Il tasso di conversione è solo del 6%.
- Ma, è stata riscontrata la tendenza all'aumento della quota di conversioni dovute a cambiamenti di proprietà attraverso l'acquisto e la vendita nel periodo in esame

 **L'ipotesi comune che un gran numero di residenze primarie esistenti siano state convertite in residenze secondarie non è quindi confermata per il comune di Arosa.**

* Ulteriori informazioni sul tipo di proprietà, la nazionalità e la struttura dell'età degli acquirenti/venditori può essere trovato nel rapporto di monitoraggio.

Monitor 2: fenomeno inverso - conversione delle residenze secondarie in primarie

Risultati di Arosa

- Ci sono state anche **19 conversioni da residenza secondaria a primaria nel 2017-2020**.
- Questo corrisponde a un tasso di conversione del 3%.
 - 16 Conversioni per acquisto/vendita
 - In 13 casi, i residenti locali di Arosa hanno rilevato un appartamento da non residenti.
 - In 6 casi, persone non residenti si sono trasferite nel comune di Arosa.

Fonte della foto: www.pixabay.com; Tim Ulrich



Monitor 3: Evoluzione dei prezzi delle case secondarie nei Grigioni

Disegno della ricerca

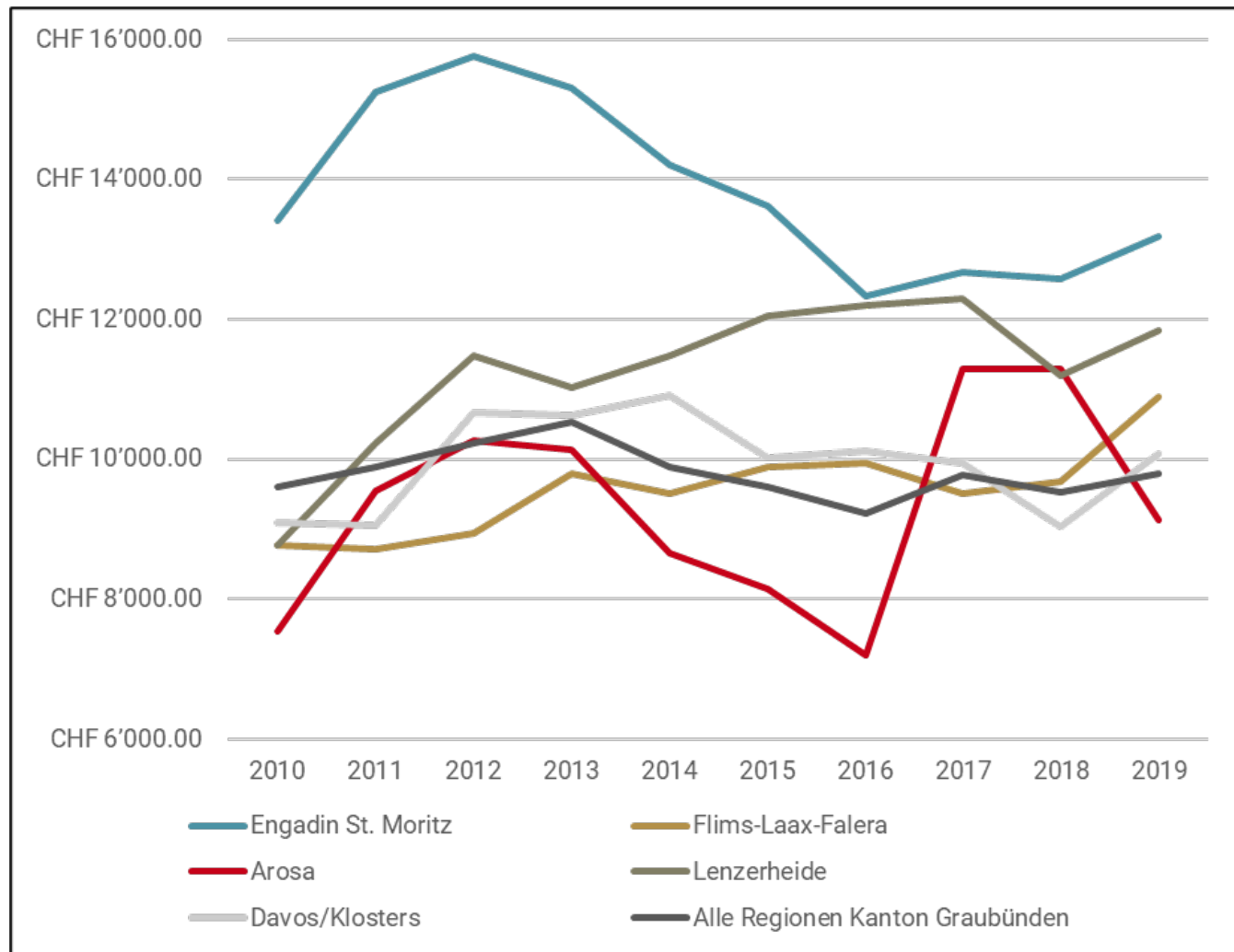
- Periodo di ricerca 2010-2019.
- Analisi delle transazioni del Swiss Real Estate Datapool, SRED (dati di UBS, CS e ZKB).
- Limitazione: i dati sulle transazioni di altre istituzioni, ad esempio GKB e Raiffeisen, non sono stati inclusi!
- Opzione di selezione secondo le residenze primarie e secondarie.
- Limitazione: le transazioni che non hanno richiesto un finanziamento bancario non sono incluse!
- Restrizioni di valutazione;
 - Per evitare di poter trarre conclusioni su singole proprietà, ci sono alcune restrizioni di valutazione per il pool di dati, cioè ci devono essere dati sufficienti per una destinazione all'interno di una categoria di proprietà in un anno di valutazione, per esempio.
 - Nei **Grigioni**, questo è stato il caso di **cinque regioni turistiche**, il che consente di poter mappare l'evoluzione dei prezzi delle seconde case dal 2010 al 2019 per ogni destinazione.



Un totale di 2.329 transazioni sono state osservate nei Grigioni.

Monitor 3: Evoluzione dei prezzi delle residenze secondarie nei Grigioni

Prezzi per transazione (media aritmetica) di regioni selezionate 2010 - 2019



Engadina St. Moritz: n= 442
Flims-Laax-Falera: n= 484
Arosa: n= 154
Lenzerheide: n= 221
Davos/Klosters: n= 461



Scoprirete maggiori informazioni sul tema dei **mercati immobiliari nelle destinazioni di vacanza nella** regione alpina e **informazioni di base sull'andamento dei prezzi degli immobili di vacanza** dopo la pausa dal

Sig. Maciej Skoczek di UBS Svizzera AG.

Non vediamo l'ora di assistere alla sua presentazione!

Fachhochschule Graubünden
Pulvermühlestrasse 57
7000 Chur
T +41 81 286 24 24
info@fhgr.ch

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Grazia fitg per l'attenziun.
Grazie per l'attenzione.**

Fachhochschule Graubünden
Scola auta spezialisada dal Grischun
Scuola universitaria professionale dei Grigioni
University of Applied Sciences of the Grisons

swissuniversities

