

## ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

### Prezzi: nel II semestre 2015 - 1,8% rispetto alla prima parte del 2015

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%

Nel secondo semestre del 2015 i valori immobiliari sono in diminuzione in tutte le realtà territoriali considerate. Nelle grandi città la contrazione è stata dell'1,8%, nei capoluoghi di provincia dell'1,5% nell'hinterland delle grandi città del -2,5%. Tra le grandi città ancora una volta il miglior risultato spetta a Firenze che chiude con +0,1%, al secondo posto troviamo Verona con -0,5% e, a seguire, Milano e Bologna con -0,8%. Le aree periferiche delle grandi città hanno perso più di quelle semicentrali e di quelle centrali che, ancora una volta, hanno avuto performance decisamente migliori. L'analisi per aree geografiche vede i capoluoghi del Sud chiudere il semestre con -1,1%, seguiti da quelli del Nord con -1,6% e da quelli del Centro con -2,0%. Ad eccezione dei comuni dell'hinterland, nelle altre realtà il risultato è migliorativo rispetto allo scorso semestre.

### Tempi di vendita : in diminuzione

A Gennaio 2016 i tempi di vendita nelle grandi città si attestano intorno a 167 gg, nell'hinterland delle grandi città siamo intorno a 192 gg e nei capoluoghi di provincia a 180 gg.

### Domanda, offerta e disponibilità di spesa

L'analisi della domanda nelle grandi città evidenzia un aumento della concentrazione su trilocali, quattro locali e cinque locali. Il trilocale è la tipologia più richiesta con il 37,5% delle preferenze, seguito dal bilocale con il 25,1%. Lo stesso trend si registra negli altri capoluoghi di regione, dove il trilocale raccoglie poco più del 50% delle richieste. L'analisi della disponibilità di spesa vede un incremento della percentuale sulle fasce di spesa più basse, fino a 169 mila €, indice questo che sempre più persone vogliono destinare meno capitale all'acquisto dell'immobile. Lo stesso fenomeno si registra nei capoluoghi di regione.

### Compravendite

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,4% ha interessato l'acquisto dell'abitazione principale, il 16,2% l'acquisto ad uso investimento e il 7,4% la casa vacanza. In aumento rispetto al semestre scorso la percentuale di coloro che hanno comprato la casa vacanza.

### Locazioni

Nel secondo semestre del 2015 i canoni di locazione delle grandi città segnalano una relativa stabilità con un ribasso dello 0,3% per i monolocali ed un aumento dello 0,2% e dello 0,7% per i bilocali e per i trilocali, rispetto al primo semestre 2015. Interessanti i dati sulla tipologia di contratto di locazione più stipulato che vede in continua ascesa il ricorso al canone concordato (20,3%).

### Previsioni

*Per il 2016 ci aspettiamo una contrazione delle quotazioni compresa tra -2% e 0%, mentre le compravendite potrebbero attestarsi intorno a 460-470 mila.*

*Interessante l'analisi del sentiment delle reti Tecnocasa e Tecnorete, dalla quale emerge un aumento percentuale di chi ritiene che i prezzi resteranno stabili nei prossimi mesi, seguiti da coloro che si aspettano ancora un leggero ritocco verso il basso.*

## LECCE : INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

### PREZZI: 0% nel II sem 2015

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
-6,3%	-3,3%	-2,0%	-6,6%	-20,0%	-8,2%	-11,3%	-0,7%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre 2015 le quotazioni delle abitazioni di Lecce sono stabili. Il mercato sta dando segnali positivi: c'è più volontà di acquistare, la fiducia è in aumento e non di rado stanno tornando a comprare coloro che in passato si erano trasferiti fuori città. La domanda ad uso investimento è ancora presente soprattutto nel centro storico grazie ad una sostenuta domanda di affitti per vacanze brevi in città. Il fatto che ci siano anche diverse facoltà universitarie alimenta la domanda di casa da mettere a reddito affittando a studenti. Le frazioni limitrofe a Lecce sono prese in considerazione soprattutto da chi desidera soluzioni indipendenti e ha budget non molto elevati.

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (50,1%), seguita dal quadrilocale (25,9%). I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 68,9% dei casi. Nelle fasce di spesa più elevata la percentuale di Lecce è decisamente inferiore rispetto alla media nazionale.

### COMPRAVENDITE

Diminuisce il numero di compravendite in città e aumenta in provincia: a Lecce sono state acquistate 926 unità immobiliari nel corso del 2015, pari al 3,5% in meno rispetto al 2014, mentre la provincia chiude l'anno con 4.222 transazioni, pari al 3,7% in più.

### TURISTICO

**Le località turistiche del Salento hanno performato meglio rispetto alle località turistiche italiane.** Inoltre già a partire da questo semestre si nota una ripresa del mercato soprattutto in località apprezzate come Gallipoli e Nardò. Nella prima si segnalano valori in aumento nelle zone più a ridosso delle spiagge. Si registrano anche acquisti da parte di investitori che desiderano realizzare casa vacanza e B&B.

A Nardò ci sono anche acquisti di stranieri all'interno del centro storico in particolare per abitazioni in tipico stile leccese. Interesse anche per le abitazioni situate nella marina di Nardò (Santa Caterina, Sant'Isidoro, Santa Maria al Bagno).

Importante la componente di acquisto ad uso investimento nei comuni della provincia di Lecce.

## MERCATO IMMOBILIARE LECCE

### Lecce città

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni a Lecce sono rimaste stabili. Valori immutati nel **Centro storico** anche se, in questi primi mesi del 2016, si iniziano a registrare i primi ribassi. Il numero delle compravendite è in aumento, la maggioranza delle transazioni nel centro storico della città ha come obiettivo la realizzazione di casa vacanza e di Bed and Breakfast. In questo caso si prediligono le abitazioni con non più di tre camere da letto. Tra gli acquirenti ci sono anche stranieri, francesi ed inglesi, che amano la città e decidono di acquistare la loro seconda casa. La domanda si orienta su bilocali e trilocali possibilmente d'epoca e in palazzi tipici in stile leccese oppure in pietra leccese. Le zone preferite sono quelle che si sviluppano intorno a **piazza S.Oronzo** o nei pressi della Basilica di Santa Croce. Per una soluzione ristrutturata si spendono mediamente 1600-1700 € al mq. Se l'immobile è dotato di affacci

particolari e suggestivi queste cifre possono essere facilmente superate. Altra zona pulsante del centro di Lecce è **piazza Mazzini** dove ci sono soluzioni immobiliari molto ampie (a partire da 120 mq), con caratteristiche signorili (attico, terrazzo, saloni ampi) acquistate esclusivamente come prima casa. Le tipologie in buono stato si acquistano intorno a 1700-1800 € al mq. Prezzi ancora più elevati, 2000 € al mq per le soluzioni ristrutturate, si registrano nel quartiere di San Lazzaro dove si concentrano numerose abitazioni tipiche leccesi, quasi sempre all'interno di palazzi signorili in stile barocco. Non lontano dal cuore della città sorge il **quartiere Ariosto** area più storica, a ridosso della Villa Comunale, dove ci sono abitazioni tipiche leccesi (volte a stella e pietra leccese) acquistate prevalentemente per uso investimento e da destinare alla creazione di casa vacanza. In aumento la domanda di abitazioni nella zona dei Salesiani mentre i prezzi si mantengono ancora stabili. A cercare casa sono prevalentemente famiglie e giovani al primo acquisto che desiderano un trilocale. Una parte di acquirenti arriva anche dalle zone più periferiche dal momento che i prezzi più bassi consentono di acquistare anche in città. Il quartiere è apprezzato per la presenza dei servizi e adesso anche per la nascita di due nuovi parchi che hanno incrementato le aree verdi nel quartiere. Una tipologia in buono stato costa mediamente intorno a 1100 € al mq. Nella zona di **Porta Rudiae** e di **San Pio** si registra una buona domanda di immobili ad uso investimento grazie alla presenza delle strutture universitarie che si trovano in via Taranto, via dell'Università e via per Monteroni (dove c'è la sede dell'Ecotecne). Le costruzioni più vetuste risalgono agli anni '20-'40 e sono di tipo popolare. Si acquistano trilocali e quattro locali o per i figli che studiano in città oppure da affittare a studenti. Una soluzione ristrutturata costa mediamente 1200 € al mq, una da ristrutturare intorno a 500-600 € al mq. Tendenzialmente si affitta la camera singola a 170-180 € al mese. Più residenziale il quartiere delle **Casermette**, che sorge tra via Monteroni e via Novoli a ridosso della tangenziale e apprezzato soprattutto da chi lavora fuori città. Una tipologia più datata costa 1000-1100 € al mq, una villetta di nuova costruzione (due livelli di 80 mq ciascuno e giardino di 600 mq) si scambia a 230 mila €. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da studenti e da trasfertisti. Per un bilocale si spendono intorno a 300 € al mese nella zona di S. Pio. Nella zona di **via Adriatica** e a **Borgo San Nicola** i valori immobiliari sono stabili. Il ribasso dei prezzi in città sta determinando una maggiore domanda di immobili usati in centro a Lecce oppure di nuove costruzioni nelle zone più periferiche da parte di famiglie residenti nei comuni limitrofi. Le soluzioni indipendenti sono quelle più richieste ma anche il bilocale ha un certo appeal tra i giovani che spesso hanno un budget contenuto che non supera i 60-70 mila €. In diminuzione la domanda uso investimento che, in passato, era decisamente più sostenuta. Infatti, non lontano ci sono diverse facoltà universitarie e questo negli anni scorsi aveva determinato una buona domanda di immobili in affitto. Acquistavano soprattutto genitori di ragazzi provenienti dalle altre province pugliesi. Il calo delle iscrizioni ha ridimensionato questo tipo di mercato in zona. In queste aree periferiche della città ci sono diverse soluzioni indipendenti e semindipendenti di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 1300 € al mq (quartiere Cicalella). Valori simili per le abitazioni nuove situate sulla via per Merine. Non lontano dal centro commerciale Ipercoop sorge il quartiere di Borgo S. Nicola che si caratterizza per la presenza di soluzioni sorte tra gli anni '80 e gli anni '90 e che hanno prezzi medi intorno a 1000 € al mq. Al confine con Lecce sorgono una serie di frazioni dei comuni limitrofi ormai considerate quartieri satellite di Lecce (Giorgilorio, Merine e Castromediano) valutati soprattutto da chi cerca bifamiliari e soluzioni a schiera di nuova costruzione a prezzi intorno a 1000 € al mq. Da segnalare poi che c'è interesse per l'acquisto di abitazioni nelle zone appartenenti alla Marina di Lecce (Torre Chianca e S. Cataldo) da parte di acquirenti residenti a Bari e provincia. Si possono acquistare soluzioni indipendenti e semindipendenti a prezzi medi di 60 mila €. Da segnalare il ricorso più frequente al rent to buy per acquistare soluzioni usate. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da studenti e trasfertisti. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 300-400 € al mese. Investitori ed acquirenti di prima casa muovono il mercato immobiliare nella zona che si sviluppa intorno a **via Taranto** soprattutto nel tratto di strada che è più vicino a Porta Napoli e quindi al centro della città. Acquistano sia genitori per i figli che studiano e sia investitori che affittano a studenti oppure a turisti. Cercano dal bilocale al quattro locali e in genere hanno un budget medio intorno a 70-80 mila €. In questo tratto di via Taranto prevalgono le abitazioni d'epoca ed una soluzione usata in buono stato ha prezzi medi di 900-1000 € al mq. L'affitto di una stanza singola può andare da 130 a 200 € al mese, mentre un bilocale si affitta a 350-400 € al mese. Il tratto di via Taranto che va oltre via della Repubblica fino alla tangenziale individua il rione di **Borgo**

**Pace**, dove l'offerta immobiliare è un mix di case d'epoca con abitazioni più recenti dei primi anni 2000. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 1000 € al mq. Più popolare il quartiere di **Santa Rosa** (via Garigliano, via Fontana) dove prevalgono le abitazioni ex IACP costruite alla fine degli anni '50 ed inizi degli anni '60. Le quotazioni medie si aggirano intorno a 600 € al mq. Intorno al cuore popolare del quartiere ci sono costruzioni più recenti, anche dei primi anni 2000 le cui quotazioni medie sono di 800 € al mq.

## Turistico

A **Gallipoli** i valori immobiliari sono in moderato aumento nelle zone in prossimità delle spiagge. La domanda di seconda casa è in ripresa in particolare sui piccoli tagli, monocalci e bilocali, ricercati sia per realizzare la casa vacanza sia per realizzare acquisti ad uso investimento destinati all'affitto turistico. A cercare la casa vacanza a Gallipoli sono prevalentemente acquirenti residenti nei comuni limitrofi e delle altre province pugliesi. Esiste anche una discreta presenza di acquirenti provenienti da altre regioni italiane. Il budget che mettono in conto per un bilocale con vista mare non supera gli 80-90 mila €. Nel **centro** storico di Gallipoli acquistano prevalentemente persone che amano le case tipiche del posto in pietra leccese e con caratteristiche volte a stella o a botte. Buona parte di questa domanda è indirizzata anche alla realizzazione di strutture turistiche e B&B sebbene questo tipo di richiesta sia un po' in calo negli ultimi tempi. Nel centro storico si parla di valori di 2000 € al mq per i palazzetti d'epoca situati sulle mura e quindi fronte mare e di 1100-1300 € al mq per quelle da ristrutturare. Tra le zone sul mare piacciono Lido S. Giovanni, Baia Verde, Rivalevante e Rivabella. Lido S. Giovanni offre immobili degli anni '70 quasi tutti con vista mare ed acquistabili a prezzi medi intorno a 1400-1500 € al mq con punte di 1700-1800 € al mq per i piccoli tagli con fronte mare. Baia Verde offre principalmente tipologie di abitazioni indipendenti o semindipendenti con spazi esterni e prezzi che si aggirano intorno ai 1400-1500 € al mq. Sul segmento della prima casa c'è maggiore interesse per le soluzioni indipendenti e semindipendenti che si trovano nella zona PEEP nei pressi del nuovo ospedale. Piacciono anche gli appartamenti in condomini degli anni '70-'80 posizionati in centro e valutati intorno a 1500 € al mq. La disponibilità di spesa media di chi cerca nelle zone centrali si aggira intorno a 140-170 mila €. Sul mercato delle locazioni turistiche si registra una buona domanda alimentata da turisti che arrivano da ogni parte di Italia. Per un bilocale di 4 posti letto si ricavano 1000 € al mese a giugno, 2000 € al mese a Luglio, 4000 € al mese ad Agosto e 800 € al mese a settembre.

Il mercato immobiliare nella zona di **Baia Verde** è alimentato prevalentemente da acquirenti di seconda casa. Parliamo infatti di una zona altamente turistica della città dove, nel periodo estivo, si registra una forte domanda di immobili in affitto (da un'abitazione di 4 posti letto si possono ottenere 4000-5000 € a stagione). Questo determina una notevole richiesta di immobili da destinare ad uso turistico da parte di investitori locali, residenti prevalentemente nella provincia di Lecce e nelle altre province pugliesi. Si cercano monocalci e bilocali con spazio esterno e a cui destinare un capitale di 60-80 mila €. A Baia Verde sulla prima fila prevalgono le villette a schiera e le soluzioni bifamiliari i cui prezzi possono oscillare da 130 a 160 mila € a seconda dell'età di costruzione e della metratura. Allontanandosi dalla prima fila prevalgono i condomini degli anni '70-'90 con valori medi che vanno da 1300 a 1700 € al mq. Nella zona di Baia Verde non ci sono nuove costruzioni essendo ormai satura, ma se ne possono trovare nella zona Peep dove si realizzano esclusivamente acquisti di prima casa. Negli ultimi mesi sono molto ambite le ville singole. A titolo di esempio una soluzione indipendente su due livelli di 140 mq e di recente costruzione si può acquistare a 260 mila €. Mercato di prima casa anche nella zona che si sviluppa intorno a corso Italia dove prevalgono immobili degli anni '70-'80 acquistabili a valori medi di 1200 € al mq se usati e di 1400-1500 € se in buono stato. Da segnalare che le giovani coppie e coloro che desiderano acquistare una soluzione indipendente ma con budget più limitati, si stanno indirizzando sul comune di Alezio, limitrofo a Gallipoli, dove si possono acquistare delle villette a schiera a prezzi medi di 140 mila €.

Nelle marine di **Torre Suda, Capilungo, Posto Rosso e Manca Versa**, lungo la costa che da Gallipoli si snoda in direzione di S. Maria di Leuca si registra prevalentemente una domanda di casa vacanza che arriva sia da acquirenti del posto sia provenienti da altre regioni e dall'estero (quasi sempre con origini locali). L'offerta immobiliare della zona è costituita da soluzioni indipendenti, con circa 80 mq di abitazione e 100 mq di giardino circostante. Se sono di nuova costruzione hanno prezzi intorno a 100 mila €. Negli ultimi anni infatti c'è stato un discreto sviluppo edilizio nella zona che ha interessato soprattutto le aree più interne, a

circa 700 mt dal mare. Più vicino al mare sono disponibili solo soluzioni indipendenti usate. Nei centri storici delle diverse marine si possono trovare case singole accostate, soluzioni indipendenti valutate intorno a 1000 € al mq. La marina più apprezzata è quella di Manca Versa perchè più vicina a Gallipoli: piace soprattutto alle famiglie alla ricerca di tranquillità e che desiderano essere lontane dal caos della cittadina. In questa località una soluzione indipendente con 100 mq di abitazione e 120 mq di giardino è acquistabile a 80-90 mila €. Mercato a parte quello di Torre Suda dove ci sono ville patronali importanti di cui, però, c'è poca offerta sul mercato. Questo ha contribuito alla definizione di prezzi più elevati. Difficilmente si scende sotto i 140 mila €. Capilungo e Posto Rosso hanno prezzi più accessibili, sono poco servite, molto tranquille ed apprezzate da coloro che vivono all'estero e che vogliono restare più defilati. Si possono trovare abitazioni al di sotto di 100 mila €. Richieste anche per le abitazioni storiche presenti nei centri storici dei comuni di Taviano, Racale ed Alliste: case tipiche in pietra leccese con volte a stella e volte a botte con tre camere e giardino si vendono, da ristrutturare, a 30-40 mila €.

Stabili le quotazioni di **Nardò** nella seconda parte del 2015. Si ricercano prevalentemente casa vacanza ed il centro storico attira la maggioranza di queste richieste. Ad acquistare sono stranieri (francesi, inglesi, belga, tedeschi) alla ricerca di piccoli tagli da utilizzare come pied a terre o per periodi di vacanza all'interno di palazzi d'epoca costruiti in pietra leccese. Ristrutturate hanno prezzi medi di 900-1000 € al mq ( i costi di ristrutturazione partono da 200-300 € al mq). Queste tipologie piacciono anche agli investitori che vogliono realizzare un'attività turistica. Buon interesse anche per le zone della Marina di Nardò e, in particolare, per le località di Santa Caterina, Sant'Isidoro, Santa Maria al Bagno. Nelle ultime due località acquistano prevalentemente persone del posto , mentre a Santa Caterina si registra la presenza di acquirenti provenienti dal Nord Italia (Lombardia specialmente). Si cercano bilocali o monolocali all'interno di piccoli complessi condominiali vicini al mare e con spazio esterno. I prezzi cambiano tra le diverse località: a S. Maria al Bagno una soluzione in buono stato e fronte mare costa intorno a 1300 € al mq, a Santa Caterina si possono raggiungere 2000 - 2500 € al mq. Mercato completamente diverso per Porto Selvaggio che ricadendo all'interno dell'omonimo Parco Naturale è sottoposto a vincoli naturalistici. Questo determina una bassa offerta e i prezzi possono arrivare anche a 2000-2500 € al mq. Si registrano sporadiche richieste di masserie che devono trovarsi non lontano dal mare. Una tipologia in buono stato di circa 600 mq e con terreno annesso di 3000 mq si può acquistare a 400 mila €.