

## MERCATO TURISTICO - SPECIALE BORGHI DI MARE

*L'Italia è ricca di Borghi, piccole realtà da amare con il cuore e deliziosi angoli di paradiso in cui fuggire, sia dalla calura estiva sia semplicemente per rifugiarsi nella pura quiete per riposare la propria anima accanto alle acque che bagnano lo Stivale.*

*Visitare questi incantevoli villaggi è anche un'occasione per gustare le prelibatezze della cucina locale e trovare angoli incantevoli che ancora resistono al turismo di massa.*

*L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato il mercato immobiliare di alcuni di questi pittoreschi comuni che conservano immacolato il fascino dei borghi di pescatori con quell'inestricabile intreccio di vicoli, stradine, scalinate, archi, piazzette e dove le abitazioni si affacciano direttamente sulla spiaggia o sono a strapiombo sul mare.*

Ad **Amalfi** continua la ripresa del mercato della prima casa in seguito al ribasso dei prezzi, tuttavia il segmento della seconda casa resta prioritario. La maggioranza di chi cerca un'abitazione difficilmente vuole spendere più di 300-400 mila €, ad eccezione di coloro che sono interessati al mercato top per tipologia e per location. Si prediligono sempre più le soluzioni in buono stato, che non richiedono interventi di ristrutturazione. Ad Amalfi per gli immobili fronte mare, per quelli situati all'interno dei parchi immobiliari sul mare e per quelli ubicati nei pressi della centralissima piazza Duomo (o comunque centrali e facilmente raggiungibili) si raggiungono prezzi di 7000 € al mq. Punte di 10 mila € al mq si toccano solo nel centro di **Positano**, grazie ad un mercato prettamente turistico d'élite e alla bassa offerta presente sul territorio. Per le soluzioni più popolari si registrano valori medi di 4000 € al mq, stesse quotazioni anche per le abitazioni presenti nella vicina località di Ravello e nel centro storico di Amalfi, dove gli immobili sono poco luminosi e non sempre godono della vista mare a causa della conformazione urbanistica medioevale.

Si registra interesse anche per la zona di **Furore**, in posizione collinare, più decentrata e allo stesso tempo panoramica e ben servita. Per una soluzione in buono stato si spendono intorno a 4000 € al mq; la media dei prezzi immobiliari si aggira intorno a 2000-2500 € al mq.

Sul mercato delle locazioni turistiche si attesta una domanda alimentata soprattutto da stranieri e aumentano sempre di più coloro che cercano affitti settimanali.

Le quotazioni delle abitazioni a **Polignano a Mare** sono stabili, nella seconda parte del 2015. La richiesta di casa vacanza è sempre molto sostenuta ed arriva principalmente da residenti a Bari e provincia e talvolta da persone residenti nel Nord Italia, in particolare originari del posto. La richiesta per queste tipologie è superiore all'offerta e non sempre i prezzi richiesti dai proprietari sono in linea con la reale situazione del mercato e con la disponibilità di spesa del potenziale acquirente. Quest'ultima per un bilocale di piccola dimensione può arrivare ad un massimo di 80 mila € e per un trilocale in buono stato a 120 mila €. Si chiedono soluzioni possibilmente con vista mare o con un terrazzo accessibile ed attrezzabile.

Alle richieste per case al mare si aggiungono quelle per le case situate nelle campagne circostanti; se ne trovano risalenti agli anni '70-'80-'90 e spesso necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Per cui, in alcuni casi, si preferisce comprare il terreno.

A Polignano molte richieste si indirizzano sugli immobili del centro storico, borgo caratteristico dove l'offerta non è abbondante e per questo le case, se dotate di fronte mare, a strapiombo sulla scogliera, possono raggiungere cifre elevate (6000 -7000 € al mq in ottimo stato), con discreta vista mare si scende intorno a 4000 € al mq (ottimo stato) per scendere sotto i 2000 € al mq per gli immobili senza vista mare.

Piace anche il quartiere **Gelso** a ridosso del centro storico dove ci sono soluzioni realizzate ad inizio

secolo scorso, a prezzi compresi tra 3000 € e 4000 € al mq se dotati di fronte mare o vista mare aperta. Quotazioni simili, per immobili simili anche per il quartiere di Borgo Nuovo. Superata via Pompeo Sarnelli e allontanandosi dal mare i valori scendono e per un immobile in buono stato si arriva intorno a 1600 € al mq. Da segnalare che negli ultimi anni sono aumentate le richieste di case indipendenti da destinare a B&B, ricercati soprattutto da imprenditori del posto, che arrivano da Bari e paesi limitrofi.

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, monolocali 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 di 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 monolocali 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 €.

Sul mercato della seconda casa a [Castellammare del Golfo](#) si registrano valori immobiliari in diminuzione e questo sta portando interesse per l'acquisto della casa vacanza ad uso personale e della casa uso investimento da utilizzare come B&B o da affittare durante il periodo estivo. Quest'ultimo segmento di acquirenti è in aumento. Una palazzina indipendente da cui ricavare 2 - 3 appartamenti di 4 posti letto potrebbe richiedere un investimento di 150 - 200 mila € ed ogni appartamento può essere affittato a 800-900 € a settimana ad agosto e a 500-600 € a settimana a luglio.

Il ribasso dei prezzi è dovuto in parte alla maggiore offerta di immobili sul mercato. In aumento gli acquirenti stranieri che cercano casa in zona, in particolare francesi ed inglesi che dopo una vacanza decidono di comprare la casa vacanza qui.

Si ricercano soprattutto soluzioni indipendenti. La tipologia maggiormente ricercata deve essere posizionata vicino al mare, dotata di spazi esterni e di vista mare. In zona non si registra sviluppo edilizio da anni per la presenza di vincoli paesaggistici che limitano lo sviluppo e che prevedono solo interventi di sviluppo con progetti che abbiano un basso impatto ambientale.

Le uniche nuove costruzioni sono state fatte a [San Vito lo Capo](#), nella zona che si sviluppa verso la montagna e hanno quotazioni medie di 2000-3000 € al mq.

Le aree più apprezzate sono il centro storico di Castellammare del Golfo, riqualificato negli ultimi tempi, e la zona del [Porto-Marina](#), sul lungomare del Castello dove prevalgono le case d'epoca padronali costruite nei primi anni del 1900. Si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq se da ristrutturare per arrivare a 3500 € al mq € se già ristrutturate.

[Scopello](#) è la località più costosa dove per una villa indipendente in buono stato di 80 mq si può arrivare anche a 270 - 300 mila €. A Scopello, tra le zone più richieste ci sono la Baia di GuidaLoca dove le quotazioni raggiungono 3000 € al mq e la zona della Tonnara di Scopello verso la Riserva dello Zingaro dove ci sono ville singole e a schiera acquistabili a 3000 al mq.

Piace anche San Vito Lo Capo dove si compra soprattutto per investimento. Nella parte bassa si possono toccare i 3000 € al mq, mentre nella cittadina appartamenti e villette a schiera hanno valori medi di 2300-2500 € al mq. Esiste poi una piccola quota di mercato che interessa gli immobili di prestigio. Gli acquirenti arrivano prevalentemente dall'estero.

A Castellammare del Golfo gli immobili di prestigio si trovano nel Centro storico, a Scopello nelle zone a ridosso del mare. A titolo di esempio le ville sul mare a Scopello nei pressi della tonnara possono raggiungere quote di 10 mila € al mq.