

TURISTICO MARE ITALIA - Centro e Sud

Abruzzo, Calabria, Campania, Lazio, Marche, Molise, Puglia, Toscana

SCENARIO NAZIONALE

- ◆ **riduzione della contrazione dei prezzi:** nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare della casa vacanza registra una diminuzione dei prezzi dell'1,9%, in miglioramento rispetto ai semestri precedenti
- ◆ **gli italiani tornano a comprare la casa vacanza:** i dati relativi alle compravendite effettuate tramite le agenzie Tecnocasa e Tecnorete indicano che negli ultimi anni la percentuale di coloro che comprano la casa vacanza è in aumento (dal 5,8% del 2013 al 7,4% del 2015)
- ◆ **preferito il trilocale,** meglio se con uno spazio esterno e con vista mare: il fronte mare è la caratteristica più richiesta, tuttavia la domanda si scontra con una bassa offerta e con la capacità di spesa.
- ◆ in media viene destinato all'acquisto un **budget tra i 200 e 250 mila €**
- ◆ acquirenti sono **in buona parte famiglie ma anche investitori** per mettere a reddito l'immobile o per realizzare un B&B
- ◆ la tassazione legata alla seconda casa ha generato un cambiamento di tendenza, ovvero **si scelgono immobili in località più vicine al comune di residenza**
- ◆ **maggior interesse per la casa al mare da parte degli stranieri.**

Abruzzo

Le località di mare dell'Abruzzo hanno registrato un ribasso dei valori del -3,5%. La provincia di Pescara ha perso maggiormente (-6,1%), seguono Chieti con -3,6% e Teramo con -2,7%.

Provincia di Teramo

Ad **Alba Adriatica** comprano quasi esclusivamente famiglie che utilizzano la casa durante il periodo estivo e i festivi. La diminuzione dei prezzi ha stimolato la domanda: il budget medio di chi cerca in zona si aggira intorno a 80 mila € per l'acquisto di trilocali di circa 60-65 mq. Si desiderano abitazioni entro i 300 mt dal mare. La maggioranza degli edifici è sorta tra gli anni '70 e gli anni '80 e hanno quotazioni medie di 1000-1500 € al mq, con punte di 2200 € al mq per le soluzioni in buono stato posizionate sul fronte mare. Da segnalare le miglitorie della pista ciclabile che collega la cittadina a Giulianova.

A **Roseto degli Abruzzi** si registra una discreta domanda di casa vacanza da parte di famiglie con bambini che ne apprezzano la tranquillità e l'ampiezza delle spiagge. Arrivano da altre regioni d'Italia e ricercano bilocali o piccoli trilocali, anche se l'offerta di queste tipologie non è molto elevata. La zona più apprezzata è quella compresa tra la spiaggia e la Statale 16. Sul lungomare Roma e Trieste prevalgono le palazzine che possono raggiungere valori di 2500 € al mq se di nuova costruzione e di 2000-2200 € al mq se in ottimo stato. Allontanandosi dalla prima fila i valori dell'usato scendono a 1300 € al mq. Se si va oltre la Statale, verso la zona collinare, i valori arrivano a 1000 € al mq, anche se qui si realizzano soprattutto acquisti di prima casa. Le ultime aree di sviluppo edilizio sono a nord della cittadina, dove hanno costruito palazzine di 3-4 piani che si scambiano a 1600-1700 € al mq. Da segnalare l'ampliamento dei parcheggi nell'area di via Colombo utilizzabili da coloro che si recano in macchina al mare.

Provincia di Pescara

Nel 2015 e nei primi mesi del 2016 il mercato della seconda casa a **Montesilvano** è in ripresa grazie alla presenza di prezzi decisamente più accessibili. Acquistano prevalentemente famiglie in arrivo dalle altre province dell'Abruzzo e dal Lazio, alla ricerca di monolocali, bilocali e trilocali. La disponibilità di spesa generalmente non supera gli 80 mila €. La zona più apprezzata è quella compresa tra il lungomare e la

strada Parco (via della Liberazione). Difficilmente ci si spinge oltre la Statale. Sul lungomare Aldo Moro per le soluzioni fronte mare i prezzi sono spesso elevati: 2200 - 2500 € al mq per le nuove costruzioni e 1500 € al mq per quelle risalenti agli anni '70 - 80. La maggioranza delle transazioni riguarda abitazioni anni '60-'70 presenti nelle file interne dove, al massimo, si toccano valori di 1200-1300 € al mq per le soluzioni in buono stato. Da segnalare la presenza di nuove costruzioni (sorte dopo gli anni 2000 e, in parte, ancora in corso) nella zona di via Portogallo, via Inghilterra e via Strasburgo; hanno valori che possono andare da 1500 a 1800 € al mq e spesso sono acquistate come prima casa. Anche nella zona sud di Montesilvano il mercato della seconda casa interessa in particolare la fascia mare compresa tra strada Parco e via Aldo Moro. A differenza della zona nord qui la prima fila affaccia sulla pineta e non direttamente sul mare, che risulta così visibile solo ai piani più alti. Le soluzioni nuove fronte mare hanno prezzi di 2000 € al mq, 1500 € al mq quelle usate oppure posizionate nell'interno. Questa area di Montesilvano presenta immobili più vetusti, costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80. Sono poche le nuove costruzioni. Chi cerca a Montesilvano sud desidera spazi esterni, se possibile la vista mare e predilige le abitazioni in buono stato.

Calabria

Le località di mare della Calabria nella seconda parte del 2015 hanno registrato un calo dell'1,4%. Abbastanza simile (intorno a -1%) l'andamento dei valori sia in provincia di Cosenza sia di Catanzaro.

Provincia di Catanzaro

Stabili le quotazioni immobiliari a **Soverato** nella seconda parte del 2015. Il mercato è vivace, il numero di richieste è in crescita sia per quanto riguarda la casa vacanza (grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni) sia per le abitazioni principali (grazie a tassi sui mutui contenuti). La domanda di acquisto di case vacanza proviene principalmente da turisti in arrivo dal nord Italia ed in particolare da Milano e Torino, ma anche da Roma ed in parte minore da Napoli. Chi decide di comprare la casa vacanza a Soverato preferisce in genere trilocali dal valore compreso tra 70 e 150 mila €, non mancano comunque le richieste da parte di professionisti che dispongono di una maggiore disponibilità e si orientano su tipologie indipendenti. Piacciono in particolare le abitazioni dotate di balconi e spazi esterni, meglio ancora se con vista mare. Le strade centrali di Soverato sono le più richieste perché nei pressi del mare servite. Si tratta di via San Giovanni Bosco, corso Amirante, corso Umberto I, via Trento e Trieste, dove è possibile acquistare appartamenti in buone condizioni degli anni '70 e '80 a 1400-1500 € al mq. Tutta la fascia del Lungomare Europa è caratterizzata da palazzine degli anni '60 e '70: qui si trovano appartamenti ampi da 120-130 mq che, fronte mare, sono valutati circa 1700-1800 € al mq. Tutta l'area del Lungomare inoltre è caratterizzata dalla presenza di locali notturni e strutture di ricezione turistica che, nel periodo estivo, attirano un elevato numero di turisti. Abitazioni degli anni '60 fronte mare si trovano anche in via della Galleria, qui i prezzi si attestano su 2000 € al mq per il ristrutturato. Da segnalare che nelle immediate adiacenze della zona panoramica, area precollinare di Soverato, sono state completate nuove villette con vista mare, il cui valore è di 1400-1500 € al mq. Dal punto di vista strutturale sono terminati i lavori per lo sviluppo del Lungomare anche nell'area a sud del comune, a ridosso della pineta, e questo ha incentivato ulteriormente il mercato della seconda casa. Sono partiti inoltre i lavori per la totale riqualificazione del parco comunale che si trova nell'area centrale del lungomare, dove sono in corso d'opera i lavori per la ristrutturazione e la realizzazione di numerosi impianti sportivi. Da segnalare infine che nella seconda parte del 2015, ed anche nel 2016, si registra una forte richiesta di locali commerciali in tutte le aree di Soverato per l'avviamento di qualsiasi genere di attività di vendita.

Quotazioni sostanzialmente invariate a **Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri Mare** nella seconda parte del 2015. Il mercato è vivace e il numero di richieste da parte di turisti in cerca della casa vacanza è in aumento. Si tratta soprattutto di acquirenti in arrivo dalla Campania, in parte minore dal Piemonte e dalla

Lombardia. La soluzione ideale si trova all'interno di villaggi e strutture attrezzate, la tipologia più richiesta è il trilocale da 60 mq circa dotato di giardino e ha valore compreso tra 50 e 70 mila €. Le zone più turistiche di Botricello sono quelle di Marina di Bruni e del Villaggio Costa del Turchese. A Marina di Bruni si possono acquistare villette e appartamenti in palazzine realizzate tra la fine degli anni '70 e gli anni '80, oppure villette edificate tra il 2005 ed il 2010. Il prezzo di una bifamiliare di recente costruzione da 80 mq più giardino si attesta su 100 mila €. Nella struttura denominata Villaggio Costa Del Turchese la diminuzione dei prezzi degli ultimi anni ha attirato l'attenzione di molti turisti: attualmente soluzioni semindipendenti da 2 e 3 locali e con giardino si vendono tra 50 e 75 mila €. A Cropani la domanda di seconde case si concentra sul Villaggio Carrao sorto dagli anni '70 in poi e caratterizzato dalla presenza di bilocali con giardino dal valore si 40-60 mila €, ma si scende anche a 30 mila € se si tratta di tipologie da ristrutturare. La richiesta di case vacanza a Sellia Marina si focalizza sull'area a ridosso del mare, dove si possono acquistare appartamenti a prezzi compresi tra 40 e 70 mila € e villette entro 100 mila €. Da segnalare che attualmente numerose ville da 150 mq che si trovano sul territorio di Sellia Marina, in particolare in località Ruggero, un tempo destinate a casa vacanza, sono acquistate come prima casa grazie a prezzi competitivi compresi tra 100 e 140 mila €. L'area centrale di Simeri Mare è richiesta soprattutto come prima casa, mentre la domanda da parte di turisti si orienta prevalentemente sulle zone di Marincoli e Uomo Morto. In particolare in quest'ultima località sono disponibili villette realizzate da un ente pubblico ante '67 e negli anni '70 e ormai riscattate: si tratta di villette apprezzate anche come prima casa e valutate 500-600 € al mq se da ristrutturare e 1000 € al mq se ristrutturate. In tutti i comuni sopracitati sono attivi cantieri per la realizzazione di nuove villette a schiera, bifamiliari e trifamiliari con valutazioni del nuovo che si attestano su 1100-1200 € al mq. Infine da segnalare che in alcuni tratti del lungomare di Cropani e di Sellia Marina sono in atto lavori di ammodernamento generale e della pavimentazione.

Provincia di Cosenza

Mercato immobiliare vivace a **Scalea** nella seconda parte del 2015. Si registra infatti un aumento del numero delle richieste e delle compravendite di case vacanze, anche grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. A comprare la seconda casa sono soprattutto turisti in arrivo dalla Campania, tuttavia dal 2015 si segnala un ritorno delle richieste anche da parte di persone in arrivo dal Lazio e dal Nord Italia. Al contrario, risulta in calo la domanda di russi, che negli anni passati avevano acquistato molto nella località balneare calabrese. Le tipologie preferite variano a seconda della provenienza dell'acquirente: i campani comprano soprattutto soluzioni al piano terra con giardino, nei pressi del mare e nell'area centrale di Scalea, chi arriva dal Lazio ricerca fondamentale la vista mare, mentre gli acquirenti in arrivo dal Nord Italia preferiscono abitazioni già ristrutturate per evitare problematiche legate ai lavori da seguire a distanza. I russi tendenzialmente utilizzano la casa vacanza nel periodo pre-estivo e in quello post-estivo, ed in alcuni casi affittano l'abitazione nei mesi estivi. Il Centro storico di Scalea è caratterizzato da case basse realizzate tra la fine dell'800 e gli inizi del '900, arroccate nella parte precollinare del comune, è un'area poco richiesta dai turisti. Molto apprezzata e più movimentata è la panoramica Baia del Carpino, in località Petrosa, che costituisce un mercato a se stante: infatti, l'area è caratterizzata villette a schiera che possono raggiungere quotazioni anche di 1000 € al mq per un usato in buono stato se poste in prima fila e con accesso diretto alla spiaggia privata. L'area più richiesta è comunque quella che si sviluppa intorno a corso Mediterraneo, ritenuto il cuore di Scalea, e le sue parallele in seconda e terza fila, che sono via Fiume Lao e via Lauro. Si tratta di un'area edificata tra gli anni '60 e '80, i valori del fronte mare si attestano su 900 € al mq per il medio usato, in seconda fila si spendono 800 € al mq ed in terza fila 700 € al mq. Da segnalare che nell'area a sud di Scalea sono iniziati i lavori che prevedono la realizzazione di un nuovo aeroporto, struttura che dovrebbe alimentare ulteriormente il mercato turistico di questa zona costiera.

Campania

Nella seconda parte del 2015 le località turistiche della Campania hanno registrato stabilità. Segnaliamo un leggero aumento dei valori immobiliari sulla costiera cilentana (+0,6%), mentre rimangono stabili i prezzi sulla costiera amalfitana.

Provincia di Napoli

Il mercato delle seconde case a **Sorrento** si è dimostrato dinamico. La domanda è rivolta soprattutto ai piccoli tagli per i quali i clienti spendono intorno ai 300/400 mila euro ed arriva per lo più da acquirenti residenti a Napoli e provincia. Oltre alla vista mare e alla presenza di spazi esterni, piace la centralità, la tranquillità e la presenza di numerosi servizi.

Nel centro storico di Sorrento, dove sono presenti anche numerosi negozi caratteristici, si trovano prevalentemente edifici d'epoca che interessano soprattutto chi vuole avviare un b&b. In questo caso si ricercano soluzioni più ampie, a partire da 100 mq.

Nel centro storico le quotazioni per soluzioni da ristrutturare sono di 4000-4500 € al mq. Troviamo valori simili anche per immobili posizionati nel centralissimo Corso Italia dove si possono toccare valori di circa 5000 euro al mq per quelli in buono stato. Questi prezzi si superano per le soluzioni di prestigio di piccolo taglio in ottimo stato e fronte mare. Chi desiderasse delle ville indipendenti può optare oltre che per Sorrento anche per le vicine Massa Lubrense, Sant'Agnello, Piano e Meta, dove queste tipologie sono maggiormente presenti in zone collinari.

Provincia di Salerno

Costiera Amalfitana

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 location. Si prediligono sempre più le soluzioni in buono stato e 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, panoramica e ben servita. Per una soluzione in buono stato si spendono intorno a 4000 € al mq; la media dei prezzi si aggira intorno a 2000-2500 € al mq.

Sono stabili i valori immobiliari a **Vietri sul mare** dove acquirenti campani sempre più selettivi cercano la seconda casa. Si indirizzano verso abitazioni con due camere da letto, in buono stato e con vista mare, sui cui investire non più di 150 mila €. In diminuzione le richieste per Albori e Raito, che si stanno trasformando in mercati di nicchia scelti da acquirenti selettivi e con buona disponibilità di spesa, alla ricerca di tranquillità e amanti dei borghi storici. Nonostante siano in posizione collinare e più distanti dal mare regalano immobili con vista panoramica. Ad Albori una casa con vista costa 2400-2900 € al mq, se invece ne è sprovvista il valore scende a 1500-1600 € al mq. Uguali quotazioni per Raito caratterizzata da una buona esposizione e un'ottima vista su tutto il golfo di Salerno. Piace la Marina di Vietri dove si trovano abitazioni d'epoca fronte mare, con terrazzi che possono toccare i 4000 € al mq contro una media di 3500 € al mq. Interesse vivace anche per il **borgo di Cetara**, famoso per le sue tonnare e dotato anche di un porto

turistico. C'è un mercato immobiliare più esclusivo caratterizzato dalla presenza di immobili storici ed antiche case dei pescatori, spesso acquistate da persone già residenti a Cetara stessa. Le quotazioni sono più elevate e nel centro storico si possono raggiungere valori intorno a 5000 € al mq per immobili con vista mare. I prezzi scendono a 3000 € al mq se ci si sposta in zone più periferiche. Non lontano sorge Erchie, borgo marinaro frazione di Maiori, che vive solo nei periodi estivi e con bassa offerta immobiliare. E' apprezzato da chi cerca la casa in prossimità del mare e con affacci suggestivi. Le quotazioni si aggirano intorno a 4000 € al mq.

Costiera Cilentana

In ripresa il mercato nel centro di **Agropoli** dove si registra una buona domanda di prima casa grazie al migliore accesso al credito. A cercare sono sia famiglie già residenti sia di provenienza dai comuni limitrofi, che provano ad acquistare ora che i prezzi sono diminuiti. Le zone Centro e Selva restano sempre le preferite perché offrono immobili in piccoli condomini e villette singole che godono sia della vicinanza all'isola pedonale, dove si concentrano le più importanti attività commerciali, che dell'affaccio sul mare. I prezzi dell'usato oscillano tra i 1600-2000 €.al mq. La città è in trasformazione tant'è che in queste zone sono in corso di realizzazione fabbricati condominiali e villette monofamiliari, per le quali la richiesta si aggira tra i 2500 e i 3000 € al mq (*top price*). Nella zona più vecchia, del Castello e delle Mura, per quanto riguarda immobili usati e senza affaccio sul mare le quotazioni sono di 1000-1200 € al mq, mentre per abitazioni di pregio con vista sul mare si toccano i 2500 € al mq andando anche oltre per tipologie più particolari. Piace anche la zona di Madonna del Carmine, a circa 2 km dal centro e con un'offerta di villette a schiera e piccoli condomini acquistabili a prezzi medi che oscillano tra i 1300 e i 1500 € al mq. La domanda di seconda casa, in genere, si orienta su tagli più piccoli che difficilmente si trovano in questa zona. Infatti si prediligono quasi sempre gli immobili situati sul lungomare oppure sulla zona di Moio/Trentova, dove per un appartamento si spendono mediamente 1400-1600 € al mq. La città di Agropoli negli ultimi anni ha vissuto notevoli miglioramenti grazie ad importanti interventi di riqualificazione che hanno interessato proprio la baia di Trentova e le aree circostanti, (patrimonio Unesco) dove si prevede, tra le altre cose, la realizzazione di passeggiate e sentieri di trekking. Anche il centro storico è stato oggetto di un'intensa attività di restyling intorno al castello. Nella zona del lungomare di Agropoli la domanda di casa vacanza arriva prevalentemente da persone residenti nella regione a cui si aggiungono anche investitori che desiderano mettere a reddito l'immobile. Questi ultimi si orientano spesso su tagli di ampia metratura o su palazzine da dividere per creare soluzioni di piccolo taglio che permettono di ottimizzare l'investimento. Chi ha budget limitati ripiega verso i paesi più interni (Torchiara, Ogliastro Cilento ad esempio) dove i prezzi sono più contenuti, al disotto di 900 € al mq. Chi cerca la casa-vacanza si orienta prevalentemente sulla zona costiera; si richiede il trilocale con giardino su cui investire non più di 100 mila €. Questo tipo di abitazione è più reperibile nelle zone periferiche, dove ci sono costruzioni degli anni '80-'90 che si vendono a prezzi più contenuti (1300-1500 € al mq). Piace molto il lungomare di San Marco caratterizzato da numerosi edifici degli anni '70-'80 che si scambiano a prezzi medi di 1800 € al mq, con punte di 3000 € al mq se posizionati fronte mare e con accesso diretto alla spiaggia. In diminuzione le richieste di villette a schiera e soluzioni indipendenti per uso turistico a causa dei prezzi più elevati; è più facile che si acquistino come prima casa. Se ne trovano soprattutto nella zona della collina di San Marco. Prezzi di 1800-2000 € al mq per le soluzioni che sorgono nel Lido Azzurro, area prettamente turistica ubicata tra il centro e la costa. Ha meno servizi ed attività commerciali anche se di recente è stata costruita una barriera per il ripascimento della spiaggia. Le transazioni ad Agropoli riguardano per lo più soluzioni usate. Il nuovo è poco presente tant'è che l'amministrazione Comunale dopo un attento e puntuale studio ha in programma l'approvazione del PUC (Piano Urbanistico Comunale) che prevede lo sviluppo edilizio residenziale/commerciale e turistico alberghiero.

Prezzi stabili nella seconda parte del 2015 a **Castellabate**. Una lieve flessione ha interessato le nuove costruzioni e le case ristrutturate che, in seguito al Piano Casa, sono state immesse sul mercato. Questo ha determinato una maggiore disponibilità di offerta sul mercato che ha calmierato i valori. A Castellabate si realizzano prevalentemente compravendite di seconda casa, gli acquirenti arrivano da Napoli e provincia e in minima parte da Avellino. Predominante la ricerca di bilocali con giardino e terrazzi, per i quali si è disposti ad investire tra 150 e 170 mila €, con un massimo di € 200 mila per soluzioni fronte mare. Tendenzialmente si utilizza l'abitazione non solo nel periodo estivo ma anche durante i weekend dell'anno. Il maggior numero di compravendite si realizza nel borgo marinaro di Santa Maria, tra il centro e il lungomare, dove si concentrano il passaggio pedonale e gli esercizi commerciali. In questa zona le quotazioni per un immobile di circa 50-60 mq nuovo o ristrutturato e posizionato fronte mare possono arrivare a 3000-3200 € al mq. La restante offerta abitativa risale agli anni '70-'80 e ha prezzi medi di 2500-2900 € al mq €. Sempre in Santa Maria, una zona molto ricercata dagli acquirenti più facoltosi è quella tra l'approdo "Porta delle Gatte" e "Torre Perrotti", due suggestivi e storici luoghi a ridosso della spiaggia. Rara la disponibilità di abitazioni in vendita, un' eventuale soluzione con vista mare può raggiungere anche punte di 4000 € al mq. Negli ultimi tempi i potenziali acquirenti apprezzano anche la zona di San Marco, caratteristico borgo sorto intorno ai resti del porto greco-romano, dove si trova il porticciolo e un centro benessere di talassoterapia: un buon usato costa 2500-2600 € al mq, un appartamento a ridosso del mare già ristrutturato o di nuova costruzione 2700-2900 € al mq. Apprezzata anche la località Lago, preferita soprattutto da famiglie con bambini perché più tranquilla e con spiagge ampie. Qui è possibile acquistare abitazioni semindipendenti con giardino inserite in parchi privati, i prezzi medi del ristrutturato si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 3500 € al mq per le abitazioni con accesso diretto alla spiaggia. Un mercato di nicchia è quello delle ville singole con vista mare ubicate nelle aree collinari di San Leo e Fontanelle e tra la Baia di Ogliastro Marina e Punta Licosa, dove i prezzi sono di almeno 500-600 mila €. In collina sorge il paese di Castellabate, borgo medievale da cui si può godere della vista panoramica su Capri e sulla costiera amalfitana. Continuano i lavori di riqualificazione di vecchi immobili ma al momento il mercato non sembra particolarmente dinamico. Per un buon usato si registrano valori che possono andare da 1900 a 2000 € al mq. Allontanandosi oltre i 2 km dal mare sorge una zona più periferica dove i prezzi hanno subito un importante ribasso e le quotazioni, soprattutto per soluzioni indipendenti, si aggirano intorno a 2000 € al mq. Da segnalare opere di restyling urbano da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo del Diano, in particolare la riqualificazione del Parco di Villa Matarazzo, ottocentesca residenza estiva della famiglia Matarazzo situata in Santa Maria, e i lavori per la salvaguardia del litorale dal fenomeno dell'erosione marina.

In lieve ribasso le quotazioni immobiliari a **Palinuro**. Questo ha determinato una ripresa delle compravendite. La domanda di seconda casa proviene maggiormente da persone residenti in Campania (in aumento coloro che arrivano dalla provincia di Avellino e di Potenza) alla ricerca di soluzioni da 60 mq dotate di giardino e terrazzo. Tra le zone preferite ci sono quelle posizionate nel centro storico, (via Indipendenza e corso Pisacane) dove si concentra la maggioranza dei negozi e delle attività commerciali. Un buon usato ha prezzi medi di 1700-2000 € al mq. Piace anche la zona del Faro, dove ci sono prevalentemente villette a schiera ed indipendenti i cui valori medi sono di 2000 € al mq. Più quotate le case presenti nella zona delle Saline con affaccio sul mare e dove si raggiungono punte di 3000 € al mq. Anche la zona del Porto offre la possibilità di acquistare la casa vicina al mare e con vista, per questo motivo i prezzi si aggirano intorno a 2200 € al mq. Non lontano da Palinuro sorge la Marina di Pisciotta che, avendo valori meno elevati (1300-1500 € al mq), attira soprattutto persone con redditi più contenuti. Più lontano dalla costa sorge la zona di Piana – Trivento, il cui sviluppo edilizio risale agli anni '80-'90 con soluzioni a

schiera ed appartamenti in residence. La lontananza dal mare fa sì che qui acquistino solo coloro che desiderano trovare dei prezzi particolarmente convenienti.

Golfo di Policastro

Si registra una buona domanda di seconda casa da parte di famiglie provenienti da Lazio, Basilicata e dalle altre province della Campania. Si è ridotto il budget e anche la dimensione dell'immobile: si cercano piccoli bilocali su cui investire non più di 70 mila €. Importante la vista mare ma soprattutto il giardino. Ad eccezione di Sapri, dove si attesta anche una discreta domanda di prima casa, in tutte le altre località la domanda è orientata sulle case vacanza. Poco presenti gli investitori.

A **Sapri**, località più grande e più apprezzata tra tutte quelle del Golfo, quest'anno si sono vendute soprattutto le abitazioni posizionate nel centro storico e nei pressi della Stazione ferroviaria, zone più distanti dal mare (comunque raggiungibile a piedi) ma meno costose. Nel centro storico per un buon usato d'epoca si spendono intorno a 1000-1300 € al mq. Quotazioni simili nella zona stazione per immobili degli anni '70. In particolare si apprezzano corso Garibaldi e via Kennedy, dove le soluzioni degli anni '90 con vista mare costano intorno a 1700-2000 € al mq. Leggermente più elevati i prezzi sul lungomare Italia, dove una tipologia vista mare costa intorno a 2000-2200 € al mq. Lungo la strada che conduce al porto ci sono ville sul mare acquistabili mediamente a 3000 € al mq. In numero limitato le nuove costruzioni, essendo il territorio ormai saturo. I pochi cantieri presenti hanno quotazioni medie di 2000 € al mq. Le quotazioni più elevate nel golfo di Policastro si registrano a Scario, dove ci sono appartamenti in parchi turistici a 2-3 km dal mare a 1300 € al mq ma anche soluzioni fronte mare nella zona del porto turistico a 3200-3300 (top price) € al mq. A Policastro e Capitello si registrano meno richieste perché sono meno servite; la posizione collinare consente però di acquistare delle case vista mare a 1300-1500 € al mq. Per cui sono apprezzate da quella clientela che cerca la tranquillità. Poche le nuove costruzioni in zona a causa della presenza di importanti vincoli paesaggistici.

Provincia di Caserta

Nella seconda parte del 2015 i valori immobiliari di Mondragone sono in diminuzione del 5,5%. La casa vacanza, la cui domanda era in calo negli ultimi anni, ha avuto una leggera ripresa in quest'ultimo periodo. La vicinanza a Napoli determina una domanda alimentata esclusivamente da napoletani che hanno una bassa disponibilità di spesa e non possono accedere ai prezzi più elevati delle zone circostanti. Infatti la disponibilità di spesa media si aggira intorno a 50-60 mila € per l'acquisto di piccoli bilocali. A comprare sono quasi sempre famiglie che utilizzano l'abitazione durante le vacanze e durante il fine settimana. Esiste anche una piccola percentuale di investitori che mettono a reddito. La maggioranza delle transazioni di casa vacanza interessa la zona del lungomare Caracciolo dove prevalgono le costruzioni degli anni '60-'70 che, in buone condizioni e con fronte mare, hanno prezzi medi di 700-800 € al mq con punte di 1000 € al mq. Da segnalare che nel 2014-2015 Mondragone è stata insignita della Bandiera Blu e che negli ultimi anni sono stati fatti interventi per abbellire il lungomare.

Lazio

Le località turistiche del Lazio nella seconda parte del 2015 hanno registrato una contrazione dei valori del 3,1%, con la provincia di Roma in calo del 2,1% e la provincia di Latina del -2,8%.

Provincia di Roma

Il mercato della seconda casa di **Anzio** registra prezzi in lieve ribasso anche perché sul mercato c'è abbondante offerta: molte persone che hanno più proprietà immobiliari stanno dismettendo la casa al mare (o perché non la usano più o perché ne possiedono già un'altra). Ad acquistarle famiglie provenienti da Roma città e provincia che cercano trilocali da 70-80 mq su cui investire non più di 200 mila €. Quasi sempre sono persone che hanno frequentato la località da "turisti" o hanno vissuto la propria infanzia per

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

alcuni anni e che poi hanno optato per l'acquisto. Cercano soluzioni indipendenti (ville singole, villette a schiera o porzioni di bifamiliari o di quadri familiari) posizionate possibilmente tra il mare e la via Ardeatina nella zona di Lido di Cincinnato. Le zone più ambite sono quelle sul fronte mare, (via delle Orchidee e via Genova) dove i prezzi raggiungono 2000-2100 € al mq, valori di 1700 € al mq si registrano per le soluzioni posizionate dopo la prima fila verso la via Ardeatina. Oltre quest'ultima arteria si sviluppa un mercato prevalentemente di prima casa e solo in parte di seconda casa, acquistata soprattutto da coloro che non possono permettersi le zone più vicine al mare e da persone che cercano come servizio primario la Stazione ferroviaria di Villa Claudia. Infatti i prezzi sono più contenuti e si aggirano intorno a 1200 € al mq. Negli ultimi tempi a **Lavinio** mare si registra una maggiore domanda di casa vacanza, in particolare trilocali dotati di spazio esterno, meglio se piano terra, con giardino oppure con vista mare. Il budget medio di chi cerca la seconda casa, romani e napoletani, oscilla intorno a 100-120 mila €. La zona più ambita è quella compresa tra il mare e la via Ardeatina, dal momento che è importante raggiungere la spiaggia senza utilizzare mezzi di trasporto. Sul lungomare Enea si registrano le quotazioni più elevate perchè le abitazioni possono vantare la presenza del fronte mare. Si parla di prezzi di 1400 € al mq per abitazioni fronte mare da ristrutturare e di 1600 € al mq per quelle già ristrutturate. Quotazioni simili si registrano anche per le soluzioni presenti sulla passeggiata delle Sirene, che però hanno il vantaggio di sorgere sulla spiaggia. Allontanandosi dal fronte mare i valori scendono e si portano a 1000-1100 € al mq per le abitazioni da ristrutturare fino a 1300 € al mq per quelle già ristrutturate. Oltre la via Ardeatina c'è meno richiesta ma essendoci anche un'offerta di soluzioni bifamiliari, quadrifamiliari e villette a schiera ci sono sporadiche richieste di seconda casa. Da segnalare che, durante il periodo estivo, la cittadina si anima con numerosi eventi.

Il mercato della seconda casa a **Nettuno** vede protagonisti acquirenti che arrivano da Roma e dalla provincia e alla ricerca soprattutto di bilocali su cui investire non più di 80 mila €. Piacciono le abitazioni situate in via Giacomo Matteotti, via Eolo e via Fratelli Rosselli. Nel cuore di Nettuno sorge il borgo medioevale che affaccia sul porto turistico; acquistano spesso coloro che utilizzano i servizi del porto e che hanno una disponibilità di spesa medio alta. Via Giacomo Matteotti è la strada più commerciale della città, dove le abitazioni possono godere di vista mare e di vista porto: la maggioranza dei condomini risale agli anni '70-'80 ed un'abitazione in buono stato ha quotazioni medie di 2500 € al mq. Su via della Liberazione si concentrano molti acquisti di seconda casa e i prezzi per le soluzioni in buono stato si aggirano intorno a 1500-1600 € al mq. Più vicina al mare sorge via Eolo, che sconta però lo svantaggio di essere meno servita e per questo motivo i prezzi per soluzioni fronte mare si aggirano intorno a 1700 € al mq.

Provincia di Latina

Sono in diminuzione le quotazioni degli immobili a **Gaeta** nella seconda parte del 2015. Nell'ultimo anno si registra un aumento di richieste di seconda casa: il ribasso dei prezzi ha stimolato l'interesse di acquirenti potenzialmente interessati anche a Sabaudia e Terracina dove, in passato, i prezzi più contenuti attiravano compratori. Questi ultimi arrivano da Roma, oltre a quelli di Latina, Caserta, Frosinone e Napoli. Il budget medio di investimento per un bilocale è di 100-140 mila €, per un trilocale di 150-230 mila €. Si cercano abitazioni vicine al mare, possibilmente dotate di posto auto e soprattutto con spazi esterni e terrazzo. Le zone più ricercate a Gaeta sono Serapo, il centro a ridosso di corso Cavour e via Indipendenza. Serapo è la zona balneare per eccellenza, dove si concentrano le spiagge attrezzate e che attualmente è anche interessato alla realizzazione di una pista ciclabile che collegherà diverse zone di Gaeta. Qui sorge un mix di complessi condominiali di dimensioni contenute e villini singoli. Le quotazioni per le abitazioni fronte mare sono di 4000 € al mq, allontanandosi i valori scendono anche a 3000-2500 € al mq (entro 800 mt dal mare). Non lontano, in via Bachelet, costruiranno delle abitazioni nuove acquistabili a 3500 € al mq. Piacciono le soluzioni del centro, intorno a via Indipendenza e corso Cavour: si trovano soluzioni d'epoca, palazzi del

1800 e del 1900, che in buono stato costano 2500 € al mq. Sono comprati anche da giovani imprenditori che hanno realizzato B&B. Dalla parte opposta di Serapo, sorge il lungomare Caboto che guarda il golfo di Gaeta e dove le quotazioni sono più contenute essendo vicino alla scogliera e al porto. Il fronte mare arriva a 3500 € al mq. Anche il lungomare Caboto sarà oggetto di restyling. Soluzioni particolari e di pregio si trovano sul lungomare di Serapo e in zona Fontania, ma la bassa offerta di queste tipologie fa salire talvolta i prezzi oltre il milione di €, soprattutto se ci sono accessi diretti al mare o spazi esterni importanti.

Marche

Nella seconda parte del 2015 il mercato delle seconde case marchigiane segna una diminuzione dei valori del 2,9%.

Provincia di Ascoli Piceno

Il mercato a Porto d'Ascoli ha registrato un aumento della domanda di seconda casa da utilizzare sia come casa vacanza e sia come casa ad uso investimento per essere messa a reddito. Nella stagione estiva si possono ottenere dai 4000 a 5000 € per un appartamento con 4-5 posti letto. La domanda si orienta su piccoli trilocali da 40-60 mq su cui investire mediamente intorno a 130-150 mila €. Ad acquistare sono persone residenti nelle regioni limitrofe e dell'entroterra abruzzese, umbro e marchigiano. Chi desidera una casa sul fronte mare deve mettere in conto una spesa più elevata dal momento che su viale Rinascimento e viale Europa (le strade principali del lungomare) si possono toccare valori di 3000-3500 € al mq per immobili di piccolo taglio che abbiano un'esposizione fronte-mare. In quest'area è stata creata anche un'isola pedonale. Già in seconda fila i valori diminuiscono e scendono a 2200-2500 € al mq senza vista mare e 2700 € al mq con la vista mare. Oltre la ferrovia si realizzano principalmente acquisti di prima casa, mentre la seconda casa in zona è acquistata solo da coloro che hanno un budget molto ristretto. I valori dell'usato infatti oscillano intorno a 1200-1500 € al mq. A Porto d'Ascoli non ci sono molte nuove costruzioni e le ultime in zona Fontana, risalenti al 2010, sono acquistabili a 2000-2200 € al mq. Molto invenduto tra le soluzioni nuove in vendita a 3000 - 3500 € al mq nelle zone a ridosso del lungomare.

Molise

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni immobiliari delle località di mare del Molise sono rimaste invariate.

Provincia di Campobasso

Attivo il mercato delle case vacanza a **Campomarino** nella seconda parte del 2015. Le richieste provengono prevalentemente da famiglie in arrivo dalla Campania e dalla Puglia e la tipologia più apprezzata è il trilocale. Piacciono in particolare le soluzioni situate nei pressi del mare, meglio se dotate di giardino ed ingresso indipendente: per abitazioni con queste caratteristiche si possono spendere fino a 70-80 mila €, mentre per l'acquisto di un appartamento la spesa parte da 40 mila €. Una delle zone più richieste è quella della Chiesa, perché con accesso diretto al mare senza passare attraverso la pineta. Qui è possibile comprare villette costruite a partire dagli anni '90 a 900-1000 € al mq se in buono stato, oppure a 650-700 € al mq se da ristrutturare. Molto apprezzata dai turisti anche l'area di via Vanoni, strada principale di Campomarino che costeggia la pineta fino ad arrivare al porticciolo turistico. In questo caso un appartamento da 80 mq circa e ben tenuto si acquista con una spesa di 700 € al mq. Prezzi più contenuti si segnalano nella parte centrale del paese, in zona via Alcide De Gasperi, perché più distante dal mare: gli appartamenti in buone condizioni non superano il valore di 500-600 € al mq, mentre per le villette la spesa sale a 700-750 € al mq. Da segnalare che su via Don Luigi Sturzo, angolo via Kennedy, sono in fase di

realizzazione nuove villette a schiera disposte su due piani per un totale di 60 mq, con ingresso indipendente e dotate di giardino, il cui valore si attesta tra 1300 e 1500 € al mq.

Puglia

La Puglia ormai da alcuni anni si è affermata come una delle mete preferite per l'acquisto della casa vacanza complice anche il boom del turismo che ha interessato la regione. Il Salento l'ha fatta da padrone con un forte interesse di acquisti sia da persone residenti in Italia sia dall'estero. Oltre alle località di mare piacciono anche le zone dell'entroterra della Valle d'Itria, dove ad attirare l'attenzione sono soprattutto i trulli. Le località in provincia di Lecce hanno registrato un aumento dell'1,6%, quelle della provincia di Brindisi dell'1,4% per finire con quelle della provincia di Bari e di Foggia che hanno visto una decrescita rispettivamente dell'1,3% e dello 0,8%.

Provincia di Bari e Brindisi

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni a **Polignano a Mare** sono stabili. 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 analoghe 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 **Locorotondo** la domanda di casa vacanza interessa esclusivamente i trulli che puntellano le campagne circostanti della Valle d'Itria. Ad acquistarli sia persone provenienti da altre regioni sia residenti. Si utilizzano per trascorrere le vacanze, per affittarli, per destinarli ad attività turistico ricettive oppure, con il doppio obiettivo di utilizzarli ed affittarli nel periodo in è vuoto. La Valle d'Itria non offre solo trulli ma anche ville singole e case indipendenti, acquistate però come prima casa visti gli ottimi servizi e i collegamenti della campagna con il comune di Locorotondo. Chi desidera il trullo si orienta su una tipologia di 4-5 coni (due camere da letto, soggiorno e angolo cottura) in condizioni abitabili e con circa 1000-1200 mq di terreno, a cui destinare non più di 100-110 mila €. Sono meno richieste le soluzioni da rimodernare a causa degli alti costi di ristrutturazione vista la specificità dei materiali e della manodopera richiesti. Esiste poi una percentuale più contenuta di acquirenti che cerca trulli già ristrutturati e per i quali sono disposti a spendere fino a 150-160 mila €. Piacciono anche le abitazioni situate nel centro storico di Locorotondo, anche queste acquistate con finalità di casa vacanza o investimento. Sono case tipiche del posto (cummerse), costruite in pietra alcune delle quali hanno il pregio di avere un'ottima vista sulla valle d'Itria. Queste ultime possono arrivare anche a 3000 € al mq. Non distante sorge Fasano, la cui marina che include località come Torre Canne e Savelletri. Quest'ultima in particolare, negli ultimi anni, ha attirato l'interesse di una clientela di livello elevato, spesso di fama, proveniente sia dalle altre regioni italiane e sia dall'estero,

anche grazie al fatto che in zona si sono insediati un campo da golf e dei resort importanti. In questa località si cercano soprattutto appartamenti e case indipendenti, ex case di pescatori costruite tra gli anni '50 e gli anni '90. Prezzi medi intorno a 3000 € al mq per soluzioni in buono stato. Prezzi più contenuti, intorno a 2000 € al mq, si registrano nella zona di Torre Canne, sempre nella marina di Fasano. Nell'entroterra di Fasano, in zona Selva, si possono trovare trulli e case in pietra così come ville singole molto ampie che si scambiano a prezzi medi di 1500- 1700 € al mq.

Provincia di Lecce

Salento

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 comprano 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 €.

Il mercato immobiliare nella zona di **Baia Verde** è alimentato prevalentemente da acquirenti di seconda casa. Si tratta di una zona altamente turistica e questo determina una notevole richiesta 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 €. 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, tuttavia 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 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 e 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 stare 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. 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 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**. 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 €.

Toscana

Dinamico il mercato della seconda casa a **Viareggio**, dove la presenza di prezzi più competitivi rispetto alle più costose e vicine località di Forte dei Marmi e Lido di Camaiore determina la domanda di coloro che desiderano acquistare la seconda casa ma hanno budget più contenuti. A comprare casa sono famiglie del posto in cerca dell'abitazione principale oppure in arrivo dal Nord Italia in cerca della casa vacanza. L'area più richiesta è quella centrale nei pressi del mare, dove si trovano soluzioni tipiche viareggine (ovvero villette a schiera con giardino antistante e retrostante) realizzate nei primi del '900. Da ristrutturare hanno prezzi medi di 2000 € al mq. Quotazioni inferiori, 1500 € al mq, si registrano nell'area periferica della città, cioè la parte più interna e più distante dal mare caratterizzata da abitazioni costruite negli anni '70,'80 e '90. I prezzi top si toccano sul lungomare di Viareggio (viale Carducci) per soluzioni viareggine fronte mare: 5000 € al mq.