

TURISTICO MARE ITALIA - Centro

Lazio, Marche

Il secondo semestre del 2016 vede ancora in diminuzione le località di mare in Italia (-1,7%). Tra le regioni che hanno segnalato il calo maggiore c'è il Lazio (-3,1%), più contenuto quello della Sicilia (-0,8%), seguita dalla Campania (-1%). In generale, nelle località turistiche di mare si segnala una ripresa delle richieste. La novità è che sono tornati ad acquistare gli stranieri in particolare in Campania (se ne segnalano a Ischia, Sorrento e, in misura minore, ad Amalfi e Positano, Sicilia (nell'area di Castellammare del Golfo e Scopello) e Liguria (con un ritorno importante dei francesi nell'imperiese e agli albori nel savonese) dove gli interventi per la nascita di piste ciclabili sta diventando un elemento importante per attirare le richieste. Gli stranieri amano soprattutto i borghi sul mare, ed infatti acquistano spesso abitazioni d'epoca, oppure soluzioni indipendenti posizionate in zone più defilate ma con vista panoramica sul mare. Quasi sempre hanno budget importanti, talvolta fino al milione di euro. Gli italiani invece hanno budget più bassi (al massimo si arriva a 250 mila € - 300 mila €) e per questo motivo si "accontentano" di appartamenti non lontani dal mare e se possibile con spazio esterno e vista mare. Il fronte mare ormai è appannaggio di una bassa percentuale di acquirenti. Quello che è emerso è un ritorno all'investimento nelle località di mare, si acquista la casa con la finalità di realizzare un B&B oppure una casa vacanza da affittare. Questo si è notato soprattutto in quelle località in cui è elevata la domanda di affitti estivi. Prosegue il trend che vede anche i proprietari della casa vacanza acquistata con finalità di utilizzo personale affittarla nel periodo in cui non è utilizzata al fine di recuperare parte delle spese legate al mantenimento e alla proprietà.

Lazio

Le località di mare del Lazio hanno registrato un ribasso del 3,1% nel secondo semestre del 2016, con un calo più marcato per quelle della provincia di Roma (-3,4%), a seguire la provincia di Latina (-3,2%) mentre sono stabili i prezzi delle località della provincia di Viterbo.

Provincia di Roma

A **Lido dei Pini** si registra un lieve ribasso dei prezzi e un mercato dinamico: c'è più volontà di acquistare, la domanda è in aumento e si realizza un maggior numero di compravendite. A comprare la seconda casa ci sono soprattutto residenti a Roma che cercano un punto d'appoggio da utilizzare anche nei weekend, pertanto si orientano su soluzioni indipendenti di tre locali dotate di giardino privato. Chi opta per il lungomare generalmente ha una capacità di spesa elevata e mette in conto circa 120 mila €; al contrario, chi ha un budget inferiore si indirizza verso le aree interne, dove le soluzioni scendono a 80-90 mila €.

La zona del lungomare è caratterizzata da palazzi degli anni '60, dove gli appartamenti hanno spesso il giardino privato e le quotazioni di una soluzione di 60 mq si attestano a 2000 € al mq, per arrivare a 2300-2600 € al mq se fronte mare. Piace anche Colle Romito, area residenziale più interna e ben curata, dove acquistano anche coloro che cercano la prima casa: qui ci sono soluzioni più recenti, realizzate tra gli anni '80 e '90, che costano intorno a 1500 € al mq. Da segnalare che nella parte più vicina al mare sono state completate villette di 60 mq su un unico livello, realizzate in classe A e dotate di impianto fotovoltaico e porticato esterno in legno: alcune di queste sono state compravendute a circa 2800 € al mq.

Provincia di Latina

Mercato dinamico a **Gaeta**: i prezzi sono stabili, la domanda è in crescita e aumenta il numero di compravendite. Grazie ai prezzi in ribasso nei semestri precedenti e alla maggiore disponibilità delle banche ad erogare credito, stanno aumentando le compravendite di prime case, ma il mercato è sempre alimentato dalle case vacanze. La maggior parte dei turisti proviene dalle province di Napoli e Caserta, a seguire ci sono residenti nel Frusinate e nella provincia di Roma. Le richieste si concentrano su bilocali o piccoli trilocali il più possibile nelle vicinanze del mare e dotati di pertinenze esterne, per una spesa che oscilla rispettivamente tra 100-140 mila € e 150-230 mila €. Da segnalare un aumento della domanda da parte di coloro che desiderano avviare attività di B&B o affittacamere.

Per questa finalità ci si rivolge soprattutto nella zona di via Indipendenza e corso Cavour, dove si trovano soluzioni d'epoca, palazzi del 1800 e del 1900 che, in buono stato, hanno prezzi medi di 2500 € al mq. Una delle zone più ricercate è sempre il lungomare Serapo, dove si concentrano le spiagge attrezzate e che ha subito un restyling con la realizzazione di una pista ciclabile che ha aumentato notevolmente l'interesse per quest'area. L'offerta edilizia consiste in 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 2500-3000 € al mq. Dalla parte opposta di Serapo sorge il lungomare Caboto dove le quotazioni sono più contenute essendo vicino alla scogliera e al porto, infatti il fronte mare arriva a 3500 € al mq. Soluzioni particolari e di pregio si possono trovare sul lungomare di Serapo e in zona Fontania, ma la bassa offerta di queste tipologie fa salire i prezzi a volte oltre il milione di €, soprattutto se ci sono accessi diretti al mare o spazi esterni importanti.

Provincia di Viterbo

Il mercato immobiliare della zona di Marina Velca conta due importanti consorzi: Marina Velca Golf (Pian di Spille) e Marina Velca Mare. Il primo, quello più importante, ha circa 800 abitazioni ed è sorto prevalentemente tra gli anni '70 e gli anni '90. Si sviluppa intorno ad un campo da golf, è immersa nel verde, dista circa 1,5 km dal mare e 5 km dal paese. La zona ha vissuto la crisi immobiliare degli ultimi anni e ha visto una contrazione della domanda immobiliare di seconda casa. In più MV Golf ha subito anche la concorrenza di nuovi campi da golf sorti intorno a Roma. Qui acquistano persone residenti a Roma che ricercano soprattutto soluzioni indipendenti e semindipendenti dove trascorrere le vacanze estive e ne apprezzano in particolare la tranquillità che caratterizza il consorzio. L'immobile inoltre è utilizzato tutto l'anno nei weekend dal momento che il consorzio è servito tutto l'anno con attività commerciali e vigilanza 24 h su 24 e gli immobili sono dotati di riscaldamento termoautonomo. La maggiore concentrazione delle richieste d'acquisto è nella fascia di spesa che non supera i 250 mila €.

L'offerta è eterogenea: ci sono ville unifamiliari (da 250 a 500 mq circondate da parchi importanti) anche se la maggioranza sono ville bifamiliari e a schiera da un minimo di 60 mq a 120 mq. Non si superano i 450 mila € per una soluzione indipendente da ristrutturare di 400 mq mentre una soluzione bifamiliare di 70-80 mq in buono stato degli anni '90 può arrivare a 180 mila €. Tra i vantaggi del consorzio MV Golf anche le basse spese di gestione. Sono ancora presenti dei lotti edificabili.

A Marina Velca Mare esiste un altro consorzio, posizionato sul mare e con 1200 abitazioni (ville bifamiliari e a schiera soprattutto e poi appartamenti in condominio). Le abitazioni, in questo caso, interessano anche acquirenti delle province di Terni e Viterbo con una disponibilità di spesa media che non supera i 150 mila €.

Infine c'è Tarquinia Lido, il lido del paese, famoso soprattutto per l'ampia passeggiata sul mare e i suoi locali per svago. Il mercato immobiliare offre soprattutto ville plurifamiliari ed appartamenti

in condominio. Anche qui lo sviluppo immobiliare risale agli anni '70. Per una soluzione fronte mare in buono stato si arriva a 2000-2300 € al mq. Una soluzione indipendente più distante dal mare può costare da un minimo 1300 € a 1800 € al mq.

Marche

Le località turistiche delle Marche hanno registrato un ribasso dell'1,3%.

Provincia di Ascoli Piceno

Quotazioni stabili a **Porto d'Ascoli** nel secondo semestre del 2016, dove si registra un mercato vivace ed un aumento del numero di compravendite. La domanda di case vacanza proviene principalmente dall'entroterra marchigiano ed abruzzese e si concentra nell'area compresa tra il mare e la dorsale ferroviaria. La tipologia più ricercata è il trilocale, dotato di spazi esterni e dal valore compreso tra 140 e 160 mila €. Viale Rinascimento è il lungomare di Porto d'Ascoli ed è composto prevalentemente da abitazioni realizzate negli anni '70: qui i valori immobiliari oscillano tra 3000 e 3500 € al mq per immobili di piccolo taglio già ristrutturati, mentre scendono di circa 500 € al mq le soluzioni da ristrutturare. Già in seconda fila i prezzi diminuiscono e scendono a 2200-2500 € al mq senza vista mare e 2700 € al mq con la vista mare, sempre per soluzioni in buono stato. Oltre la ferrovia si sviluppa una zona dove si realizzano principalmente acquisti di prima casa e di seconda casa solo da parte di coloro che hanno un budget ridotto, dal momento che i valori dell'usato oscillano intorno a 1000-1500 € al mq. Da segnalare che, in seconda fila, è stato abbattuto un vecchio palazzo al cui posto stanno sorgendo abitazioni in classe energetica A: la richiesta è di 3500-4000 € al mq. Prosegue il rifacimento del lungomare nell'area nord, con la creazione di piste ciclabili e aree verdi, mentre la parte sud del lungomare è stata già riqualificata da alcuni anni.