

LECCE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,8% nel I sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
-6,3%	-3,3%	-2,0%	-6,4%	-20%	-8,2%	-11,3%	-0,7%	-3,8%	-0,8%

Variazione percentuale dei prezzi

A Lecce nella prima parte del 2017 si segnala ancora una leggera riduzione dei valori. Mercato vivace nel centro storico della città dove si acquista sia come abitazione principale e sia come investimento, spesso finalizzato alla realizzazione di casa vacanza e B&B. Un buona spinta alla domanda, sia di affitto sia di acquisto, è data dalla presenza dell'Università. Interesse al rientro in città anche da parte di coloro che si erano trasferiti in provincia negli anni del boom immobiliare.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA:

La tipologia più richiesta è trilocale con il 46,8% delle preferenze.

La disponibilità di spesa concentra il 60,3% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €.

COMPRAVENDITE: diminuiscono in città e aumentano in provincia

Diminuisce il numero di compravendite in città ed aumentano in provincia: a Lecce sono state acquistate 556 unità immobiliari nel corso del primo semestre 2017, pari al 4,2% in meno rispetto allo stesso semestre del 2016, mentre la provincia chiude l'anno con 2392 transazioni, pari al 3,2% in più.

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE LECCE

Città

Nella prima parte del 2017 i valori immobiliari di Lecce hanno registrato un decremento dello 0,8%.

Valori stabili nel **Centro Storico** dove le transazioni sono equamente divise tra acquisti di prima casa e acquisti ad suo investimento. Infatti si registrano numerosi acquisti finalizzati alla creazione di casa vacanza e di B&B. In questo caso si prediligono le abitazioni con più tre camere da letto oppure intere palazzine. Una camera si affitta a 100 euro a notte con punte di 300 € in estate. Tra gli acquirenti ci sono anche stranieri, francesi, inglesi, tedeschi 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 Sant'Oronzo o nei pressi della Basilica di Santa Croce. Per una soluzione ristrutturata si spendono mediamente 1600-1700 € al mq con punte di 2500 € al mq. Da ristrutturare si possono trovare anche soluzioni che costano intorno a 400-450 € al mq. Apprezzate anche le abitazioni situate nei vicoli del centro storico perché più defilate rispetto al passaggio turistico. A ricercarle sono soprattutto gli acquirenti di prima casa. 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. Questa componente di acquisto è in aumento. Una soluzione ristrutturata costa mediamente da 900 a 1200 € al mq, una da ristrutturare intorno a 500-600 € al mq. Tendenzialmente si affitta la camera singola a 200 € 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 1000 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.

Il mercato immobiliare della zona di **piazza Mazzini e limitrofe** appare vivace: c'è una buona domanda ma anche abbondante offerta dovuta soprattutto ad un turnover generazionale che sta interessando la zona. Si richiedono quattro locali, a partire da 150 mq, in buono stato. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie alla ricerca della casa migliorativa. Tra le zone preferite c'è San Lazzaro che si sviluppa intorno all'omonima via e che si caratterizza per la presenza di alcune soluzioni indipendenti, decisamente molto ambite, per questo partono da un minimo di 350 mila €. Il resto del mercato immobiliare della zona include appartamenti dalla metratura ampia (a partire da 150 mq) che si scambiano a 1150 € al mq se da ristrutturare e 1300-1400 € al mq se già ristrutturate. Spostandosi in piazza Mazzini prevalgono gli immobili commerciali e gli uffici, mentre le abitazioni sono prevalentemente soluzioni ex lacp ormai riscattate della seconda parte degli anni '60. Da registrare una buona domanda di investimento che si indirizza su immobili commerciali messi a reddito. Una soluzione da ristrutturare costa mediamente 800 € al mq mentre una ristrutturata costa 1500 € al mq. Molte abitazioni della zona sono di proprietà di società immobiliari. In sviluppo la zona di via Merine dove stanno sorgendo appartamenti di nuova costruzione per i quali si chiedono prezzi medi di 1600-1700 € al mq.

I valori immobiliari della zona di **Salesiani, Ariosto, Tribunale e Stadio** sono stabili. La domanda è vivace e c'è richiesta, prevalentemente di prima casa. La domanda ad uso investimento è in netta diminuzione. Si nota inoltre un rientro dall'hinterland in città adesso che i prezzi sono più accessibili.

Le zone Salesiani ed Ariosto sono quelle maggiormente richieste perché più servite. In zona Ariosto si contano anche delle soluzioni signorili costruite in tipico stile barocco oggetto di interesse da parte di investitori che vogliono avviare un'attività turistico – ricettiva. Una soluzione di questo tipo in buono stato si valuta intorno a 1400-1500 € al mq. La zona Salesiani offre sia immobili degli anni '70 sia soluzioni della prima metà degli anni 2000. Attualmente sono in corso degli interventi di nuova costruzione in classe "A" e con spazi esterni (sempre più richiesti) acquistabili a 1700-1800 € al mq.

Gli immobili della zona Tribunale in passato erano acquistati spesso per investimento. Questa componente di domanda è venuta meno e di conseguenza si acquista soprattutto la prima casa. La zona offre immobili popolari ormai riscattati e spesso privi di ascensore. Per un buon usato si spende da 550 a 750 € al mq.

Infine la zona Stadio dove prevalgono le soluzioni in edilizia cooperativa sorte tra gli anni '80 e gli anni '90. I valori al mq oscillano da 700 a 750 € al mq per un buon usato. Sono in corso interventi di nuova costruzione le cui quotazioni non vanno oltre i 1100 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si registra una domanda cospicua che si scontra però con una bassa offerta immobiliare, oltre che con un'offerta non sempre all'altezza delle richieste dei clienti.

Per un trilocale si spendono mediamente 400 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone transitorio.

Diminuiscono i prezzi immobiliari nella zona di via Adriatica e Borgo San Nicola. Il mercato è dinamico e si segnala una volontà di ritorno all'acquisto della prima casa in particolare da parte dei

più giovani che stanno ritrovando fiducia. Si registra una maggiore domanda indirizzata verso le soluzioni indipendenti e semindipendenti dotate di giardino. Sono apprezzate le abitazioni presenti nel quartiere Cicalella, sviluppato all'incrocio tra via Adriatica e la tangenziale a partire dal 2008 e che offre ville, villette a schiera e soluzioni bifamiliari. Lungo via Adriatica sono in corso interventi di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 1200 € al mq. Intorno al centro commerciale Ipercoop sorge il quartiere di Borgo San Nicola che si caratterizza per la presenza di soluzioni sorte tra gli anni '80 e gli anni '90 con quotazioni medie di 1000 € al mq. Da segnalare che, negli ultimi tempi, si assiste ad un rientro in città da parte di coloro che si erano trasferiti fuori Lecce durante l'epoca del boom immobiliare e che adesso vorrebbero approfittare dei prezzi più bassi. Quasi sempre si tratta di persone che lavorano a Lecce. Intorno a Lecce si sviluppano paesi satellite come Merine, Giorgilorio e Castromediano che in questo momento interessano in particolare coloro che lavorano nei centri commerciali sorti nella zona. Offrono soluzioni bifamiliari e a schiera di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 1000 € al mq. Sul mercato degli affitti si registra una domanda elevata, alimentata da coloro che non riescono ad accedere al mutuo anche se al momento c'è bassa offerta di immobili in affitto in zona. Per un bilocale si spendono intorno a 300-400 € al mese.

Il mercato immobiliare nell'area intorno a via Taranto è vivace, in particolare se l'immobile è posto in vendita al giusto prezzo di mercato. La domanda per uso investimento è forte grazie alla vicinanza all'Università. Ma si contano anche diverse soluzioni destinate a casa vacanza. La zona preferita è quella che si sviluppa intorno a Porta Napoli, più vicina al centro. Si cercano dal bilocale al quattro locali e in genere si ha un budget medio intorno a 70-80 mila €. In questo tratto di via Taranto a ridosso di Porta Napoli 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 140 a 200 € al mese, mentre un bilocale si affitta a 350-400 € al mese. Il tratto di via Taranto che va oltre viale 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 sono più contenute si aggirano intorno a 600 € al mq. Anche in questa zona si registrano acquisti di case da destinare ad affitto studentesco. A Santa Rosa poi si segnalano anche richieste di case e villette indipendenti, presenti soprattutto nella parte più periferica. 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.

Salento: meta turistica sempre più d'appeal

A Gallipoli i valori immobiliari non hanno subito importanti cambiamenti. La domanda di seconda casa è in ripresa in particolare sui bilocali, ricercati sia per realizzare la casa vacanza sia per acquisti ad uso investimento destinati poi all'affitto turistico. Con quest'ultima finalità si muovono prevalentemente coloro che abitano nei comuni limitrofi. Dalle altre province pugliesi e dalle altre regioni si muovono in particolare per acquistare la casa vacanza da utilizzare personalmente. Il budget che mettono in conto per un bilocale con vista mare non supera i 90 mila €, per un trilocale 110-120 mila €. Il centro storico di Gallipoli che concentra in particolare case tipiche del posto, con volte a stella o a botte, è ricercato da chi desidera avviare attività di B&B e che per questo cerca immobili con almeno quattro stanze. Nel Centro storico si parla di valori di 2000 € al mq per i palazzi d'epoca situati sulle mura e quindi fronte mare e dai 1100- 1300 € al mq per quelle da ristrutturare. Chi cerca la casa vacanza per uso diretto predilige le zone sul mare come 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 1200-1300 € 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 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 1200 € al mese a giugno, 2000 € al mese a Luglio, 4000 € al mese ad Agosto e 800 € al mese a settembre.

Nella prima parte del 2017 è dinamico il mercato immobiliare della casa vacanza nella zona delle marine di **Torre Suda, Capilungo, Posto Rosso e Manca Versa** costa ionica che da Gallipoli si snoda in direzione di S.Maria di Leuca. E' un tratto caratterizzato sia da scogliere e sia da calette. In località Manca Versa la vicinanza a Gallipoli determina una domanda soprattutto ad uso investimento destinato ad essere messo a reddito. Per l'intera stagione estiva un trilocale rende 6000-7000 €, con un investimento di 90-95 mila €. Nelle altre località la domanda di casa vacanza arriva da coloro che vivono nei comuni limitrofi o fuori regione e che acquistano la casa per viverla. Di queste zone apprezzano la tranquillità e si indirizzano per lo più su soluzioni indipendenti con giardino circostante. Infatti l'offerta immobiliare della zona è costituita da soluzioni indipendenti, con circa 80 mq di abitazione e 100 mq di giardino. A Torre Suda 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 €. Negli ultimi anni c'è stato un discreto sviluppo edilizio nell'entroterra di Manca Versa. Il nuovo si vende a 1000 € al mq.

Stabili le quotazioni di **Nardò** nella prima parte del 2017. Si ricercano prevalentemente casa vacanza ma è in lieve aumento la richiesta di prima casa nelle zone della Marina di Nardò dove si riescono a trovare soluzioni indipendenti con giardino a prezzi più contenuti. Tra gli acquirenti di casa vacanza si contano anche inglesi e francesi che dopo aver trascorso periodi di vacanza in zona decidono poi per l'acquisto. Si dividono in due categorie: quelli che prediligono le soluzioni del centro storico e quelli che invece optano per il mare. Nel centro storico di Nardò trovano palazzi tipici leccesi con volte a botte o a stella in pietra e che da ristrutturare hanno prezzi medi di 400-500 € al mq. Queste tipologie piacciono anche agli investitori che vogliono realizzare un'attività turistica. Nelle zone della Marina di Nardò ed in particolare le località di Santa Caterina, Sant'Isidoro, Santa Maria al Bagno acquistano sia stranieri ma soprattutto persone del posto che come casa vacanza cercano prevalentemente 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 i 2000 - 2500 € al mq. Mercato completamente diverso per Porto Selvaggio che ricadendo all'interno del Parco Naturale di Porto Selvaggio è sottoposto a dei 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 €.

Sul mercato delle locazioni turistiche si registra una buona domanda e per un bilocale di 4 posti letto, affittato a giugno e luglio si possono ottenere circa 4000 €.