

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO PROVINCIA DI SALERNO

Casa vacanza: le zone costiere piacciono anche agli stranieri

COSTIERA AMALFITANA: PREZZI: -1,4% nel II sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-19,8%	-1,7%	0%	-6,5%	-6,9%	-11,5%	-1,6%	-4,0%	-1,1%	0,0%	-1,4%

Variazione percentuale dei prezzi

COSTIERA CILENTANA e GOLFO DI POLICASTRO: PREZZI: -0,1% nel II sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-2,6%	+1,7%	-2,7%	-6,6%	-9,0%	-4,2%	-2,7%	-2,0%	+0,3%	-0,6%	-0,1%

Variazione percentuale dei prezzi

Costiera Amalfitana

Quotazioni sostanzialmente stabili ad **Amalfi** e a **Positano** nella seconda parte del 2018. Si tratta di un mercato immobiliare molto dinamico, sempre più caratterizzato dalla richiesta di soluzioni da destinare a B&B e casa vacanza. Anche quest'anno infatti sono state avviate numerosissime nuove attività dedicate agli affitti brevi. Si tratta di un fenomeno importante che se da un lato potenzia la capacità ricettiva dedicata ai turisti, dall'altro penalizza i residenti che non riescono più a trovare abitazioni sul mercato degli affitti classici. Amalfi e Positano evidenziano un costante aumento del numero di presenze turistiche, si tratta di persone in arrivo da tutto il mondo ed in particolare dal Nord America e dal Nord Europa. Il mercato più importante è quello di Amalfi dove gli immobili fronte mare possono toccare 7000 € al mq mentre quelle centrali ed a ridosso di piazza Duomo registrano punte di 11-12 mila € al mq; parliamo di tipologie antiche e costruite prima del novecento. Prezzi più contenuti per le soluzioni che si trovano nei vicoli perché prive di spazi esterni e poco luminose, in questo caso la spesa scende a circa 4000 € al mq. Sempre molto esclusivo ed elitario il mercato residenziale di Positano, con quotazioni che generalmente non scendono al di sotto dei 10 mila € al mq e dove gli immobili in vendita sono pochi.

Sono il lieve calo le quotazioni di **Vietri sul Mare**. In particolare i ribassi maggiori si registrano per quelle tipologie che non si trovano nei pressi del mare e che non hanno la vista o un terrazzo. La domande di case turistiche proviene in gran parte da professionisti residenti in Campania con una disponibilità di spesa media compresa tra 200 e 250 mila €, con punte che possono arrivare anche a 400 mila €. Si registra inoltre un aumento di acquirenti in arrivo da Avellino grazie agli ottimi collegamenti autostradali. Da segnalare una massiccia presenza di B&B e di case vacanza: negli ultimi anni infatti in molti hanno deciso di investire in questo tipo di attività. Il budget medio in questo caso si attesta su 140-150 mila € ed il costo per una notte nei mesi estivi si attesta mediamente sui 100 €. La presenza di B&B e case vacanze è in continuo aumento, anche se il numero di presenze turistiche rimane stabile e questo lascia presupporre un ribasso delle tariffe nei prossimi anni. In generale le aree più richieste sono quelle di Marina di Vietri, Erchie e Cetara, mentre sono in difficoltà Albori e Raito penalizzate dalla distanza dal mare. Sul fronte mare della Marina di Vietri si toccano punte di 5000 € al mq contro una media di 3500 € al mq. Nel borgo di Cetara, famoso per le tonnare, la presenza del porto turistico determina quotazioni più elevate che possono arrivare a 6000 € al mq per tipologie fronte mare con comodo accesso e terrazzo vista mare. Piacciono anche le abitazioni di Erchie dove un buon usato costa tra 3000 e 4000 € al mq. È l'unico paese della costiera amalfitana dove

sono stati ultimati piccoli interventi di nuova costruzione acquistabili a prezzi compresi tra 5000 e 6000 € al mq. Ad Albori e Raito, dove si acquistano prevalentemente appartamenti dotati di terrazzo e vista mare, le quotazioni arrivano ad un massimo di 2000-2500 € al mq. In assenza di questi plus i valori immobiliari scendono a 1700-1800 € al mq. Negli ultimi anni sono in aumento i turisti stranieri, in particolare tedeschi, francesi, spagnoli ed americani, i quali si fermano per alcuni giorni per poi proseguire il giro della costiera. Sul mercato delle locazioni estive si registrano i seguenti canoni per un bilocale di 4 posti letto: a Cetara e Erchie 2500-3000 € ad Agosto e 2000-2500 € al mese a luglio. A Marina di Vietri sono rispettivamente 2000 € al mese e 1500 € al mese.

Costiera Cilentana

Quotazioni stabili a **Capaccio – Paestum** nella seconda parte del 2018. Attivo il mercato della casa vacanza, alimentato prevalentemente da famiglie in arrivo dall'hinterland napoletano. La tipologia più richiesta è quella composta da 2 camere da letto, cucina, bagno ed uno spazio esterno come un terrazzo oppure un giardino. La disponibilità di spesa oscilla mediamente tra 70 e 90 mila €. Da segnalare inoltre una buona domanda di villette, in questo caso bisogna mettere in conto una spesa media compresa tra 100 e 120 mila €, ma le quotazioni possono essere anche superiori. Le zone del mare sono quelle più richieste, in particolare Laura, Licinella e Torre di Paestum. La maggioranza degli immobili presenti sono villette a schiera ma prive di vista mare dal momento che a separarle da quest'ultimo ci sono la spiaggia e la pineta. Per un buon usato si spendono mediamente 1000-1200 € al mq, per una villetta a schiera si investono 100-120 mila €. Mercato completamente diverso a Capaccio paese, arroccato sulla collina e più distante dal mare. Qui il mercato è prevalentemente di tipo interno ed alimentato da acquirenti che vi hanno sempre vissuto, si registra comunque anche qualche richiesta da parte di turisti. In paese il prezzo di un usato in buone condizioni si attesta su 700-800 € al mq. Da segnalare che in zona Linora, nella fascia costiera di Capaccio – Paestum, il Comune ha riqualificato una zona dismessa realizzando il Linora Village con un'arena sul mare che nel periodo estivo ospita eventi culturali dedicati ai turisti e ai residenti. Anche il Parco Archeologico di Paestum registra un aumento delle visite grazie alla presenza di numerose iniziative volte a valorizzare nel miglior modo possibile questo importante sito mondiale.

Mercato attivo ad **Agropoli** nella seconda parte del 2018. Le richieste di case vacanza provengono in genere da coppie e famiglie in arrivo soprattutto dalla Campania ed in parte minore dalle regioni limitrofe come Lazio e Basilicata. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di famiglie in arrivo dalla Germania ma con origini italiane. Non si ferma inoltre la richiesta da parte di investitori in cerca di soluzioni da trasformare in B&B ed affittacamere. In generale le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali, ma chi acquista per investimento apprezza anche tagli più ampi. La domanda di case vacanza ad Agropoli si focalizza sulla fascia costiera ed in particolare sul lungomare San Marco. Le soluzioni in buono stato posizionate in prima fila e con vista fronte mare possono arrivare a 3000 € al mq. Quelle prive di affaccio si scambiano a prezzi medi di 1800-2000 € al mq. Al termine del lungomare si sviluppa il Borgo Antico dove sorge il Castello Angioino. Qui si possono comprare immobili d'epoca della fine del 1800 ed inizi del 1900. Non essendoci box e posti auto è una zona ricercata soprattutto da amatori che ne apprezzano la posizione panoramica. Per un buon usato si registrano valori intorno a 1100 € al mq con punte di 2000 € al mq per posizioni particolarmente felici o con spazi esterni. Non ci sono molte nuove costruzioni a parte alcuni interventi in classe A che registrano prezzi medi di 3000 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni turistiche la tendenza è quella di affittare a settimane e non più per l'intero mese, resiste comunque ancora qualche famiglia che riesce ad affittare per un intero mese. Il canone di locazione di un bilocale con 4 posti letto è di 500-800 € nei mesi di giugno e settembre, di 1500-1700 € nel mese di luglio, fino ad arrivare a 2000-2200 € per il mese di agosto. In crescita il numero di compravendite nell'**area centrale di Agropoli** nella seconda parte dell'anno. La

domanda riguarda sia l'abitazione principale sia la casa vacanza, non mancano inoltre gli acquisti per investimento. Da segnalare inoltre qualche acquisto per l'avviamento di attività di B&B, in questo caso l'investimento medio oscilla tra 150 e 250 mila € e la tipologia più richiesta è quella dotata di tre camere. Alcuni si indirizzano anche verso i paesi limitrofi dove è possibile acquistare vecchie case a 50-60 mila € da ristrutturare e trasformare in B&B. Il segmento della seconda casa è alimentato soprattutto da acquirenti provenienti dal napoletano. Questi ultimi investono cifre inferiori a 130 mila € per acquistare bilocali e piccoli trilocali, possibilmente nei pressi del mare. Nell'area del Porto si possono comprare villette a schiera e appartamenti acquistabili a 3000 € al mq. Piacciono anche le soluzioni situate in zona Selva, la parte collinare che va verso il porto, dove ci sono ville indipendenti e piccoli contesti condominiali acquistabili a prezzi medi di 2200-2500 € al mq. Chi cerca la casa vacanza apprezza anche la 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 interventi di riqualificazione importanti che hanno interessato proprio la baia di Trentova e le aree circostanti (patrimonio Unesco) dove si prevede la nascita di passeggiate, sentieri di trekking e altro. Il centro è maggiormente apprezzato da chi cerca la prima casa e si orienta su corso Garibaldi e via San Pio X: un'abitazione da ristrutturare costa 1700 € al mq, una già ristrutturata 2200-2300 € al mq. I valori scendono a 1000-1200 € al mq nella zona più vecchia, quella del Castello e delle Mura. Per le tipologie già ristrutturate e dotate di vista mare si arriva invece a 2000-2500 € al mq. Ad un paio di chilometri dal Centro si trova la zona della Madonna del Carmine dove ci sono villette a schiera e piccoli contesti condominiali acquistabili a 1300-1500 € al mq.

Sono sostanzialmente stabili le quotazioni a **Castellabate** nella seconda parte dell'anno. Il mercato è sempre vivace, non mancano infatti le richieste di acquisto da parte di turisti in arrivo prevalentemente dalla Campania, in cerca di soluzioni da utilizzare nei periodi estivi ma anche nei week end invernali. La scelta ricade quasi sempre su tipologie già ristrutturate oppure di nuova costruzione per evitare di dover intraprendere lavori di riqualificazione. Le abitazioni con 2 camere da letto, la cucina e il bagno rimangono quelle più apprezzate, meglio se ampie e magari con un secondo bagno, sempre più spesso infatti si cerca di avere qualche metro quadrato in più a disposizione per godere di un maggiore comfort. Da segnalare anche compravendite da parte di persone del posto per l'avviamento di attività di affittacamere, in questo caso le tipologie più ricercate sono quelle con una metratura intorno ai 100 mq da suddividere poi in mini appartamenti. Anche per questo motivo si sta evidenziando una problematica sugli affitti tradizionali, ormai quasi tutti i proprietari infatti preferiscono affittare a turisti e questo comporta una bassissima offerta di case in locazione per coloro che necessitano di un appartamento in affitto per viverci. Sempre più difficoltosa infine la vendita delle abitazioni situate ad oltre un chilometro dal mare dal momento che per gli acquirenti è molto importante poter raggiungere il mare ed il centro a piedi. Il borgo di Santa Maria è quello apprezzato maggiormente da chi cerca la seconda casa. Difficile che si trovi un'abitazione fronte mare, più facile trovare quelle a ridosso della fascia mare che si valutano mediamente intorno a 3000 € al mq se recentemente ristrutturate. 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 punte di 4000 € al mq. Appreziate anche le soluzioni abitative della zona di San Marco, 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 vale 2700-2900 € al mq. Si segnala inoltre una maggiore richiesta per l'apertura di attività commerciali sul lungomare Pepi e su corso Matarazzo, la strada dello shopping per eccellenza dove per un locale commerciale di 35 mq si

spendono intorno a 600-700 € al mese, mentre per una tipologia di 50-60 mq si sale a 1000 € al mese. L'obiettivo è insediare attività legate alla somministrazione ed all'abbigliamento. Nuove costruzioni si trovano sia in zona Santa Maria, in zona Lago ed in parte minore nell'area a ridosso di Punta Licosa. Il "Piano Casa" sta comunque ormai esaurendo la sua spinta e quasi tutti gli interventi sono stati ultimati. Il nuovo si attesta sui 3000 € al mq. La località Lago è 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. Bassa la domanda di acquisto per le abitazioni del Borgo di Castellabate a causa della distanza dal mare ma anche del forte passaggio turistico che ne penalizza la tranquillità. Il comune di Castellabate infatti continua ad essere sottoposto ad interventi di riqualificazione al fine di renderlo sempre più attraente per i turisti. Questi ultimi si distribuiscono durante tutto l'anno, dal periodo di Pasqua fino ad arrivare ad ottobre. Sono sia italiani sia stranieri del Nord Europa. Chi volesse acquistare un buon usato nel Borgo di Castellabate deve mettere in conto una spesa compresa tra 1900 e 2200 € al mq. Sul mercato delle locazioni turistiche si registrano soprattutto affitti settimanali, mentre per le mensilità si possono ipotizzare i seguenti canoni: per un bilocale di 4 posti letto si spendono 1200-1500 € al mese a giugno, 1600-2000 € a luglio e ad agosto 2600-3000 €.

In lieve aumento le quotazioni a **Palinuro** nella seconda parte del 2018, dove si registra un mercato vivace con una crescita del numero delle richieste e delle compravendite. Si tratta di un mercato di seconde case, alimentato in particolare da professionisti e famiglie in arrivo dalle province di Salerno, Napoli ed Avellino. Da segnalare anche qualche acquisto migliorativo, si tratta soprattutto di famiglie in cerca di soluzioni più ampie. In generale le tipologie più richieste dai turisti sono quelle composte da 2 camere, angolo cottura, un bagno ed uno spazio esterno che può essere un terrazzo oppure il giardino. Valori immobiliari elevati, intorno a 5000 € al mq, si possono toccare per le soluzioni d'epoca che si trovano nell'area del porto turistico di Palinuro. Quotazioni di 2000-3000 € al mq anche per le soluzioni posizionate in via Indipendenza e corso Pisacane, le strade più commerciali della cittadina nel centro. Piacciono anche le abitazioni a schiera, con terrazzo, presenti a Parco dei Pini e valutate in buono stato intorno a 3000 € al mq. A Centola e Marina di Pisciotta i prezzi sono di 1500-2000 € al mq. A 15 km da Palinuro si sviluppa Marina di Camerota. I valori immobiliari sono di 2000-2500 € al mq per le tipologie posizionate in centro città con punte di 3500 € al mq per le soluzioni ristrutturate e con affaccio esterno presenti su Lungomare Trieste e sul porto turistico. Da segnalare che a Palinuro sono in corso i lavori per l'installazione della fibra ottica.

Golfo di Policastro

Quotazioni stabili per le località turistiche del Golfo di Policastro nella seconda parte dell'anno. A **Sapri** si registra un mercato molto dinamico, tendenza che sembra affermarsi anche nei primi mesi del 2019. La domanda di acquisto proviene sia da famiglie in cerca della prima casa sia da turisti in cerca della casa vacanza. Chi acquista la seconda casa proviene in genere dalla provincia di Napoli oppure dalla provincia di Salerno e si focalizza su tipologie composte da due camere, una sala con angolo cottura ed un bagno. Sempre molto importante la presenza di uno spazio esterno come un giardino oppure un ampio terrazzo ed il budget a disposizione si attesta mediamente tra 100 e 120 mila €. Tra le zone più ricercate dai turisti ci sono il Lungomare Italia, corso Garibaldi, corso Umberto I, via Kennedy e piazza Plebiscito dove si trovano quotazioni medie per l'usato comprese tra 1500 e 1700 € al mq, fino ad arrivare a 2000-2200 € al mq per le

soluzioni posizionate in prima fila fronte mare. Per quanto riguarda le locazioni turistiche, per un bilocale 4 posti letto si segnalano canoni di 2000 € ad agosto, di 1200-1500 € a luglio e di 700-800 € a giugno e a settembre. Buona la domanda di case vacanza anche per le località di **Scario** e di **Villammare**, dove si possono acquistare abitazioni all'interno di parchi a 1200-1500 € al mq, con punte di 2000-2200 € al mq per le tipologie posizionate in prima fila fronte mare. Quotazioni simili a quelle di Sapri si registrano a Policastro, dove ci sono soluzioni usate a 1500 € al mq nell'area centrale, per salire a 1800-2000 € al mq nella zona del Porto. Da segnalare che un paio di anni fa sono stati riqualificati sia il Porto sia il lungomare di Policastro, con interventi che hanno riguardato anche tutte le stradine che confluiscono al porto stesso. La zona è diventata più vivace grazie anche all'apertura di pub ed attività di somministrazione in genere. Infine, nell'area periferica di Policastro, sono attivi cantieri per la realizzazione di nuovi appartamenti e villette indipendenti. Si tratta di un'area residenziale e non richiesta dai turisti con valori del nuovo che si attestano su 2000-2200 € al mq.