

SALERNO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: -0,6% nel II sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-8,4%	-9,3%	-3,9%	-7,1%	-17,1%	-12,0%	-6,1%	-0,5%	-3,6%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel secondo semestre 2017 le quotazioni delle abitazioni di Salerno sono in leggero calo (-0,6% rispetto al primo semestre 2017). **Nell'area centrale** della aumentano le richieste; si realizzano prevalentemente acquisti di prima casa: numerosi quelli migliorativi e quelli di chi si sposta dall'hinterland in città. Sono presenti anche investitori che si orientano prevalentemente su locali commerciali già locati o su uffici. Da segnalare che a ridosso del Centro, in zona Lungoirno, sono state ultimate nuove abitazioni in classe energetica A il cui valore si attesta su 3700-4000 € al mq. Ultimato il recupero dell'ex Palazzo delle Poste dove il nuovo ha toccato anche punte di 10 mila € al mq. Buona la domanda di appartamenti in affitto. Nei **quartieri Carmine e Fratte** i prezzi si sono stabilizzati, la domanda è vivace e l'offerta inizia a contrarsi, soprattutto su tipologie di qualità. Il mercato delle locazioni sta attraversando un momento positivo, con richieste che provengono soprattutto da giovani coppie e da chi cerca un punto d'appoggio in città. Nel quartiere Carmine i trilocali si affittano a 500-550 € al mese e i quadrilocali a 650-700 € al mese. Nel quartiere Carmine i trilocali si affittano a 500-550 € al mese e i quadrilocali a 650-700 € al mese. Il mercato delle locazioni è dinamico e si registra una buona domanda composta prevalentemente da famiglie. Nella seconda parte del 2017 il mercato di **Lungoirno** segnala un discreto dinamismo. La zona registra una buona domanda ad uso investimento, per la locazione uso ufficio di cui c'è molta domanda. Si ricercano prevalentemente 3-4 locali per affittare le singole stanze. Esiste anche un discreto mercato di locazioni residenziali e per un bilocale si spendono 400-450 € al mese.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia più richiesta è il trilocale, scelto come obiettivo della compravendita dal 46,5% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa nel 32,7% dei casi è compresa tra 169 e 250 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Positivo il mercato delle locazioni che nell'ultimo semestre vede i canoni praticamente invariati rispetto a quelli registrati il semestre precedente. Per un bilocale si spendono 480 €, per un trilocale 560.

COMPRAVENDITE

A Salerno città nel 2017 sono state vendute 1.120 abitazioni residenziali segnando così un +8,1% rispetto al 2016. Nella provincia sono state vendute 5.720 abitazioni ed anche in questo caso si registra un aumento rispetto al 2016.

COSTIERA AMALFITANA:PREZZI: 0,0% nel II sem 2017

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

Variazione percentuale dei prezzi

COSTIERA CILENTANA e GOLFO DI POLICASTRO: PREZZI:% +0,1% nel II sem 2017

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

Variazione percentuale dei prezzi

TESTO INTEGRALE

SALERNO: sempre vivo il fascino della costa. La stabilità dei prezzi premia il turistico

Nel secondo semestre del 2017 i valori immobiliari di Salerno sono diminuiti dello 0,6%. Quotazioni inalterate **nell'area centrale** della città. L'ultima parte del 2017 ha evidenziato un aumento di richieste grazie ad una maggiore disponibilità ad erogare mutui da parte degli istituti di credito. In zona centrale si realizzano prevalentemente acquisti di prima casa: numerosi quelli migliorativi e quelli di chi si sposta dall'hinterland in città. Si preferiscono le tipologie medio-grandi sul lungomare. La zona più costosa con immobili signorili si sviluppa sul lungomare Trieste dove le soluzioni ristrutturate valgono 4500-5000 € al mq, con punte di 6000 € al mq se prestigiose e posizionate in prima fila. Sono presenti anche investitori che si orientano prevalentemente su locali commerciali già locati o su uffici. Piacciono anche le case presenti su corso Vittorio Emanuele dove si registrano quotazioni comprese tra 4500-5000 € al mq e si possono toccare to prices di 5500-6000 € al mq. Su corso Garibaldi le quotazioni medie sono di 4000 € al mq. Più semicentrali via Vernieri, via Pio XI e via Camillo Sorgente che segnalano prezzi di circa 2200 € al mq: apprezzate perché sono tranquille, con possibilità di parcheggio, offrono immobili degli anni '70 e i prezzi più contenuti si prestano ad acquisti di metrature più ampie. Infatti, per un trilocale si possono spendere intorno a 150-170 mila €. Da segnalare che a ridosso del Centro, in zona Lungoirno, sono state ultimate nuove abitazioni in classe energetica A il cui valore si attesta su 3700-4000 € al mq. Ultimato il recupero dell'ex Palazzo delle Poste dove il nuovo ha toccato anche punte di 10 mila € al mq. Elevata la richiesta di box auto in Centro anche se i prezzi rimangono ancora alti rispetto alla disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Attualmente un box singolo ha un valore compreso tra 80 e 100 mila €. Buona la domanda di appartamenti in affitto nell'area centrale: la vicinanza del Tribunale determina una discreta domanda da parte di lavoratori trasferiti (dal Cilento e da Napoli) ma anche di professionisti che affittano immobili per realizzare studi professionali. Il canone mensile di questa tipologia è di 500-550 € al mese ed il contratto più utilizzato è il transitorio con cedolare secca.

Nei quartieri **Carmine e Fratte** i valori immobiliari si sono stabilizzati, la domanda è vivace e l'offerta inizia a contrarsi, soprattutto su tipologie di qualità. Gli acquirenti ricercano prevalentemente la prima casa e gli investitori, presenti in misura minore, si orientano su piccoli tagli da affittare a studenti e famiglie.

La zona Carmine è maggiormente apprezzata perché sorge a ridosso del centro e offre numerosi servizi. I valori medi per una soluzione ristrutturata nella parte più centrale sono di 2500-2600 € al mq (punte che si toccano per le tipologie più prestigiose, condomini degli anni '70 con finiture di pregio posizionate in piazza Sinno) per scendere a 1600-1800 € al mq per quelle popolari del rione Gelso e per gli appartamenti nella parte alta del quartiere Carmine dove potrebbero toccarsi punte di 2200 € al mq. Fratte è un piccolo centro di 600-700 famiglie che offre case in edilizia popolare degli anni '40 ex Ina Casa e condomini degli anni '40-'50: per le prime tipologie le cifre sono di 800-1000 € al mq, per le seconde il prezzo sale a 1000 – 1100 € al mq. Negli ultimi tempi si registra un aumento delle richieste per questo quartiere in seguito ad uno spostamento verso la città da parte di coloro che risiedono nei confinanti comuni dell'hinterland. Acquistano qui anche coloro che non hanno una disponibilità di spesa elevata. Poche le nuove costruzioni tra cui nuovi condomini a calata S. Vito. Il nuovo si vende da 3000 a 4500 € al mq.

Il mercato delle locazioni sta attraversando un momento positivo, con richieste che provengono soprattutto da giovani coppie e da chi cerca un punto d'appoggio in città. Nel quartiere Carmine i trilocali si affittano a 500-550 € al mese e i quadrilocali a 650-700 € al mese. Si segnala una buona domanda di locazione da parte di studenti universitari essendo la zona ben collegata con Fisciano sede dell'università: una camera singola costa tra 200 e 250 € al mese. A Fratte, invece, il mercato delle locazioni si aggira

intorno a 350 € al mese per i bilocali, a 400-450 € al mese per i trilocali e non oltre 600 € al mese per i quattro locali .

Quotazioni stabili in zona **Mercatello** nella seconda parte dell'anno. Rispetto ad un anno fa si nota un aumento di acquisti di prima casa grazie ai mutui più convenienti e ad una contrazione delle compravendite di sostituzione. Infatti i proprietari, non potendo più vendere l'immobile al prezzo a cui era stato acquistato in passato, optano per la ristrutturazione. Si cercano case di 90-100 mq, in buone condizioni, ben esposte e luminose. Poiché ad essere attive sul mercato sono le giovani coppie al primo acquisto c'è un ottimo riscontro per le abitazioni di Mercatello Alta dove i prezzi più contenuti sono accessibili ad un target giovane: 2300-2400 € al mq con punte di 2500-2600 € al mq per le abitazioni con vista panoramica. A Mercatello Bassa i prezzi si aggirano intorno a 2500 € al mq. Anche se a rilento, vanno avanti le nuove costruzioni in zona Marina di Arechi dove c'è il porto turistico: parte saranno in edilizia cooperativa e altre in edilizia privata e si scambiano a 3500-3600 € al mq. Un leggero calo si registra per la domanda di immobili in locazione ricercati comunque da studenti della vicina Facoltà di Medicina (Napoli, Potenza, bassa Calabria), famiglie e giovani coppie. Sono molto richiesti gli appartamenti di piccole dimensioni, i monolocali si affittano a 300 € al mese e i bilocali a 500 € al mese. Per l'uso abitativo si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con la cedolare secca.

A **Torrione**, nella seconda parte del 2017, le quotazioni immobiliari sono sostanzialmente stabili anche se si registra un rallentamento del mercato laddove le richieste dei venditori sono al di sopra della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Contrariamente sono molto rapidi i tempi di realizzo quando gli immobili sono collocati al reale prezzo di mercato. Torrione piace per la vicinanza al centro e per l'offerta di servizi. Le soluzioni più costose sono quelle posizionate sul Lungomare, che godono del fronte mare e che, signorili e ristrutturate, raggiungono prezzi di 4000 € al mq. Sul lungomare Marconi ci sono palazzine degli anni '60, prive di ascensore, con vista mare e che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 2200-2300 € al mq. Piacciono anche le soluzioni anni '60-'70 in edilizia residenziale presenti in via Posidonia e che si possono scambiare fino a 2700-2800 € al mq. Le migliori costruzioni in edilizia signorile sono presenti in alcuni condomini situati in via Testa, in via Posidonia e sul Lungomare Tafuri. Si scambiano a prezzi medi di 3000-3300 € al mq se godono della vista mare. L'area che va verso la stazione ferroviaria è quella meno quotata a causa del passaggio dei treni e le soluzioni che affacciano sui binari si scambiano a prezzi medi di 2200 € al mq. Stesse quotazioni si segnalano per le abitazioni di tipologia popolare nelle parallele di via Posidonia. Il mercato delle locazioni è dinamico e si registra una buona domanda composta prevalentemente da famiglie . Per un bilocale si spendono mediamente 550 € al mese, per un trilocale si spendono 600-650 € al mese e si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

Nella seconda parte del 2017 il mercato di **Lungoirno** segnala un discreto dinamismo. La zona che si sviluppa a ridosso della Cittadella Giudiziaria e del vecchio stadio registra una buona domanda ad uso investimento, per la locazione uso ufficio di cui c'è molta domanda. Con questa finalità si ricercano prevalentemente 3-4 locali per affittare le singole stanze. Esiste anche un discreto mercato di locazioni residenziali e per un bilocale si spendono 400-450 € al mese. Su via Dalmazia, una delle strade principali, ci sono immobili degli anni '60-'70 valutati 2000 € al mq. A ridosso dello stadio prevalgono le soluzioni di popolari a 1400-1500 € al mq, prezzi che consentono l'acquisto a coloro che vogliono vivere in centro con un budget più contenuto (spesso si trasferiscono dalla provincia di Salerno). L'area compresa tra il fiume Irno, via Luigi Guercio e via Mobilio presenta valori che vanno da 1800-2000 € al mq per le soluzioni ai piani bassi e poco luminose, per arrivare a 2500 € al mq per quelle poste ai piani alti e panoramiche.

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO SALERNO PROVINCIA

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le località turistiche della provincia di Salerno chiudono il secondo semestre del 2017 con valori immobiliari stabili (+0,1%).

COSTIERA AMALFITANA

Nel secondo semestre del 2017 il mercato di **Amalfi e Positano** è rimasto stabile anche se si stanno delineando interessanti dinamiche. Si registrano acquisti di prima casa di persone residenti in zona e stimolati dalla presenza di prezzi interessanti e dai mutui più convenienti. Avendo budget contenuti si indirizzano verso il centro storico dove i prezzi medi più bassi di 3000-4000 € al mq sono giustificati da immobili spesso privi di spazi esterni e di luminosità, due elementi penalizzanti per l'acquisto turistico. Questo fenomeno sta portando ad un più facile assorbimento degli immobili offerti.

Il secondo trend da evidenziare è determinato anche dall'importante afflusso turistico che si è riversato sulla Campania, è l'incremento della domanda ad uso investimento per creare strutture ricettive o per acquistare la casa vacanza per utilizzo diretto (napoletani in particolare). La domanda di questi ultimi si orienta su trilocali su cui investire da 300 a 400 mila €. Questi fenomeni hanno determinato un interesse crescente su località minori, in passato "oscurate" dalla fama di Amalfi, Furore, Minori ed Erchie, borghi con abitazioni panoramiche ma a prezzi più bassi di 3000-4000 € al mq.

Il mercato più vivace ed importante resta comunque quello di Amalfi dove le case fronte mare toccano 7000 € al mq, mentre quelle centrali ed a ridosso di piazza Duomo arrivano anche a 10000 € al mq; parliamo di tipologie antiche e costruite prima del novecento. Quotazioni anche più elevate si registrano a Positano, mercato decisamente più esclusivo. Buona la domanda di immobili in affitto, ricercati da turisti provenienti da tutta Italia ma anche dall'estero (americani, nordeuropei in particolare).

Nella seconda parte del 2017 i prezzi di **Vietri sul Mare** sono stabili. Nell'ultimo anno è decisamente cambiato il cliente tipo: più preparato e anche più esigente, dal momento che ha una disponibilità di spesa maggiore (mediamente 300 mila €) e si orienta prevalentemente sulle abitazioni vicine al mare. Per questo motivo sono sempre più richieste Marina di Vietri, Erchie, Cetara e in difficoltà Albori e Raito che nonostante offrano delle caratteristiche abitazioni con vista mare sono penalizzate dalla distanza dallo stesso. Sembra essere venuta meno la clientela appartenente al ceto medio. In aumento gli acquirenti provenienti dalla provincia di Avellino e di Napoli, due città ben collegate a Vietri grazie anche ad una comoda uscita autostradale.

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 sue tonnare, la presenza del porto turistico determina quotazioni fino a 6000 € al mq per posizioni fronte mare. Piacciono anche le soluzioni di Erchie dove un buon usato costa 3000-4000 € al mq. E' l'unico paese della costiera amalfitana dove sono stati ultimati piccoli interventi di nuova costruzione acquistabili a 5000-6000 € al mq. L'interesse per il nuovo spinge i clienti siano disposti a spostarsi più distanti dal mare.

Ad Albori e Raito, dove si comprano prevalentemente appartamenti dotati di terrazzo e vista mare, le quotazioni arrivano a 2000-2500 € al mq. In assenza di questi plus si scende a 1700-1800 € al mq. In diminuzione coloro che affittano la casa nei periodi estivi, a causa di una più severa legislazione sulla locazione turistica che incentiva invece gli imprenditori che realizzano case vacanze e B&B. Infatti, negli ultimi anni, sono in aumento i turisti stranieri (tedeschi, francesi, spagnoli ed americani) che soggiornano per poco per proseguire il giro della costiera. Questo ha portato anche all'introduzione della tassa di soggiorno per finanziare progetti ed iniziative che possano conferire un maggior appeal alla località.

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

Nella seconda parte del 2017 il mercato immobiliare della **costiera cilentana** segnala un +0,1% di crescita dei prezzi immobiliari.

Quotazioni stabili nella seconda parte del 2017 a **Castellabate**. Il mercato è dinamico e segnala trend significativi. Innanzitutto un crescente interesse per le nuove costruzioni, abbastanza diffuse sul territorio in seguito al recupero di vecchie abitazioni in disuso e di strutture produttive dismesse a cui è stata cambiata la destinazione d'uso con l'attuazione del "Decreto Sviluppo". Tra le aree interessate S. Maria e zona Lago e, negli ultimi tempi, Ogliastro Marina, a ridosso della riserva marina di Punta Licosa che, proprio per questo motivo, sta interessando i potenziali acquirenti. Il nuovo, in prossimità della fascia mare, si scambia a 3000 € al mq. Si registrano ancora difficoltà per la vendita delle abitazioni situate ad oltre un km dal mare: per gli acquirenti raggiungere a piedi la spiaggia è un must così come puntare su immobili che garantiscano un ritorno in termini di rendimenti da locazione e di capital gain. I valori medi in questa zona sono di 2000 € al mq per le costruzioni nuove e di recente ristrutturazione e di 1600-1800 € al mq per un buon usato. Si segnala anche 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 35-40 mq si spendono intorno a 600-700 € al mese, per uno di 50-60 mq 900-1000 € al mese. L'obiettivo è insediare attività legate alla somministrazione e alla ristorazione. In seguito all'incremento di richieste delle locazioni estive si segnala una maggiore richiesta di immobili da destinare all'apertura di alberghi, strutture turistico ricettive o casa vacanza e B&B. Tra le new entry ci sono i residenti in provincia di Caserta, sempre più attirati dall'idea di affittare o acquistare un immobile a Castellabate. Il borgo marinaro di Santa Maria piace a chi cerca la seconda casa. Difficile che si trovi un'abitazione fronte mare, più facile trovare quelle a ridosso della fascia mare valutate mediamente 3000 € al mq. Gli acquirenti con budget importanti sono interessati anche all'area di Santa Maria compresa tra l'approdo "Porta delle Gatte" e "Torre Perrotti", due suggestivi e storici luoghi a ridosso della spiaggia dove una soluzione con vista mare può toccare punte di 4000 € al mq. Appreziate anche le case 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 2700-2900 € al mq. Alle famiglie con bambini piace la località Lago, tranquilla e con spiagge ampie, dove 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. Nel borgo di Castellabate il mercato è meno dinamico rispetto alle zone marine soprattutto a causa della maggiore distanza dal mare e per la scarsa disponibilità di aree destinate a parcheggio. Per un buon usato si registrano valori che possono andare da 1900 a 2200 € al mq. Il comune di Castellabate continua ad essere sottoposto a continui interventi di riqualificazione urbana da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di renderlo sempre più attrattivo per i turisti. Questi ultimi, sia italiani sia dell'Europa del Nord, si distribuiscono durante tutto l'anno dal periodo di Pasqua ad ottobre. Per un bilocale di 4 posti letto si spendono 1200-1500 € al mese a giugno e settembre, 1600-2000 € a luglio, ad agosto 2800-3000 €.

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di **Palinuro** sono stabili. La domanda, in leggera flessione, si sta polarizzando sulle fasce di disponibilità di spesa estreme. Da un lato chi ha budget massimo di 120 mila € da investire in piccoli tagli (famiglie della provincia di Napoli, Avellino e Potenza) e dall'altro chi desidera ville di prestigio intorno a 300-350 mila € (professionisti provenienti da Salerno e Napoli). Chi ha un capitale più contenuto è disposto anche ad allontanarsi diversi chilometri dal mare optando per Centola o Marina di Pisciotta. In quest'ultima località i prezzi sono di 1500-2000 € al mq. Valori immobiliari decisamente elevati, intorno a 5000 € al mq, si toccano per le soluzioni d'epoca affacciate sul porto turistico di Palinuro. Quotazioni di 2000-3000 € al mq anche per le costruzioni in via Indipendenza e corso Pisacane, le strade nel centro storico più commerciali della cittadina. Piacciono anche le tipologie a schiera, con terrazzo, presenti a Parco dei Pini e valutate in buono stato intorno a 3000 € al mq. A 15 km da Palinuro si sviluppa Marina di Camerota. I valori immobiliari sono di 2000-2500 € al mq per gli immobili posizionati 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.

In ripresa il mercato nel centro di **Agropoli** dove si registra una buona domanda di prima casa grazie al migliore accesso al credito. Anche il segmento della seconda casa tiene ed è alimentato da acquirenti provenienti dal napoletano. Questi ultimi investono cifre inferiori a 130 mila € per bilocali e piccoli trilocali, possibilmente nei pressi del mare. Per questo motivo si preferiscono le zone a ridosso del lungomare San Marco e del Lido Azzurro dove hanno tenuto i valori delle abitazioni: quelle prive di affaccio si scambiano a prezzi medi di 1800-2000 € al mq, se in buono stato e posizionate fronte mare arrivano a 3000 € al mq. A chi cerca la casa vacanza piace anche la zona di Moio-Trentova dove, per un appartamento, si spendono mediamente 1400-1600 € al mq. Agropoli, negli ultimi anni, ha vissuto notevoli miglioramenti grazie ad interventi di riqualificazione 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. Piacciono le soluzioni situate in zona Selva, la parte collinare che affaccia sul porto: di recente sono state ultimate villette ed appartamenti acquistabili a 3000 € al mq e l'usato si scambia a prezzi medi di 2200-2500 € al mq. 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 per gli immobili usati, senza vista mare e situati nelle zone più vecchie quali Castello e Mura. Si sale a 2000-2500 € al mq per le soluzioni ristrutturate e con vista. Piace Madonna del Carmine, a circa 2 km dal centro e con un'offerta di villette a schiera e piccoli condomini acquistabili a prezzi medi di 1300- 1500 € al mq. Le zone del Lungomare e quelle del centro sono di interesse per investitori del posto e delle province limitrofe, alla ricerca di piccoli tagli da mettere a reddito. Optano per soluzioni di qualità a cui la clientela è sempre più attenta. Chi acquista come casa vacanza si orienta su bilocali o trilocali. Al termine del lungomare si sviluppa il Borgo Antico, dove sorge il Castello Angioino, con un'offerta di immobili d'epoca della fine del 1800 ed inizi del 1900. Non essendoci box e posti auto è 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. Il ribasso dei prezzi nei paesi limitrofi ha incentivato l'acquisto di abitazioni a Prignano ed Ogliastro Cilento. Si segnala un'offerta di nuove costruzioni, a 3000 € al mq, derivanti da progetti approvati negli scorsi anni. Da segnalare l'adozione di un nuovo Piano Regolatore che porterà ad un maggiore sviluppo edilizio nelle zone periferiche.

Il mercato della seconda casa a **Capaccio – Paestum** si concentra soprattutto nelle zone del mare ovvero Laura, Licinella e Torre di Paestum. Ad acquistarle sono prevalentemente persone che arrivano dalla provincia di Napoli a cui questo tratto di costa è ben collegato. Ci sono soprattutto villette a schiera 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 1200-1300 € al mq, per una villetta a schiera si investono 110-120 mila €. Capaccio Scalo è la zona residenziale che dista pochi chilometri dal mare e dove si acquista prevalentemente come prima casa vista anche la presenza dei servizi. Per questo motivo le quotazioni sono leggermente più elevate e si aggirano intorno a 1600 € al mq per soluzioni anni '70-'80. Negli ultimi tempi la zona ha subito la concorrenza della vicina cittadina di Agropoli. Mercato completamente diverso a Capaccio paese, arroccato sulla collina e più distante dal mare. Il mercato è esclusivamente di tipo interno e alimentato da acquirenti che vi hanno sempre vissuto.

GOLFO DI POLICASTRO

Prezzi fermi per le località turistiche del Golfo di Policastro. L'offerta di nuove costruzioni è limitata dal momento che i Prg puntano alla salvaguardia del territorio. **Sapri** è il comune dove si realizzano sia acquisti di prima casa e sia di casa vacanza. Il mercato della prima casa è rallentato mentre quello della casa vacanza sembra essere in ripresa. Acquirenti residenti nel Cilento e nella provincia di Napoli cercano piccoli trilocali, possibilmente con uno spazio esterno, su cui investire intorno a 100-120 mila €. A Sapri piacciono il lungomare Italia e la zona centrale dove, per una soluzione in buono stato, si spendono mediamente da 1600 a 2200 € al mq. Nel centro storico si concentrano abitazioni d'epoca a 1000-1300 € al mq. Piacciono anche le soluzioni degli anni '90, posizionate su corso Garibaldi e via Kennedy e valutate 1700-2000 € al mq. Poche le nuove costruzioni, a prezzi intorno a 2000-2200 € al mq. Chi ha budget più importanti può orientarsi sul territorio di Scario dove si segnalano quotazioni medie di 3000 € al mq per le tipologie fronte mare (in particolare per la zona del porto turistico), valori che si dimezzano per quelle posizionate nei parchi limitrofi. Villammare è il comune più piccolo che segnala quotazioni medie di 1500-1700 € al mq. Positivo anche il mercato delle locazioni turistiche, con villeggianti prevalentemente locali. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 700 € a giugno e settembre, 1000-1500 € a luglio e 2000-2500 € ad agosto. Da segnalare che su Sapri c'è una forte domanda di locazioni residenziali a cui non si riesce a dare una risposta. I proprietari preferiscono infatti le locazioni turistiche, meno impegnative.