

## VACANZE DI PASQUA: BORGHI DI MARE TRA LE METE DEGLI ITALIANI

*Le previsioni per Pasqua registrano un notevole incremento di turismo in Italia, le prenotazioni sono in crescita del 28% sul 2016 e portano l'Italia tra le destinazioni top internazionali. E al di là di Roma, Firenze, Venezia e Milano ai turisti, italiani e non, da sempre piacciono i borghi dove spesso ambiente e cultura si sposano in maniera eccellente. Abbiamo provato a vedere come sta andando il mercato immobiliare in alcuni borghi sul mare perché molte volte l'acquisto della casa vacanza matura proprio dopo averli visitati, ammirati e trascorso alcuni brevi soggiorni.*

**Noli.** A Noli esiste un *mercato immobiliare d'elite* che si caratterizza per la presenza di acquirenti con un'ottima disponibilità di spesa, che oscilla da 250 a 350 mila €. Parliamo di un borgo marinaro che attira acquirenti che arrivano dalla Lombardia e dal Piemonte. Ultimamente si registra anche un ritorno di stranieri. Piacciono sia le abitazioni situate all'interno del borgo sia quelle indipendenti posizionate nelle aree collinari. Qui si trovano infatti soluzioni di prestigio, ville importanti che possono arrivare a costare intorno a 900 mila 1 milione di €. All'interno del borgo storico invece sono disponibili appartamenti che vanno dal bilocale al quattro locali e che, in buono stato, si valutano mediamente da 3000 a 4000 € al mq. Sul fronte mare i prezzi aumentano e si portano a 5000-6000 € al mq.

**Polignano a Mare.** Nella seconda parte del 2016 le quotazioni delle abitazioni a Polignano a Mare sono stabili. Si cercano soluzioni possibilmente con vista mare o un terrazzo, su cui investire da un minimo di 50 mila € ad un massimo di 150 mila €. Molte richieste si indirizzano in *centro storico, borgo caratteristico molto amato* dai turisti. Qui per soluzioni a strapiombo sul mare o con caratteristiche signorili e posizionate nelle piazze principali (piazza Vittorio Emanuele e piazza San Benedetto) si possono raggiungere i 6000 € al mq, contro una media di 1500-2000 € al mq per immobili di ristrutturare. A ridosso del Borgo Antico, sorge il Borgo Nuovo dove ci sono soluzioni d'epoca del 1800 che, da ristrutturare, costano mediamente 1550 € al mq.

**Gallipoli.** 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 da destinare 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 arrivano le richieste di casa vacanza da utilizzare personalmente. Il budget che si mette in conto per un bilocale con vista mare non supera 90 mila €, per un trilocale non oltre 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* ed è alla ricerca di immobili con almeno quattro stanze. Nel cuore della città si parla di valori di 2000 € al mq per palazzi d'epoca situati sulle mura e quindi fronte mare e di 1100- 1300 € al mq per quelle da ristrutturare. Chi cerca la casa vacanza per uso proprio predilige le zone sul mare come Lido S. Giovanni, Baia Verde, Riva levante 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 presenta principalmente tipologie indipendenti o semindipendenti, con spazi esterni e prezzi che si aggirano intorno a 1400-1500 € al mq. Sul mercato delle locazioni turistiche si registra una buona domanda alimentata da turisti che arrivano da ogni parte di Italia.

**Positano ed Amalfi.** Nel secondo semestre del 2016 il mercato immobiliare di Amalfi e Positano è rimasto stabile. In entrambi i mercati prevale la **domanda di casa da utilizzare per le vacanze o da destinare alla creazione di affittacamere e B&B**. Ad acquistare sono prevalentemente napoletani, in minima parte persone provenienti dal Nord Europa. I potenziali acquirenti si orientano su trilocali su cui investire da 300 a 400 mila €. Il mercato è più vivace ad Amalfi dove gli immobili fronte mare possono toccare 7000 € al mq all'interno di parchi condominiali costruiti tra gli anni '60 e primi anni '70, mentre quelle centrali e a ridosso di piazza Duomo registrano punte di 10000 € al mq; parliamo di tipologie antiche e costruite prima del XX secolo. Quotazioni più elevate, superiori a 10 mila € al mq, si toccano per il fronte mare di Positano, mercato decisamente più esclusivo. A queste zone si interessano in particolare gli **investitori internazionali**. Piace anche per la zona di Conca dei Marini e di Furore, meno costose e quindi più abbordabili perché distanti dal mare e dalle spiagge anche se la posizione collinare ne garantisce una buona panoramicità. I valori immobiliari per una casa in buono stato scendono attorno a 5000 € al mq. Quotazioni di circa 7000 € al mq per un immobile ben posizionato e ristrutturato a Praiano e Ravello.

**Castellammare del Golfo.** Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Castellammare del Golfo e di Scopello sono rimasti stabili. Sempre importante in queste zone la domanda di casa vacanza da parte di stranieri, **tedeschi, francesi, inglesi e belgi**. Altre richieste arrivano da italiani residenti in altre regioni. **Si ricercano quasi esclusivamente soluzioni indipendenti: ville singole, rustici possibilmente con vista mare e giardino. Apprezzata anche la presenza della piscina.** Le zone preferite da chi cerca la seconda casa sono Scopello e le aree periferiche di Castellammare del Golfo situate tra le montagne ed il mare, in particolare località Fraginesi. Si investono mediamente cifre che partono da 150 mila €. I prezzi sono molto variabili a seconda delle caratteristiche dell'abitazione, della presenza del terreno e della tipologia dello stesso. Nella parte bassa di Scopello si va da 3500 a 4500 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni posizionate presso la Tonnara. I valori scendono a 2500-3000 € al mq verso la Baia di Guida Loca per tornare a 4500-5000 € al mq nella zona di Cala Mazzo di Sciacca che sorge a ridosso della Riserva dello Zingaro. Richieste anche per le vecchie case di pescatori presenti nel centro storico di Castellammare del Golfo. I valori al mq arrivano a 4000-4500 € al mq nella zona intorno al porto e 3000-3500 € al mq intorno al Castello. Da segnalare che è stato reso pedonale corso Garibaldi con la creazione di una passeggiata che va verso il porto. Piacciono anche le abitazioni di San Vito Lo Capo, nella cui parte bassa di registrano valori medi di 3000 € al mq mentre nella cittadina appartamenti e villette a schiera hanno valori medi di 2300-2500 € al mq. Da segnalare anche diverse richieste finalizzate alla realizzazione di B&B o comunque di abitazione da destinare ad affitto turistico. In questo caso ci si orienta su palazzine indipendenti.