

## TURISTICO MARE ITALIA – Sud e Isole

### Calabria, Campania, Molise, Puglia Sardegna e Sicilia

*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 una disponibilità di spesa inferiore (al massimo si arriva a 250 - 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 (soprattutto dove la domanda di affitti estivi è elevata) o per realizzare un B&B. Prosegue il trend di chi, pur avendo acquistato la casa vacanza per utilizzo personale, decide di affittarla nel periodo in cui non è occupata, così da recuperare parte delle spese legate al mantenimento e alla proprietà.*

### Calabria

*Nella seconda parte del 2016 i prezzi immobiliari nelle località turistiche della Calabria hanno registrato un calo dell'1,4%. Le soluzioni turistiche della provincia di Catanzaro segnalano una contrazione dei valori dell'1,7%, quelle della provincia di Cosenza dell'1,1%. Stabili le località della provincia di Reggio Calabria.*

#### Provincia di Catanzaro

Quotazioni sostanzialmente invariate a Botricello. Il mercato è vivace e il numero di richieste da parte di turisti in cerca della casa vacanza è in aumento. Si tratta soprattutto di persone originarie del posto e residenti in altre regioni d'Italia. La soluzione ideale si trova all'interno di villaggi e strutture attrezzate, la tipologia più richiesta è il trilocale da 60 mq circa, dotato di giardino e di valore compreso tra 40 e 50 mila €. Talvolta si richiedono anche le soluzioni indipendenti o le villette a schiera. A Botricello piacciono in particolare le soluzioni situate sul lungomare, appartamenti in complessi degli anni '70-'80 che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 1000 € al mq. Piacciono anche le tipologie posizionate nella parte finale di Marina di Bruni e che si scambiano a prezzi medi di 1000 € al mq. A Marina di Bruni si possono acquistare villette e appartamenti in palazzine realizzate tra la fine degli anni '70 e gli anni '80, oppure villette costruite tra il 2005 ed il 2010. Qui il prezzo di una villetta bifamiliare di recente costruzione da 80 mq più giardino si attesta su 100 mila €. A Cropani la domanda di seconda casa si concentra sulla Marina di Cropani dove sorge Villaggio Carrao, caratterizzato dalla presenza di bilocali con giardino dal valore di 40-60 mila €, ma che scende a 30 mila € se si tratta di tipologie da ristrutturare. La richiesta di casa vacanza a Sellia Marina si focalizza sull'area a ridosso del mare, dove si possono acquistare appartamenti a prezzi compresi a 800-900 € al mq e villette entro 100 mila €. Da segnalare che attualmente numerose ville da 150 mq che si trovano sul territorio di Sellia Marina,

in particolare in località Ruggero, un tempo destinate a casa vacanza, sono acquistate come prima casa grazie a prezzi competitivi compresi tra 100 e 140 mila €. Piacciono anche gli appartamenti situati in residence nella zona di Riva Chiara, dove i valori sono di 800 € al mq. L'area centrale di Simeri Mare è richiesta soprattutto come prima casa, mentre la domanda da parte di turisti si orienta prevalentemente sulle zone di Marincoli. In particolare in quest'ultima località sono disponibili villette realizzate da un ente pubblico ante '67 e negli anni '70 e ormai riscattate: si tratta di villette apprezzate anche come prima casa e valutate 500-600 € al mq se da ristrutturare e 1000 € al mq se ristrutturate. In tutti i comuni sopracitati sono attivi cantieri per la realizzazione di nuove villette a schiera, bifamiliari e trifamiliari con valutazioni del nuovo che si attestano su 1100-1200 € al mq. Infine da segnalare che in alcuni tratti del lungomare di Cropani e di Sellia Marina sono in atto lavori di ammodernamento generale e della pavimentazione. Per quanto riguarda gli affitti estivi si segnalano canoni mensili compresi tra 800-1300 € al mq a luglio, 1500-2500 € ad agosto e 500-1000 € a giugno e settembre. Si tratta di canoni riferiti a bilocali da 4 posti letto e le differenze di spesa sono determinate dall'ubicazione o meno all'interno di una struttura attrezzata e dallo stato di conservazione.

I valori immobiliari di Soverato sono in lieve diminuzione (-1,9%). La domanda è molto dinamica con potenziali acquirenti alla ricerca della prima casa, della casa vacanza e della casa ad uso investimento. Infatti, la cittadina si presta a tutti questi tipi di acquisto. La tipologia più richiesta come seconda casa è il trilocale su cui investire da 110 a 140 mila €. Ad acquistarli sono persone residenti in altre regioni di Italia ma originarie del posto. Chi desidera la prima casa si orienta maggiormente su soluzioni indipendenti o su metrature più ampie. Il lungomare è ovviamente la zona più ambita per la vicinanza al mare. Sul lungomare Europa si contano condomini degli anni '60-'70 che, in buono stato, hanno valori medi di 1600-1800 € al mq. Difficile che gli immobili sul lungomare possano godere di vista mare a meno che non si tratti di piani alti o attici e in questo caso si possono raggiungere anche i 2000 € al mq. La zona del Lungomare è anche quella dove si concentrano i locali notturni e di conseguenza è apprezzata soprattutto dai turisti. Inoltre, negli ultimi tempi, è stato oggetto di interventi di riqualificazione che l'hanno decisamente migliorato. Al momento sono in corso i lavori per il tratto centrale dove dovrebbe sorgere anche un anfiteatro. Piacciono anche le abitazioni presenti nelle zone centrali come via San Giovanni Bosco, corso Amirante, corso Umberto I e via Trento e Trieste. Le quotazioni non si discostano molto da quelle che si registrano sul lungomare: 1400-1500 € al mq per le soluzioni degli anni '70-'80.

### **Provincia di Cosenza**

I valori immobiliari di Scalea sono in leggero calo (-4,3%) mentre, con l'inizio del nuovo anno, la domanda è in aumento, con una ripresa anche di quella di origine russa che è tornata ad acquistare in zona dopo un lungo periodo buio. Su Scalea i potenziali acquirenti, siano essi stranieri o italiani (campani in questo caso), non hanno una disponibilità di spesa elevata. Parliamo di budget che si aggirano intorno a 20-50 mila €. Si cercano piccoli trilocali o bilocali. Gli italiani sono maggiormente orientati all'acquisto di piani terra con giardino mentre i russi prediligono i piani alti panoramici. Questi ultimi sfruttano l'immobile soprattutto durante il periodo primaverile mentre nel periodo estivo a volte affittano l'immobile ai connazionali. Le zone più dinamiche per la compravendita della casa vacanza sono il centro di Scalea, dove ci sono case costruite prevalentemente negli anni '80 che si scambiano a prezzi medi di 700 € al mq. Piacciono soprattutto le abitazioni non lontano da corso Mediterraneo, ritenuto il cuore di Scalea e dove è possibile acquistare un immobile intorno i 900 € al mq, mentre se ci si allontana dal mare e dal centro, si possono trovare anche immobili a 400 € al mq. Sempre molto apprezzate le abitazioni all'interno della Baia del Carpino, un villaggio residenziale costruito negli anni '80 e dove per un buon usato in prima fila si può arrivare a spendere anche 1200-1300 € al mq.

## Campania

***Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari delle località turistiche della Campania sono diminuiti dell'1%. Le località della costiera amalfitana hanno registrato una contrazione dell'1,1%, quelle del Cilento hanno resistito meglio con un ribasso dello 0,4%.***

### Provincia di Napoli

Mercato immobiliare vivace ad Ischia dove circa il 50% delle richieste si focalizza sulla casa vacanza. I turisti provengono soprattutto da Napoli e provincia, ma anche da altre città come ad esempio Roma, oppure dal Nord Italia. Si registra, inoltre, qualche richiesta di acquisto da parte di turisti Americani e Russi, ma in genere gli stranieri (in arrivo da tutto il mondo) soggiornano in strutture ricettive oppure affittano per brevi periodi. L'area più richiesta da chi vuole comprare una casa vacanza è quella di Ischia Porto, caratterizzata dalla fascia costiera composta da palazzine e sporadiche ville e da una fascia più interna dove sorgono villette e parchi residenziali costruiti intorno agli anni '70. In questa zona di Ischia un buon usato costa mediamente 3000 € al mq, con top price di 5000 € al mq per soluzioni con finiture di pregio, vista panoramica e spazi esterni. Molto apprezzata dai turisti anche la zona di Ischia Ponte, dove si possono comprare ex case di pescatori realizzate negli anni '30 e '40: tipologie con vista sul Castello Aragonese possono costare fino a 5000 € al mq, mentre il prezzo di un buon usato si attesta su 3000 € al mq. Per stimolare la presenza turistica durante la bassa stagione il Comune di Ischia organizza eventi durante tutto l'anno, da segnalare inoltre la presenza di numerose strutture termali operative anche in inverno.

Mercato abbastanza vivace a Sorrento, le richieste di acquisto sono in continua crescita, ma a vendere sono soprattutto i proprietari che adeguano la loro richiesta all'attuale prezzo di mercato. In forte aumento è la domanda di molti investitori, provenienti principalmente da Napoli e provincia, che ricercano costantemente immobili da adibire a strutture ricettive extra alberghiere, le metrature più richieste partono dai 70 mq in poi. Si segnala inoltre l'aumento di acquirenti stranieri, in particolare americani, russi e australiani, che prediligono il centro storico di Sorrento o le soluzioni panoramiche con spazio esterno anche in zone collinari. Il centro storico è caratterizzato da abitazioni risalenti al XVIII-XIX secolo e si valutano, se non completamente da ristrutturare, intorno a 5000 € al mq. Risulta apprezzata da parte di molti turisti anche la zona di Corso Italia, che congiunge piazza Lauro a piazza Tasso, fino ad arrivare alla cattedrale. Su Corso Italia si possono acquistare appartamenti in stabili costruiti in cemento armato, realizzati a cavallo degli anni '60 -'70, mentre avvicinandosi a piazza Tasso riscontriamo una diversa tipologia di immobili, prevalentemente palazzine d'epoca, che raggiungono un prezzo di circa 5300 € al mq. Nota positiva è il progetto di riqualificazione di Corso Italia, già approvato dal comune di Sorrento. Il progetto prevede interventi sul manto stradale e sui marciapiedi che andranno a rivedere l'intera area pedonale.

### Provincia di Salerno

#### Costiera Cilentana

A Castellabate la domanda cresce tuttavia la disponibilità di spesa si contrae leggermente: per un bilocale si esprime una disponibilità di spesa intorno a 140-160 mila €. 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 mq si spendono intorno a 600-700 € al mese, mentre per una tipologia di 50-60 mq si sale a 1000 € al mese. Si registra anche una maggiore richiesta di immobili da destinare all'apertura di alberghi e di strutture turistico ricettive o di casa vacanza e B&B in seguito all'incremento di locazioni estive. Apprezzate anche le soluzioni di nuova costruzione, presenti sul territorio in seguito al recupero di vecchie abitazioni in disuso e di lotti di terreno con destinazione produttiva a cui è stata cambiata la destinazione d'uso con l'attuazione della legge "Piano-casa". Tra le aree interessate S. Maria e

zona Lago. Il nuovo si scambia a 3000 € al mq. 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. 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 anche 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 2700-2900 € al mq. Apprezzata anche la località Lago, 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. Nel borgo di Castellabate il mercato è meno dinamico rispetto alle zone marine soprattutto a causa della maggiore distanza dal mare. Per un buon usato si registrano valori che possono andare da 1900 a 2200 € al mq. Allontanandosi oltre i 2 km dal mare sorge una zona più periferica dove i prezzi hanno subito un importante ribasso e le quotazioni, soprattutto per soluzioni indipendenti, si aggirano intorno a 2000 € al mq. Il comune di Castellabate continua ad essere sottoposto a continui 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.

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Palinuro sono stabili anche se si iniziano a registrare dei lievi rialzi di prezzi per le soluzioni posizionate sul lungomare, con affaccio e spazi esterni. I valori per un'abitazione in buono stato, di metratura intorno a 50 mq, sono di 3000-3500 € al mq. Questo in tutto il tratto che va da via delle Saline fino ad arrivare a Caprioli, dove si trovano sia appartamenti in condominio e sia appartamenti in ville che sono state poi frazionate. A cercare la seconda casa a Palinuro sono prevalentemente professionisti che arrivano da Napoli, Salerno, Avellino e Potenza. Valori immobiliari di 5000 € al mq si toccano per le soluzioni d'epoca che si affacciano sul 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 storico. Piacciono anche le soluzioni a schiera, con terrazzo, presenti a Parco dei Pini e valutate in buono stato intorno a 3000 € al mq. I valori scendono a 2000-2500 € al mq per le soluzioni indipendenti presenti più all'interno, nella zona Faro e verso la spiaggia di Marinella. Valori ancora più bassi in zona Trivento perché più distante dal mare: 1500-1700 € al mq. Al confine con Palinuro si sviluppa la zona di Marina di Pisciotta che si caratterizza per valori meno elevati (1500-2000 € al mq) e per questo attira acquirenti con disponibilità di spesa più contenuta. A 15 km da Palinuro si sviluppa Marina di Camerota. I valori immobiliari sono di 2000-2500 € al mq per le soluzioni 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. Spostandosi nelle zone più interne, tipo zona Previteri i valori scendono a 1500 € al mq.

Nella seconda parte del 2016 il mercato immobiliare di Agropoli ha registrato un lieve ribasso dei valori che ha interessato soprattutto le zone più periferiche e distanti dal mare al fine di poter essere più appetibili per i potenziali acquirenti. Tra queste la parte alta della collina San Marco, dove ci sono parchi condominiali costruiti tra gli anni '80 e gli anni '90, che si scambiano a prezzi medi di 1200-1500 € al mq. Quotazioni simili anche per le abitazioni che sorgono nella zona Nord della città a ridosso della Zona Industriale e di alcuni centri commerciali. Hanno tenuto invece i valori delle abitazioni posizionate sul lungomare San Marco, quelle più ambite da chi cerca la seconda casa. Infatti, la ricerca della casa vacanza interessa, in modo particolare, la fascia costiera

dove prevalgono piccoli contesti condominiali. 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 sorgono prevalentemente 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 lontano sorge Lido Azzurro area prettamente turistica posizionata tra il centro e la costa e dove i valori oscillano da 1800 a 2200 € al mq. Bassa è l'offerta di soluzioni indipendenti nella zona centrale in quanto prevalgono prevalentemente condomini o palazzine degli anni '80, ville singole e a schiera sono presenti nelle zone semicentrali e nella bassa collina, con un interesse all'acquisto di abitazioni di prima casa. Si registra sia domanda di casa vacanza e sia domanda di abitazioni da mettere a reddito, per le quali si investono non oltre 100 mila €.

### **Costiera Amalfitana**

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. La domanda si orienta 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 mentre quelle centrali ed a ridosso di piazza Duomo registrano punte di 10000 € al mq; parliamo di tipologie antiche e costruite prima del novecento. Quotazioni anche più elevate si toccano a Positano, mercato decisamente più esclusivo dove per gli immobili fronte mare si toccano valori superiori ai 10 mila € al mq. A queste zone si rivolgono in particolare gli investitori facoltosi ed internazionali. Interesse anche per la zona di Conca dei Marini e di Furore, meno costose e quindi più abbordabili perché più 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 intorno a 5000 € al mq. Quotazioni di circa 7000 € al mq per un immobile ben posizionato e ristrutturato per Praiano e Ravello.

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Vietri sul Mare sono in lieve ribasso (-6,7%). La domanda per le abitazioni posizionate a Marina di Vietri e a Vietri sul Mare è sempre elevata mentre si fa sempre più selettiva su Albori e Raito dove si acquistano prevalentemente appartamenti dotati di terrazzo e vista mare. Queste tipologie, in buono stato, arrivano ad un massimo di 2000-2500 € al mq. In assenza di questi plus i valori immobiliari scendono a 1700-1800 € al mq e quasi sempre, queste abitazioni, sono oggetto di acquisti di prima casa. In generale si registra una buona domanda di appartamenti con due camere da letto e soggiorno. Qui acquistano coloro che amano la tranquillità e sono meno interessati alla vicinanza al mare. A Vietri sul mare acquista chi predilige i servizi e per cui la vicinanza al mare è meno importante. Sul fronte mare della Marina di Vietri si toccano punte di 5000 € al mq contro una media di 3500 € al mq. Infine c'è il borgo di Cetara, famoso per le sue tonnare dove la presenza del porto turistico fa sì che ci sia un tipo di clientela molto più esigente ma anche con una buona disponibilità di spesa. Infatti le quotazioni sono più elevate e possono arrivare a 6000 € al mq per la posizione fronte mare.

### **Golfo di Policastro**

Un lieve aumento dei prezzi si registra sugli immobili di Sapri, in particolare per quelli in buono stato dal momento che c'è bassa offerta di nuove costruzioni a causa della saturazione della zona. La domanda di casa vacanza si concentra soprattutto sui piccoli trilocali con giardino. La maggioranza delle richieste arriva da acquirenti residenti in Campania e in Basilicata. A Sapri la zone più ambite da chi cerca la casa vacanza sono quella del lungomare Italia e quella centrale



dove, per una soluzione in buono stato, si spendono mediamente da 1600 a 2200 € al mq. Nel centro storico dove si concentrano abitazioni d'epoca si spendono mediamente tra 1000 e 1300 € al mq. Piacciono anche le abitazioni degli anni '90 posizionate su corso Garibaldi e via Kennedy e che si valutano intorno a 1700-2000 € al mq. Valori immobiliari più elevati si registrano a Scario: 3000 € al mq per le soluzioni fronte mare mentre per le abitazioni inserite in parchi condominiali i valori scendono e vanno da 1300 a 1800 € al mq. Le maggiori quotazioni di Scario si giustificano con il fatto che il paese è curato e ben tenuto e ha un piccolo porto turistico inserito al centro. A Villammare nella zona del lungomare si registrano valori medi che possono andare da 1500 a 2000 € al mq così come a Policastro. Capitello è quella meno richiesta anche per le sue piccole dimensioni. Si fa esclusione per il parco Torre Normanna dove c'è più richiesta sia per le case con giardino e vista mare e sia perché essendo in collina i prezzi sono più bassi, tra 1300 e 1600 € al mq.

## Molise

***Nella seconda parte del 2016 le località turistiche della provincia di Campobasso hanno registrato un ribasso dei valori del 2,5%.***

### Provincia di Campobasso

Quotazioni sostanzialmente stabili a Campomarino. Il mercato è vivace, aumenta il numero di richieste e di compravendite tuttavia l'offerta eccessiva mantiene basse le quotazioni. La domanda di case vacanza proviene soprattutto da turisti in arrivo dall'entroterra molisano, campano e dalla provincia di Foggia, si tratta di famiglie in cerca di bilocali preferibilmente dotati di veranda o giardino e posizionati a ridosso della pineta che separa il centro abitato dal mare. L'area adiacente alla pineta è caratterizzata da abitazioni realizzate tra gli anni '70 e gli anni '80 ed i valori dell'usato in buone condizioni si attestano tra 800 e 1000 € al mq. Apprezzata anche la zona della Chiesa, leggermente più interna ma tranquilla: tipologie degli anni '70 ed '80 costano mediamente 600-700 € al mq, con punte di 1100 € al mq per le abitazioni più recenti. Da segnalare che nell'area compresa tra la linea ferroviaria e la pineta sono in fase di realizzazione nuove soluzioni immobiliari dotate di giardino (se al piano terra) oppure di veranda (se al primo piano): il nuovo si vende a 1200-1300 € al mq. Prosegue l'iter per l'approvazione del progetto che prevede un importante intervento urbanistico per collegare le passeggiate al mare di Campomarino e Termoli e parallelamente la realizzazione di una pista ciclabile.

## Puglia

***Nel secondo semestre del 2016 i valori immobiliari delle località turistiche della Puglia hanno registrato una contrazione del 2,5%. E' soprattutto il Salento che da anni ormai raccoglie il maggior numero di richieste di immobili sia in acquisto sia in affitto.***

### Bari provincia

Le quotazioni delle abitazioni a Polignano a Mare sono stabili. La richiesta di casa vacanza sembra aver subito un rallentamento più che altro per una mancanza di offerta, in particolare sugli immobili di pregio. A cercare a Polignano sono persone residenti al Nord Italia, in particolare originari del posto. Si cercano abitazioni su cui investire da un minimo di 50 mila € ad un massimo di 150 mila €. Si chiedono soluzioni possibilmente con vista mare o con un terrazzo accessibile ed attrezzabile. A Polignano molte richieste si indirizzano sugli immobili del centro storico, borgo caratteristico molto amato dai turisti. Qui per immobili a strapiombo sul mare o con caratteristiche signorili e posizionati nelle piazze principali (piazza Vittorio Emanuele e piazza San Benedetto) si possono raggiungere anche i 6000 € al mq contro una media di 1500-2000 € al mq per immobili di

ristrutturare. Al di fuori del Borgo Antico sorge il Borgo Nuovo dove si trovano sempre soluzioni d'epoca del 1800 e per una tipologia da ristrutturare si spendono mediamente 1550 € al mq. Piacciono anche il quartiere Gelso ed il quartiere Pozziglioni. Il primo si trova a ridosso del centro storico ed offre soluzioni realizzate ad inizio secolo scorso, a prezzi compresi tra 3000 e 4000 € al mq se dotati di fronte o vista mare aperta, altrimenti si resta nella media di 1500 € al mq. Quotazioni simili per la zona più periferica di Pozziglioni dove la maggioranza degli immobili sono da ristrutturare.

### Lecce Provincia

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.

## Sardegna

***La Sardegna vede i prezzi immobiliari delle località turistiche in diminuzione dell'1,7%. La provincia di Carbonia – Iglesias segnala una contrazione dei prezzi del 5%, quelle della provincia di Sassari sono stabili mentre in provincia di Cagliari le località turistiche sono diminuite dell'1,3%.***

### Provincia di Cagliari

Quotazioni stabili a Pula. Il mercato evidenzia una leggera ripresa per quanto riguarda il numero di richieste, diminuisce infatti la distanza tra domanda e offerta ed i tempi medi di vendita si riducono, attestandosi su 3-4 mesi. A cercare la casa vacanza sono soprattutto turisti italiani, in arrivo spesso dal Triveneto in cerca di trilocali dotati di sfoghi esterni come terrazzi o giardini. Nel 2017 è previsto un incremento del numero di vettori e delle rotte in arrivo e in partenza dall'aeroporto di Cagliari e questo dovrebbe determinare un aumento della presenza di turisti stranieri, i quali si rivolgono soprattutto al mercato delle locazioni (si tratta in genere di francesi, tedeschi, inglesi e russi). Da segnalare un netto aumento delle richieste di appartamenti da adibire a B&B e case vacanza da parte di investitori sardi, per questo tipo di compravendite le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali situati in zone servite e vicine al mare. Le cifre investite partono da 150 mila € ed i rendimenti medi sono compresi tra 80 e 100 € al giorno durante l'alta stagione che va da maggio a settembre. Per quanto riguarda l'affitto classico di un bilocale 4 posti letto a luglio, oppure ad agosto, la spesa si attesta su 500-600 € a settimana. Santa Margherita di Pula è molto richiesta, qui si possono trovare costruzioni degli anni '70-'80 che hanno prezzi medi che possono andare da 1200 per soluzioni da riqualificare a 2000 € al mq per le tipologie ristrutturate. Il mercato immobiliare di Pula si divide tra la zona lato mare e quella lato collina. In

quest'ultima zona, oltre la SS 131, ci sono piccoli contesti condominiali meno costosi che hanno prezzi medi di 1000 € al mq e che sono apprezzati da coloro che non hanno un budget elevato da destinare alla seconda casa. Le quotazioni più elevate si registrano nella zona di Chia Laguna dove per tipologie particolarmente prestigiose si toccano punte di 5000-6000 € al mq. Da segnalare che nell'area del Golf Club, in direzione Santa Margherita, sono state completate nuove ville di prestigio dal valore superiore al milione di euro, si tratta solo di un primo comparto, ma è prevista la realizzazione di altre tipologie simili grazie alla disponibilità di ulteriori cubature. Lungo la costa sono presenti le così dette "Comunioni": si tratta di villaggi turistici organizzati dove si possono acquistare ville e villette con una spesa a partire da 150 mila €.

Quotazioni sostanzialmente stabili in zona Costa Rei nella seconda parte del 2016. La richiesta di case vacanza proviene soprattutto da Cagliari e provincia, anche se non mancano acquirenti in arrivo dalla Lombardia e dal Piemonte. Il mercato risulta vivace anche grazie ad una buona fetta di acquisti per investimento, si tratta di persone che comprano casa vacanza per poi affittarle, spesso delegando la gestione ad agenzie esterne. Le tipologie più richieste in genere sono villette a schiera oppure bilocali e trilocali dotati di spazi esterni: il capitale necessario per questo tipo di acquisti oscilla solitamente tra 120 e 220 mila €. L'area di Costa Rei si è sviluppata prevalentemente tra gli anni '80 e '90 ed è caratterizzata da villette a schiera. La strada principale è via Ichnusa, arteria che si trova a circa 200 metri dal mare e che divide Costa Rei in due fasce, quella nei pressi del mare e quella più interna. Nella fascia a ridosso del mare per acquistare una tipologia in discrete condizioni si spendono circa 3200 € al mq, mentre per le abitazioni posizionate nell'area più interna i prezzi scendono a 2600 € al mq. Da segnalare che nell'area di via Ichnusa è stata completata una nuova pista ciclabile.

Quotazioni in calo a Villasimius nella seconda parte del 2016, dove si registra comunque un mercato vivace, in particolare per quanto riguarda il settore della casa vacanza. La domanda proviene da turisti in arrivo da Cagliari e provincia, ma anche dalla Lombardia, dalla Toscana, dal Lazio e dall'Emilia Romagna; si registrano inoltre acquisti da parte di francesi, svizzeri, tedeschi e belgi. Le richieste si concentrano soprattutto su trilocali e quattro locali posizionati in zone ben servite, dotati di spazi esterni e con una buona esposizione: la disponibilità di spesa degli acquirenti oscilla in genere tra 100 e 200 mila €. Le zone centrali sono molto apprezzate perché concentrano i servizi più importanti, così come la zona di Rokaria. Nell'area centrale del paese le soluzioni più recenti risalgono agli anni '90 e le quotazioni medie si attestano a 2200 € al mq, mentre in zona Rokaria appartamenti con vista mare si acquistano con una spesa di 3200 € al mq. Da segnalare un buon interesse per il residence Agorà (in parte completato e in parte in fase di ultimazione) e per il residence del Sole costruito nel 2005-2006. Si tratta di residence ben serviti e dotati di aree comuni ben curate: i prezzi in questo caso si attestano su 1800-2000 € al mq. Interesse da parte di acquirenti con un budget di spesa medio-alto per l'area di Porto Luna, dove ci sono abitazioni sorte tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80 valutate attualmente su 2700-2800 € al mq. Anche la zona di Campolungu riscuote un buon interesse grazie alla presenza di ville adiacenti al mare dal valore di 3800-3900 € al mq.

### **Provincia di Carbonia – Iglesias**

Le quotazioni immobiliari nell' Isola di Sant'Antioco sono in leggera diminuzione (-10%). La maggioranza delle compravendite ha per oggetto la casa vacanza e molte compravendite sono realizzate da acquirenti del Nord Italia tra cui, novità dell'anno, quelli dell'Emilia Romagna. A questi si aggiungono coloro che acquistano dalla Svizzera, dalla Germania e alcuni francesi.

Una delle tante attrattive dell'isola di Sant' Antioco è la presenza di una scuola di Windsurf che attira numerosi turisti, i quali spesso poi acquistano la casa vacanza in loco. La domanda si orienta su piccoli trilocali, possibilmente con sfogo esterno (terrazzo o un piccolo cortile).



Tra le zone preferite ci sono il lungomare di Sant'Antioco e la zona centrale del paese: sul lungomare sono disponibili immobili di recente costruzione che hanno valori medi di 1300 -1400 € al mq con punte di 1500 € al mq nella zona del centro commerciale nei pressi del Corso Vittorio Emanuele, per un buon usato si spendono cifre intorno a 800-1000 € al mq. In questa zona più che acquisti di casa vacanza si registrano acquisti di investitori che poi mettono a reddito l'immobile. Nel centro storico del paese si trovano antiche case dei primi anni del 1900, tipiche in pietra, con particolari architettonici e rifiniture tipiche di quegli anni, acquistate da amatori, spesso di ampie metrature e che hanno prezzi intorno a 300 € al mq. A Sant'Antioco sono disponibili anche soluzioni abitative di nuova costruzione e i valori del nuovo sono di 1500-1600 € al mq.

Piacciono anche gli immobili situati a Maladroxia, zona balneare posta a sud-est dell'isola che nacque come piccolo villaggio di pescatori, trasformatosi negli anni in rilevante borgo turistico molto richiesto, che si scambiano a prezzi medi di 1800-2000 € al mq. C'è bassa offerta sul mercato e la maggioranza degli immobili sono ville singole e bifamiliari.

Altra zona apprezzata è quella di Sottotorre a Calasetta dove per un buon usato si registrano valori medi di 1200 € al mq, per il nuovo anche 1500 € al mq, e dove la ricerca è orientata in particolare su bilocali o trilocali con cortile o terrazzo. Nei pressi di Via Roma, cuore della cittadina, per un buon usato, ci sono quotazioni medie di 1000-1100 € al mq.

Si segnalano inoltre gli imminenti lavori per la costruzione di un nuovo ponte, in sostituzione di quello già esistente, che consentirà anche il passaggio di barche a vela di grosse dimensioni, alle quali oggi è impedita la navigazione, e che oltre collegare Sant'Antioco alla terraferma, proseguirà con una circonvallazione, in direzione di Calasetta, facendo in modo che le auto non transitino dal centro paese ma solo dalla periferia.

### Provincia di Sassari

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Alghero sono rimasti stabili. La ricerca della casa vacanza in questo momento vede una prevalenza di richieste di acquirenti residenti in Sardegna dal momento che la ricerca da parte di acquirenti stranieri è in forte diminuzione in seguito alla riduzione dei voli dall'estero sulla città. Si ricercano trilocali dotati di spazio esterno con un budget medio di 120-150 mila €.

Mercato quasi esclusivamente di casa vacanza quello del Centro Storico dove sorgono immobili d'epoca, spesso di piccolo taglio che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 1800-2000 € al mq. Decisamente più costose le nuove costruzioni sorte nella zona del porto: un fronte mare con vista può arrivare a 3000 € al mq.

Vanno avanti i lavori di restyling della città con il completamento della pista ciclabile e l'abbellimento con aree di verde in vista anche della partenza del Giro d'Italia previsto per il 5 maggio.

La zona Lido resta tra le preferite per chi cerca la casa vacanza e i prezzi mediamente si aggirano intorno a 2000 € al mq con punte di 3000-4500 € al mq per le soluzioni fronte mare e con vista mare. Quotazioni simili anche per le nuove costruzioni. Spostandosi nelle vie interne come viale Europa e viale Sardegna i valori immobiliari si riducono e si portano a prezzi medi di 2000 € al mq. L'offerta immobiliare è abbondante rispetto alla domanda dal momento che, una parte di coloro che in passato aveva acquistato la casa vacanza, ha deciso di dismetterla.

Piacciono gli immobili situati sul lungomare Dante, appartamenti in condominio che si valutano 1800 € al mq se fronte mare e con vista mare e 1600 € al mq senza vista. Una delle zone preferite da chi cerca la seconda casa è quella del Lido: gli immobili posizionati sull'omonima via e in viale Europa hanno quotazioni di 1600-1700 € al mq.

## Sicilia

***Il mercato della casa vacanza in Sicilia segnala, nel secondo semestre del 2016, un ribasso dei valori dello 0,8%. In leggero aumento le quotazioni degli immobili in provincia di Palermo e in leggero ribasso nella provincia di Trapani.***

### **Provincia di Palermo**

Il mercato della casa vacanza ad Isola delle Femmine negli ultimi anni ha subito un ridimensionamento dopo il boom registrato tra gli anni 2005 e gli anni 2007. Molte abitazioni, negli anni scorsi, sono state acquistate come prima casa da parte di coloro che non riuscivano ad accedere al mercato di Palermo a cui è bene collegata. Chi è interessato ad acquistare una seconda casa si orienta prevalentemente nella zona del lungomare e in zona Torre. La zona del lungomare comprende appartamenti di ampie dimensioni (200-300 mq) risalenti agli anni '60-'70. I valori immobiliari di una tipologia in buono stato sono di 1400-1500 € al mq. In zona Torre prevalgono le ville unifamiliari. Un buon usato oscilla intorno 1600 € al mq a causa della maggiore domanda e della posizione su un promontorio con vista mare. Bassa l'offerta del nuovo e spesso al di là della disponibilità economica dei potenziali acquirenti. Da segnalare la ripresa dei lavori sul territorio per renderla più appetibile per i turisti.

### **Provincia di Trapani**

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. La restante domanda arriva da italiani residenti in altre regioni. Si ricercano quasi esclusivamente soluzioni indipendenti come 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, 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 di terreno. 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. Nel paese di Castellammare del Golfo si registrano richieste nel centro storico dove si apprezzano in particolare le vecchie case di pescatori. 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 si 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 abitazioni da destinare ad affitto turistico. In questo caso ci si orienta su palazzine indipendenti da cui ricavare degli appartamenti da affittare.