

## CERCAR CASA NEI BORGHI DI MARE

Anche se il tempo non è stato proprio clemente negli ultimi mesi, numerose località turistiche si sono affollate nei primi week end di sole. Spesso inizia proprio così, con dei brevi soggiorni, l'apprezzamento delle località di vacanza a tal punto di valutare la possibilità di acquistare una seconda casa.

Per questo motivo l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato come sta andando il mercato della casa vacanza in alcuni borghi amati dai turisti, località in cui spesso si sposano in maniera eccellente ambiente e cultura.

### Liguria

A **Noli** esiste un mercato immobiliare d'élite, con acquirenti dall'ottima disponibilità di spesa che oscilla da 200 a 300 mila €. Parliamo di un borgo marinaro che attira persone che arrivano dalla Lombardia e dal Piemonte. *Ultimamente si registra anche un ritorno di stranieri (svizzeri, olandesi e francesi) che scelgono la cittadina per trascorrere le vacanze.* Ai potenziali acquirenti 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.

### Puglia

Nella seconda parte del 2017 le quotazioni delle abitazioni a **Polignano a Mare** sono stabili. Il mercato della casa vacanza rileva trend interessanti. *Nel centro storico della città si concentrano esclusivamente gli acquisti ad uso investimento per realizzare casa vacanza e B&B.* Con questa finalità si cercano abitazioni possibilmente con vista mare o con un terrazzo accessibile ed attrezzabile su cui investire da un minimo di 50 mila € ad un massimo di 150 mila €. Il centro storico è un borgo caratteristico molto amato dai turisti e, per questo, interessante per gli investitori. Per immobili a strapiombo sul mare, con caratteristiche signorili o posizionati nelle piazze principali (piazza Vittorio Emanuele e piazza San Benedetto) si toccano anche i 6000 € al mq contro una media di 1500-2000 € al mq per immobili da ristrutturare. Chi non riesce ad accedere al mercato del Borgo Antico si sposta nel Borgo Nuovo dove si possono trovare soluzioni d'epoca del 1800 che, da ristrutturare, valgono mediamente 1550 € al mq. Piacciono anche il quartiere Gelso ed il quartiere Pozziglioni. Il primo, a ridosso del centro storico, offre soluzioni realizzate ad inizio secolo scorso a prezzi compresi tra 3000 € e 4000 € al mq (dotati di fronte mare 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. Coloro che cercano casa per trascorrere le vacanze, prevalentemente residenti nella provincia di Bari, si orientano verso le case di campagna, rustici o masserie, presenti proprio nelle campagne di Polignano e distanti alcuni chilometri dal mare. I prezzi sono decisamente più convenienti: per una soluzione indipendente di 80 mq con terreno circostante di 7000 mq si possono spendere tra i 130 e 140 mila € a seconda dei lavori di ristrutturazione. Polignano piace sia per la presenza del mare e delle scogliere ma anche per le spiagge e la vicinanza a località di interesse turistico come le Grotte di Castellana, Alberobello, Ostuni e Martina Franca.

*Il mercato immobiliare della seconda casa a **Monopoli** è dinamico e si concentra nel centro storico della città e nelle zone dell'entroterra più distanti dal mare. Il primo è stato riqualificato negli*

*ultimi 5 anni grazie ad una serie di interventi di recupero delle abitazioni presenti. Questo ha determinato un crescente interesse da parte di persone della provincia di Bari e non solo e , in parte anche da stranieri. Chi acquista lo fa per crearsi la casa vacanza oppure in un ottica di investimento per dar vita ad un B&B dal momento che la domanda di locazione estiva è in crescita. Per gli investitori è importante che ci sia anche uno sfogo esterno o almeno la vista mare, per chi vuole fare una struttura turistica ricettiva è fondamentale la disposizione degli spazi interni. Gli affitti delle camere possono andare da 50 fino a 250 € al giorno. Le quotazioni in centro storico oscillano da 1100 € al mq per le tipologie da ristrutturare fino ad arrivare ad oltre 3000 € al mq se l'immobile presenta particolari finiture o gode della vista e della vicinanza al mare. *Piacciono anche le soluzioni indipendenti situate nella campagna così come i casali, i rustici o i trulli acquistati soprattutto come casa vacanza o per finalità turistiche.**

A titolo di esempio un casale di circa 200 mq, da ristrutturare e con terreno annesso può costare poco meno di 300 mila €. Numerose le nuove costruzioni presenti sul territorio di Monopoli (al di fuori del centro storico) con valori medi che si aggirano intorno a 2400-2500 € al mq. A questa tipologia sono interessati soprattutto coloro che acquistano la prima casa.

## Campania

Prezzi stabili nella seconda parte del 2017 a **Castellabate**. Il mercato è dinamico e segnala dei trend importanti. Innanzitutto un crescente interesse per le nuove costruzioni, abbastanza diffuse sul territorio in seguito al recupero di vecchie abitazioni in disuso e di strutture 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 e, negli ultimi tempi, Ogliastro Marina la zona a ridosso della riserva marina di Punta Licosa che, proprio per questo motivo, sta interessando i potenziali acquirenti. Il nuovo, a ridosso della fascia mare, si scambia a 3000 € al mq. Si registrano ancora difficoltà per la vendita delle abitazioni situate ad oltre un chilometro dal mare: per gli acquirenti è sempre più importante raggiungere il mare ed il centro a piedi. Una buona dose di attenzione si pone anche ad acquistare case che possano conservare il loro valore nel tempo e da cui ottenere dei buoni rendimenti da locazione. I valori medi sono di 2000 € al mq per le nuove costruzioni 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, mentre per una tipologia di 50-60 mq si sale a 900-1000 € al mese. L'obiettivo è insediare attività legate alla somministrazione e alla ristorazione. 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. *Quest'anno hanno fatto capolino i residenti in provincia di Caserta, sempre più attirati da Castellabate sia per affittare un immobile estivo sia per acquistare la casa vacanza.* Il borgo marinaro 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 abitazione 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. Piace 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 ed 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 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. 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 €.

## Sicilia

*A Castellammare del Golfo e Scopello si registra da un anno a questa parte un aumento della domanda di casa vacanza da parte di acquirenti stranieri (Paesi Bassi, Germania, Francia, Uk e, negli ultimi tempi, anche Repubblica Ceca e Slovacchia) alla ricerca di soluzioni indipendenti che garantiscano privacy e tranquillità. Il budget più importante a loro disposizione li fa orientare verso Scopello e Castellammare del Golfo. In genere, utilizzano l'abitazione durante i mesi di maggio, giugno, settembre ed ottobre per poi affittarla durante i periodi di luglio e giugno. Ci sono anche acquirenti del Nord Italia con budget più contenuti e che si indirizzano verso **Fraginesi**.*

Chi cerca la casa vacanza in questi luoghi ama il clima e i posti suggestivi, come: la Riserva dello Zingaro, la Tonnara, le calette della costa Castellammarese, e apprezza il fatto che ci siano vicini due porti ed aeroporti (Palermo e Trapani) e la possibilità di visitare anche le Isole Egadi. In aumento l'appeal del centro storico di Castellammare del Golfo, in particolare dell'area a ridosso del porticciolo. Qui sono richieste le vecchie case di pescatori presenti nel Centro storico di Castellammare del Golfo in seguito alla pedonalizzazione di corso Garibaldi con la creazione di una passeggiata che va verso il porto. I valori al mq arrivano a 4000-4500 € nella zona intorno al porto intesa come la Marina di Castellammare e 3000-3500 € al mq intorno al Castello. 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".

Piacciono anche le abitazioni di **San Vito Lo Capo**, nella cui parte bassa più vicina al mare si registrano valori medi di 3000 € al mq, mentre nella cittadina appartamenti e villette a schiera hanno valori medi di 2300-2500 € al mq. Su Castellammare del Golfo si segnalano anche diverse richieste finalizzate alla realizzazione di B&B o comunque di abitazioni da destinare alla domanda di locazione turistica, vista l'elevata richiesta in questo senso. Si cercano soprattutto palazzine indipendenti dal valore intorno a 100-130 mila €. A titolo di esempio a Castellammare del Golfo per un bilocale di quattro posti letto in media i prezzi per settimana si aggirano sui 500 € a Giugno, 600 € Luglio, 700 - 800 € ad Agosto e 600 - 700 € a Settembre.

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**