

TURISTICO MARE ITALIA Estate 2018

CENTRO e SUD: Toscana, Lazio, Marche, Abruzzo, Basilicata, Molise, Campania, Puglia, Calabria

I valori immobiliari nelle località turistiche di mare segnalano una contrazione dell'1,1%. Le regioni dove c'è una lieve ripresa dei prezzi sono Veneto (+2,7%) e Sicilia (+0,9%). Campania, Basilicata e Molise sono stabili. Tengono comunque l'Emilia Romagna (-0,2%), la Puglia (-0,8%) e la Sardegna (-0,4%).

TOSCANA

A **Lido di Camaiore** si registra una buona domanda di casa vacanza. La vicinanza al mare è uno degli elementi fondamentali della ricerca e, per questo motivo, si apprezza in particolare l'area che va dall'Aurelia al mare, dove l'offerta però non sempre riesce a soddisfare la domanda. Ci sono appartamenti ma anche ville singole e soluzioni unifamiliari. I primi, se ristrutturati e dotati di fronte mare, possono arrivare a 5000-6000 € al mq. Nelle prime file sono disponibili anche villette bifamiliari e ville singole, rispettivamente a prezzi di 300 e 400-450 mila €. Nel tratto compreso tra il mare e l'Aurelia i prezzi scendono a 3000-3300 € al mq, per portarsi poi a 2000-2300 € al mq nella zona che va oltre l'Aurelia. Si registrano sporadiche richieste di soluzioni indipendenti da parte di stranieri (tedeschi ed inglesi) nelle colline intorno a Camaiore: necessaria la vista mare e lo spazio esterno. Il budget medio va da 70 a 120 mila €.

LAZIO

Le località di mare del Lazio hanno registrato un ribasso del 3% nella seconda parte del 2017.

Il mercato immobiliare di **Gaeta** mostra stabilità dei valori. La domanda è in crescita e aumenta il numero di compravendite sia di prima casa sia di casa vacanza. La maggior parte dei turisti proviene dalle province di Napoli e Caserta, a seguire residenti del Frusinate e della provincia di Roma.

Le richieste si concentrano su bilocali o piccoli trilocali il più possibile nelle vicinanze del mare e dotati di pertinenze esterne, per una spesa che oscilla rispettivamente tra 100-140 mila € e 150-230 mila €. Continua la crescita della domanda di coloro che desiderano avviare attività di B&B o affittacamere e che si indirizzano verso appartamenti vista mare, di ampia metratura e frazionabili.

Chi cerca la prima casa preferisce abitazioni più lontane dal centro e per questo più accessibili come prezzi. Per un buon usato si spendono mediamente 1900-2000 € al mq. Per chi opta per la casa vacanza sono maggiormente gettonate le località vicine al mare, come il lungomare di Serapo, dove si concentrano le spiagge attrezzate e che, grazie al restyling comprensivo della realizzazione di una pista ciclabile, ha aumentato notevolmente l'interesse. Il fronte mare raggiunge 4000 € al mq. Sono presenti anche tipologie di prestigio che superano il milione di €. Dal lato opposto di Serapo c'è il lungomare Caboto dove le quotazioni sono più contenute essendo vicino alla scogliera e al porto, infatti il fronte mare costa 3500 € al mq. In questa zona la maggioranza degli immobili risale all'epoca medioevale. In via Pio IX, via Duomo, via Bausan i valori arrivano a 3500-4000 € al mq. In questa zona si concentrano le richieste di coloro che provengono da fuori regione.

Sul mercato delle locazioni estive si registra un aumento di richieste per affitti settimanali. In generale per un bilocale di quattro posti letto 800 € a giugno, 1500-1600 € a luglio, 2500 € ad agosto e 1000 € a settembre.

Il mercato immobiliare di **Terracina** è molto dinamico e riscuote l'interesse di acquirenti italiani e stranieri. Infatti si registra una buona percentuale di del Nord Europa che desiderano acquistare, attratti dalle bellezze naturali e anche dai servizi che la cittadina offre, tra cui i collegamenti con le isole Pontine. In genere si orientano sulle tipologie di prestigio che possono sfiorare anche il milione di euro.

La maggioranza degli acquirenti arriva dalla provincia di Frosinone, grazie agli ottimi collegamenti garantiti dalla superstrada Monti Lepini e, a seguire, persone provenienti da Roma.

In riduzione le richieste da parte dei residenti a **Napoli** e a **Caserta**. La domanda è prevalentemente per bilocali e trilocali da utilizzare come casa vacanza. Ci sono poi richieste ad uso investimento per immobili da mettere a reddito: per un bilocale di 120 mila € posizionato a 500 metri dal mare si registrano canoni di locazione di 1000 € al mese a giugno, 1500 € a luglio e 2000 € ad agosto.

Le abitazioni preferite sono quelle posizionate sul lungomare Circe e nelle vie traverse del lungomare come via Sicilia, Via Sardegna, Via Basilicata e la zona Panoramica dove si possono trovare soluzioni indipendenti che, da ristrutturare, si scambiano a prezzi medi di 2200 € al mq. Tra Terracina e San Felice Circeo sul fronte mare sono presenti soluzioni che possono raggiungere 4000 € al mq (punte che si toccano nella zona del Lido di Enea). A Terracina si segnala un mercato molto vivo sul segmento del commercio: le strade principali sono via Roma e viale delle Vittorie. Sono in corso importanti lavori per la costruzione di un ascensore che collega il centro storico di Terracina (i valori immobiliari sono di 1500-2000 € al mq) con la città bassa.

Lungo la fascia costiera tra Terracina e San Felice del Circeo sono presenti prevalentemente residence di medio alto livello dotati di campi da tennis e bar. Le quotazioni raggiungono i 4500 € al mq per il fronte mare e scendono a 3200-3300 € al mq per le tipologie in seconda fila; valori di 1700 € al mq per soluzioni lato monte. Nel tratto costiero compreso tra Sperlonga e Terracina piacciono Borgo S. Antonio e Salto di Fondi dove i prezzi immobiliari sono più contenuti e gli immobili risalgono ai primi anni 2000. Le quotazioni per una soluzione in buono stato si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq. In questo tratto piacciono anche gli immobili posizionate nel residence Rio Claro, lato mare, che si scambiano a prezzi medi di 2000-2500 € al mq.

MARCHE

Le quotazioni degli immobili nelle località turistiche marchigiane sono diminuite dello 0,4%.

A **Grottammare** si cercano per lo più bilocali e trilocali su cui investire cifre che non superano i 100-200 mila €. Negli ultimi tempi si registra un aumento di richieste di rustici con annesso terreno per realizzare B&B o altre strutture ricettive (anche da sfruttare come casa vacanza estiva o invernale). A titolo di esempio una struttura di 100 mq con 1000 mq di terreno posizionato in collina con vista mare si compravende mediamente a 135 mila €. Oltre alla parte che si sviluppa sul mare la cittadina possiede anche un borgo storico apprezzato da chi cerca la casa vacanza. La maggioranza delle compravendite si realizza nel tratto compreso tra il lungomare e la statale dove le quotazioni immobiliari per soluzioni degli anni '60-70 si aggirano intorno a 1400 – 1500 € al mq, con punte di 1900 € al mq per quelle fronte mare e prezzi leggermente superiori per gli immobili in corso Mazzini, dove si concentrano i servizi e le attività commerciali. Ci sono alcuni interventi di nuova costruzione in partenza.

ABRUZZO

I valori della casa vacanza in Abruzzo sono diminuiti del 2,2%.

Buona la domanda di casa vacanza a **Marina di Vasto**, in particolare da parte di turisti in arrivo dall'entroterra abruzzese e dalla Campania. Da segnalare anche qualche richiesta di seconde case nel paese di Vasto, apprezzato da alcuni turisti perché attivo anche nei mesi invernali. In generale le compravendite si focalizzano soprattutto su bilocali e trilocali dotati di spazi esterni, come ad esempio giardini o terrazzi, i cui valori sono mediamente compresi tra 100 e 180 mila €. L'area della Marina di Vasto è eterogenea ed è composta da abitazioni nuove e di recente costruzione, ma anche da soluzioni costruite tra gli anni '70 e la fine degli anni '90. Tutt'ora sono attivi cantieri per la realizzazione di nuove palazzine da vendere come casa vacanza e le richieste per queste tipologie si attestano tra 2000 e 2200 € al mq se si trovano in prima fila, mentre i valori scendono a 1500-1600 € al mq per le abitazioni nuove che si trovano nell'area compresa tra la linea ferroviaria e la strada statale. Prezzi più contenuti per l'usato, con valori che si attestano tra 1300 e 1400 € al mq. Diverse le quotazioni per la compravendita di un immobile degli anni '90 in paese: in questo caso la spesa per un buon usato è di 950-1100 € al mq. Anche in paese sono in fase di realizzazione nuove abitazioni i cui prezzi si attestano su 1800 € al mq.

MOLISE

Quotazioni stabili a **Campomarino**. La domanda di casa vacanza proviene soprattutto da turisti in arrivo dall'entroterra molisano, campano e foggiano, 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. Negli ultimi semestri il ribasso delle quotazioni ha determinato un aumento della richiesta di villette. Si segnalano inoltre compravendite di case vacanza in aree più distanti dal mare grazie a prezzi più contenuti. 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 soprattutto la zona della Chiesa anch'essa con tipologie degli anni '70 ed '80 che 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 1200-1400 € al mq. Prosegue l'iter per l'approvazione del progetto urbanistico per collegare le passeggiate al mare di Compomarino e Termoli e parallelamente realizzare una pista ciclabile. In Centro sono in corso i lavori per l'ammodernamento dell'arredo urbano, dell'illuminazione ed il miglioramento della viabilità. La domanda di appartamenti in affitto si concentra soprattutto tra luglio e agosto: un bilocale con 4 posti letto si affitta a 800-1000 € a luglio e 1300-1400 € ad agosto.

CAMPANIA

Nella seconda parte del 2017 le quotazioni immobiliari delle località di mare della Campania sono sostanzialmente stabili.

Provincia di Salerno: valori immobiliari stabili (+0,1%).

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 case spesso prive 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, 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 avendo 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 invece 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 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 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.

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 alle quali 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 un maggiore interesse per gli 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. Apprezzate 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 è 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 un 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 più commerciali nel centro storico 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 chilometri da Palinuro si sviluppa Marina di Camerota. I valori immobiliari sono di 2000-2500 € al mq per le tipologie posizionate in centro, 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 di 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.

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 case 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 situate 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.

PUGLIA

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari delle località turistiche della **Puglia** hanno registrato un calo dello 0,8%. Quelli della provincia di Bari sono stabili, in provincia di Brindisi sono diminuiti dello 0,5% e in provincia di Lecce (-1,2%).

Bari provincia

Mercato immobiliare stabile e con trend interessanti a **Polignano a Mare**. 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. Questo ha determinato un crescente interesse da parte di persone della provincia di Bari (e non solo) e in parte 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 uno sfogo esterno o almeno la vista mare, per chi vuole realizzare 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) i cui valori medi si aggirano intorno a 2400-2500 € al mq. A questa tipologia sono interessati soprattutto coloro che acquistano la prima casa.

Lecce provincia

A **Gallipoli** i valori immobiliari sono aumentati dell'1,1%. C'è fermento per la domanda di casa vacanza da utilizzare per uso diretto e come investimento. I tempi di vendita si sono notevolmente accorciati portandosi intorno al mese. Chi acquista una casa con l'intento di mettere a reddito l'immobile predilige il bilocale (su cui investire 80 mila €) oppure il trilocale (su cui impiegare 120 mila €). Possono decidere di affidarlo ad un'agenzia che si occupa poi di locare l'appartamento oppure di affittarlo personalmente. Per l'intera stagione si possono ottenere anche 6500-7000 € all'anno. Chi compra con questa finalità si rivolge principalmente alle zone di mare come Lido S. Giovanni, Riva Levante e Riva Bella. Lido San Giovanni registra prezzi medi di 1050 € al mq per gli immobili quasi tutti con vista mare. Questa zona, insieme a quella del centro storico, è apprezzata da coloro che acquistano come casa vacanza. In questo momento si registra una volontà degli abitanti di uscire dal Centro storico (dove la casa è mantenuta e poi affittata) per andare a vivere nei quartieri limitrofi. Nel centro storico c'è richiesta di palazzi da destinare alla creazione di B&B, e nell'ultimo anno, anche per alberghi diffusi. I valori immobiliari si aggirano intorno a 2000 € al mq per i palazzi d'epoca situati sulle mura e fronte mare e intorno a 1100-1300 € al mq per le soluzioni da ristrutturare.

BASILICATA

Attivo il mercato delle seconde case a **Policoro** nella zona Lido. A cercare la casa vacanza sono soprattutto turisti in arrivo dalla provincia di Bari ed in particolare da Gravina ed Altamura, comuni ben collegati con Policoro. Da segnalare anche qualche richiesta da parte di napoletani, salernitani e qualche residente di Milano e Torino. Le tipologie più apprezzate sono bilocali e trilocali dalle metrature comprese tra 60 e 70 mq, dotati di giardino, veranda o terrazzo e nei pressi del mare. Per l'acquisto di queste tipologie si spendono mediamente tra 50 ed 80 mila €. L'offerta edilizia consiste in piccoli contesti condominiali di 4-6 unità abitative realizzate nella prima metà degli anni '80. In zona Lido ci sono delle piccole lottizzazioni che prevedono la realizzazione di villette a schiera di due piani con ingresso indipendente ed appartamenti. Una

villetta a schiera da 80 mq con ampio giardino si vende a circa 80 mila €, mentre per quanto riguarda gli appartamenti nuovi da 60 mq i valori si attestano su 90-100 mila €. Quotazioni più alte si registrano in zona Marinagri, area di 400 ettari nella quale sono stati realizzati dei canali collegati al mare ed isolotti con abitazioni raggiungibili direttamente in barca. In questo caso un appartamento da 60 mq al piano terra con giardino si vende a circa 205 mila €. Sul mercato delle locazioni estive si registrano canoni settimanali di 500-600 € a Luglio e ad Agosto, con punte di 800 € a settimana.

CALABRIA

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari delle zone turistiche della **Calabria** hanno segnalato un aumento dell'1,6%. Le località di mare della provincia di Catanzaro mettono a segno un ribasso dello 0,5%, quelle della provincia di Cosenza un rialzo del 3,5%.

Quotazioni sostanzialmente invariate a **Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri Mare**. Parliamo di un mercato che registra richieste da parte di acquirenti locali provenienti dalle province di Catanzaro e Crotona. I potenziali acquirenti si orientano principalmente su bilocali e trilocali, meglio se all'interno di villaggi e strutture attrezzate, in buono stato, con uno spazio esterno e in zone servite. L'investimento medio è compreso tra 40 e 50 mila € e talvolta si richiedono anche soluzioni indipendenti o villette a schiera. Cresce l'attenzione per le spese condominiali (non devono superare i 400-500 € all'anno). Le richieste sono abbastanza distribuite tra Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri mare. Negli ultimi tempi sono sempre più numerosi i turisti stranieri, dal nord Europa in particolare (Francia, Germania, Belgio, Polonia) che desiderano acquistare casa in queste zone. Le soluzioni posizionate sul lungomare di Botricello sono particolarmente apprezzate ed hanno prezzi medi 1000 € al mq. Stesse quotazioni anche per le abitazioni a Marina di Bruni dove si possono acquistare anche 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. Una 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. Disponibili anche villette entro i 100 mila €.

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. Sono terminati i lavori per il lungomare di Cropani e di Sellia Marina che hanno portato alla nascita di importanti aree pedonali. Per quanto riguarda gli affitti estivi si segnalano richieste dalla Campania e 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 **Scalea** sono pressoché stabili e si avverte un clima di maggiore fiducia e positività, infatti le richieste di acquisto di casa vacanza sono in notevole aumento, questo proprio grazie alla consapevolezza che prezzi così accessibili non dureranno ancora a lungo. Da diversi anni nella cittadina calabrese sono presenti acquirenti di casa vacanza di origine russa che stanno diventando sempre più esigenti ma con un budget più limitato, intorno a 20-40 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. Il centro di Scalea piace sempre e registra valori medi di 600 € al mq nelle zone di via Lauro e via Fiume Lao, mentre a ridosso dell'isola pedonale i prezzi salgono notevolmente. Sempre molto apprezzate le abitazioni all'interno della Baia del Carpino, un villaggio residenziale sul mare costruito negli anni '80, dove per un buon usato in prima fila con vista panoramica si spendono circa 1000 € al mq. Per chi vuole risparmiare, senza rinunciare alla casa al mare, a Scalea, in zona periferica si può acquistare un usato di tipo economico a partire dai 300 € al mq.

I valori immobiliari di **Soverato** sono stabili. Si segnala un aumento della domanda di casa vacanza dovuta ad una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti che stanno approfittando anche dei prezzi più vantaggiosi. A comprare sono prevalentemente persone del posto a cui si aggiungono coloro che, originari, della Calabria vivono in altre regioni oppure hanno trascorso le vacanze in questi luoghi. La tipologia più richiesta come seconda casa è il trilocale su cui investire da 110 a 140 mila €, possibilmente dotati di vista mare, uno sfogo esterno o un terrazzino. Il lungomare è ovviamente la zona più ambita. Sul lungomare Europa si contano condomini degli anni '60-'70 che, in buono stato, hanno valori medi di 1600-1800 € al mq. Se l'abitazione gode della vista mare 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. Sono stati ultimati 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. Negli ultimi tempi si segnalano acquisti di seconda casa anche nella zona Alta di Soverato, dove ci sono sia appartamenti sia soluzioni indipendenti ma anche immobili di nuova costruzione acquistabili a 1400-1500 € al mq. Mercato immobiliare discreto anche a Davoli Marina, confinante con Soverato e dove acquistano coloro che hanno un budget più contenuto: un buon usato in condomini degli anni '70 si acquista a 1000 € al mq. Sempre alta la domanda di immobili in affitto durante il periodo estivo e questo giustifica anche le richieste ad uso investimento. Già da marzo si iniziano a registrare le ricerche di appartamenti ad uso estivo, generalmente per un mese. Per un bilocale di quattro posti letto si segnalano 1600 € al mese a luglio, 2000 € al mese ad agosto e 500 - 600 € al mese a settembre e a giugno.