Mercato immobiliare turistico Centro Sud - Estate 2019

L'aumento delle presenze turistiche stimola gli investitori

L'Italia è una meta molto amata per le vacanze da parte di turisti stranieri che sempre più spesso sono interessati anche al mercato immobiliare. L'aumento delle presenze turistiche in Italia inoltre ha fatto aumentare le richieste di immobili in affitto e di conseguenza questo ha stimolato gli investitori che sempre più si orientano verso l'offerta di affitti brevi.
Una novità emersa negli ultimi mesi è il ricorso al mutuo per l'acquisto della casa vacanza.
In questo approfondimento si è considerato il mercato delle seguenti regioni: Lazio, Marche, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Calabria

Lazio

Le località di mare del Lazio hanno registrato una contrazione del 2,7%. La provincia di Latina mette a segno una contrazione dei valori del 2,5% mentre la provincia di Roma fa -2,2%.
Il mercato immobiliare di **Gaeta** segnala stabilità dei valori ma la domanda è vivace e l'interesse in aumento visto che numerosi interventi sono in corso sulla cittadina al fine di migliorarla (restyling del lungomare di Serapo e del lungomare Caboto, creazione di una pista ciclabile intorno alla città) così come si organizzano numerosi eventi (ad esempio le luminarie di Gaeta) per attirare turisti durante l'anno. Questo ha comportato anche un maggior *interesse da parte di investitori che acquistano con la sola finalità di mettere a reddito l'immobile per brevi periodi*.
Infatti non solo si realizzano affitti turistici, concentrati soprattutto nel periodo estivo, ma anche affitti transitori per chi si ferma in città per brevi periodi lavorativi. In tal caso si cercano piccoli tagli (monolocali e bilocali) oppure palazzine da trasformare in B&B.
La maggior parte degli acquirenti proviene dalle province di Napoli e Caserta, a seguire ci sono residenti nel Frusinate e nella provincia di Roma e poi coloro che arrivano dalle altre parti d'Italia.
Le richieste si concentrano su bilocali o piccoli trilocali il più possibile nelle vicinanze del mare e possibilmente dotati di pertinenze esterne, per una spesa che non supera i 230 mila €.
Per la casa vacanza piacciono le abitazioni situate nel centro storico della città risalente al 1800-1900, attraversata da via dell' Indipendenza e dove si registrano prezzi medi di 2000-2500 € al mq. All'esterno di via Indipendenza c'è il Lungomare Giovanni Caboto dove le soluzioni con fronte mare arrivano a 3000 € al mq. Nella zona centrale della cittadina sono in corso anche delle nuove costruzioni acquistabili a 3300-3500 € al mq.
Sempre molto apprezzate le abitazioni situate sul lungomare di **Serapo**, dove si concentrano le spiagge attrezzate: qui il fronte mare raggiunge qui 4000 € al mq. Sono presenti anche tipologie di prestigio che superano il milione di €. Superando la zona di Serapo e proseguendo sul lungomare c'è il quartiere Medievale. dove la maggioranza degli immobili fu edificata intorno al 1300. Nella zona di 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 arrivano da fuori Lazio e coloro che apprezzano la vicinanza all'attracco del porto turistico.
Sul mercato delle locazioni estive si registra un aumento di richieste per affitti settimanali. In generale per un bilocale di quattro posti letto si spendono 800 € a giugno, 1500-1600 € a luglio, 2500 € ad agosto e 1000 € a settembre.
Sono in leggera diminuzione i valori immobiliari a **Formia** in seguito all'abbondante offerta presente sul territorio. Numerose, infatti, le seconde case messe in vendita dal momento che sono spesso da ristrutturare e non sempre gli eredi o le famiglie hanno la liquidità necessaria. La ricerca della seconda casa si orienta su bilocali su cui impiegare cifre medie di 80-110 mila € oltre che nelle zone di Gianola e San Janni dove se ne possono trovare a prezzi medi di 1300-1500 € al mq.

Chi cerca la prima casa si orienta prevalentemente verso le località di San Pietro e San Giulio dove prevalgono le soluzioni degli anni ’70 a prezzi medi di 1300-1400 € al mq. Sono due quartieri più residenziali e caratterizzati dalla presenza di servizi ed attività commerciali. Per un medio usato si spendono mediamente 1300-1400 € al mq. Prezzi più contenuti nel centro storico dove la qualità abitativa è di livello più basso, gli immobili sono spesso da riqualificare e i valori medi sono di 900-1000 € al mq. Chi desiderasse invece delle soluzioni di prestigio si orienta verso le soluzioni indipendenti e semi indipendenti disponibili nelle zone che si sviluppano intorno a via Vindicio. Qui i prezzi salgono e si portano per un buon usato intorno a 1600-1700 € al mq.
Le quotazioni immobiliari di **Minturno Scauri** sono stabili. La maggioranza degli acquirenti risiede in Campania, regione geograficamente più vicina. La domanda si orienta su bilocali dal valore inferiore a 100 mila €, possibilmente con posto auto e spazio esterno. Alcune nuove costruzioni sono disponibili presso la Marina di Minturno: parliamo di appartamenti da 85-90 mq che possono costare 160-170 mila €. Una delle zone più richieste da chi cerca la casa vacanza è quella di Montedoro e i prezzi medi si aggirano intorno a 2000-2100 € al mq. In seconda fila le quotazioni scendono del 10-15%. Piacciono anche le abitazioni situate nella Marina di Minturno dove, i valori per un buon usato, si aggirano intorno a 1500 € al mq.

Marche

Le località sulla costa marchigiana registrano una contrazione dei prezzi dello 0,6%. La costa della provincia di Ascoli Piceno segnala una lieve ripresa dei valori (+0,6%). In ribasso la costa pesarese (-3,7%).
Il mercato immobiliare a **Porto d’Ascoli** registra quotazioni stabili. La domanda di casa vacanza si orienta su trilocali da 50-60 mq. Non ci sono nuove costruzioni ma si sta procedendo alla riqualificazione dell’ex Hotel Persico, situato in viale Rinascimento e che sarà trasformato con appartamenti di lusso. Si registra una prevalenza di richieste di casa vacanza ma c’è anche una percentuale acquistata per essere messa a reddito. Infatti, per tutta la stagione estiva, si possono ottenere da 4000 a 5000 € per un appartamento con 4-5 posti letto. Ad acquistare sono persone residenti nelle regioni limitrofe e dell’entroterra abruzzese e marchigiano. Porto d’Ascoli piace ad un target di famiglie che qui trovano spiagge attrezzate e una pista ciclabile che si snoda per 20 km lungo più comuni del litorale marchigiano. I valori più elevati si registrano per le soluzioni abitative fronte mare, su viale Rinascimento e viale Europa, le strade principali del lungomare dove si possono toccare punte di 3000-3500 € al mq per immobili di piccolo taglio. Stesse quotazioni per le soluzioni di nuova costruzione sorte all’interno. Spostandosi in seconda fila i valori si contraggono e si portano a 2200-2500 € al mq senza vista mare e 2700 € al mq con la vista mare.

Abruzzo

In **Abruzzo** i valori immobiliari delle località turistiche si sono ridotte del 3,5%. Le località della provincia di Chieti hanno subito un ribasso dei valori del 3,8%, quelle della provincia di Teramo del 3,6% e della provincia di Pescara del 3,4%.
Alba Adriatica registra valori stabili in centro e in lieve diminuzione in periferia dove sono meno presenti le spiagge a causa del fenomeno erosivo. La domanda di casa vacanza è vivace, vede protagoniste famiglie residenti in Abruzzo, Lazio e, negli ultimi tempi, anche in Umbria in seguito ai migliorati collegamenti stradali. Si cercano prevalentemente trilocali con spazio esterno, terrazzo abitabile ed ascensore. Apprezzata in particolare la zona centrale più vicina al mare e con la maggiore concentrazione di servizi ed attività commerciali. Tra viale Guglielmo Marconi, via Trento e via Trieste si concentrano condomini costruiti tra gli anni ’70 e la seconda metà degli anni ’80 acquistabili intorno a 1100 € al mq se usati, a 2000-2300 € al mq se nuovi o seminuovi .Chi ha dei budget meno importanti si allontana a 150-200 metri dal mare e trova valori a partire da 800 € al

mq. Sono in corso i lavori per il restyling del lungomare all'interno del progetto più ampio che prevede il collegamento, via lungomare, delle cittadine della fascia costiera abruzzese e marchigiana.
Sono stabili i valori a **Pineto degli Abruzzi** località marina dove la domanda di seconda casa arriva in particolare dalle province abruzzesi, da Roma e Milano. Il budget medio degli acquirenti è inferiore a 100 mila € e si indirizza soprattutto verso i bilocali. Si apprezzano, in particolare, le abitazioni posizionate in centro (via Gabriele D'Annunzio e limitrofe), costruite tra gli anni '60-'70 e che, in buono stato, si acquistano a prezzi medi di 2500 € al mq. Chi è alla ricerca della vista mare si orienta su appartamenti che si trovano nella parte più collinare, al di sopra del Parco Marino di Cerrano, e da cui si gode di una bella vista mare. Piacciono anche gli immobili posizionati nella zona di Corfù dove si concentrano appartamenti più recenti costruiti tra gli anni '90 e gli anni 2000 e che costano mediamente intorno a 2200 € al mq con punte di 3000 € al mq. Oltre la Ferrovia, verso la collina, sono disponibili abitazioni con vista mare a prezzi molto più contenuti. Chi ha un budget decisamente più contenuto si orienta verso la zona Peep dove prevalgono le compravendite di prima casa: prezzi medi di 1200-1400 € al mq.

Molise

Le località di mare della costa molisana hanno chiuso il secondo semestre del 2018 con un ribasso del 2,5%.
A **Campomarino** il mercato della casa vacanza registra abbondante offerta sul territorio dovuta a seconde case non utilizzate o ad eredità dismesse. Questo ha fatto si che, nonostante una buona domanda, i prezzi restassero invariati. La casa vacanza è acquistata da coppie giovani oppure pensionati che decidono di tornare a vivere nei luoghi natali. Negli ultimi tempi, grazie a prezzi più accessibili, acquistano anche persone residenti a Termoli. Si cercano appartamenti ma anche villette a schiera. L'area adiacente alla Pineta è tra le più richieste da chi cerca la casa al mare che qui ha prezzi compresi tra 800 e 1000 € al mq. Aspettative di miglioramento si segnalano per la zona compresa tra la Ferrovia e la Statale alla luce del nuovo progetto che interesserà lo spostamento della ferrovia e la costruzione di una pista ciclabile. Tra la linea ferroviaria e la pineta ci sono nuove realizzazioni dotate di giardino ed acquistabili a 1200-1400 € al mq. Sono stati anche ultimati i lavori di restyling del centro storico.

Campania

Le località turistiche della Campania, nella seconda parte del 2018, hanno messo a segno una contrazione dei valori dello 0,3%. +1,5% l'incremento dei valori dei comuni della provincia di Napoli e -0,6% la diminuzione in provincia di Salerno.

Costiera Amalfitana

Quotazioni sostanzialmente stabili ad **Amalfi** e **a Positano** nella seconda parte del 2018. Si tratta di un mercato immobiliare molto dinamico, sempre più caratterizzato dalla richiesta di immobili da destinare a B&B e casa vacanza. Anche quest'anno infatti sono state avviate numerosissime nuove attività dedicate agli affitti brevi. Si tratta di un fenomeno importante che se da un lato potenzia la capacità ricettiva dedicata ai turisti, dall'altro penalizza i residenti che non riescono più a trovare abitazioni sul mercato degli affitti classici. Amalfi e Positano evidenziano un costante aumento del numero di presenze turistiche, si tratta di persone in arrivo da tutto il mondo ed in particolare dal Nord America e dal Nord Europa. Il mercato più importante è quello di Amalfi dove gli immobili fronte mare possono toccare 7000 € al mq mentre quelle centrali ed a ridosso di piazza Duomo registrano punte di 11-12 mila € al mq; parliamo di tipologie antiche e costruite prima del novecento. Prezzi più contenuti per le soluzioni che si trovano nei vicoli perché prive di spazi

esterni e poco luminose, in questo caso la spesa scende a circa 4000 € al mq. Sempre molto esclusivo ed elitario il mercato residenziale di Positano, con quotazioni che generalmente non scendono al di sotto dei 10 mila € al mq e dove gli immobili in vendita sono pochi.
Sono il lieve calo le quotazioni immobiliari di **Vietri sul Mare** nella seconda parte del 2018. In particolare i ribassi maggiori si registrano per quelle tipologie che non si trovano nei pressi del mare e che non possiedono un terrazzo vista mare o la vista mare. La domande di case al mare proviene, in gran parte, da professionisti residenti in Campania con una disponibilità di spesa media compresa tra 200 e 250 mila €, con punte che possono arrivare anche a 400 mila €. Si registra inoltre un aumento di acquirenti in arrivo da Avellino grazie agli ottimi collegamenti autostradali. Da segnalare una massiccia presenza di B&B e di Case Vacanza: negli ultimi anni infatti in molti hanno deciso di investire in questo tipo di attività. Il budget medio in questo caso si attesta su 140-150 mila € ed il costo per una notte nei mesi estivi si attesta mediamente sui 100 €. La presenza di B&B e Case vacanze è in continuo aumento, anche se il numero di presenze turistiche rimane stabile e questo lascia presupporre un ribasso delle tariffe nei prossimi anni. In generale le aree più richieste sono quelle di Marina di Vietri, Erchie e Cetara, mentre sono in difficoltà Albori e Raito penalizzate dalla distanza dal mare. 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 tonnare, la presenza del porto turistico determina quotazioni più elevate che possono arrivare a 6000 € al mq per tipologie fronte mare con comodo accesso e terrazzo vista mare. Piacciono anche le abitazioni di Erchie dove un buon usato costa tra 3000 e 4000 € al mq. È l'unico paese della costiera amalfitana dove sono stati ultimati piccoli interventi di nuova costruzione acquistabili a prezzi compresi tra 5000 e 6000 € al mq.
Ad **Albori e Raito**, dove si acquistano prevalentemente appartamenti dotati di terrazzo e vista mare, le quotazioni arrivano ad un massimo di 2000-2500 € al mq. In assenza di questi plus i valori immobiliari scendono a 1700-1800 € al mq. Negli ultimi anni sono in aumento i turisti stranieri, in particolare tedeschi, francesi, spagnoli ed americani, i quali si fermano per alcuni giorni per poi proseguire il giro della costiera. Sul mercato delle locazioni estive si registrano i seguenti canoni per un bilocale di 4 posti letto: a Cetara e Erchie 2500-3000 € ad agosto e 2000-2500 € al mese a luglio. A Marina di Vietri sono rispettivamente 2000 € al mese e 1500 € al mese.

Costiera Cilentana

Mercato attivo ad **Agropoli** nella seconda parte del 2018. Le richieste di case vacanza provengono in genere da coppie e famiglie in arrivo dalla Campania e, in parte minore, da regioni limitrofe come Lazio e Basilicata. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di famiglie in arrivo dalla Germania ma con origini italiane. Non si ferma inoltre la richiesta da parte di investitori in cerca di soluzioni da trasformare in B&B ed affittacamere.
In generale, le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali, ma chi acquista per investimento apprezza anche tagli più ampi. La domanda di casa vacanza ad Agropoli si focalizza sulla fascia costiera ed in particolare sul lungomare San Marco. 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 si possono comprare 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 ci sono molte nuove costruzioni a parte alcuni interventi in classe A che registrano prezzi medi di 3000 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni turistiche la tendenza è quella di affittare a settimane e non più per l'intero mese, resiste comunque ancora qualche famiglia che

riesce ad affittare per un intero mese. Il canone di locazione di un bilocale con 4 posti letto è di 500-800 € nei mesi di giugno e settembre, di 1500-1700 € nel mese di luglio, fino ad arrivare a 2000-2200 € per il mese di agosto.
Sono sostanzialmente stabili le quotazioni a **Castellabate** nella seconda parte dell'anno. Il mercato è sempre vivace, non mancano infatti le richieste di acquisto da parte di turisti in arrivo prevalentemente dalla Campania, in cerca di soluzioni da utilizzare nei periodi estivi ma anche nei week end invernali. La scelta ricade quasi sempre su tipologie già ristrutturate oppure di nuova costruzione per evitare di dover intraprendere lavori di riqualificazione. Le abitazioni con 2 camere da letto, la cucina e il bagno sono quelle più apprezzate, meglio se ampie e magari con un secondo bagno, sempre più spesso infatti si cerca di avere qualche metro quadrato in più a disposizione per godere di un maggiore comfort. Da segnalare anche compravendite da parte di persone del posto per l'avviamento di attività di affittacamere, in questo caso le tipologie più ricercate sono quelle con una metratura intorno ai 100 mq da suddividere poi in mini appartamenti. Anche per questo motivo si sta evidenziando una problematica sugli affitti tradizionali, ormai quasi tutti i proprietari infatti preferiscono affittare a turisti e questo comporta una bassissima offerta di case in locazione per coloro che necessitano di un appartamento in affitto per viverci. Sempre più difficoltosa infine la vendita delle abitazioni situate ad oltre un chilometro dal mare dal momento che per gli acquirenti è molto importante poter raggiungere il mare ed il centro a piedi. 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 se recentemente ristrutturate. 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 punte di 4000 € al mq. Apprezzate 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 vale 2700-2900 € al mq. Si segnala inoltre 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. L'obiettivo è insediare attività legate alla somministrazione ed all'abbigliamento. Nuove costruzioni si trovano a Santa Maria, in zona Lago ed in parte minore nell'area a ridosso di Punta Licosa. Il "Piano Casa" sta comunque ormai esaurendo la sua spinta e quasi tutti gli interventi sono stati ultimati. Il nuovo si attesta sui 3000 € al mq. La località Lago è 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. Bassa la domanda di acquisto per le abitazioni del Borgo di Castellabate a causa della distanza dal mare ma anche del forte passaggio turistico che ne penalizza la tranquillità. Il comune di Castellabate infatti continua ad essere sottoposto ad 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. Chi volesse acquistare un buon usato nel Borgo di Castellabate deve mettere in conto una spesa compresa tra 1900 e 2200 € al mq. Sul mercato delle locazioni turistiche si registrano soprattutto affitti settimanali, mentre per le mensilità si possono ipotizzare i seguenti canoni: per un bilocale di 4 posti letto si spendono 1200-1500 € al mese a giugno, 1600-2000 € a luglio e ad agosto 2600-3000 €.

Quotazioni stabili a **Capaccio – Paestum** nella seconda parte del 2018. Attivo il mercato della casa vacanza, alimentato prevalentemente da famiglie in arrivo dall'hinterland napoletano. La tipologia più richiesta è quella composta da 2 camere da letto, cucina, bagno ed uno spazio esterno come un terrazzo oppure un giardino. La disponibilità di spesa oscilla mediamente tra 70 e 90 mila €. Da segnalare inoltre una buona domanda di villette, in questo caso bisogna mettere in conto una spesa media compresa tra 100 e 120 mila €, ma le quotazioni possono essere anche superiori. Le zone del mare sono quelle più richieste, in particolare Laura, Licinella e Torre di Paestum. La maggioranza degli immobili presenti sono villette a schiera ma 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 1000-1200 € al mq, per una villetta a schiera si investono 100-120 mila €.
Mercato completamente diverso a Capaccio paese, arroccato sulla collina e più distante dal mare. Qui il mercato è prevalentemente di tipo interno ed alimentato da acquirenti che vi hanno sempre vissuto, si registra comunque anche qualche richiesta da parte di turisti. In paese il prezzo di un usato in buone condizioni si attesta su 700-800 € al mq. Da segnalare che in zona Linora, nella fascia costiera di Capaccio – Paestum, il Comune ha riqualificato una zona dismessa realizzando il Linora Village con un'arena sul mare che nel periodo estivo ospita eventi culturali dedicati ai turisti e ai residenti. Anche il Parco Archeologico di Paestum registra un aumento delle visite grazie alla presenza di numerose iniziative volte a valorizzare nel miglior modo possibile questo importante sito mondiale.
In lieve aumento le quotazioni a **Palinuro** nella seconda parte del 2018, dove si registra un mercato vivace con una crescita del numero delle richieste e delle compravendite. Si tratta di un mercato di seconde case, alimentato in particolare da professionisti e famiglie in arrivo dalle province di Salerno, Napoli ed Avellino. Da segnalare anche qualche acquisto migliorativo, si tratta soprattutto di famiglie in cerca di soluzioni più ampie. In generale le tipologie più richieste dai turisti sono quelle composte da 2 camere, angolo cottura, un bagno ed uno spazio esterno che può essere un terrazzo oppure il giardino. Valori immobiliari elevati, intorno a 5000 € al mq, si possono toccare per le soluzioni d'epoca che si trovano nell'area del 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. Piacciono anche le abitazioni a schiera, con terrazzo, presenti a Parco dei Pini e valutate in buono stato intorno a 3000 € al mq. A Centola e Marina di Pisciotta i prezzi sono di 1500-2000 € al mq. A 15 km da Palinuro si sviluppa Marina di Camerota. I valori immobiliari sono di 2000-2500 € al mq per le tipologie 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. Da segnalare che a Palinuro sono in corso i lavori per l'installazione della fibra ottica.

Golfo di Policastro

Quotazioni stabili per le località turistiche del **Golfo di Policastro** nella seconda parte dell'anno. A **Sapri** si registra un mercato molto dinamico, tendenza che sembra affermarsi anche nei primi mesi del 2019. La domanda di acquisto proviene sia da famiglie in cerca della prima casa sia da turisti in cerca della casa vacanza. Chi acquista la seconda casa proviene in genere dalla provincia di Napoli oppure dalla provincia di Salerno e si focalizza su tipologie composte da due camere, una sala con angolo cottura ed un bagno. Sempre molto importante la presenza di uno spazio esterno come un giardino oppure un ampio terrazzo ed il budget a disposizione si attesta mediamente tra 100 e 120 mila €. Tra le zone più ricercate dai turisti ci sono il Lungomare Italia, corso Garibaldi, corso Umberto I, via Kennedy e piazza Plebiscito dove si trovano quotazioni medie per l'usato comprese tra 1500 e 1700 € al mq, fino ad arrivare a 2000-2200 € al mq per le soluzioni posizionate in prima fila fronte mare. Per quanto riguarda le locazioni turistiche, per un bilocale 4 posti letto si

segnalano canoni di 2000 € ad agosto, di 1200-1500 € a luglio e di 700-800 € a giugno e a settembre. Buona la domanda di case vacanza anche per le località di Scario e di Villammare, dove si possono acquistare abitazioni all'interno di parchi a 1200-1500 € al mq, con punte di 2000-2200 € al mq per le tipologie posizionate in prima fila fronte mare. Quotazioni simili a quelle di Sapri si registrano a Policastro, dove ci sono soluzioni usate a 1500 € al mq nell'area centrale, per salire a 1800-2000 € al mq nella zona del Porto. Da segnalare che, un paio di anni fa ,sono stati riqualificati sia il Porto sia il lungomare di Policastro, con interventi che hanno riguardato tutte le stradine che confluiscono al porto stesso. La zona è diventata più vivace grazie anche all'apertura di pub ed attività di somministrazione in genere. Infine, nell'area periferica di Policastro, sono attivi cantieri per la realizzazione di nuovi appartamenti e villette indipendenti. Si tratta di un'area residenziale e non richiesta dai turisti con valori del nuovo che si attestano su 2000-2200 € al mq.
Mercato immobiliare vivace ad **Ischia** dove circa il 60% delle richieste si focalizza sulla casa vacanza. I turisti provengono soprattutto da Napoli e provincia ma si registra una discreta presenza di Romani e di stranieri (americani, canadesi, spagnoli e polacchi) spesso originari del posto. Negli ultimi tempi si sono avute diverse compravendite realizzate da persone appartenenti alla fascia di età tra 60 e 75 anni di Napoli e che hanno deciso di acquistare la casa ad Ischia dove poi trascorreranno diversi mesi all'anno. Hanno budget che possono superare anche i 300 mila € contro una media che si colloca tra 200 e 350 mila €. La tipologia più richiesta da chi cerca la casa vacanza è il trilocale, possibilmente con vista, non lontano dal mare e in buone condizioni. Si segnala anche la presenza di investitori che acquistano l'immobile per metterlo a reddito e in questo caso si orientano su monolocali da 100-130 mila € oppure su tagli da 60-70 mq dal valore superiore a 300 mila € da cui poter ricavare tre camere e tre bagni. In genere affittano l'immobile durante l'inverno a lavoratori fuori sede e con contratti transitori e poi affittano da maggio a settembre con affitti brevi. Particolarmente ambiti i borghi di Ischia Ponte e S. Angelo che offrono case di pescatori che possono toccare in buone condizioni valori di 6000-7000 € al mq. L'offerta è molto bassa. Più disponibilità di immobili si registra nella zona 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 attivo il mercato delle locazioni, in particolare nel periodo primaverile ed estivo. C'è un aumento di turisti sia italiani che stranieri anche se questi ultimi prevalgono nel periodo di settembre ed ottobre. Un bilocale con 4 posti letto si affitta a 3000 € nel mese di agosto (in base alla presenza o meno di spazi esterni e giardini), tra 2000 e 2500 € nel mese di luglio, mentre a giugno e a settembre si affitta quasi sempre settimanalmente. Da segnalare un buon mercato degli affitti giornalieri: un'abitazione con due posti letto si affitta, in alta stagione, a 100-130 € a notte. Negli ultimi anni sono stati fatti numerosi interventi di restyling dell'arredo urbano nella cittadina e sono sati creati numerosi parcheggi multipiano.

Puglia

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari delle località turistiche in Puglia sono stabili. Performa bene Ostuni con un aumento dei prezzi del 5% mentre è in leggera sofferenza il Salento (-1,6%). Il mercato immobiliare della seconda casa a **Monopoli** è dinamico e vede protagonisti sia acquirenti di casa vacanza sia investitori. Il centro storico è stato riqualificato negli ultimi anni e, per questo motivo, è di interesse soprattutto per chi desidera realizzare casa vacanza e strutture ricettive (della provincia di Bari e non alcuni stranieri). Si trovano, infatti, case ante 67 o degli anni '40, palazzine o cielo terra. E' 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. Apprezzata anche da chi cerca la casa vacanza la zona a sud di Monopoli dove, un buon usato, costa intorno a 1800-1900 € al mq. Piacciono anche le soluzioni indipendenti situate nella campagna cosi come i casali ed i rustici o 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 €. Piacciono le contrade a circa 4-5 km dal centro, in particolare quella di GorgoFreddo. Il mercato delle nuove costruzioni è molto attivo e nei prossimi 5 anni sono attese migliaia di nuove abitazioni. Attualmente il nuovo si aggira intorno a 4500 € al mq. Questo fa presupporre che i valori potrebbero calmierarsi. A questa tipologia sono interessati soprattutto coloro che acquistano la prima casa.

Il mercato della casa vacanza a **Ostuni** è orientato sulle abitazioni situate in campagna (dove ci sono trulli , masserie e lamie), nel caratteristico centro storico e nella fascia mare. Chi cerca la casa sul mare si orienta verso Villanova, Rosa Marina, Pilone, Costa Merlata. A Rosa Marina, dove ci sono sia appartamenti in residence sia soluzioni indipendenti con giardino, i valori oscillano da 2500 a 3000 € al mq. Più contenuti a Costa Merlata, 1500-2000 € al mq, e nella Marina di Villanova, da 800 a 1500 € al mq. Nelle zone di campagna e nel centro storico acquistano anche stranieri e persone residenti in altre regioni. Gli investitori puntano su trulli e case di campagna da affittare ad un target medio alto ed i cui prezzi medi sono di 800-1000 € al mq. In campagna, infatti, ci sono soluzioni tipiche come i trulli (un cono da ristrutturare costa 20-30 mila €) oppure masserie (a titolo di esempio una masseria di 150 mq con un ettaro di giardino circostante costa intorno a 250 mila €). Nel centro storico di Ostuni piace, in particolare agli stranieri, la zona intorno alla Cattedrale dove i valori possono arrivare a 2000 € al mq, di notevole rilevanza storica questa zona offre abitazioni prestigiose con terrazze panoramiche.

A **Gallipoli** i valori immobiliari sono stabili. La domanda di seconda casa è sempre alta in particolare sui bilocali, ricercati sia per realizzare la casa vacanza sia 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 acquistano coloro che utilizzano la casa vacanza per uso personale. Il budget che mettono in conto per un bilocale con vista mare non supera i 90 mila €, per un trilocale 100-120 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 desiderano 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. La presenza di spazi esterni o aree solari da attrezzare fa la differenza sui valori al mq. 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.

Sul mercato delle locazioni turistiche si registra una buona domanda alimentata da turisti che arrivano da ogni parte di Italia. Per un bilocale di 4 posti letto si ricavano 1200 € al mese a giugno, 2000 € al mese a Luglio, 4000 € al mese ad Agosto e 800 € al mese a settembre. Il comune si sta attivando per rendere più eterogeneo il turismo della zona e non concentrarlo solo sulle fasce più giovani di età. Per questo motivo si è intervenuti chiudendo alcune attività.

A **Nardò** sono in diminuzione le compravendite di immobili d'epoca nel centro storico della città. Acquistate in passato, grazie a prezzi vantaggiosi, ora sono immesse sul mercato a valori più elevati e lontani dalla disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

Mercato diverso quello della Marina di Nardò alimentato da acquirenti spesso pugliesi alla ricerca della casa quanto più possibile vicino al mare.
Nelle località della Marina di Nardò e, in particolare, a Santa Caterina, Sant'Isidoro si cercano prevalentemente bilocali o monolocali all'interno di piccoli complessi condominiali vicini al mare e con spazio esterno. I prezzi cambiano tra le diverse località: a S. Maria al Bagno, dove prevalgono le soluzioni indipendenti, una soluzione in buono stato e fronte mare costa intorno a 1300 € al mq, a Santa Caterina si possono raggiungere i 2000 - 2500 € al mq. Quotazioni simili anche per le soluzioni immobiliari di Porto Selvaggio che essendo in un'area protetta ha poca offerta.
Si registrano sporadiche richieste di masserie che devono trovarsi non lontano dal mare. Una tipologia in buono stato di circa 600 mq e con terreno annesso di 3000 mq si può acquistare a 400 mila €. Sul mercato delle locazioni turistiche si registra un calo delle richieste dovuto ad una generalizzata diminuzione delle presenze nel nostro paese. Un bilocale di quattro posti letto si affitta a 300-350 € a settimana a giugno, 400-500 € a settimana a luglio, 600-700 € a settimana ad agosto.

Calabria

In diminuzione dello 0,4% i valori immobiliari delle località turistiche della Calabria.
Quotazioni sostanzialmente invariate a **Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri Mare**. Parliamo di un mercato che registra richieste da parte di acquirenti locali ma anche originari del posto e residenti in altre regioni italiane o all'estero. Molti acquirenti hanno frequentato il posto per diversi anni e decidono di acquistare. Quasi sempre conoscono già la zona. I prezzi sono sostanzialmente stabili e per un bilocale si investono mediamente sui 30 mila €. Sempre elevata l'attenzione per le spese condominiali (non devono superare i 500-600 € all'anno). Le richieste sono abbastanza distribuite tra Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri mare. A Botricello si apprezzano in particolare le soluzioni posizionate sul lungomare e con prezzi medi di 1000 € al mq. 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 30-40 mila €, ma che scende a 20 mila € se si tratta di tipologie da ristrutturare. **A Sellia Marina** è particolarmente apprezzata l'area a ridosso del mare dove ci sono appartamenti 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 dove si possono acquistare 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 mese 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.
A **Pizzo** il mercato è movimentato prevalentemente da persone in cerca della prima casa, non mancano comunque le richieste di casa vacanza da parte di investitori residenti all'estero (inglesi, francesi e russi) che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito. La zona più richiesta con questa finalità è il centro storico risalente al XVI secolo e con prezzi che vanno da 900-1000 € al mq per soluzioni da ristrutturare con vista mare a 1300 € al mq per quelle già ristrutturate con punte di 1400-1500 € al mq per quelle a picco sul mare. Valori di 1500 € al mq si raggiungono anche per le soluzioni posizionate nella zona della Marina, la zona in assoluto più apprezzata da coloro che cercano la casa vacanza e a ridosso del porto turistico. Apprezzata anche Marinella, che si sviluppa

nei pressi del mare nella parte nord di Pizzo, dove ci sono appartamenti in residence degli anni ’70 valutati 700-800 € al mq, mentre il nuovo si attesta su 1100 € al mq. Sempre interessante la zona di Colamaio, soprattutto nelle località di Pinetamare e Porto Ada, che offre soluzioni indipendenti e semindipendenti degli anni ’80 e ’90: una tipologia di 70 mq su due livelli e dotata di giardino costa circa 120 mila €. L’area di via Nazionale invece è richiesta da coloro che abitano a Pizzo: sono in fase di realizzazione appartamenti e villette a schiera acquistabili a prezzi medi di 1500-1600 € al mq. Buona la domanda di appartamenti in affitto per i mesi estivi, anche da parte di turisti in arrivo dal nord Italia. Bilocali da 4 posti letto si affittano a 1100-1200 € nel mese di luglio e 1800-2000 € nel mese di agosto. Quando si affitta a camera si parla di canoni giornalieri di 80-100 € al giorno.

I valori immobiliari di **Scalea** sono pressoché stabili, gli incarichi di vendita sono in aumento (le richieste in leggera diminuzione anche perché non è sempre agevole raggiungere Scalea. Chi cerca casa è realmente intenzionato ad acquistare. La domanda si orienta prevalentemente su trilocali posizionati in centro e dal budget compreso tra 35 e 40 mila €. I prezzi, molto contenuti, incentivano gli acquisti di casa vacanza. Gli acquirenti russi presenti in passato sono in netta diminuzione. 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 ’70-‘80 dove un buon usato in prima fila con vista panoramica costa circa 1000 € al mq. San Nicola Arcella, comune vicino a Scalea, da quest’anno è Bandiera Blu,

A **Soverato** si segnala un aumento della domanda di casa vacanza e di abitazioni destinate all’investimento. Questo grazie all’aumento della domanda di immobili in affitto durante il periodo estivo e ai numerosi interventi di riqualificazione che interessano il territorio. 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 e anche quella più riqualificata negli ultimi tempi. Questo ha comportato anche un incremento delle aperture di attività commerciali, in particolare nel settore della ristorazione e della somministrazione dando quindi slancio alla zona. 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 del fronte mare si raggiungono anche i 2000 € al mq. Sempre molto apprezzate le abitazioni presenti nelle zone centrali come via San Giovanni Bosco, corso Amirante, corso Umberto I e via Trento e Trieste. Anche corso Umberto I sarà oggetto di interventi di restyling. I prezzi, simili a quelli che si riscontrano sul lungomare, si aggirano intorno a 1400-500 € al mq. Il nuovo costa 2300 € al mq. 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. L’usato si aggira intorno a 1200-1300 € al mq. Da segnalare delle nuove costruzioni nella zona della Marina di Soverato acquistabili a 2000 € al mq.

Mercato immobiliare positivo 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. In corso interventi di restyling sulla SS 106 con la nascita di nuove attività commerciali. 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. In aumento coloro che prendono in affitto l’appartamento per i due mesi di luglio ed agosto.