

## CAMPANIA. Mercato immobiliare turistico mare Ilsem19

Nella seconda parte del 2019 i valori immobiliari delle località turistiche della Campania hanno registrato una contrazione dello 0,4%. Le località della provincia di Napoli hanno messo a segno un ribasso del 2,5% mentre la provincia di Salerno è rimasta sostanzialmente stabile.

### Provincia di Napoli

“A **Ischia**, dove si segnala una contrazione dei valori immobiliari, prevalgono gli acquirenti italiani, - afferma **Stefano Messere, Affiliato Tecnocasa** - che ricercano prevalentemente soluzioni vicino alla spiaggia e preferiscono sempre avere due camere da letto, anche se piccole. Il budget di spesa oscilla dai 200 a 300 mila € per un tre locali da 55 a 70 mq nelle zone più turistiche. **Hanno acquistato clienti provenienti dalla Svizzera e dal Canada e c'è un crescente interesse di inglesi e una buona percentuale di tedeschi, ormai di casa ad Ischia.** Si orientano sia su piccoli tagli come monolocali o bilocali con bassi costi di gestione oppure sul segmento luxury che propone proprietà uniche nel loro genere. **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.** Interesse da parte dei turisti per la zona di via Roma e corso Colonna e da parte dei residenti per via Michele Mazzella, via Leonardo Mazzella, San Michele e Cartaromana. Un buon usato oscilla sempre a 3000 € al mq, fino ad arrivare a 6000 € al mq per soluzioni in ottime condizioni. Maggiore 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. Diversi gli interventi in corso: in piazza degli Eroi si prevede un'area giochi per bambini e il recupero di un lotto da destinare al servizio taxi, recuperato il pontile a Ischia Ponte dove sorgeranno anche parcheggi e aree attrezzate, il porto di Ischia sta diventando un porto green con abbattimento di emissioni e rumori delle navi. Altra opera realizzata e già in funzione è il parcheggio a due piani in via Alfredo De Luca. **La riqualificazione di via Francesco Buonocore con i nuovi marciapiedi, le aiuole e il rifacimento del manto stradale hanno regalato un look totalmente differente a questa zona con accesso alla spiaggia: un appartamento in condizioni buone raggiunge i 6000 € al mq”.**

### Provincia di Salerno

“Nel 2019 e nei primissimi mesi del 2020 i prezzi ad **Amalfi** sono rimasti stabili: - afferma **Federico De Luca, Affiliato Tecnocasa** - da 3000-4000 € al mq per soluzioni interne non panoramiche fino ai 10-11 mila € al mq per gli immobili più centrali o fronte mare. Un'altra tendenza che si era consolidata era la sostanziale parificazione dei mercati immobiliari dei diversi centri della Costiera: i prezzi degli immobili avevano raggiunto lo stesso livello in tutti i centri abitati e non c'erano più isole felici dove si poteva comprare a buon mercato. Questa situazione era stata determinata in grandissima parte dall'aumento della richiesta di immobili da adibire a casa vacanze. La metà delle compravendite erano destinate alla creazione di una casa da mettere a reddito e solo una percentuale inferiore (di cui la metà stranieri) per la casa da utilizzare per le proprie vacanze. 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. Sicuramente **un mercato quello amalfitano che cambierà non poco alla luce dell'emergenza che si è venuta a creare e che ha colpito in particolare il segmento degli acquisti da parte di stranieri e di investitori”.**

“Sono sostanzialmente stabili le quotazioni a **Castellabate** nella seconda parte dell'anno. Il mercato - spiega **Davide Mirabella, Affiliato Tecnocasa** - 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 recente costruzione per evitare di dover intraprendere lavori di riqualificazione. Le abitazioni con 2 camere da letto, la cucina e il bagno rimangono 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 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. 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. 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 e alla ristorazione. **La forte richiesta di acquisto a Santa Maria e la poca disponibilità di abitazioni in vendita ha spinto gli investitori ad orientarsi in zone che inizialmente rappresentavano una seconda scelta. Tra queste Ogliastro Marina, incastonata tra una secolare pineta e la caratteristica baia a ridosso della riserva naturalistica di Punta Licosa, è meta di turisti e soprattutto di coloro che amano la vacanza in barca.** Per i pochi appartamenti di recente costruzione o già ristrutturati si spendono in media tra 2500 e 2600 € al mq, mentre per soluzioni semindipendenti a ridosso della spiaggia si arrivano ad investire anche cifre superiori. 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 recente costruzione vale 2800-2900 € al mq. Il comune di Castellabate attualmente è sprovvisto di un nuovo piano urbanistico e si adotta il vecchio Piano Regolatore. E' stata adottata una politica di salvaguardia del territorio che non prevede nuove costruzioni. Per questo motivo si è registrato un leggero rialzo per le quotazioni dell'usato medio-signorile di piccole abitazioni a ridosso della fascia mare soprattutto nelle località di Santa Maria e Lago. Quest'ultima è preferita in prevalenza 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, per un buon usato si deve mettere in conto una spesa compresa tra 1900 e 2200 € al mq".

"A **Capaccio**, i cui prezzi sono rimasti stabili, - spiega *Luca di Martino, Affiliato Tecnorete* - acquistano prevalentemente italiani, campani soprattutto, ed una piccola percentuale di tedeschi. Cercano piccoli tagli. **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 separate da quest'ultimo da spiaggia e 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 i prezzi si aggirano intorno a 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. Si sta puntando a realizzare un lungomare che inizierà da zona Laura per poi continuare nelle altre località di fascia costiera quale Torre di Paestum Licinella e Linora. Si vuole inoltre valorizzare Capaccio Scalo, la zona residenziale in particolare, con la riqualificazione di un vecchio cinema e la riapertura della piscina comunale, chiusa per motivi di agibilità. Iniziati anche i lavori di ristrutturazione della cinta muraria Romana che circonda i templi”.**

“Quotazioni stabili per le località turistiche del **Golfo di Policastro**. La domanda di acquisto - spiega **Antonio Rocco, Affiliato Tecnocasa** - 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, un salone 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 ad un massimo di 2000-2200 € al mq per le soluzioni posizionate in prima fila fronte mare.** 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, sulla SS 18 nel tratto che collega Policastro-Sapri prendono piede nuovi cantieri per la realizzazione di circa 500 nuove abitazioni”.**

“Il mercato immobiliare a **Vietri sul Mare** - afferma **Luca Peruzzini, Affiliato Tecnocasa** - vede un ribasso dei prezzi del 2,2%. **In notevole aumento la domanda di clienti che desiderano investire in case vacanze e con un budget compreso tra 70 e 100 mila €, anche se l'abbondante nascita di strutture extra-ricettive, rispetto alla costante presenza di turisti, aveva ridotto la redditività di questo tipo di attività con la conseguenza che tanti proprietari si stavano spostando sul settore degli affitti a medio lungo termine.** Le zone maggiormente richieste sono quelle a ridosso del mare dove, per i pochi immobili che presentano caratteristiche specifiche come il terrazzo vista mare e facile accesso alle spiagge i prezzi possono aumentare e oscillare da 2500 a 3500 € al mq per Vietri e la Marina di Vietri, da 3000 a 4500 € al mq per Cetara e da 3000 a 4000 € al mq per Erchie. **In aumento nell'ultimo anno le richieste ad Albori, Raito e Benincasa: oltre al classico professionista campano che ricerca tranquillità, apprezza i panorami mozzafiato ed ama l'atmosfera antica di questi luoghi sono in forte aumento gli investitori che cercano piccole soluzioni da adibire a b&b o casa vacanza. I prezzi vanno da un minimo di 1700 € al mq ad un massimo di 2500 € al mq (con punte di 3500 € al mq sempre e solo per abitazioni vista mare e comodo accesso).** Un mercato dinamico si è registrato nelle zone di Molina e Dragonea grazie sia agli investitori che si indirizzano su strutture turistiche ricettive e sia per la disponibilità di mutui a tassi molto bassi che hanno invogliato tanti giovani ad acquistare la prima casa. I prezzi vanno da un minimo di 1000 € al mq ad un massimo di 1700 € al mq con punte di 2000 € al mq per immobili in parco e box auto. **Diversi gli interventi urbanistici sul territorio: a Vietri sul mare dovrebbe partire un importante progetto per la realizzazione di un notevole numero di box auto, posti auto ed aree di parcheggio per bus. A Cetara è partito l'iter per l'approvazione dei fondi per la costruzione di parcheggi in roccia. Sicuramente questi progetti anche se non saranno effettuati in tempi brevi, porteranno un notevole beneficio a tutta la zona costiera, con una riqualificazione del territorio ma soprattutto con una spinta per il turismo”.**

“A **Palinuro** sono stabili i prezzi, la domanda - afferma *Flavio Fasanaro, Affiliato Tecnocasa* - è soprattutto regionale e alla ricerca di piccoli tagli. **Valori immobiliari elevati, intorno a 5000 € al mq, si possono toccare per le soluzioni 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. Nella zona Trivento, distante qualche km dalle spiagge i prezzi si aggirano tra 1000-1500 € al mq. A Marina di Pisciotta i prezzi sono di 1800-2000 € al mq, ma l’offerta è molto bassa. Per cui molti si spostano nell’entroterra dove i prezzi però sono in diminuzione per rendere appetibili gli immobili. 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”.**

“Il mercato immobiliare di **Agropoli-Lungomare** - racconta *Marco di Martino, Affiliato Tecnocasa* - ha registrato sia nell’ultimo trimestre del 2019 che nel primo trimestre del 2020 un forte interesse per l’acquisto prevalentemente di casa vacanza e, a seguire, uso investimento e prima casa. Chi ha cercato la casa vacanza si è orientato soprattutto verso le zone centrali. Hanno comprato prevalentemente residenti in regione ma ci sono state alcune sporadiche compravendite di italo-americani, tedeschi e francesi. Resta forte l’interesse da parte degli stranieri per la costiera cilentana ed amalfitana. Si è rilevata anche una leggera ripresa, rispetto agli anni precedenti, nelle zone periferiche dove i prezzi sono decisamente inferiori. Sul lungomare San Marco, il prezzo al mq oscilla tra 1800 e 2200 al mq fino a punte massime di 3000 € al mq per le soluzioni fronte mare ristrutturate. Nella zona della stazione i prezzi oscillano da 1500 a 1800 € al mq, in quella del Borgo Antico da 1500 a 2500 € al mq a seconda dell’esposizione panoramica e delle caratteristiche stesse dell’immobile. Nelle periferie i prezzi possono oscillare tra 800 e 1200 € al mq. Queste ultime hanno subito un interessante processo di riqualificazione. Tra le zone interessate c’è Mattine: hanno rifatto strade e marciapiedi con un conseguente incremento degli investimenti sul settore commerciale, artigianale e di conseguenza anche l’immobiliare ne ha beneficiato. Negli ultimi tempi si segnala un maggiore interesse all’acquisto della prima casa da parte dei residenti nei comuni limitrofi dell’entroterra”.

“Nell’area del **Porto di Agropoli** (dove acquistano prevalentemente italiani) - afferma *Gianluigi Verrone, Affiliato Tecnocasa* - si possono comprare villette a schiera e appartamenti acquistabili a 3000 € al mq. Piacciono anche le soluzioni situate in zona Selva, la parte collinare che va verso il porto, dove ci sono ville indipendenti e piccoli contesti condominiali acquistabili a prezzi medi di 2200-2500 € al mq. Chi cerca la casa vacanza apprezza anche la zona di Moio Trentova dove, per un appartamento, si spendono mediamente 1400-1600 € al mq. La città di Agropoli negli ultimi anni ha vissuto notevoli miglioramenti grazie ad interventi di riqualificazione importanti 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. 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”.