

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO PUGLIA Il semestre 2019

Le quotazioni immobiliari in Puglia nel secondo semestre del 2019 hanno registrato un ribasso dello 0,6%. In particolare si segnala una contrazione dello 0,3% per le località del Salento. In crescita dell'1,5% la provincia di Bari e stabilità per quella di Brindisi.

Provincia di Bari

In provincia di Bari segnaliamo la buona performance di Polignano a mare i cui prezzi sono rimasti invariati. **“A Polignano a mare cercano prevalentemente italiani, gente del posto che vuole realizzare l'investimento nella casa vacanza oppure in un B&B, spesso con guadagni interessanti. – dichiara Maurizio Pazienza, Affiliato Tecnocasa. -** Generalmente si cercano case indipendenti, con camere da letto ampie e servizi, su cui investire non più di 120 mila € se posizionate al primo piano, 100 mila € se posizionate a piano terra. Se fossero da ristrutturare si scenderebbe rispettivamente a 80 mila € nel primo caso e 65 mila € nel secondo caso. Sempre ambiti gli immobili del centro storico che nelle principali piazze toccano anche i 6000 € al mq mentre la media si aggira intorno a 3000 € al mq. Chi ha un budget più contenuto si orienta verso il Borgo Nuovo, dove si possono trovare soluzioni d'epoca del 1800 che, da ristrutturare, valgono mediamente 1550 € al mq. Nel semicentrale quartiere Gelso e nel quartiere Pozziglioni ci sono 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. I prezzi elevati per gli immobili del centro storico fanno optare, soprattutto chi cerca la **casa vacanza per immobili 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. Non ci sono al momento importanti interventi sul territorio. A breve tuttavia potrebbe sbloccarsi la zona C2 ovest, dove sono previsti appartamenti residenziali”.

Provincia di Lecce

“A Gallipoli, i cui prezzi sono stabili, - afferma Marco Favonio, Affiliato Tecnocasa - hanno acquistato prevalentemente persone provenienti dalla provincia di Lecce o spesso originarie del posto e residenti altrove. **Il centro storico che concentra in particolare case tipiche del posto, con volte a stella o a botte, è ricercato da chi desidera avviare attività di B&B e che per questo cerca immobili con almeno quattro stanze.** Qui ci sono valori di 2000 € al mq per i palazzi d'epoca situati sulle mura e quindi fronte mare e di 1100-1300 € al mq per quelli da ristrutturare. La presenza di spazi esterni o aree solari da attrezzare incide 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 a 1400-1500 € al mq. **Negli ultimi tempi il comune di Gallipoli ha voluto limitare il turismo legato soprattutto al divertimento e alla movida che ha comportato una minore occupazione delle case vacanza.”**

“Nardò, vede prezzi in leggero ribasso, si tratta di una piazza molto ambita sia da turisti italiani sia stranieri (tedeschi e francesi soprattutto). – sostiene Andrea Marsano, Affiliato Tecnocasa - La richiesta più ampia si orienta verso la villetta con giardino, non lontana dal mare, dal valore compreso tra 70 e 80 mila € con punte di 100 mila. **Piacciono le marine soprattutto Santa Caterina dove, in prossimità del mare, ci sono trilocali e quattro locali mentre allontanandosi entro un chilometro ci sono ville con giardino e pineta.** I prezzi partono da 2000 € al mq. Nel centro storico la maggioranza degli investitori cercano bilocali e trilocali con terrazzo, spesso da ristrutturare. I prezzi oscillano da 400 a 500 € al mq. Il centro storico da alcuni anni è zona a traffico

limitato. ***I turisti stranieri sono interessati in modo particolare alle masserie o vecchi ruderi con terreni annessi*** magari completamente da ristrutturare e che sono disponibili nelle campagne circostanti.

Sono in corso diversi progetti sul territorio: la pista ciclabile sulle strade principali con la conseguente nuova viabilità, ***la riqualificazione delle aree verdi urbane, il recupero di edifici simbolo della città*** ormai in stato di abbandono, l'espansione della rete idrica e della rete delle fognature nelle località ancora non servite, soprattutto marine. Parliamo di interventi finalizzati al miglioramento dei servizi per i residenti e i turisti.

“La ricerca della casa vacanza a **Santa Maria al Bagno** è animata prettamente da acquirenti italiani, spesso residenti nei comuni vicini, anche se negli ultimi tempi sono in aumento coloro che arrivano dal nord Italia. Cercano prevalentemente trilocali e in seconda battuta il bilocale. La disponibilità di spesa va da 50 mila ad 80 mila €. – dice Simone Sardella, Affiliato Tecnocasa - Il maggior numero di casa vacanza si concentra nell'area delle marine. ***A Santa Maria al Bagno i valori vanno da 800 € al mq per le case da ristrutturare fino a 1300 € al mq per le soluzioni nelle zone più centrali oppure per quelle con vista mare e giardino. Sono in corso interventi per la realizzazione della pista ciclabile nel centro di Nardò. Alla conclusione dei lavori dovrebbe collegare Santa Maria al Bagno con Santa Caterina sviluppandosi lungo la costa.*** Il piano coste in vigore non consente di costruire entro 300 mt dalla costa per cui si edifica in aree più lontane, in località Mondonovo. Qui sono stati costruiti residence da 10 12 appartamenti con piscina condominiale o a sfioro sul terrazzo con vista mare e giardini adibiti a solarium. Prezzi medi intorno a 1500-2000 € al mq. Uno degli interventi apprezzato dai turisti è stata la creazione della ztl nella piazza di Santa Maria al Bagno che ha dato slancio al commercio creando però difficoltà di parcheggio. I prezzi sono qui più elevati:1500-1800 € al mq.”