

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

Centro-Sud

ABRUZZO

Le località di mare dell’Abruzzo hanno registrato nel II semestre 2021 un incremento dei valori del 2,6%, con la provincia di Chieti in crescita del 2,9%, quella di Teramo del 2,6% e Pescara con +1,4%.

Provincia di Teramo

Prezzi sostanzialmente invariati a **Roseto degli Abruzzi** dove si riscontra una buona domanda di casa vacanza anche da cittadini residenti all’estero e nel Nord Italia. Uno dei vantaggi della zona è di essere ben collegata con la linea Adriatica e di avere prezzi più contenuti rispetto alle più costose località dell’Emilia Romagna. Da qui la spinta al mercato, enfatizzata anche dalla pandemia. Le preferenze ricadono sulle zone il più possibile vicine al mare. Il taglio più richiesto è il trilocale, seguito dal bilocale su cui investire intorno a 150 mila €. La zona più apprezzata è quella compresa tra la spiaggia e la statale 16. Sul lungomare Roma e il lungomare Trieste si toccano punte di 3000-3500 € al mq. Allontanandosi dalla prima fila i valori dell’usato scendono a 1800 € al mq. Oltre la statale, in zona collinare, i valori arrivano a 1500 € al mq. Soluzioni indipendenti a 4000 € al mq si costruiscono a nord e a sud della città con valori medi di 4000 € al mq. Negli ultimi tempi si segnala un ritorno degli investitori che acquistano per mettere a reddito vista la buona domanda di immobili in locazione.

Nella seconda parte del 2021 i valori immobiliari di **Tortoreto Lido** sono in leggero aumento (+9,5%). Si acquistano prevalentemente casa vacanza e, da un anno a questa parte, si segnala un notevole incremento della domanda immobiliare che arriva sia dalla stessa regione sia da altre regioni italiane, tra cui la Lombardia e il Piemonte. I prezzi sono decisamente inferiori rispetto alla riviera romagnola e la cittadina è ben collegata alle maggiori infrastrutture tra cui le autostrade ed il vicino aeroporto di Pescara, grazie al quale è in aumento il numero di stranieri del nord Europa che prediligono l’acquisto di case vacanze nel borgo storico più distante dal mare dove i prezzi sono bassi rispetto al lido e si aggirano intorno a 1000 € al mq. Negli ultimi anni il comune di Tortoreto è stato interessato da molti interventi di riqualificazione tra cui un elegante pista ciclabile sul lungomare che collega la cittadina ad altre località della costa abruzzese, la nascita di stabilimenti balneari senza barriere architettoniche e numerosi eventi che hanno richiamato il turismo familiare. Ci sono tre fasce di prezzo, tra la ferrovia ed il mare dove i prezzi si aggirano intorno a 2500 € al mq, tra la ferrovia e la strada nazionale i cui prezzi sono di 1800 € al mq e tra la nazionale e la collina dove i prezzi scendono a 1500 € al mq e la tipologia di casa è residenziale. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione che sul lungomare possono arrivare a 3500 € al mq.

CALABRIA

Mercato della casa vacanza positivo in Calabria con valori in crescita dell'1,8%, attribuibile soprattutto alla provincia di Catanzaro (+3,8%) mentre sono stabili le località della provincia di Cosenza.

Provincia di Catanzaro

A **Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri mare** si registra un periodo di rallentamento, pochi gli immobili in vendita. I proprietari li utilizzano soprattutto se inseriti all'interno di residence o bei contesti. Si registra una minore disponibilità di spesa in chi desidera acquistare la seconda casa. Si investono cifre contenute, intorno a 30-60 mila € per trilocali da 60-70 mq. A **Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri Mare** le richieste sono abbastanza distribuite. A Botricello si apprezzano in particolare le soluzioni posizionate sul lungomare, con prezzi medi di 1000 € al mq. A Cropani, la domanda di seconda casa si concentra sulla Marina di Cropani dove sorge Villaggio Carrao. A **Sellia Marina**, il cui territorio è più vasto, è particolarmente apprezzata l'area a ridosso del mare dove ci sono appartamenti a 800-900 € al mq. Le soluzioni più recenti si concentrano a **Simeri Mare** dove se ne trovano a partire dagli anni 2000 e acquistabili a prezzi medi di 1300-1400 € al mq. Tassativa la presenza di spazi esterni per tutte le tipologie immobiliari ricercate come casa vacanza.

A **Montepaone Lido** la domanda di casa vacanza è in aumento; crescono anche i prezzi delle nuove costruzioni in seguito all'adeguamento dei listini e, di conseguenza, stanno aumentando anche i tempi di vendita. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 1800-2000 € al mq. Quotazioni simili per le soluzioni usate posizionate sul fronte mare. La richiesta tipo è per un trilocale di 70 mq dal valore di 100-110 mila €. Piace la zona compresa tra Montepaone Lido e Terralunga, dove si concentrano prevalentemente piccoli condomini e villette a schiera. Ci sono ville singole importanti ma le compravendite sono sporadiche. Piacciono le abitazioni posizionate nella parte collinare, entro un chilometro dal mare. Meno ricercate le case nel vecchio borgo che si scambiano a prezzi medi di 200 € al mq. Gli acquirenti sono prevalentemente persone del posto. Si prevede la realizzazione di un lungomare che collega Montepaone e Stalettì. A Montepaone esiste anche un interessante mercato di prima casa dal momento che il piano regolatore non consente di costruire abitazioni dalla metratura inferiore a 80 mq.

Provincia di Cosenza

Il mercato immobiliare di **Scalea**, le cui quotazioni sono stabili, sta risentendo, in parte, della mancanza di acquirenti russi che rappresentavano una discreta fetta del mercato immobiliare della zona. Si stanno affacciando acquirenti polacchi che acquistano piccoli tagli da 25 – 30 mila € per arrivare anche a 70 mila €. La compravendita media in zona si aggira intorno a 40-50 mila €. I polacchi prediligono prevalentemente le soluzioni in buono stato perché non sempre desiderano realizzare interventi di ristrutturazione. La maggioranza degli acquirenti arriva dalla Campania e dalla Basilicata ma si conta anche una minoranza, proveniente dal Lazio, che preferisce stare più distante dal mare. La zona più costosa è quella nei pressi del mare dove i valori arrivano anche a 1500 € al mq. Nella parte alta si realizzano poche compravendite e i prezzi si aggirano intorno a 700 € al mq. Vanno sempre 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. Si vendono con fatica gli immobili privi di spazi esterni, collocati sul mercato solo dopo importanti ribassi di prezzo.

CAMPANIA

Il mercato della casa vacanza in Campania ha registrato un aumento dei valori immobiliari dello 0,1%. In diminuzione dell'1,4% le località della provincia di Napoli, in crescita dello 0,7% quelle della provincia di Salerno.

Provincia di Napoli

A **Ischia** i prezzi immobiliari sono in diminuzione dell'8,2%. Si muovono sia acquirenti di casa vacanza sia investitori che mettono a reddito l'immobile durante l'anno e lo utilizzano per se stessi solo per un breve periodo estivo. Il budget medio di investimento si aggira intorno a 250-350 mila €, che scende a 100 mila € per chi acquista per mettere a reddito. Si cercano abitazioni con spazi esterni e pur di ottenerli i potenziali acquirenti sono disposti a spostarsi verso le zone collinari come Fiaiano che offrono una vista panoramica sul Golfo. I prezzi si aggirano intorno a 3000-4000 € al mq per soluzioni ristrutturate. In ascesa Panza, frazione di Forio d'Ischia, dove per un immobile di 45 mq si spendono mediamente intorno a 90-100 mila €. A Ischia Porto piacciono corso Vittoria Colonna e via Roma mentre a Forio di Ischia piace corso Francesco Regine nei cui vicoli ci sono appartamenti i cui valori oscillano da 1800 a 2400 € al mq.

Provincia di Salerno

Il mercato immobiliare della **costiera amalfitana** si sta riprendendo dal difficile periodo della pandemia, con un lento e progressivo rientro degli acquirenti americani, anglosassoni e nordeuropei. Si orientano spesso su soluzioni di prestigio con vista mare o su ville singole di cui c'è bassa offerta sul mercato. L'acquirente italiano ha un budget più contenuto, difficilmente va oltre i 400 mila € e spesso compra anche per mettere a reddito. Il mercato si divide tra chi è animato dalla volontà di acquistare e chi invece è ancora timoroso (soprattutto se si tratta dell'acquisto di una seconda casa) per via del conflitto bellico in corso e dell'attuale congiuntura economica in generale. I prezzi non hanno sostanzialmente subito ribassi negli ultimi due anni perché i proprietari sono rimasti ancorati ai livelli pre-pandemia. Si va da 3000-4000 € al mq per soluzioni interne non panoramiche fino a 10 mila-11 mila € al mq per gli immobili più centrali o fronte mare. Queste ultime quotazioni si toccano anche per Positano il cui mercato immobiliare è più esclusivo e appannaggio soprattutto di stranieri. Chi cerca la prima casa o la casa vacanza a prezzi più bassi si spinge verso Pogerola, frazione di Amalfi, dove gli immobili costano da 3000 a 5000 € al mq oppure verso il comune di Furore dove si segnalano valori medi di 2000-4000 € al mq o verso il comune di Conca dei Marini in cui gli immobili costano da 4000 a 6000 € al mq.

In lieve crescita le quotazioni di **Capaccio (+3,8%** nella seconda parte del 2021). La domanda è elevata soprattutto per la zona Laura, decisamente migliorata dopo che è stata fatta la riqualificazione del lungomare. Per un buon usato adesso si spendono intorno a 1500-1600 € al mq. La richiesta si orienta verso le villette a schiera con due camere da letto e un giardino. Non ci sono interventi di nuova costruzione sulla costa. Nell'ultimo anno si segnala un aumento di chi acquista per mettere a reddito l'immobile e per realizzare casa vacanza e B&B. Il budget medio di chi cerca una casa vacanza difficilmente supera i 100 mila € per un appartamento. Per una villetta si spendono anche 150 mila €.

Quotazioni in leggera diminuzione (-5,6%) a **Vietri sul Mare** nella seconda parte del 2021. La riduzione dei valori ha interessato in modo particolare le frazioni di Dragonea e Molina dove prevalgono gli acquisti di prima casa. Al contrario, si nota un incremento delle compravendite di

case più vicine al mare come Marina di Vietri e Cetara. La Marina di Vietri resta la località preferita e i prezzi sono rimasti invariati, mantenendosi nel range compreso tra 2500 e 3500 € al mq. In crescita, nell'ultimo anno, le richieste per il borgo di Benincasa di cui si apprezzano i panorami e l'atmosfera. I prezzi oscillano da 2000 a 3000 € al mq, valori più bassi di Albori e Raito. Si sono registrate anche richieste di immobili di lusso per realizzare B&B. Uno dei vantaggi di Benincasa è la vicinanza all'autostrada per Paestum e Pompei. Da segnalare l'assenza di acquirenti russi a Maiori. Vietri sul mare è stata riscoperta anche grazie alla possibilità, dall'anno scorso, di far attraccare i traghetti che portano a Maiori e Positano. I prezzi si aggirano intorno a 3000-4000 € al mq con punte di 5000 € al mq per le soluzioni con vista.

Mercato dinamico ma prezzi stabili a **Santa Maria** dove, negli ultimi tempi, si segnala un incremento di acquisti da parte di stranieri che sono più orientati, rispetto al passato, verso soluzioni in buono stato posizionate nel borgo marinaro. I valori medi si aggirano intorno a 3000-3200 € al mq per un buon usato che si possono superare per un fronte mare. L'assenza di nuovo nel comune è finalizzata ad una politica di salvaguardia del territorio. 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 di coloro che amano la vacanza in barca. E' una località molto tranquilla, lontana dalle strade principali dove si concentra lo shopping ed il passeggio e pertanto indicata per chi ama una vacanza a contatto con la natura. In questa zona per i pochi appartamenti di recente costruzione o già ristrutturati si spendono in media tra 2500 – 2700 € al mq , mentre per soluzioni semindipendenti a ridosso della spiaggia si investono anche cifre superiori. Appreziate le soluzioni abitative della zona di San Marco, dove si trova il porticciolo e un centro benessere di talassoterapia: un buon usato costa 2600-2800 € al mq, un appartamento a ridosso del mare già ristrutturato o di recente costruzione vale 2800-3000 € al mq. Si registra un buon riscontro per la zona Lago dove, una soluzione ristrutturata a ridosso della fascia mare, si aggira intorno a 3000 € al mq con punte di 3300-3500 € al mq per le abitazioni con accesso diretto alla spiaggia. 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.

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. Si segnala una forte domanda di posti auto e box nel centro di Santa Maria i cui prezzi sono rispettivamente di € 15-20 mila per un posto auto scoperto, € 30-40 mila per un box auto

Prezzi stabili e domanda in aumento a **Palinuro** nella seconda parte del 2021. Si cercano immobili con spazi esterni tra cui anche le soluzioni indipendenti con giardino e terrazzo. La sensazione è che in tanti si stiano riversando sul mercato per impiegare capitale, il budget può andare da 100 a 160 mila € da destinare ad appartamenti con due camere da letto e terrazzo. I prezzi si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq per le soluzioni che si trovano nel porto turistico. Chi ha un budget più basso si orienta verso le vicine Marina di Pisciotta e Caprioli , intorno 2000 € al mq, e Marina di Camerota dove i valori nelle zone centrali si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq con punte di 3500 € al mq per le soluzioni ristrutturate e con affaccio esterno.

Un leggero aumento dei prezzi ha interessato il mercato immobiliare di **Scario (+6,3%)**, in particolare nell'area entro un chilometro dal lungomare. La domanda arriva da famiglie residenti in provincia di Napoli e, in parte, dalla Basilicata. L'offerta immobiliare spazia da appartamenti a ville bifamiliari degli anni '60-'70 su cui si investono mediamente intorno a 100-120 mila €. Sempre più ricercati gli spazi esterni, siano essi balconi, terrazzi e giardino. Su lungomare di Scario, gli appartamenti di piccolo taglio e ristrutturati possono arrivare a 3000-5000 € al mq. Allontanandosi dal lungomare i prezzi scendono a 1500-1800 € al mq. A San Giovanni a Piro si acquistano soprattutto prime case. Ci sono anche investitori che comprano per mettere a reddito. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 1600-1700 € al mese a giugno e settembre, 2000 € al mese a luglio, 2500 € al mese ad agosto. A Policastro sono in corso interventi per riqualificare il lungomare.

Il mercato della casa vacanza nel **golfo di Policastro (+6,3%)** registra un aumento nella zona di Santa Marina-Policastro Bussentino dove ci sono diversi immobili nuovi che stanno facendo lievitare i valori anche dell'usato. Sono stabili i valori a Sapri. Sempre più richiesti gli immobili dotati di spazi esterni e di soluzioni indipendenti con spazio esterno o appartamenti con terrazzo. Il trilocale è quello più richiesto. A Sapri si vendono immobili in condominio, mentre nelle zone marine di Ispani, Vibonati e Policastro sono le villette a schiera a essere maggiormente gettonate. Si è svegliato il mercato dei comuni più interni dove i prezzi sono bassi, non superano i 1000 € al mq, e molte case del centro storico con il 110% sono diventate più attrattive. I prezzi non hanno subito variazioni e sul lungomare di Sapri e Policastro i valori oscillano da 1500 € al mq fino ad arrivare a 2000-2200 € al mq per le soluzioni posizionate fronte mare. Vanno avanti i lavori per la costruzione di uffici ed abitazioni sulla SS 18 a prezzi medi di 2200 € al mq. Buona la domanda per immobili in affitto per il periodo estivo.

LAZIO

Nel Lazio i valori degli immobili sono aumentati dell'1,8% nella seconda parte del 2021. Le località turistiche della provincia di Latina hanno messo a segno un aumento dei prezzi del 3,2%, quelle della provincia di Viterbo del 14,4% mentre in provincia di Roma si scende dello 0,5%.

Provincia di Viterbo

Prezzi in aumento nella zona di **Tarquinia Lido (+16,3%)** e **Marina Velca (+12,5%)**, nella seconda parte del 2021. La domanda di casa vacanza è cresciuta in modo importante con richieste in arrivo dalla provincia di Roma, Viterbo e Terni. L'offerta è in diminuzione perché i proprietari utilizzano spesso l'immobile. La richiesta si è orientata su soluzioni di due o tre locali con spazio esterno oppure soluzioni indipendenti e semindipendenti. Il parco immobiliare della zona risale prevalentemente agli anni '70-'80 e i prezzi medi si aggirano intorno a 2000 € al mq. Punte di 2800 € al mq si toccano per le soluzioni posizionate fronte mare sia a Marina Velca sia a Tarquinia Lido. Poche le nuove costruzioni visto i vincoli idrogeologici e il nuovo si aggira intorno a 3000 € al mq.

Provincia di Latina

A **Gaeta** nella seconda parte del 2021 i valori immobiliari sono in aumento del 4,8%. Le richieste di acquisto spaziano dal bilocale alle soluzioni indipendenti. Nell'ultimo anno sono in corso diversi interventi di riqualificazione grazie all'utilizzo del bonus 110%. Abbondante l'offerta di nuove costruzioni che possono toccare punte di 5000-5500 € al mq se posizionate fronte mare sul lungomare di Serapo. Sono in aumento le richieste di immobili di prestigio dotati di pertinenze

esterne, tra cui le ville presenti sul Lungomare di Serapo il cui valore supera il milione di € e a cui sono interessate imprese di costruzioni per riqualificazioni o privati che cercano soluzioni esclusive. La domanda arriva da persone residenti prevalentemente a Napoli e Caserta e una buona percentuale dalla provincia di Roma. In aumento quelle in arrivo dalla provincia di Frosinone. Chi cerca abitazioni diverse da quelle di prestigio conta di investire una cifra compresa tra 150 e 250 mila € per soluzioni da bilocali a trilocali. Diverse le operazioni realizzate da investitori che acquistano immobili da destinare all'affitto turistico o per fare B&B. Le piste ciclabili, il rifacimento delle piazze e del lungomare proiettano sempre più la cittadina di Gaeta verso la sua naturale vocazione turistica. Piacciono sempre le case che si trovano su via Indipendenza (2000-2500 € al mq) e nelle traverse di corso Cavour dove ci sono diversi interventi di frazionamento. Punte di 3000 € al mq si toccano nelle zone vicine al mare e in centro. Valori di 4000 € al mq si registrano sul fronte lungomare Giovanni Caboto dove prevalgono i tagli più piccoli (40-50 mq). Sul lungomare di Serapo i valori si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq.

Sono in aumento del 9,2% i prezzi delle case a **Formia** dove, sempre più, il mercato della prima casa sta prendendo piede ma c'è sempre un buon mercato di casa vacanza. Tra chi cerca l'abitazione principale ci sono anche persone residenti a Napoli che si trasferiscono in questa località pur lasciando il posto di lavoro a Napoli. La ricerca si orienta su tipologie dotate di pertinenze esterne che sono diventate sempre più importanti. Infatti, le tipologie dotate di queste caratteristiche restano poco tempo sul mercato. Le località più richieste come prima casa sono San Giulio e San Pietro dove, per un buon usato, si spendono mediamente 1600-2100 € al mq e Santo Janni dove i prezzi si aggirano intorno a 1800-2200 € al mq. In miglioramento il mercato di Santo Janni dal momento che si sono realizzati numerosi interventi per potenziare i servizi e di conseguenza adesso è apprezzato anche da chi cerca l'abitazione principale. Vindicio resta la zona balneare preferita e apprezzata soprattutto da parte di chi pratica barca a vela e dove, per un buon usato, si spendono intorno a 2000-2500 € al mq. Non ci sono al momento interventi di nuova costruzione vista la presenza di numerosi vincoli idrogeologici e paesaggistici.

Leggero aumento (+2,9%) dei prezzi delle case a **Terracina** il cui mercato immobiliare ha visto un notevole incremento di richieste dopo il primo lockdown. A cercarle persone in arrivo da Frosinone, Roma e Napoli che comprano la casa vacanza spesso da utilizzare non solo durante il periodo estivo ma anche durante l'inverno visto il clima mite presente durante tutto l'anno. Il punto di forza di Terracina è la facile raggiungibilità da Frosinone, Roma e Napoli. Ci sono diversi acquisti destinati alla messa a reddito dell'immobile: si acquistano bilocali e trilocali. A titolo di esempio un bilocale su cui investire 110-120 mila € si affitta a 1500 € a giugno, 2000 € a luglio, 2500-3000 € ad agosto e 1500 € a settembre. Le compravendite di casa vacanza si concentrano prevalentemente sul lungomare dove i prezzi si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per il fronte mare. Se ci si sposta nell'entroterra i prezzi scendono a 1500 € al mq.

MARCHE

Le località turistiche delle Marche nella seconda parte del 2021 mettono a segno un aumento dei prezzi del 5,1%: la provincia di Pesaro segna +6,5%, quella di Ascoli Piceno +4,1%.

Provincia di Ascoli Piceno

In aumento del 5,9% i valori immobiliari di **Porto d'Ascoli**: la domanda è decisamente sostenuta e l'offerta non sempre è sufficiente anche perché le uniche operazioni sul nuovo messe in cantiere sono demolizioni e ricostruzioni di vecchi alberghi. La domanda aumentata dopo il lockdown ha continuato a crescere in seguito ai timori legati all'inflazione e alla guerra. Si cercano trilocali da 50-60 mq con spazi esterni e su cui investire intorno a 150-170 mila €. Ad acquistare la casa vacanza sono persone residenti nelle regioni limitrofe (Lazio e Abruzzo) e nell'entroterra del Piceno. Non mancano acquirenti dal Nord Italia. La fascia più costosa è quella tra il mare e la ferrovia. In prima fila mare il nuovo tocca valori intorno a 4000 € al mq, mentre l'usato oscilla tra 3000 e 3500 € al mq. Spostandosi in seconda fascia i valori si contraggono e si portano a 2200-2500 € al mq senza vista mare e 2700 € al mq con la vista mare. Oltre la ferrovia si sviluppa un'area dove si realizzano principalmente acquisti di prima casa. L'offerta immobiliare include soluzioni di ampia dimensione o indipendenti acquistabili, in buono stato, a 1800-2200 € al mq. Tra le motivazioni della bassa offerta c'è il ricorso al 110% che sta portando numerosi proprietari ad attendere gli esiti di un'eventuale ristrutturazione al fabbricato prima di intraprendere la vendita del proprio immobile. Sono in ultimazione i lavori di rifacimento dell'ultimo tratto del nuovo lungomare che unisce Porto d'Ascoli e San Benedetto; Lungomare ritenuto fra i più belli della costa adriatica e molto apprezzato dai turisti.

PUGLIA

Nella seconda parte del 2021 i valori immobiliari delle località pugliesi sono sostanzialmente stabili e si aggirano intorno a 0,3%. Quelle in provincia di Lecce mettono a segno una contrazione dell'1% e quelle della provincia di Brindisi del 2,1%.

Provincia di Lecce

A **Gallipoli**, i cui prezzi sono sostanzialmente stabili, il mercato immobiliare è dinamico sia sul segmento della prima casa sia su quello della casa vacanza. Si registra un leggero aumento nelle zone semicentrali dove sono state fatte delle operazioni di demolizione e ricostruzione. Gli immobili fronte mare si scambiano mediamente intorno a 3000-3500 € al mq, con vista laterale si scende a 2200 € al mq. L'elevata richiesta di immobili in affitto per la stagione estiva, la destagionalizzazione del turismo grazie all'arrivo delle navi da crociera, ha portato numerosi turisti stranieri anche in inverno e ha determinato una forte domanda per investimento indirizzata verso il centro storico dove si concentrano case tipiche in pietra leccese e volta a stella. Un immobile ristrutturato si scambia a prezzi medi di 1700 € al mq. Gli investitori possono scegliere dal piccolo immobile da 70-80 mila € fino alla palazzina da 300 mila €.

Numerose compravendite di casa vacanza si concentrano nelle zone marine come **Lido S. Giovanni, Baia Verde, Riva Levante e Rivabella** dove un fronte mare arriva anche a 2000 € al mq. Chi cerca soluzioni indipendenti o semindipendenti con spazi esterni si rivolge a Baia Verde le cui quotazioni sono di 1400-1500 € al mq.

Nella seconda parte del 2021 il mercato immobiliare di **Polignano a Mare** ha messo in evidenza prezzi stabili. Continua l'interesse per le case in campagna, già evidenziato l'anno scorso. A ricercarle sia acquirenti italiani sia stranieri provenienti dal Nord Europa. In caso di acquisto di terreno finalizzato alla realizzazione di una casa di campagna, le disposizioni comunali prevedono di destinare parte della proprietà alla coltura. I terreni più facilmente raggiungibili in zona panoramica, specie se vista mare, possono costare intorno a 10-12 € al mq, per scendere a ca. 5 € al mq quando manca l'accessibilità e la panoramicità. Sono acquistati da chi apprezza la campagna polignanese, suggestiva quanto quella della Valle d'Itria, senza però rinunciare al mare. La casa in paese è ricercata prevalentemente da chi desidera realizzare immobili da mettere a reddito e si orienta sulla costa dove i prezzi sono decisamente più elevati e possono raggiungere 4000 € fino a 6000 € al mese, in altra stagione, specie locando settimanalmente. Piacciono il lungomare Domenico Modugno recentemente impreziosito dalla realizzazione di un'ampia area pedonale realizzata in largo Gelso, l'omonimo quartiere e il Borgo Antico. Sulla costa ci sono anche ville singole da 500-600 mila €. A titolo di esempio un bilocale ottimamente rifinito e ben posizionato acquistato per 100 mila € si potrebbe affittare a 4800 € a luglio e ad agosto. Polignano a mare piace sia per la presenza del mare e delle scogliere sia per la vicinanza alle spiagge di Monopoli e a località di interesse turistico come Castellana Grotte, Alberobello, Ostuni e Martina Franca. Sono stati ultimati degli interventi di nuova costruzione nella zona Nord e Sud di Polignano a prezzi medi di 3000 € al mq, superabili se fronte mare.

Continua il buon andamento del mercato immobiliare della casa vacanza di **Santa Maria al Bagno** che ha avuto un buon impulso soprattutto nelle zone marine. I tempi di vendita sono molto brevi, anche inferiori al mese. C'è bassa offerta anche perché i proprietari sono meno propensi a vendere considerando l'immobile, in questo momento, un'ottima forma di investimento del capitale: un bilocale per un'intera stagione può rendere anche 6000 €. Il mercato è animato soprattutto da acquirenti italiani, spesso in arrivo dal Nord Italia. Sporadiche compravendite anche da parte di stranieri. Il boom di richieste nelle marine di Nardò a fronte di una bassa offerta sta determinando un lieve rialzo dei prezzi che possono arrivare anche a 3000 € al mq per soluzioni fronte mare. Ultimati i lavori per la ciclabile che congiunge la marina di Santa Maria al Bagno con quella di Santa Caterina, sono ora in corso quelli per congiungerla con quella esistente nel Comune di Nardò. Il piano coste in vigore non consente di costruire entro i 300 metri dalla costa per cui si costruisce più distante in località Mondonuovo. E' qui che si svilupperà la Nardò futura e dove si possono acquistare soluzioni indipendenti a 2000 € al mq.