

# MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

## Centro-Sud

### ABRUZZO

*Nel secondo semestre del 2022 il mercato della casa al mare in Abruzzo mette a segno un aumento dei prezzi dell'1,7%. Ad aver registrato trend positivi sono state le località della provincia di Pescara (+3,9%), seguite da quelle di Chieti (+1,3%) e Teramo (+1,3%).*

#### Provincia di Pescara

**Montesilvano** è la località che ha registrato un buon trend dei prezzi (+3,9%), in modo particolare la fascia mare, compresa tra strada Parco e via Aldo Moro, raccoglie il favore dei potenziali acquirenti. La maggioranza delle richieste si rivolge a bilocali e trilocali dal valore compreso tra 120 e 130 mila €. Fondamentale la vicinanza al mare. Montesilvano sorge non lontano da Pescara ed è la prosecuzione naturale del lungomare del capoluogo. Alberghi e condomini sono disponibili nella parte settentrionale, presso il fiume Saline. Un immobile in buono stato costa da 2000 a 2500 € al mq mentre le soluzioni da ristrutturare partono da 1000 € al mq. Un immobile ristrutturato, posizionato fronte mare, può arrivare anche a 3000 € al mq. Nuove costruzioni sono in corso in zona Riviera, lungo il tracciato della ferrovia, a prezzi medi di 2000-3000 € al mq. Ad acquistare la seconda casa sono famiglie alla ricerca di bilocali o piccoli trilocali provenienti dalle altre province e dal Lazio. Desiderano spazi esterni, se possibile la vista mare e prediligono le abitazioni in buono stato.

#### Provincia di Teramo

In provincia di Teramo il mercato immobiliare di **Roseto degli Abruzzi** ha messo a segno una crescita dei prezzi del 6,7% in seguito a una domanda elevata e un'offerta che sta contraendosi. Residenti in provincia di Teramo soprattutto, ma anche provenienti da fuori regione, cercano appartamenti situati sul lungomare, tra cui lungomare Roma e lungomare Trieste dove si toccano punte di 2800-3000€ al mq. Presenti anche nuove costruzioni che si scambiano a prezzi medi di 3500 - 4000 € al mq. Chi desiderasse delle soluzioni indipendenti può spostarsi nell'entroterra dove se ne trovano a prezzi medi di 1500-2000 € al mq.

### CALABRIA

*Le abitazioni nelle località di mare calabresi, nella seconda parte del 2022, hanno evidenziato un recupero dei valori del 4% in provincia di Catanzaro e dell'1,2% in provincia di Cosenza.*

#### Provincia di Catanzaro

A **Montepaone Lido** e a **Montauro Lido** una domanda crescente e un'offerta più contenuta stanno causando un rialzo dei valori (+10,0%). Sempre più persone cercano la casa vacanza ma non manca chi valuta di acquistare la prima casa per la vicinanza a Catanzaro.

In queste aree è in corso un discreto sviluppo immobiliare e il nuovo si scambia a prezzi medi di 1800-2000 € al mq. Sono disponibili anche villette bifamiliari a prezzi medi di 250 mila €. A Montepaone Lido gli appartamenti nuovi costano da 1800 a 2000 € al mq, con prezzi più contenuti, 1500-1700 € al mq per le soluzioni posizionate a Pietragrande (frazione di Montauro Lido). A **Montauro Lido** si toccano punte di 2000 € al mq per le case nuove e posizionate fronte mare. In queste località l'usato oscilla tra 1400-1500 € al mq. La richiesta di casa vacanza è in aumento: gli affitti stagionali che viaggiano intorno a 4000-5000 € a stagione suggeriscono l'acquisto. Importante per il futuro dell'area il collegamento tra il lungomare di Montepaone Lido e Montauro Lido. Nel comune di **Staletti** la ricerca di casa vacanza è molto attiva ma si scontra con una

bassa offerta: l'usato si scambia a 1600-1700 € al mq. Pochi comprano per investimento, la maggioranza acquista per uso proprio. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono intorno a 70-100 mila € per ottenere 2000-2200 € ad agosto e 1400 € al mese a luglio.

### Provincia di Cosenza

In provincia di Cosenza ad **Amantea** i prezzi delle abitazioni sono stabili. Tra gli acquirenti si segnalano persone residenti a Cosenza oppure che arrivano prevalentemente dal Belgio e dalla Polonia. Le prime investono cifre che non superano i 60 mila €, mentre le seconde arrivano anche a 100 mila €. Sporadici gli acquisti realizzati per ottenere un rendimento da locazione. La maggioranza delle richieste si orienta verso bilocali e trilocali, meglio se dotati di spazi esterni. Le soluzioni ubicate nel centro storico sono meno richieste perché più lontane dal mare e con la necessità di importanti lavori di ristrutturazione. Il comune più ambito è Amantea con costruzioni anni '70-'80 acquistabili mediamente a 700-800 € al mq con punte di 1000 € al mq per il fronte mare. Nella frazione di Coreca, apprezzata per la presenza di ampie spiagge, i valori partono da 800 € al mq con punte di 1000 € al mq per il fronte mare. **Campora** registra valori di 500-600 € al mq per arrivare a 800 € al mq per gli immobili ristrutturati fronte mare. Non si segnalano interventi di nuova costruzione e le soluzioni più recenti risalgono agli anni 2000.

Prezzi sostanzialmente stabili a **Scalea (-0,6%)** nella seconda parte del 2022. In aumento gli stranieri con budget contenuto, inferiore a 50 mila €, che acquistano grazie ai prezzi più bassi. Sono acquirenti dell'Europa dell'Est e, ultimamente, anche americani. Tra gli italiani prevalgono i campani e i residenti in Basilicata ma si contano anche acquirenti provenienti dal Lazio. I prezzi medi si aggirano intorno a 700 € al mq nella zona del mare ma si scende a 500 € al mq nelle zone di Pantano, Piano Lettieri, Petrosa Alta. 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.

Il comune di **Diamante** è interessato da un turismo proveniente in prevalenza da famiglie residenti in Campania. La tipologia più richiesta è il trilocale possibilmente con giardino o terrazzo su cui investire da 90 a 150 mila €. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, prevalentemente villette a schiera, che si vendono a 1800-2000 € al mq. Il centro storico di **Diamante**, insieme al lungomare, sono le zone più richieste per l'acquisto di seconde case. Gli appartamenti fronte mare arrivano a 1200-1300 € al mq. Fatta esclusione per il centro storico, **Diamante** è composta da complessi di villette quadrifamiliari nei pressi del mare (1200 - 1300 € al mq) e da villette bifamiliari costruite dopo gli anni '80 (1200 -1300 € al mq). Esiste poi una parte collinare, da cui si gode della vista mare ma più distante da quest'ultimo, ragione per cui una soluzione in buono stato è quotata intorno a 900 € al mq.

## CAMPANIA

Segnali positivi dal mercato immobiliare della casa vacanza in Campania dove si registra un aumento dei prezzi dello 0,7%. La provincia di Napoli registra un +0,3%, quella di Salerno +0,9%.

### Provincia di Napoli

A **Ischia** i prezzi sono in leggera crescita (+2,0%). Gli acquirenti arrivano prevalentemente dal Lazio e dalla Campania ma sono in aumento quelli in arrivo dagli Usa che si aggiungono alle presenze tedesche. Il budget medio di investimento si aggira intorno a 250-350 mila € per un immobile con due camere da letto. Piace il lungomare e le relative traverse. Le zone collinari, più distanti dal mare, convincono solo se offrono abitazioni con spazi esterni. I prezzi sul fronte mare arrivano a 5000 € al mq per soluzioni ristrutturate. Sempre gettonate corso Vittoria Colonna e via Roma, insieme alle traverse di Ischia Porto mentre a Forio di Ischia piace corso Francesco Regine. C'è una discreta offerta alimentata da vendite da parte di eredi o persone ormai in età avanzata che risiedono lontane e per le quali diventa oneroso il trasferimento. Il mercato delle locazioni è decisamente florido e si segnalano canoni medi di 4000 € al mese per un bilocale di 50 mq di quattro posti letto ad agosto, 2000 € al mese a luglio.

Anche se prevale il mercato della prima casa, a **Monte di Procida**, si registra una discreta percentuale di acquisti di casa vacanza da parte di napoletani. A vendere sono spesso persone del posto emigrate negli Usa. I valori medi si aggirano intorno a 2200-3000 € al mq per salire a 3000-3200 € al mq nelle zone di Miseno, Baia e Miliscola. Chi acquista per realizzare B&B investe mediamente intorno a 120-150 mila € per affittare nel periodo che va da maggio a settembre.

I valori immobiliari di **Sorrento** sono stabili. La ricerca di abitazioni è finalizzata alla realizzazione di case vacanza o B&B e altre strutture turistiche ricettive. Arrivano da Milano, Napoli. Nei mesi di punta si arriva ad affittare anche a 5000 € a settimana. Ambito soprattutto il centro storico, in particolare piazza Tasso e piazza Lauro, in cui immobili degli anni '60 possono arrivare a 9000-9500 € al mq contro una media della zona di 6000-7000 € al mq. Le poche soluzioni fronte mare sono disponibili presso la Marina Grande a prezzi medi che arrivano a 10 mila € al mq. Crescono le richieste per il comune di Sant'Agata dove si stanno orientando sia stranieri sia italiani alla ricerca di una casa vacanza da utilizzare per sé stessi. I prezzi sono più contenuti e oscillano da 2500 € a 4500 € al mq, per le tipologie in buono stato posizionate in centro. Si segnala un rallentamento dovuto all'aumento dei tassi di interesse per chi ricorre al mutuo per finanziare l'acquisto.

Prezzi invariati a **Massa Lubrense**. La domanda più significativa arriva dalla provincia di Napoli e cerca bilocali e trilocali dotati di giardino. I valori immobiliari arrivano a 4000-5000 € al mq quanto più si è vicini al mare. L'offerta abitativa include condomini costruiti negli anni '70, acquistabili a prezzi medi di 3000-4000 € al mq. Bassa l'offerta immobiliare presente a Nerano località rinomata della costiera sorrentina dove una soluzione da ristrutturare di 65 mq costa intorno a 3400 € al mq. A Nerano si segnala anche l'acquisto di immobili da destinare a B&B e per i quali si prevede un investimento medio tra 200 e 450 mila €. Si affittano poi a 200 € a notte. Molto richieste le ville singole di cui c'è bassa disponibilità a Nerano e maggiormente presenti nel centro di S. Agata (prezzi medi di 700 mila €).

## Provincia di Salerno

Non si rilevano variazioni di prezzi ad **Amalfi**. La domanda di acquisto è sempre elevata e si caratterizza per la presenza di acquirenti stranieri che arrivano da Stati Uniti, Inghilterra e, in generale, Nord Europa. Talvolta capita che si realizzino vendite a prezzi fuori mercato ma solo per immobili con caratteristiche particolari. La ricerca di casa è così serrata che si vendono velocemente anche quelle in cattivo stato di manutenzione oppure posizionate in zone collinari raggiungibili percorrendo molte scale. Negli ultimi tempi diverse strutture ricettive stanno procedendo ad affittare o ad acquistare per i loro dipendenti. I prezzi sono sostanzialmente stabili ad Amalfi, Positano, Furore o Conca dei Marini. 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 a Positano il cui mercato immobiliare è più esclusivo e appannaggio soprattutto di stranieri. Prezzi invariati anche a Pogerola, frazione di Amalfi, dove gli immobili costano da 3000 a 5000 € al mq. Queste ultime quotazioni si riscontrano anche nel comune di Furore mentre nel comune di Conca dei Marini gli immobili costano da 4000 a 6000 € al mq.

Nella seconda parte del 2022 il mercato immobiliare di **Centola - Palinuro** si caratterizza per un discreto dinamismo e i tempi di vendita sono in diminuzione. La domanda si orienta verso bilocali caratterizzati dalla presenza di uno spazio esterno, tra cui anche soluzioni con giardino e terrazzo. I prezzi si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq per le tipologie che si trovano presso il porto turistico. Piacciono, anche per i prezzi più contenuti intorno a 2500-3500 € al mq, le case presenti in zona Saline, a Marina di Pisciotta e quelle di Marina di Camerota. Si registra anche una buona domanda da parte di chi desidera aprire un B&B. I prezzi sono in aumento dello 0,8%.

Nel **golfo di Policastro** il mercato è stabile e la domanda di casa vacanza si orienta prevalentemente nelle zone delle marine dei comuni di Scario, San Giovanni a Piro e Policastro. Sul lungomare di Scario e di San Giovanni a Piro i prezzi arrivano a 4000 € al mq mentre a Sapri i valori si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq sul mare e 1500-1800 € al mq nelle zone centrali. Desiderato il posizionamento a ridosso del porto turistico di Scario dove si toccano valori medi di 3000-4000 € al mq. Si cercano appartamenti con terrazzo o soluzioni indipendenti con spazio esterno. Il trilocale è la tipologia più richiesta. 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. A Scario sono presenti parchi panoramici i cui prezzi viaggiano intorno a 1000-1500 € al mq e distano 3-4 km dal mare. A Santa Marina, la Marina di Policastro, si possono spendere 2000-2500 € al mq per scendere a 1000-1300 € al mq nel centro storico. Nei centri storici si sono ristrutturati diversi immobili grazie al 110%. Prezzi di 2500 € al mq anche per le soluzioni abitative presenti a Vibonati i cui prezzi sono di 800-1000 € al mq se distanti 3-4 chilometri dal mare e salgono a 2500 € al mq nella zona di Villamare. Elevata la domanda di immobili in affitto per i quali si chiedono 1000-1500 € al mese a luglio e 2000-2500 € al mese ad Agosto.

Continua il mercato dinamico a **Castellabate**. I prezzi sono in leggero aumento soprattutto nella marina di Santa Maria e nella zona dell'immediata periferia di Starza, dove ci sono soluzioni indipendenti e semindipendenti con giardino, sempre più apprezzate sia come casa vacanza sia come abitazione principale da parte di acquirenti giovani con budget più bassi. Questo perché la fascia mare ha raggiunto valori decisamente elevati, intorno a 3000 € al mq superabili per il fronte mare o il piccolo taglio. Su questi valori viaggia anche la zona Lago. Si confermano le presenze straniere con l'arrivo anche di americani e canadesi che si aggiungono ai nordeuropei. Questi, dopo aver in passato prediletto il borgo di Castellabate e le zone semi-collinari con vista mare, optano adesso anche per la fascia mare, ricca di servizi e vivibile tutto l'anno.

**San Marco**, sede del porticciolo e di un centro benessere trova sempre consenso tra gli acquirenti: 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. Le abitazioni con spazio esterno di 2 camere da letto, cucina e bagno sono quelle più apprezzate, meglio se ampie e magari con un secondo bagno. Chi ama la tranquillità sceglie Ogliastro Marina, incastonata tra una secolare pineta e la caratteristica baia a ridosso della riserva naturalistica di Punta Licosa. C'è bassa offerta di appartamenti di recente costruzione o già ristrutturati valutati in media tra 2500 -2700 al mq, mentre per soluzioni semindipendenti a ridosso della spiaggia si arrivano a investire anche cifre superiori. Non ci sono sviluppi edilizi in corso al fine di salvaguardare il territorio. Meno richieste per il Borgo di Castellabate a causa della distanza del mare, ma anche per il continuo passaggio turistico che ne penalizza la tranquillità. Questo determina comunque prezzi contenuti: 1800-2000 € al mq.

Quotazioni in leggera diminuzione a **Vietri sul Mare** nella seconda parte del 2022. Sono diminuiti i prezzi delle case da ristrutturare e quelli delle frazioni periferiche come **Dragonea e Molina** dove si vendono prevalentemente abitazioni principali. Si nota un incremento delle compravendite di case nei pressi del mare come Marina di Vietri e Cetara. La Marina di Vietri è la località preferita e i prezzi sono compresi in un range tra 2500 e 3500 € al mq, con punte di 5000 € al mq per quelle posizionate fronte mare. Valori più contenuti, intorno a 2000-3000 € al mq, si segnalano a **Albori e Raito**. La zona di **Vietri sul mare** è stata riscoperta negli ultimi tempi anche grazie alla possibilità di far attraccare i traghetti che portano a Maiori e Positano. In aumento la domanda di chi cerca casa per realizzare attività turistico ricettiva. Più elevati i prezzi a Cetara dove mediamente si acquista con 3500 € al mq. Per un bilocale di quattro posti letto, da 250 mila €, si ottengono a Cetara 2500 € al mese a luglio e 3000 € al mese ad agosto mentre a Marina di Vietri si possono ottenere 2000 € al mese a luglio e 2500 € al mese ad agosto.

## LAZIO

Nella seconda parte del 2022 i valori della casa vacanza al mare, in Lazio, hanno registrato un aumento del 5,8%. In provincia di **Roma** i prezzi sono in crescita del 3,4% ma è la provincia di **Latina** a spiccare con +5,7%.

### Provincia di Latina

Nella seconda parte del 2022 i valori immobiliari di **Gaeta** sono in aumento del 7,5%. Il motivo è una domanda in crescita e un'offerta in diminuzione. La ricerca della casa vacanza ha registrato un aumento di richieste da parte di stranieri, soprattutto Americani e Canadesi, che cercano soluzioni di prestigio, ville singole o appartamenti in villa. La richiesta da parte di italiani arriva sempre da Lazio e Campania. Nell'ultimo anno tutte le zone di Gaeta sono state interessate dalla ricerca della casa vacanza: dal lungomare di Serapo per

arrivare a Gaeta Medioevale. Sempre più apprezzate via Indipendenza e limitrofe dove sono stati fatti importanti lavori di riqualificazione e di miglioramento e dove attualmente si vende a 2500 € al mq. Sul lungomare di Serapo si vende a 4000 € al mq. Attualmente sono in corso degli interventi di nuova costruzione, in classe A, a prezzi medi di 5000 € al mq. In aumento gli investitori che acquistano monolocali e bilocali da mettere a reddito. La domanda di locazione è in aumento, non solo nel periodo estivo, grazie all'attività di destagionalizzazione realizzata dall'amministrazione comunale. Ormai non si praticano più affitti mensili ma settimanali. Un bilocale di quattro posti letto si affitta settimanalmente a 600 € a giugno, 800 € a luglio e 1000 € ad agosto. Vanno avanti i lavori per il rifacimento del water front di Gaeta e che adesso sta interessando il lungomare Caboto dopo aver interessato Serapo e Gaeta Medioevale.

Nella seconda parte del 2022 i valori immobiliari di **Sabaudia** sono saliti del 5,9%. Il boom della domanda post lockdown ha comportato l'assorbimento di tutte le tipologie presenti sul mercato e, di conseguenza, questo ha determinato un aumento dei prezzi immobiliari. La maggioranza degli acquirenti arriva da Roma e, a seguire, napoletani. Per un trilocale di 60-70 mq si spendono da 150 a 200 mila €. Sul lungomare ci sono ville indipendenti che costano intorno a 2-2,5 milioni di €. Chiese si caratterizza per la presenza di ville singole e bifamiliari i cui prezzi si aggirano intorno a 6000-7000 € al mq. Meno quotate le soluzioni 167, 2000 € al mq, spesso acquistate come prima casa. Più accessibile la zona Belvedere dove un immobile di 70 mq costa intorno a 250-300 mila €.

Crescono del 18,7% i valori immobiliari a **San Felice Circeo**, nella seconda parte del 2022, a causa di una forte diminuzione dell'offerta e un aumento della domanda esplosa dopo il Covid e che sta portando ad acquistare a prezzi elevati. A ridurre ulteriormente l'offerta abitativa anche la presenza dei livelli baronali. Numerosi edifici e terreni sono gravati dalla servitù che comporta per i venditori che vogliono affrancarla per ottenerne la piena proprietà, un versamento di circa il 30% del valore commerciale dell'immobile agli eredi del barone Aguet. Questo sta bloccando il mercato perché chi vuole vendere deve versare questa somma che non sempre è disponibile. La maggioranza delle richieste arriva da persone residenti a Roma che si orientano su residence in zone periferiche visto che hanno budget medi intorno a 250 mila € per trilocali con giardino. Vanno su via Terracina dove per una soluzione da ristrutturare si spendono intorno a 2000-2500 € al mq, mentre per una ristrutturata si può andare da 3500 a 5000 € al mq.

Dinamico anche il mercato degli affitti che vede una richiesta importante per le villette in affitto a 3000 € al mese ad Agosto.

## Provincia di Roma

Ad **Ardea - Lido dei Pini** si registra un mercato dinamico: si acquistano sia casa vacanza sia prima casa. I clienti sono prevalentemente famiglie di Roma, da cui la cittadina non è distante e che possono così contare su un punto d'appoggio da utilizzare anche nei weekend. Si orientano su soluzioni indipendenti, di tre locali e dotate di giardino privato. Chi opta per il lungomare generalmente ha una capacità di spesa elevata e mette in conto circa 120 mila €. Su lungo mare ci sono palazzi degli anni '60, a prezzi medi di 2000 € al mq, per arrivare a 2300-2600 € al mq se posizionati fronte mare. Piace anche Colle Romito, area residenziale più interna e ben curata: nella parte a ridosso del mare sono state completate villette di 60 mq su un unico livello, realizzate in classe A e dotate di impianto fotovoltaico e porticato esterno in legno: alcune di queste sono state compravendute a circa 2000 € al mq. Non ci sono nuove costruzioni e lo sviluppo edilizio è rallentato a causa dell'aumento dei costi di costruzione. Se dopo il Covid c'era stato un aumento della domanda di prima casa adesso questo segmento di mercato sta rallentando.

## Provincia di Viterbo

Prezzi in aumento di oltre il 20% a **Marina Velca e Tarquinia Lido** negli ultimi tempi. La domanda di casa vacanza non ha conosciuto freni a partire dal post Covid. Arriva da persone residenti a Roma e relativa provincia, a seguire i residenti in provincia di Viterbo e Terni. Il miglioramento del collegamento attraverso l'autostrada ha reso più scorrevole l'accessibilità a queste località. La domanda si orienta verso soluzioni

indipendenti oppure appartamenti con balcone o terrazzo abitabile. Quasi mai ricorrono al credito e utilizzano capitali propri per realizzare l'acquisto. La località più costosa è Tarquinia Lido dove, per una soluzione da ristrutturare fronte mare, si arriva anche a 3000 € al mq. A Marina Velca i prezzi non superano 2200 € al mq. Quest'ultima è una zona residenziale con campi da golf ed è apprezzata soprattutto dai romani che utilizzano la casa vacanza anche per il periodo invernale. Negli ultimi tempi la zona di Tarquinia Lido è migliorata notevolmente, dal punto di vista di parcheggi e della viabilità. E' stato rifatto anche il lungomare, abbellito da una passeggiata.

## MARCHE

***Le località turistiche delle Marche hanno registrato un aumento dei prezzi delle case dell'1,9% nella seconda parte del 2022.***

**Porto d'Ascoli** ha messo a segno una crescita dei valori del 3,7%. La motivazione si deve ricercare in un aumento della domanda e in una minore offerta presente sul territorio. I proprietari tendono a non alienare facilmente l'immobile perché lo considerano una buona forma di investimento. La domanda si orienta sempre su trilocali di 50-60 mq, possibilmente con spazi esterni e vista mare. Gli immobili più ambiti sono quelli compresi tra il mare e la ferrovia. Le posizioni fronte mare arrivano a 5000 € al mq (nuova costruzione) e 3500 € al mq (usato). Vanno avanti i lavori per il rifacimento dell'ultimo tratto del nuovo lungomare che si estende da Porto d'Ascoli a San Benedetto del Tronto. Gli acquirenti arrivano dalla stessa regione o da quelle limitrofe ma non mancano stranieri (da Germania e Belgio) che conoscono bene la zona e che acquistano qui la casa vacanza.

Negli ultimi tempi **Pesaro** ha messo in evidenza un buon andamento grazie anche al crescente interesse che la casa vacanza nelle Marche sta suscitando da alcuni anni a questa parte tra acquirenti italiani e stranieri. Infatti, sono numerosi coloro che acquistano anche tra le colline pesaresi, in particolare nelle **zone di Candelara e Novilara** a poca distanza dal mare. Si cercano case di campagna, rustici da risistemare da 200-300 mila €, soluzioni di pregio di ampia metratura dal valore di 500-600 mila €. A Pesaro la presenza del mare determina una buona domanda di casa vacanza che, in questo caso, si concentra soprattutto nella fascia mare tra viale della Vittoria e viale Trieste dove i prezzi di un usato medio si aggira tra 3000 e 3500 € al mq con punte di 4000-4500 € al mq per gli immobili di piccolo taglio fronte mare, ristrutturati o di recente costruzione. Gli investitori e gli stranieri si orientano sul centro storico dove si acquista tra 2000 e 2500 € al mq. Pesaro piace anche per i numerosi eventi culturali che la rendono una città animata durante tutto l'anno. Un plus della cittadina è la pista ciclabile (bicipolitana) che collega Pesaro a Fano e i cui lavori di completamento sono ancora in corso. La presenza della bicipolitana resta comunque un elemento di attrattività per gli acquirenti che arrivano da fuori città e che comprano sia come casa vacanza sia per mettere a reddito con finalità ricettiva (la pista ciclabile è apprezzata dai turisti).

## MOLISE

### ***Provincia di Campobasso***

***Il Molise, nelle zone di mare, segnala una sostanziale stabilità dei valori (-0,1%).***

Nella seconda parte del 2022 i prezzi degli immobili di **Termoli** sono sostanzialmente stabili. Chi cerca la casa vacanza apprezza il litorale Nord dove, tra l'altro, sono state realizzate delle nuove costruzioni a prezzi medi di 2500-2800 € al mq. Piacciono le soluzioni posizionate in centro, risalenti agli anni '70, i cui prezzi vanno da 1500 a 2000 € al mq quando dotate di spazio esterno. Diversamente si scende a 1500-1700 € al mq. La domanda in questo caso arriva anche da investitori che comprano per mettere a reddito e che qui trovano bilocali e trilocali da affittare a turisti e universitari. Nelle zone centrali un fronte mare arriva a 2500 € al mq.



## PUGLIA

***Nella seconda parte del 2022 i valori immobiliari della casa vacanza in Puglia sono aumentati dell'1,8%.  
Le località turistiche della provincia di Bari hanno messo a segno un incremento del 5,8%.***

### ***Provincia di Bari***

A **Polignano a Mare** il mercato immobiliare registra prezzi stabili e risente degli importanti flussi turistici che interessano la cittadina e che hanno portato molti ad acquistare un immobile per realizzare B&B e casa vacanza. Si tratta di investitori del posto o al massimo in arrivo dalla provincia di Bari. Impiegano capitali medi che vanno da 130-150 fino a 160-170 mila €, a seconda delle condizioni e per acquistare bilocali che si possono affittare a 100-110 € al giorno oppure a 4000 € nei mesi di luglio e agosto. 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. La pedonalizzazione dell'area insieme all'apertura di un sottovia, prolungamento di via Conversano, che l'ha resa più accessibile ha suscitato un notevole interesse da parte delle attività commerciali intenzionate ad aprire punti vendita. Polignano piace per la presenza del mare e delle scogliere, per la vicinanza alle spiagge di Monopoli e a località di interesse turistico come Castellana Grotte, Alberobello, Ostuni e Martina Franca. I prezzi oscillano da 2000 € al mq fino a 3000 € al mq per le soluzioni nuove con vista mare. Interesse anche per i terreni che costano da 5 a 10-12 € al mq. Sono acquistati da chi apprezza la campagna polignanese, suggestiva quanto quella della Valle d'Itria, senza però rinunciare al mare.

Prezzi in aumento dell'8,6% a **Monopoli** che, ormai da alcuni anni, attira l'interesse di investitori stranieri e locali. La ricerca riguarda sia la prima casa sia la casa vacanza. Chi cerca con quest'ultima finalità desidera soluzioni indipendenti nei pressi del mare di cui però c'è poca offerta e quindi poi si sposta nell'entroterra a un paio di chilometri dal mare. L'interesse all'acquisto riguarda sia residenti a Monopoli, sia in provincia di Bari e nel capoluogo ma anche stranieri provenienti dall'Europa. Il centro storico di Monopoli si è riqualificato negli ultimi anni grazie ad una serie di interventi di recupero delle abitazioni presenti. Le quotazioni in centro storico oscillano da 2000 € 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. Si prediligono le abitazioni caratteristiche con volta a stella, a vela o a botte. Piacciono anche quelle indipendenti, situate nella campagna, così come i casali e i rustici o trulli acquistati soprattutto come casa vacanza o per finalità turistiche. Si accorda una maggiore preferenza alle soluzioni posizionate nelle contrade più servite. Numerose le nuove costruzioni presenti sul territorio di Monopoli (al di fuori del centro storico) con valori medi intorno a 2000-2500 € al mq. A questa tipologia sono interessati soprattutto coloro che acquistano la prima casa.

### ***Provincia di Lecce***

In provincia di Lecce i valori immobiliari delle località di mare registrano una contrazione dello 0,2%.

Prezzi stabili ma interesse crescente per **il centro storico di Nardò e le marine di Santa Maria al Bagno e Santa Caterina**. Nel centro storico vanno le soluzioni indipendenti tipiche della zona, con volta a stella che, ristrutturate, hanno prezzi medi intorno a 1000 € al mq. Ad acquistarle soprattutto stranieri, americani e inglesi, e una piccola fetta di investitori locali che impiegano cifre di 50-60 mila €. Continua il buon andamento del mercato immobiliare della casa vacanza di Santa Maria al Bagno e di Santa Caterina che sono state anche collegate attraverso una pista ciclabile che continuerà poi verso Sant'Isidoro. A Santa Caterina i prezzi arrivano a 2500-3000 € al mq, mentre a Santa Maria al Bagno si scende intorno a 1000-1500 € al mq. Il piano coste in vigore non consente di edificare entro i 300 metri dalla costa per cui si costruisce più distante in località Mondonovo. È qui che si svilupperà la Nardò futura e dove si possono acquistare villette a schiera e bifamiliari a 1500 € al mq con punte di 2000 € al mq. In aumento i proprietari che affittano stagionalmente l'abitazione ricavandone anche 6000 € a stagione.

Positivo l'andamento del mercato della casa vacanza a **Gallipoli**, specie per le abitazioni vicine al mare. I prezzi sono comunque rimasti stabili. Le zone più richieste per casa vacanza sono Baia Verde, Lido San Giovanni e Rivabella. Anche il Centro Storico è molto richiesto, per casa vacanza o da mettere a reddito. C'è offerta perché i residenti vendono per acquistare in zone più tranquille e lontane dalla movida. Tra chi cerca la casa vacanza si contano anche clienti provenienti dall'estero, in particolare Inglesi e Americani, interessati soprattutto al Centro Storico. Gli stranieri acquistano anche per mettere a reddito e per cui sono interessati alla redditività dell'immobile. Un bilocale può arrivare a fruttare anche 8 mila € durante tutto l'anno. Pochissime le nuove costruzioni.

## TOSCANA

### *Provincia di Grosseto*

Nella seconda parte del 2022 a **Follonica** si registra una buona domanda alimentata da acquirenti che arrivano prevalentemente dalle altre province toscane. Pochi gli stranieri, spesso dal Nord Europa. Si cercano appartamenti, bilocali e trilocali. La zona più richiesta e più ricca è quella di Prato Ranieri che si caratterizza per la presenza di valori superiori a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per le soluzioni posizionate fronte mare. Distante dal mare sorge la zona di San Luigi, più residenziale e costosa dove ci sono villette a schiera dal valore medio di 3000 € al mq. Pedonale e commerciale tutta l'area intorno a via Roma, i cui prezzi possono toccare 3000 € al mq. Ci sono prevalentemente condomini. I prezzi più elevati si toccano per le cosiddette baracche, ovvero terratetti indipendenti, presenti su viale Italia. Per una metratura di 80-90 mq si spendono intorno a 400-500 mila € per soluzioni da ristrutturare. Altra zona di pregio è quella caratterizzata da ville singole o bifamiliari che sorgono a Campi Alti e che ristrutturate costano 800-900 mila €. Si acquistano anche bilocali e trilocali su cui investire intorno a 150-170 mila € e che poi si mettono a reddito. A livello di interventi territoriali si segnala la realizzazione di un percorso pedonale in luogo di un percorso carrabile.