

## LOCALITA' TURISTICHE EMERGENTI

### Valori più accessibili e acquirenti stranieri al mare e al lago

*Il mercato della casa vacanza, negli ultimi anni, ha vissuto un periodo di forte spolvero grazie all'interesse di chi ha deciso di assicurarsi un tetto nelle località turistiche. In base alle analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa il 2022 ha visto anche una crescita di acquirenti stranieri decisi a comprare nel Belpaese, alla luce dei prezzi più competitivi rispetto ai loro mercati di riferimento. Questo tipo di domanda si è aggiunta a quella di chi ha potuto contare su un budget contenuto con il risultato di sostenere il mercato di località turistiche secondarie, soprattutto nelle località di mare. Tendenze simili si segnalano anche sul lago di Garda.*

#### MARE

In **Campania** crescono le richieste per il comune di **Sant'Agata sui due Golfi**, una frazione di Massa Lubrese dove si stanno orientando sia stranieri sia italiani alla ricerca di una casa vacanza. I prezzi sono più contenuti della vicina Sorrento (dove arrivano a 10 mila € al mq) e oscillano da 2500 € a 4500 € al mq, per le tipologie in buono stato posizionate in centro. Qui sono disponibili anche delle ville singole intorno a 700 mila €. Nel salernitano, intorno a **Palinuro**, c'è interesse per le zone di Saline, Marina di Pisciotta e Marina di Camerota i cui prezzi si aggirano intorno a 2500-3500 € al mq.

Nel **Lazio**, dal periodo post Covid, salgono nelle preferenze dei potenziali acquirenti **Marina Velca e Tarquinia Lido**. La domanda di casa vacanza arriva da persone residenti a Roma e relativa provincia, a seguire i residenti in provincia di Viterbo e Terni. I migliorati collegamenti attraverso l'autostrada hanno reso più accessibili queste località. La domanda si orienta verso soluzioni indipendenti oppure appartamenti con balcone o terrazzo abitabile. 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. È stato rifatto anche il lungomare, abbellito da una passeggiata.

Nelle **Marche**, a **Pesaro**, negli ultimi tempi sono sempre più numerosi gli acquirenti stranieri che scelgono 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 €. 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).

In **Sardegna**, negli ultimi anni, vi è un interesse per **Loiri - Porto San Paolo** che attira acquirenti dalla vicina Olbia, i cui valori sono in deciso aumento. Si acquista sia come prima casa sia come casa vacanza. Si cercano tagli da 70-80 mq per realizzare affitti estivi visto che in una stagione si possono ricavare anche 12 mila € da un immobile da 150 mila €. Porto San Paolo è la località che si presta maggiormente all'acquisto di casa vacanza visto che sorge di fronte alle isole di Tavolara e Molara. La maggioranza delle abitazioni risale agli anni '70-'80. Per soluzioni ristrutturate fronte mare si toccano valori di 6000-6500 € al mq contro una media di 2000 € al mq. Quotazioni simili si registrano sulle colline panoramiche e più distanti dal mare. Si segnala un aumento di presenze da parte di tedeschi, anche se prevalgono gli acquirenti lombardi.

In **Sicilia** cresce **Terrasini** grazie all'apporto delle compravendite di stranieri in arrivo da Polonia, Belgio. Ne apprezzano la vicinanza a Palermo e all'aeroporto di Punta Raisi. Il budget medio si aggira intorno a 110-150 mila €. Talvolta acquistano anche per realizzare un investimento immobiliare. Preferiscono le zone centrali, non lontane dal mare, dove i prezzi si aggirano intorno a 1200 € al mq. Appartamenti di nuova costruzione si

concentrano in via Cala Rossa e in contrada degli Androni, con prezzi medi di 2400-2500 € al mq. Qui comprano soprattutto gli acquirenti italiani che preferiscono zone più defilate. Sono in corso diversi interventi di restyling del territorio.

In provincia di Trapani emerge **Alcamo Marina**, dove si rivolgono coloro che non riescono ad acquistare a **Castellammare del Golfo**, avendo a disposizione un budget inferiore a 100 mila €. Tra questi anche numerosi nordeuropei. Ad Alcamo ci sono appartamenti degli anni '70-'80, in stato originale, acquistabili a prezzi medi di 1000 € al mq. Si arriva a 2000 € al mq in caso di affaccio sulla spiaggia. Le soluzioni più costose sono posizionate tra la ferrovia e il mare. Oltre la ferrovia i prezzi scendono a 800 € al mq. Presenti anche investitori che acquistano per mettere a reddito: si orientano su bilocale che affittano anche a 600 € a settimana.

## LAGO

Sulle sponde del **lago di Garda**, negli ultimi anni, la presenza di acquirenti stranieri si è notevolmente intensificata, portando a far emergere alcune località sia sulla sponda bresciana sia su quella veronese. In particolare, sulla sponda bresciana continua a crescere l'interesse, intercettato già un anno fa, per i comuni delle colline moreniche (**Ponti sul Mincio, Pozzolengo e Monzambano**) i cui prezzi sono decisamente più contenuti e consentono anche l'acquisto di rustici e soluzioni indipendenti, tipologie immobiliari gettonate da chi cerca la casa vacanza. In queste zone dell'entroterra molti scambi interessano la prima casa da parte di giovani che non hanno il capitale per acquistare l'abitazione principale sul lago. Una soluzione in buono stato ha prezzi medi di 1900-2000 € al mq a Monzambano, 2300-2400 € al mq a Ponti sul Mincio e 2400-2500 € al mq a Pozzolengo. Sul versante bresciano bene anche **Polpenazze e Puegnago** dove si possono acquistare soluzioni panoramiche a prezzi medi di 1800-2500 € al mq. Sulla sponda veronese si segnala il buon andamento del comune di Caprino, i cui prezzi 1500-2000 € al mq, attirano non solo acquirenti italiani ma anche tedeschi.

## MONTAGNA

Nell'**Altopiano di Asiago** si conferma il mercato di **Gallio e Roana** dove i prezzi più bassi degli immobili anni '70-'90 consentono l'acquisto a chi ha una disponibilità di spesa più contenuta. Si tratta di valori medi intorno a 1300 € al mq per le case da ristrutturare e 2000 € al mq per gli immobili più recenti.

In **Abruzzo** continua ad esserci interesse per il comune di **Rivisondoli** i cui prezzi più bassi attirano gli acquirenti con budget inferiore. Infatti, una soluzione in buono stato non supera i 2000 € al mq.