

# MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

## Centro-Sud

### ABRUZZO

*Nella seconda parte del 2023 i prezzi delle località turistiche dell'Abruzzo hanno messo a segno un aumento dell'1,7%.*

#### Provincia di Teramo

In provincia di Teramo il mercato immobiliare di **Roseto degli Abruzzi** registra una crescita dei prezzi del 9% in seguito a una intensa domanda di casa vacanza e per investimento. Quest'ultima componente è infatti in aumento e ad essa si destinano capitali che non superano i 200 mila €. Gli affitti richiesti si aggirano intorno a 600 € a settimana a luglio e 700-800 € a settimana ad agosto. Chi acquista la casa vacanza ha un budget più elevato, intorno a 240-250 mila €. Persone residenti in provincia di Teramo ma provenienti anche da fuori regione, cercano appartamenti situati sul lungomare e nell'entroterra, a seconda del budget a disposizione. Apprezzate in particolare le case quelle situate su lungomare Roma e lungomare Trieste, dove si toccano punte di 2800-3000€ al mq per le soluzioni usate e di 7000-8000 € al mq per quelle di nuova costruzione di pregio. Il nuovo si vende 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.

A **Tortoreto Lido** i prezzi sono abbastanza invariati, sono leggermente saliti in collina e nel centro storico dove si compravendono prevalentemente abitazioni principali. La casa al mare è ambita da persone in arrivo da Teramo, l'Aquila, Rieti, Roma e Frosinone e, in parte, anche dall'Umbria. Negli ultimi anni il comune è stato interessato da significativi interventi di restyling che lo hanno reso più appetibile. Gode inoltre di una pista ciclabile che collega tutta la costa abruzzese attraversando diversi comuni presenti sul lungomare. La domanda si concentra tra la strada statale e il lungomare dove un usato in buono stato si vende a prezzi medi di 1200-1400 € al mq. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione sia su aree libere sia su aree riqualificate. Il nuovo si vende a 2800 € al mq.

### CALABRIA

*In Calabria i valori delle case nelle località turistiche sono in aumento: +1,7% con la costa jonica di Catanzaro in crescita dell'1,9% e quelle tirrenica e jonica cosentine dell'1,6%.*

#### Provincia di Catanzaro

A **Montepaone Lido (+4,4%)** e a **Montauro Lido (+9,1%)** i prezzi delle case sono in leggero aumento. La nascita a Montepaone di case nuove in alta efficienza energetica ha determinato un aumento della ricerca di prima casa da parte di residenti a Catanzaro e a Soverato. Il nuovo, posizionato nei pressi del mare, si vende a prezzi medi di 2300-2500 € al mq. Valori stabili a **Staletti**, meno servita rispetto alle altre e vissuta soprattutto durante il periodo estivo. A Montepaone e a Montauro Lido l'usato si scambia a prezzi medi di 1300-1500 € al mq con punte di 1700 € al mq per le soluzioni fronte mare. La richiesta di casa vacanza è in aumento anche perché gli affitti stagionali sono arrivati a 4000-5000 € a stagione. Importante, per il futuro dell'area, il collegamento tra il lungomare di Montepaone Lido e Montauro Lido, l'amministrazione comunale sta spingendo per creare strutture commerciali e direzionali nel comune di Montauro per renderlo più vivibile tutto l'anno.

In provincia di Cosenza bene **Amantea** dove cresce l'interesse da parte di **acquirenti stranieri** per il mercato collinare intorno alla cittadina. Qui trovano villette a schiera da 70-80 mila € oppure rustici con terreno vista mare: provengono in prevalenza **dal Belgio e dalla Svizzera**. La maggioranza delle richieste si orienta verso bilocali e trilocali, meglio se dotati di spazi esterni. 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. Negli ultimi

tempi si nota un maggior interesse per le frazioni limitrofe (Torre Mezzo) i cui prezzi sono più contenuti, intorno a 400-500 € al mq. Piacciono anche **Coreca**, apprezzata per la presenza di ampie spiagge, i cui valori partono da 800 € al mq con punte di 1000 € al mq per il fronte mare e **Campora** dove si acquista a 500-600 € al mq per arrivare a 800 € al mq per gli immobili ristrutturati fronte mare. Ad acquistare ad Amantea sono prevalentemente persone residenti a Lamezia Terme e Cosenza. Non si segnalano interventi di nuova costruzione e le soluzioni più recenti risalgono agli anni 2000.

Il comune di **Diamante** (prezzi stabili) è interessato da un turismo proveniente, in prevalenza, da famiglie residenti in Campania. Rispetto al 2022 si registra un aumento di richieste: piace il trilocale possibilmente con giardino o terrazzo su cui investire da 90 a 150 mila €. Sempre molto apprezzate le tipologie a ridosso del mare che, se disponibili, si vendono in tempi brevi. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, prevalentemente villette a schiera, che si vendono a 1800-2000 € al mq. Tra le aree più apprezzate si segnalano il centro storico di **Diamante** che si affaccia sul mare e il lungomare. Gli appartamenti fronte mare arrivano anche a 1500 € 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 nella parte più interna (1200-1300 € al mq). Esiste poi un'area collinare, più distante dal mare da cui si gode di una bella vista, ragione per cui una soluzione in buono stato è quotata intorno a 900-1000 € al mq.

Aumentano i prezzi a **Scalea (+6,7%)** nella seconda parte del 2023, in particolare nelle zone centrali. Nell'ultimo anno sta crescendo la domanda di **casa vacanza da parte di stranieri provenienti dall'Europa dell'Est, in particolare dalla Polonia e dai Paesi Baltici**. Cercano un punto d'appoggio in Italia in seguito all'inasprirsi del conflitto bellico. Questo ha determinato un calo dell'offerta. Hanno budget contenuti inferiore a 50 mila € e mirano alle zone centrali ben collegate anche con treni ad alta velocità. Tra gli italiani prevalgono i campani e i residenti in Basilicata ma si contano anche acquirenti laziali. I prezzi medi si aggirano intorno a 800 € al mq nella zona del mare, si scende a 500 € al mq a Pantano, Piano Lettieri, Petrosa Alta posizionate più distanti e in altura. Chi ha budget più elevati mira alla 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 1200 € al mq. Si nota una contrazione degli acquisti di negozi per investimento a causa della desertificazione commerciale che sta subendo la cittadina per la concorrenza dei centri commerciali. Si punta invece su casa vacanza e B&B.

## CAMPANIA

**Nel secondo semestre del 2023 i valori delle case turistiche in Campania hanno messo a segno un aumento dello 0,6%. La provincia di Napoli segna un +3,1%, quella di Salerno -0,2%. Stabile Caserta.**

### Provincia di Napoli

A **Ischia** si registra un importante aumento dei prezzi (+13,2%), nella seconda parte del 2023, dovuta alla domanda elevata e al minor numero di immobili in vendita sul mercato. Tra le motivazioni l'affermazione degli short rent che hanno portato molti proprietari di case a rinunciare alla vendita. Spesso sono eredi. 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. Vanno in modo particolare le case con vista mare, posizionate in zone centrali. Se corso Vittoria Colonna e via Roma e traverse a Ischia Porto e corso Francesco Regine a Forio di Ischia piacciono sempre, si registra un interesse crescente per Ischia Ponte soprattutto da parte di chi pratica attività turistico ricettiva. I prezzi sul fronte mare possono arrivare a 5500 € al mq per le soluzioni ristrutturate. A Ischia Ponte i prezzi vanno da 3400 € al mq per le soluzioni da ristrutturare fino a 5550 € al mq per quelle ristrutturate.

I valori immobiliari di **Sorrento** sono stabili. Nel comune sono ormai numerose le case destinate a short rent, causando così un notevole calo di offerta abitativa. Chi acquista a Sorrento lo fa come casa vacanza o per investimento. Gli acquirenti arrivano, quasi sempre, da fuori regione. Il centro storico, in particolare piazza

Tasso e piazza Lauro, tocca cifre di 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. Gli stranieri, da sempre attratti dalla penisola sorrentina, si stanno spostando su Massa Lubrense i cui prezzi sono più contenuti, 3000-4000 € al mq (buono stato) oppure su Vico Equense (prezzi medi nel centro storico di 5000-6000 € al mq per una tipologia usata) di cui apprezzano soprattutto gli ottimi collegamenti con la città di Napoli. Chi cerca la prima casa non trovando offerta sufficiente sta optando per il vicino comune di Sant'Agata, per Meta e Piano di Sorrento. I prezzi sono più contenuti e oscillano da 2500 € a 4500 € al mq, per le tipologie in buono stato posizionate in centro. A Sant'Agata sono disponibili anche soluzioni indipendenti. A Meta occorre mettere in conto prezzi medi che vanno da 4000 € al mq per un immobile usato distante dal mare fino a 6000 € al mq se invece è nei pressi del mare, a Piano di Sorrento l'usato si acquista con 4500 € al mq.

## Provincia di Salerno

Un lieve incremento dei prezzi si registra ad **Amalfi (+1,1%)**. La domanda di acquisto è sempre elevata, anche da parte di americani, ma cresce la componente di investimento. Numerose persone del posto, stanno destinando la casa di proprietà all'affitto breve e investitori, in arrivo da altre province campane e da altre regioni di Italia, acquistano con questa finalità. La domanda così elevata ha portato a una rarefazione degli immobili in vendita e a un rialzo dei valori nel centro storico, anche per gli immobili che si vendevano con difficoltà perché raggiungibili solo percorrendo ripide scale. I prezzi, infatti, si aggirano intorno a 4000-5000 € al mq contro i 10-11 mila € al mq che interessano le case fronte mare. Prezzi simili anche a Positano. Valori di 4000-5000 € al mq si segnalano per le zone periferiche, come Pogerola, Lone e Vettica di Amalfi.

A **Capaccio**, in particolare nella zona Laura, si riscontra un aumento di interesse da parte dei potenziali acquirenti a seguito del restyling del lungomare. La richiesta è sempre più orientata su soluzioni con spazi esterni, in particolare villette indipendenti per le quali si possono spendere anche 230-250 mila €. Piacciono Licinella e Torre di Paestum. Nell'ultimo anno si segnala un aumento di chi acquista per mettere a reddito l'immobile o realizzare casa vacanza e B&B. Quasi sempre gli investitori sono napoletani. Il budget medio di chi cerca un appartamento difficilmente supera i 100 mila €. Non ci sono interventi di nuova costruzione sulla costa e si è in attesa del restyling del lungomare Licinella. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono intorno a 600-700 € a giugno, 1200-1400 € al mese a luglio, 1800-2000 € ad agosto e 600-700 € al mese a settembre.

Sono stabili i prezzi delle case a **Castellabate**, nonostante ci sia bassa offerta e una buona domanda. I prezzi a ridosso della fascia mare, nel centro del borgo marinaro di Santa Maria, così come in zona Lago e Ogliastro Marina, hanno raggiunto ormai valori intorno a 3200-3300 al mq e possono toccare anche i 4000 € al mq per abitazioni fronte mare nella zona dell'approdo delle Gatte e di Marina Piccola. A ridosso del mare cercano soprattutto famiglie con ragazzi adolescenti e bimbi piccoli, più distanti dal mare si posizionano coppie in avanti con gli anni e con figli adulti. Tiene il mercato nella località **San Marco**, sede del porticciolo e di un centro benessere che trova sempre consenso tra gli acquirenti: un buon usato costa 2800-3000 € al mq, un appartamento a ridosso del mare già ristrutturato o di recente costruzione vale 3000-3200 € al mq. I prezzi mediamente elevati della fascia mare di Santa Maria e zona Lago sta portando gli acquirenti con budget più contenuti a preferire le case nella zona di **Montecorice**, in particolare per la località "Casa del Conte" e "San Nicola a Mare", dove per una soluzione indipendente con giardino si possono spendere intorno a 180-200 mila €, contro i 260-280 mila € che potrebbero essere richiesti nella fascia mare di Castellabate. Casa del Conte, confina con Ogliastro Marina, incastonata tra una secolare pineta e la caratteristica baia a ridosso della riserva naturalistica di Punta Licosa. Sembra in rallentamento la domanda di abitazioni per realizzare B&B mentre resta quella per creare case vacanza da affittare settimanalmente. Infatti, ad agosto di arriva anche a 1000 € a settimana.

Il mercato immobiliare di **Centola – Palinuro, Marina di Pisciotta** registra un calo dei valori (-9,7%). Sono stabili i prezzi delle case a **Marina di Camerota**. Quest'ultima si sta affermando come luogo di vacanza soprattutto tra gli acquirenti più giovani. Il bilocale con spazio esterno resta la tipologia più gettonata. La diminuzione dei prezzi arriva anche in seguito alla contrazione della disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti. I prezzi di Palinuro si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq per le tipologie in ottimo stato che si trovano presso il porto turistico. Le villette a schiera oscillano da 150 a 180 mila €. Chi ha un capitale ridotto si orienta verso il paese, a 4-5 chilometri dal mare, i cui prezzi oscillano da 800 a 1000 € al mq. Continua ad esserci una buona domanda da parte di chi desidera aprire un B&B.

Quotazioni stabili a **Vietri sul Mare** dove, nei primi mesi del 2024, si registra una contrazione dell'offerta abitativa perché **molti proprietari si stanno rivolgendo al segmento della casa vacanza o del B&B**. La domanda è aumentata, soprattutto per investimento: Questo ha portato a far emergere le frazioni collinari e meno costose come Albori, Raito e Benincasa. Nelle prime due si acquista a 3000-3500 € al mq se l'immobile è in buono stato e con vista. A Benincasa i valori si aggirano intorno a 2000-2300 € al mq. Piacciono anche Dragonea e Molina che si prestano maggiormente all'acquisto della abitazione principale. Valori più elevati per le case a Cetara e Maiori: una soluzione ristrutturata con vista mare tocca anche 5000 € al mq. A Marina di Vietri i prezzi per una casa con vista mare si aggira intorno a 4000-4500 € 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.

Nel **golfo di Policastro** i prezzi sono stabili ma la domanda di casa vacanza è in aumento, in particolare nei borghi antichi quali **Ispani, San Cristoforo, San Giovanni a Piro e Vibonati**. Qui acquistano coloro i quali hanno un budget più contenuto perché i prezzi si aggirano intorno a 500-700 € al mq. Spesso acquistano anche per investimento e affittano a 50-60 € al giorno. A Sapri i valori si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq sul mare e 1500-1800 € al mq nelle zone centrali. Valori simili anche per Policastro. Piace 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. 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.

## LAZIO

**Le località turistiche del Lazio hanno messo a segno un aumento dei prezzi dello 0,8% nella seconda parte del 2023, trainato dal mercato della provincia di Roma (+1,6%). Stabile la provincia di Viterbo e in lieve diminuzione quella di Latina (-0,2%).**

### Provincia di Latina

Nella seconda parte del 2023 i valori immobiliari di **Gaeta** sono in leggero aumento. Il motivo è una domanda in crescita e un'offerta in diminuzione. La motivazione si deve ricercare nel miglioramento che la cittadina ha registrato negli ultimi anni, con il quasi completamento della pista ciclabile e soprattutto con la riqualificazione del waterfront della città, abbellito da aree verdi e panchine. È migliorata, in modo particolare, via Indipendenza dove prevalgono le palazzine a schiera e i prezzi si aggirano intorno a 2500 € al mq con punte di 4000 € al mq. La domanda arriva prevalentemente da persone del Lazio e della Campania, pochi gli stranieri. Questi ultimi, infatti, sono attirati soprattutto da soluzioni indipendenti o di pregio che, al momento, sono poco presenti sul mercato. Il Lungomare di Serapo resta quello più richiesto con prezzi fino a 5000-6000 € al mq per le case fronte mare. Sono pochi gli interventi di nuova costruzione che arrivano a prezzi medi di 5500-6000 € al mq. Chi ha un budget più limitato acquista nelle zone periferiche dove le case costano 1500-2000 € al mq. Numerosi 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.

Nella seconda parte del 2023 a **Sabaudia** il mercato immobiliare registra un discreto movimento. Gli acquirenti arrivano prevalentemente da Roma dove, spesso, vendono case di proprietà per poi comprare una casa vacanza. Investono mediamente intorno a 200-250 mila € per comprare piccole villette a schiera oppure appartamenti in residence. Sul lungomare di Sabaudia si trovano prevalentemente ville singole, alcune delle quali con accesso al mare e dal valore intorno a 2-3 milioni di €. Apprezzate le soluzioni all'interno del residence "Zeffiro". Piacciono le abitazioni situate lato lago che, in buono stato, possono arrivare anche a 5000-6000 € al mq. Sono sempre più numerosi coloro che acquistano la casa vacanza e poi la mettono a reddito: un immobile di 65 mq da 180 mila € si può affittare a 3000 € ad agosto, 2700 € a luglio.

A **San Felice del Circeo** cresce la domanda di soluzioni indipendenti con piscina. Piacciono le porzioni di villa bifamiliare o trifamiliare, indipendenti non distanti dal mare. I prezzi vanno da 150 mila € per le soluzioni da ristrutturare fino a 250 mila € per quelle ristrutturate. Se ne trovano in particolare su via Mediana Vecchia 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. L'offerta abitativa è ridotta dalla presenza dei livelli baronali e per cui si compravendono solo abitazioni in residence degli anni '70 che ne sono liberi. Bene anche il mercato del centro storico dove i prezzi più contenuti spingono all'acquisto per investimento da destinare a BB; nei primi mesi del 2024 la domanda per investimento con questa finalità è in diminuzione. La maggioranza delle richieste arriva da persone residenti a Roma che si orientano su residence in zone periferiche. Dinamico il mercato degli affitti che vede una richiesta importante per le villette in affitto a 3000-4000 € al mese ad agosto.

Sono in lieve aumento i prezzi delle case a **Formia** dove, sempre più, il mercato della casa vacanza sta prendendo piede. Si registra anche un buon andamento del mercato della prima casa. Crescono i valori soprattutto nelle zone del mare come Santo Janni e Gianola. La domanda si orienta verso tipologie da 60-70 mq con spazio esterno. Gli acquirenti delle case vacanza provengono quasi totalmente dalla Campania, dalle province di Caserta e Napoli per l'esattezza. In aumento chi acquista l'immobile da mettere a reddito come casa vacanza e B&B. Sempre più numerosi i proprietari che affittano la loro abitazione in questo modo. Una casa fronte mare costa intorno a 2200-2500 € al mq. Vindicio resta la zona balneare preferita e apprezzata da parte di chi pratica barca a vela e dove, per un buon usato, si spendono intorno a 3000-3500 € al mq. Non ci sono al momento interventi di nuova costruzione vista la presenza di numerosi vincoli idrogeologici e paesaggistici. Per l'intera stagione estiva a Formia si chiedono 6000€ per un bilocale di quattro posti letto.

**Ventotene** è una delle isole Pontine, apprezzata da chi cerca un soggiorno tranquillo. Il mercato immobiliare è contenuto e gli acquirenti arrivano maggiormente da Roma, in parte dalla Campania, in minima parte dalla Ciociaria. I prezzi delle abitazioni oscillano da 2500 a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per le tipologie di pregio, in ottimo stato interno, con vista mare e ampio spazio esterno. Un bilocale si affitta a 150 € al giorno nei mesi estivi. A Ponza i prezzi sono leggermente più elevati: 3000-3500 € al mq, con punte di 5000 € al mq.

Diminuiscono i prezzi delle case a **Terracina**, il cui mercato immobiliare dopo un notevole incremento di richieste successivo al primo lockdown, registra una stabilizzazione. Sono diminuiti i valori delle case usate che hanno necessità di importanti lavori di riqualificazione. Comprano la casa vacanza coloro che vivono a Frosinone, Roma e Napoli e che la utilizzano sia per il periodo estivo sia per il periodo invernale. Sporadiche richieste da parte di acquirenti stranieri a cui piace la vocazione naturalistica della zona. Sono orientati soprattutto verso la zona dell'entroterra dove si riesce ad acquistare con 2000 € al mq. 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. Lavori di riqualificazione sono in corso a **Borgo Pio** dove attualmente si vende a 2000 € al mq. Mercato di nicchia quello di **Sperlonga** dove si segnalano prezzi di 5000-6000 € al mq.

## Provincia di Viterbo

Stabili i prezzi a **Marina Velca e Tarquinia Lido**. La domanda si scontra con una carenza di offerta abitativa. Marina Velca attira acquirenti da Roma mentre Tarquinia Lido interessa persone in arrivo anche dalla provincia di Viterbo e Terni. Negli ultimi anni c'è una discreta attenzione da parte di stranieri che non riescono ad accedere al mercato più costoso della vicina Toscana e, di conseguenza, si rivolgono al mercato di Marina Velca che è più economico dal momento che i prezzi non superano 2200 € al mq. Quest'ultima è apprezzata anche per i campi da golf. In generale si cercano soluzioni indipendenti oppure appartamenti con balcone o terrazzo abitabile. Quasi mai ricorrono al credito e utilizzano capitali propri per acquistare. La località più costosa è Tarquinia Lido dove, per una soluzione da ristrutturare fronte mare, si arriva anche a 3000 € al mq. In crescita la domanda di affitti estivi di breve durata (massimo 15 giorni): un bilocale si può affittare a 1100-1200 € per 15 giorni. Negli ultimi tempi a Tarquinia Lido sono sorti parcheggi ed è stato rifatto il lungomare. Non ci sono nuove costruzioni a causa dei vincoli idrogeologici che interessano l'area.

## Provincia di Roma

Prezzi in aumento del 7,5% nelle zone di **Anzio Colonie e Marechiaro**. Parliamo delle aree di Anzio dove si concentrano prevalentemente acquisti di casa vacanza con una discreta percentuale di acquisti di prima casa nella zona di Colonia. Quest'ultima, infatti, concentra i principali servizi della cittadina dopo il centro. La ricerca di casa vacanza arriva da acquirenti romani che spesso acquistano qui anche l'abitazione principale trasferendosi dalla capitale. Nel quartiere Colonia prevalgono gli appartamenti degli anni '70 che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq con punte di 2500 € al mq se godono della vista mare e 3000 € al mq se in buono stato e fronte mare. A Lido delle Sirene e Marechiaro, prevalgono le soluzioni indipendenti, villette a schiera, acquistabili a 2000 € al mq. Anche a Lido delle Sirene un fronte mare può arrivare a 3000 € al mq.

## MARCHE

***Nella seconda parte del 2023 i valori immobiliari delle località turistiche delle Marche hanno registrato un aumento dello 0,5% grazie all'andamento positivo della provincia di Ascoli Piceno. Stabili i prezzi delle località di mare sulla costa pesarese.***

## Provincia di Ascoli Piceno

Valori stabili a **Porto d'Ascoli**. La domanda sta rallentando e sul mercato restano immobili che si vendono con difficoltà, soprattutto se i prezzi richiesti sono troppo elevati per la disponibilità di spesa espressa dai potenziali acquirenti. Infatti, questi ultimi sono più prudenti. Mediamente esprimono una disponibilità di spesa di 150-170 mila € per un piccolo trilocale con spazio esterno. Tengono le soluzioni fronte mare: il nuovo arriva a 5000 € al mq, mentre l'usato scende a 3500 € al mq. Gli immobili più ricercati restano quelli compresi tra il mare e la ferrovia. I lavori del lungomare si ultimeranno nel 2025. 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 comprano qui la casa vacanza.

## Provincia di Fermo

È vivace il mercato immobiliare di **Porto San Giorgio**, alimentato sia da acquirenti in arrivo dal fermano sia da Roma e Milano. Si orientano su trilocali da 70 mq con spazio esterno (terrazzo e balcone). Piace l'area che si sviluppa intorno al corso principale (viale Bruno Buozzi) e che si caratterizza per la presenza di palazzine i cui appartamenti si vendono a 2600 € al mq. Quotazioni simili per piazza Torino. Le case posizionate fronte mare si vendono a prezzi medi di 3000 € al mq con punte di 3500 € al mq. Il nuovo si vende a 4000-4500 € al mq, ma per immobili di pregio, in classe A e con impianti di domotica queste cifre possono essere superate.

## Provincia di Pesaro Urbino

Il mercato immobiliare di **Pesaro** registra, negli ultimi anni, un crescente interesse verso la casa vacanza. La città, infatti, ormai da tempo grazie al mare, alla pista ciclabile e ai numerosi eventi culturali attira acquirenti che arrivano anche dalla vicina Emilia-Romagna. Si nota un ribasso dei prezzi per gli immobili che necessitano



di importanti interventi di ristrutturazione importanti. Piace il nuovo e ci sono alcuni cantieri in partenza in zona mare e porto che si vendono a 5000 € al mq. La ricerca della casa vacanza oltre che nell'area compresa tra viale della Vittoria e viale Trieste, interessa sempre più il centro storico. Nella prima un usato medio costa intorno a 3000-3500 € al mq, con punte di 4000-4500 € al mq per gli immobili di piccolo taglio fronte mare, ristrutturati o di recente costruzione. Nel centro storico ci sono case d'epoca acquistate soprattutto da investitori che mettono a reddito l'immobile ricorrendo agli affitti brevi. I prezzi intorno a 2000-2500 € al mq attirano infatti questa categoria di acquirenti. Si apprezzano anche le zone dell'entroterra come il borgo di **Candelara e la frazione di Novilara** posizionati in collina e a poca distanza dal mare: si cercano case di campagna, rustici da ristrutturare da 200-300 mila € sia soluzioni di maggior pregio di ampia metratura dal valore di 500-600 mila €. Vanno avanti i lavori per la pista ciclabile (bicipolitana): si svilupperà il tratto tra Montegranaro e Villa Fastiggi. Si segnala inoltre che diversi alberghi in disuso sulla costa saranno convertiti in Condhotel.

## MOLISE

*I valori immobiliari in Molise mettono in evidenza un incremento dei prezzi del 6,9%.*

A trascinare il mercato è stata in particolare Termoli. Successivamente alla pandemia il mercato è stato sempre in crescita con un aumento della domanda di casa vacanza e per investimento che si aggiunge alla richiesta di abitazione principale. Il litorale Nord è l'area maggiormente apprezzata da chi cerca la casa vacanza. Un buon usato fronte mare si scambia a 3000 € al mq. Piacciono anche le soluzioni posizionate in centro, risalenti agli anni '70. Hanno valori medi di 2000 € al mq se sono dotate di spazio esterno altrimenti si scende a 1500-1700 € al mq. Chi investe si indirizza su bilocali e trilocali da affittare come casa vacanza o da trasformare in B&B. Si aggiungono anche gli studenti universitari. La presenza dei collegamenti con le isole Tremiti rende la zona decisamente interessante per investimento. Termoli è utilizzata spesso come punto di partenza per visitare le isole Tremiti attraverso i collegamenti giornalieri. Termoli è apprezzata per il buon collegamento con l'alta velocità. Infatti, tra gli acquirenti, oltre a persone residenti in Molise ci sono anche residenti in Lombardia ed Emilia-Romagna che si trovano sulla dorsale adriatica.

## PUGLIA

*Nella seconda parte del 2023 i valori delle case sulle coste della Puglia hanno registrato un calo del 2,0%. Sono stabili i prezzi nella provincia di Bari e Bat. Sono invece in diminuzione nelle altre province.*

### Provincia di Bari

A **Polignano a Mare** il mercato immobiliare vede prezzi stabili. Sono sporadici i casi in cui si acquista a prezzi superiori alla media di mercato. Resta confermato il forte appeal turistico della cittadina che ha portato numerose persone ad acquistare come casa vacanza, trend che si continua ancora a registrare. Il compravenduto medio si aggira intorno a 170-180 mila € per un trilocale con vista mare, 120-140 mila € per una casa indipendente da ristrutturare. Infatti, piacciono anche i rustici che si trovano nelle campagne circostanti. I prezzi oscillano da 2000 € fino a 3000 € al mq per le soluzioni nuove con vista mare. Il fenomeno delle case vacanza sta sottraendo immobili al mercato della locazione e di conseguenza gli affitti sono saliti in modo importante al punto che la cittadina sta perdendo abitanti che cercano casa in affitto nelle vicine Conversano e Castellana Grotte. Per una locazione estiva si arriva anche a 4000 € per i mesi di luglio e agosto.

### Provincia di Lecce

Continua il trend positivo di **Gallipoli**, dove si segnala anche un aumento di acquisti da parte di francesi, americani e inglesi. Apprezzano le case situate nei pressi delle spiagge, a ridosso del mare, e per questo motivo le zone più ambite sono Baia Verde, Lido San Giovanni e Rivabella. Anche il Centro Storico è molto richiesto, per casa vacanza o da mettere a reddito. Piacciono, in modo particolare, le case tipiche del posto, in pietra leccese e con volta a stella. C'è offerta perché i residenti vendono per acquistare in zone più tranquille e lontane dalla movida. Aumentano coloro che si trasferiscono nei vicini comuni di Matino, Alezio. In questo

momento si toccano top prices di 4000 € al mq per le soluzioni ristrutturate con vista mare o per le nuove costruzioni, decisamente rare. Non mancano gli investitori. Un bilocale può arrivare a fruttare anche 8 mila € durante tutto l'anno.

Crescono i prezzi a **Nardò e le sue marine** nella seconda parte del 2023. Stranieri del nord Europa e francesi cercano la casa vacanza nell'entroterra di Nardò preferendo, in modo particolare, le soluzioni indipendenti e i rustici con terreno annesso, meglio se con un vigneto. Oltre alla vicinanza al mare apprezzano anche la presenza della pista ciclabile. Un rustico di 70 mq da rifare completamente e con un terreno che si aggira intorno a 70 mila €. Apprezzato anche il centro storico con le case tipiche in pietra leccese e volta a stella. I prezzi medi sono inferiori a 1000 € al mq. Piacciono sempre le marine di Porto Selvaggio e Santa Caterina dove un fronte mare in ottimo stato arriva anche a 4000 € al mq. Più accessibili le case a Sant'Isidoro e Torre Inserraglio, i cui prezzi si aggirano intorno a 700-800 € al mq. Spesso gli eredi destinano la casa al mercato del B&B o casa vacanza riducendo l'offerta sul mercato.

## TOSCANA

Secondo l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2023 a **Follonica** si registra una lieve contrazione dei prezzi (-0,5%) dovuta alla minore domanda di casa vacanza, diventata più prudente. C'è chi sta vendendo la casa al mare perché non riesce a sostenerne i costi di gestione e, in alcuni casi, l'aumento dei tassi di interesse e di conseguenza le rate più impegnative. Pratoranieri è l'area più ambita da parte di chi cerca la casa vacanza. Vicina al mare, maggiormente turistica, registra prezzi medi intorno a 2500-3000 € al mq quando ristrutturate e con vista. Se posizionate fronte mare i valori arrivano a 6500 € al mq. Pedonale e commerciale tutta l'area intorno a via Roma, i cui prezzi possono toccare 3000 € al mq. Ci sono prevalentemente condomini. Senzuno, caratterizzata da una Pineta antistante il mare, piace a chi è alla ricerca di aree verdi. I valori per un buon usato oscillano intorno a 2500 € al mq con punte di 3000-3500 € al mq per le tipologie ristrutturate. Si acquistano anche bilocali e trilocali su cui investire intorno a 150-170 mila €. A livello di interventi territoriali si segnala la realizzazione di un percorso pedonale in luogo di un percorso carrabile.

A **Marina di Carrara** i valori immobiliari sono rimasti stabili. Da alcuni anni a questa parte il mercato si divide equamente tra acquisti di prima casa, casa vacanza e investimento per affitti turistici. Gli acquirenti di casa vacanza risiedono fuori regione, spesso si orientano su immobili di piccolo taglio, inferiori a 50 mq, dotati di spazio esterno e ricercati prevalentemente da acquirenti in arrivo da Emilia-Romagna, Brianza e Milano provincia. A Marina di Carrara si vende intorno a 2500 € al mq, i valori scendono allontanandosi dal mare verso l'autostrada; si possono superare 3000 € al mq per le soluzioni fronte mare in buono stato. Non ci sono sviluppi edilizi in corso ma solo abbattimenti e ricostruzioni. Le case così ottenute si vendono a prezzi medi di 3500-4000 € al mq. Sono in corso interventi per il rifacimento del waterfront, della passeggiata a mare e si stanno incrementando i posti barca privati.