

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ESTATE 2025

CENTRO-SUD

ABRUZZO

In Abruzzo positivo l'andamento delle località in provincia di Teramo che mettono a segno un aumento dei prezzi del 3,5%, quelle della provincia di Pescara (+2,1%) e Chieti (-1,4%).

Provincia di Teramo

Sono stabili i prezzi delle case a **Roseto degli Abruzzi**: la domanda di casa vacanza attiva e l'offerta ridotta hanno velocizzato i tempi di vendita, in particolare nella zona mare. Nell'area collinare si concentrano prevalentemente le soluzioni di tipo residenziale. La clientela arriva da Roma, Milano, Napoli e non mancano compratori dal Belgio e dalla Francia. Sporadiche compravendite di persone in arrivo dagli Stati Uniti e dall'Irlanda alla ricerca di soluzioni indipendenti. Chi acquista la casa vacanza dispone di un budget intorno a 240-250 mila €, in particolare se cerca immobili situati sul lungomare. Si guarda anche nell'entroterra dove si trovano soluzioni indipendenti a prezzi medi di 1500-2000 € al mq. Appreziate le tipologie immobiliari situate su lungomare Roma e lungomare Trieste dove si toccano punte di 4000- 4500€ al mq per le soluzioni usate fronte mare. Medesime quotazioni si hanno per le case posizionate sul lungomare nord e sud. Sono in corso interventi di nuova costruzione nell'area di Roseto Nord che si valutano intorno a 3000 € al mq. Spesso chi acquista la casa per investimento l'affitta per nove mesi a lavoratori trasfertisti per poi destinarla agli affitti turistici in estate a 600-700 € a settimana a luglio e 800-900 € a settimana ad agosto.

Pineto registra prezzi in leggera diminuzione, in particolare, sulle soluzioni usate che spesso necessitano di importanti lavori di ristrutturazione mentre sono invariati per le soluzioni recenti e/o nuove. In genere le tipologie più ricercate sono bilocali e trilocali. Si investono intorno a 100-120 mila € per l'acquisto di bilocali e 150-170 mila € per trilocali, possibilmente con spazio esterno e posto auto/garage. La ricerca si orienta principalmente sulla casa vacanza ma non mancano gli investitori che praticano affitti estivi. A cercare casa vacanza sono prevalentemente famiglie in arrivo sia da Abruzzo (in prevalenza dalla provincia di Teramo e l'Aquila) sia da altre regioni come Lazio, Campania e anche Nord Italia. La domanda si orienta principalmente su appartamenti dotati di spazi esterni, posto auto e nei pressi del mare. Ci sono anche acquirenti del posto che hanno la casa in prima collina e che giunti a un'età avanzata decidono di acquistarla al mare per una maggiore comodità. Piacciono il quartiere Corfù e il centro, dove si registrano i prezzi medi più alti dell'intero comune. Nella zona di Corfù ci sono molti condomini sia degli anni '70-80, con valori che si attestano intorno a 2000 € al mq, sia residence più recenti con piscina che si compravendono intorno a 2500-3000 € al mq. In centro oltre ai condomini troviamo diverse soluzioni bifamiliari e trifamiliari. La parte nord di Pineto e quella vicina al mare (Pineta Catucci e quartiere dei Poeti) registrano valori leggermente più bassi. A Scerne di Pineto quelli più contenuti, 1400-1800 € al mq per l'usato e 2000-2200 € al mq per il nuovo, determinano una buona richiesta di appartamenti sia come casa vacanze che come investimento. Da segnalare che si registrano poche nuove costruzioni perché il mercato è saturo e non vi sono numerose opportunità di lotti edificabili nella zona mare di Pineto.

A **Tortoreto Lido** e **Tortoreto paese** i prezzi sono aumentati. A Tortoreto paese compra chi cerca l'abitazione principale e non riesce ad acquistare ai valori più elevati che si riscontrano al Lido. Qui sono state realizzate nuove costruzioni, a partire dalla prima metà degli anni 2000. A comprare la casa vacanza sono persone residenti a Teramo, l'Aquila, Rieti, Roma e Frosinone e, in parte, anche dall'Umbria. La domanda si concentra tra la strada statale e il lungomare dove un usato in buono stato sul fronte mare si vende a prezzi medi che vanno da 2000 a 2500 € al mq. Si riscontra un aumento di richieste da parte di acquirenti che arrivano dall'Europa dell'Est e un ridimensionamento della domanda di chi decide di investire per fare una casa vacanza o B&B.

Pescara provincia

Il mercato della casa vacanza a **Montesilvano** interessa, in modo particolare, la fascia mare dove si sono registrati leggeri aumenti dei prezzi. Infatti, è forte la domanda di casa vacanza che negli ultimi tempi vede protagonisti, oltre ai residenti in regione e nel Lazio, anche stranieri dell'Europa dell'Est. La maggioranza delle

richieste si rivolge a bilocali e trilocali, fondamentale la vicinanza al mare (500-600 metri) e abbia un posto auto. Trovano condomini anni '70 i cui prezzi si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq. Nelle prime file c'è poco nuovo che raggiunge anche 4000 € al mq. Si trovano nuove costruzioni in zona "Grandi Alberghi" e su corso Umberto (3000-3500 € al mq). Altre nuove costruzioni sorgono lungo via Vestina e hanno valori medi di 3000-3500 € al mq. Da segnalare che per l'imminente estate dovrebbe essere pronta la pista ciclabile che collega tutta la costa abruzzese e che è operativo un filobus che collega la cittadina con Pescara.

CALABRIA

Nella seconda parte del 2024 i valori delle case al mare in Calabria sono diminuiti dell'1,4%. Prezzi in ribasso del 4,7% nelle località in provincia di Catanzaro, dell'8,3% in provincia di Crotone e dello 0,8% in quella di Cosenza.

Provincia di Catanzaro

A **Montepaone Lido** e a **Montauro Lido** i prezzi delle case sono stabili. C'è una buona domanda da parte di chi cerca la casa vacanza e spesso risiede in regione. Si cercano trilocali, possibilmente con spazi esterni e a cui destinare budget intorno a 100-120 mila €. Si prediligono le aree a ridosso del mare, entro i 200 metri. A Montepaone Lido si possono acquistare appartamenti in condomini degli anni '70-'80 a prezzi medi di 1400-1500 € al mq con punte di 2000 € al mq se posizionati fronte mare. A Montauro Lido l'usato si scambia a 1300-1500 € al mq con punte di 1700 € al mq per le soluzioni fronte mare. Ci sono interventi di nuova costruzione che si acquistano a 2000 € al mq perché più distanti dal mare. E' stato creato un collegamento tra il lungomare di Montepaone Lido e Montauro Lido che ora è percorribile.

Provincia di Cosenza

Ad **Amantea** i prezzi delle case sono in leggero ribasso e la casa vacanza è acquistata da chi vive a Cosenza e raggiunge la cittadina in poco tempo. Hanno liquidità e spesso trattano sul prezzo, motivo per cui i prezzi si sono abbassati. Spesso sono persone che possiedono più case di proprietà. A **Campora** acquistano soprattutto stranieri in arrivo dal Belgio e dalla Svizzera, interessati alle soluzioni indipendenti. La maggioranza delle richieste si orienta verso bilocali e trilocali, meglio se dotati di spazi esterni. Ad Amantea ci sono delle nuove costruzioni che si vendono a 1500-1600 € al mq. L'usato vale intorno a 700-800 € al mq con punte di 1000 € al mq per il fronte mare. A Campora si produce la cipolla rossa di Tropea e questo porta molti lavoratori fuori sede e per cui ci sono investitori che acquistano appartamenti da mettere a reddito. Interesse anche per **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. Amantea è sotto il livello del mare e in questo momento non si può più costruire.

I prezzi delle case a **Diamante**, nella seconda parte del 2024, sono stabili ma la domanda di casa vacanza è comunque vivace e interessante, vede protagonisti persone residenti in Campania e in Calabria alla ricerca di un trilocale con spazio esterno o una villetta a schiera. Il budget medio si aggira intorno a 45-50 mila € per un appartamento e 100 mila € per una villetta a schiera. Particolarmente apprezzato il centro storico di **Diamante** che si affaccia sul mare e, insieme al lungomare, è la zona più richiesta per l'acquisto di seconde case. Gli appartamenti costano 1200-1300 € al mq con punte di 1500 € al mq per il fronte mare. Cresce l'interesse per la zona di Cirella dove ci sono villette quadrifamiliari nei pressi del mare (1200-1300 € al mq) e villette bifamiliari nella parte più interna (1200-1300 € al mq). Esiste poi un'area 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 900-1000 € al mq. Continuano ad esserci acquisti da parte di investitori che desiderano mettere a reddito l'immobile; in agosto, infatti, c'è una notevole richiesta di abitazioni in affitto e un bilocale si affitta anche a 3000 € al mese.

Stabili i prezzi a **Scalea**. Si registra un leggero aumento dei valori per le soluzioni ristrutturate e una velocizzazione dei tempi di vendita che si sono portati intorno a 90 giorni. Aumenta la ricerca di casa vacanza da parte di persone residenti nei paesi dell'Est Europa, in particolare in Polonia. Cercano un punto d'appoggio in Italia in seguito all'inasprirsi del conflitto bellico. Hanno budget contenuto, inferiore a 50 mila €, mirano alle zone centrali ben collegate anche con i treni ad alta velocità. Acquistano piccoli tagli degli anni '80 da 40-50 mq e, per questo motivo, mirano alle zone centrali dove un appartamento ristrutturato costa intorno a 1000 € al mq. Tra gli italiani prevalgono i campani e i residenti in Basilicata ma si contano anche acquirenti

residenti in Lazio. I prezzi medi si aggirano intorno a 800 € al mq nella zona del mare ma si scende a 600 € al mq nelle zone di 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, con vista panoramica, costa circa 1000 € 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.

Provincia di Crotone

Sono in diminuzione i prezzi delle case a **Isola di Capo Rizzuto** nella seconda parte del 2024. Diverse le motivazioni: negli ultimi tempi gli affitti di casa vacanza si sono concentrati nei mesi di luglio e agosto, ragione per cui per ottenere rendimenti da locazione interessanti i prezzi si sono abbassati. Inoltre, la maggioranza degli immobili all'interno di villaggi o residence sono datati e necessitano di importanti interventi di ristrutturazione. Ad acquistare la casa vacanza nelle frazioni marine di Isola di Capo Rizzuto sono prevalentemente persone originarie della zona, trasferite per lavoro al nord o all'estero, persone dei comuni montani della Sila alla ricerca di un trilocale o di una soluzione indipendente dotata di spazi esterni. Le Castella, piccolo borgo, e Capo Rizzuto sono le due frazioni più ricercate dove una soluzione usata costa intorno a 600 € al mq se da ristrutturare e arriva a 1100-1300 € al mq se posizionate fronte mare.

CAMPANIA

I valori immobiliari della casa vacanza in Campania sono in crescita del 2,2%: +4,3% l'aumento dei prezzi in provincia di Napoli e +1,2% in provincia di Salerno.

Provincia di Napoli

A **Ischia** si registra un importante aumento dei prezzi, nella seconda parte del 2024, dovuta alla domanda elevata e alla minore offerta presente sul mercato. In decisa crescita la componente di acquisto straniera che arriva da Stati Uniti, Francia, Svizzera e Polonia. Quest'ultima sta sperimentando un mercato dinamico che spinge a vendere per acquistare in Italia. Si nota una polarizzazione delle richieste con bilocali i cui valori oscillano da 190 a 350 mila € per arrivare a appartamenti di lusso che sfiorano il milione di €. Vanno, in modo particolare, le case con vista mare, posizionate in zone centrali. Piacciono sempre corso Vittoria Colonna e via Roma e traverse a Ischia Porto e corso Francesco Regine a Forio di Ischia. Anche Lacco Ameno è apprezzato. I prezzi sul fronte mare, per le soluzioni ristrutturate, arrivano anche a 5500 € al mq. In ridimensionamento il fenomeno degli acquisti per investimento da destinare alle locazioni turistico ricettive: troppi posti letto esistenti stanno abbattendo la redditività e, di conseguenza, molti imprenditori stanno vendendo gli immobili.

I valori di **Sorrento** sono in deciso aumento perché c'è poca offerta e una domanda importante, rivolta soprattutto all'investimento. Infatti, si realizzano quasi sempre B&B e casa vacanza dal momento che in estate si possono chiedere anche 400 € a notte. Sempre meno gli abitanti che si spostano nei comuni limitrofi di Sant'Agata, Meta e Piano di Sorrento. A S. Agata dei due Golfi si indirizzano anche gli acquirenti stranieri interessati più alla vista panoramica che alla vicinanza al mare. Qui i prezzi si aggirano intorno a 4000 € al mq, più bassi di quelli di Sorrento dove, nel centro storico, in particolare piazza Tasso e piazza Lauro, si toccano 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 e arrivano a 10 mila € al mq.

Provincia di Salerno

Un lieve incremento dei prezzi si registra ad **Amalfi**, nella seconda parte del 2024. Crescono coloro che acquistano per affittare l'immobile alla luce della forte domanda turistica, alimentata anche dagli eventi che si svolgono sul territorio, tra questi quello organizzato dalla "Ferrari" a luglio. Per un immobile con quattro posti letto, in ottimo stato e con finiture di pregio, si possono chiedere a settimana 1800 € a giugno, 2200 € a luglio, 2500 € ad agosto e 2400 € a settembre. Gli investitori arrivano anche da fuori regione e dall'estero. Una minoranza di potenziali acquirenti acquista per utilizzare l'immobile per sé, si registrano anche compravendite da parte di strutture ricettive che destinano l'immobile ai dipendenti che difficilmente troverebbero una casa. In diminuzione la domanda di acquisto e di affitto da parte di americani che quest'anno sembrano essere più prudenti. Anche numerose persone del posto, stanno destinando la casa di proprietà all'affitto breve. La domanda così elevata ha portato a una rarefazione degli immobili in vendita e

a un rialzo dei valori soprattutto nel centro storico e sul fronte mare. I prezzi, infatti, vanno da 6000 € a 10-11 mila € al mq. e a volte anche oltre per le case fronte mare. Valori di 4000-5000 € al mq nelle zone periferiche, come Pogerola, Lone e Vettica di Amalfi. Prezzi simili anche a Positano.

Nel 2024, a **Castellabate** si è avuto un aumento di valore per le abitazioni a ridosso della fascia mare, in particolar modo per quelle ristrutturate. Anche le case usate in buono stato, di riflesso hanno aumentato il loro valore. Per un appartamento con due camere e accessori, con corte di pertinenza a 100-200 metri dal mare, occorre un investimento di circa 200-220 mila €, cifra che può essere superata a Santa Maria di Castellabate dove si possono toccare i 250 mila euro (circa 3400-3500 € al mq). La poca disponibilità di abitazioni ristrutturate e la mancanza di quelle di nuova costruzione, stanno generando un costante aumento dei prezzi. Per questo motivo gli investitori con una disponibilità di spesa inferiore a 200mila € devono necessariamente spostarsi nelle zone interne oppure optare per una località limitrofa. Tra queste si segnala Montecorice, in particolare modo le zone di Case del Conte e San Nicola a Mare, dove si può trovare una casa non distante dal mare. Per chi invece è alla ricerca di una casa indipendente con giardino, la zona di Giungatelle, posizionata più all'interno, può offrire opportunità di acquisto a prezzi vantaggiosi. Si conferma il rallentamento della domanda di abitazioni per realizzare B&B mentre regge quella per creare case vacanza da affittare settimanalmente. Ad agosto si arriva anche a 1000 € a settimana per abitazioni nella località di Santa Maria di Castellabate.

Il mercato immobiliare di **Centola – Palinuro, Marina di Pisciotta e Marina di Camerota** registra valori stabili. La domanda, in arrivo soprattutto da acquirenti napoletani, è vivace e si orienta verso soluzioni di piccola metratura dotate di spazi esterni. Sempre più si richiede la vicinanza al mare e la possibilità di raggiungerlo a piedi. 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 €. I prezzi elevati di **Palinuro** stanno spingendo gli acquisti di chi desidera realizzare casa vacanza e B&B verso il borgo storico di Centola, dove si trovano abitazioni a prezzi medi di 500-800 € al mq. Con un capitale di 100 mila € si possono acquistare palazzine con 5-6 appartamenti da destinare ad affitto turistico-ricettivo.

Nel **golfo di Policastro** non si registrano variazioni importanti dei valori delle case anche se la domanda è elevata e importante. Nei centri storici dove i prezzi sono contenuti stanno acquistando investitori che realizzano attività di B&B e casa vacanza. Questi ultimi e gli acquirenti di casa vacanza arrivano in prevalenza dalle altre province campane. Si orientano su bilocali e trilocali possibilmente con spazi esterni e giardino. Si trovano abitazioni i cui valori oscillano da 20 a 50 mila € e che si possono affittare a 50-60 € al giorno. Chi cerca la casa per uso diretto si orienta soprattutto verso le marine. La Marina più costosa è quella di Scario che arriva anche a 4000 € al mq per immobili fronte mare presso il porto dove si ha anche la possibilità di avere il posto barca. Nel borgo di San Giovanni a Piro le quotazioni sono di 700-800 € al mq. A Sapri e Villammare i valori si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq sul mare e 1500-1800 € al mq nelle zone centrali. Non ci sono nuove costruzioni nell'area.

Quotazioni stabili a **Vietri sul Mare**. Si segnala un aumento di compravendite di abitazione principale mentre resta costante la richiesta di casa vacanza in arrivo da potenziali acquirenti della Campania. Esiste una piccola percentuale di acquirenti che proviene dagli Stati Uniti. Si sta ridimensionando il fenomeno degli affitti turistici. Il calo di turisti che si è registrato l'anno scorso ha liberato numerose abitazioni destinate a questa attività che restano però nella disponibilità del proprietario. Chi desidera una prima casa si orienta verso il mercato di **Dragonea e Molina** dove un buon usato si vende a 2000 € al mq. Chi cerca la casa vacanza e ha un budget contenuto si orienta verso **le frazioni di Albori, Raito e Benincasa** dove con 3000-3500 € al mq può acquistare una casa in buono stato e con vista. Chi cerca la casa al mare va a Marina di Vietri i cui prezzi per una casa con vista mare sono intorno a 4000-4500 € al mq. Valori più elevati si registrano a **Cetara e Maiori** dove una soluzione ristrutturata con vista mare tocca anche 5000 € al mq. Si acquistano prevalentemente bilocali o piccoli trilocali con vista mare se gli immobili sono posizionati distante dal mare oppure con vista mare e spazio esterno. Se si acquista nelle prime file la vicinanza al mare è prioritaria.

LAZIO

Nella seconda parte del 2024 i valori delle case al mare in Lazio sono aumentati dell'1,2%. In provincia di Latina sono diminuiti dello 0,2%, sono in leggera crescita in provincia di Viterbo (+5,5%) e di Roma (+1,5%).

Provincia di Latina

I prezzi immobiliari di **Gaeta** sono in leggero aumento. La domanda di casa vacanza è elevata e l'offerta contenuta. Negli anni molti immobili sono stati destinati agli affitti brevi anche se adesso qualche investitore degli anni scorsi sta tornando sui propri passi. Altro motivo di rivalutazione sono gli importanti lavori di riqualificazione che stanno interessando il waterfront di **Gaeta**, con la nascita di piste ciclabili e passeggiate pedonali che collegano Gaeta Medioevale per tutto il lungomare sino al "Mercato del pesce". Sono state realizzate anche rotonde per una migliore viabilità cittadina. Questo ha portato a un aumento di richieste di case nel centro storico della città che sorge tra via Indipendenza e Serapo. Si stanno interessando all'area investitori che acquistano immobili di grosse dimensioni a prezzi medi di 3000- 3500 € al mq da frazionare e poi rivendere. I valori raddoppiano se l'immobile nuovo è sul lungomare di Serapo. Piace sempre via Indipendenza dove prevalgono le palazzine a schiera e i prezzi si aggirano intorno a 2500 € al mq con punte di 4000 € al mq se posizionate fronte lungomare. Si nota anche un cambio di potenziali acquirenti: sono sempre più giovani coppie e sono in aumento coloro che arrivano dal frusinate. Si cercano bilocali su cui investire intorno a 140-180 mila €, budget che sale per le soluzioni posizionate in quel di Serapo: sul Lungomare di Serapo i prezzi arrivano a 5000-6000 € al mq per le case fronte mare. Chi ha un budget più contenuto può puntare sulle aree collinari, periferiche, ma con la possibilità di godere della vista mare (es. Colle S. Agata). La domanda di locazione è in aumento, non solo nel periodo estivo, grazie all'attività di destagionalizzazione realizzata dall'amministrazione comunale. Tra gli eventi realizzati ci sono "Favole di Gusto" e "Favole di Luce". 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.

A **San Felice del Circeo** le quotazioni delle case sono invariate. Si cercano prevalentemente soluzioni bifamiliari, ville indipendenti. Tassativa la presenza di giardino. Anche la piscina è un optional richiesto. I potenziali acquirenti, che arrivano in particolare da Roma e provincia, esprimono un budget medio intorno a 150 mila € per le soluzioni da ristrutturare fino ad arrivare a 250 mila € per quelle ristrutturate. Tra le zone più ambite c'è 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. Chi cerca per fare un investimento si orienta verso il centro storico dove realizza acquisti di B&B e casa vacanza anche se, nell'ultimo anno, si segnala un rallentamento di questo tipo di acquisti. Una casa con vista mare nel centro storico costa intorno a 3000-4000 € al mq. Dinamico il mercato degli affitti estivi che vede una richiesta importante per le villette in affitto a 3000-4000 € ad agosto.

Nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di **Sabaudia** sono invariati. La domanda di casa vacanza arriva in particolare da persone residenti nella provincia di Roma Nord. Cercano prevalentemente villette a schiera all'interno di residence, possibilmente con spazi esterni. Spesso sono soluzioni distanti alcuni chilometri dal mare. Poche le ville presenti in prima fila, dal valore di 2-3 milioni di €. Rallenta la domanda di chi acquista per mettere a reddito l'immobile. Il budget medio di chi acquista una casa vacanza si aggira intorno a 200-250 mila € (parliamo di villette a schiera da 60 mq dotate di giardino). La maggior parte del mercato immobiliare risale agli anni '80. Nuove costruzioni sono disponibili a Punta di Sabaudia. Piacciono le abitazioni situate lato lago che, in buono stato, possono arrivare anche a 5000-6000 € al mq. Nell'ultimo anno si nota una minore propensione all'affitto turistico, maggiore la propensione a realizzare affitti a lungo termine che hanno come destinatari coloro che lavorano per la Marina Militare. Per un bilocale si spendono intorno a 500 € al mese. Le villette a schiera si affittano mediamente intorno a 3000 € al mese ad agosto e 2500 € al mese a luglio.

Prezzi stabili e mercato più lento a **Terracina**, nella seconda parte del 2024. La motivazione è una scarsa offerta abitativa dopo la corsa post Covid. Gli immobili presenti sul mercato hanno spesso prezzi troppo elevati rispetto alla capacità di spesa espressa dai potenziali acquirenti. Questi ultimi cercano trilocali con spazi esterni su cui investire intorno a 200 mila €. La casa vacanza è ricercata da coloro che vivono a Frosinone e Roma, ben collegate con Terracina e che la utilizzano sia per il periodo estivo sia per il periodo invernale. Le

compravendite di casa vacanza si concentrano prevalentemente sul lungomare dove i prezzi si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 6000-7000 € al mq per il fronte mare. In terza fila i valori immobiliari sono di 2000-2500 € al mq. In diminuzione coloro che acquistano per realizzare B&B e casa vacanza.

Provincia di Viterbo

Leggero aumento dei prezzi a **Marina Velca e Tarquinia Lido** visto che la domanda, nonostante si sia ridimensionata dopo il boom post Covid, si scontra con una carenza di offerta abitativa. I prezzi sono in crescita soprattutto per le tipologie in buono stato e dotate di spazi esterni (giardino e terrazza). 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 stata 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 visto che i prezzi non superano 2200 € al mq. La zona più apprezzata a Marina Velca è quella dei campi da golf dove si segnala un budget medio di 240 mila €. Nella zona del mare di Marina Velca si registra una capacità di spesa media di 150-160 mila €. Una casa fronte mare si aggira intorno a 2500 € al mq per arrivare a 3000 € al mq per una soluzione ristrutturata a Tarquinia Lido. A Tarquinia Lido (se vuoi aggiungere anche Marina Velca) non ci sono interventi di nuova costruzione essendoci un vincolo idrogeologico. Si nota un rallentamento sugli affitti estivi a causa della restrittiva regolamentazione. La maggioranza di chi acquista in queste zone lo fa per utilizzo proprio e non per investimento.

Provincia di Roma

Lieve diminuzione dei prezzi a **Cerveteri** a causa di una maggiore offerta legata anche a un cambio generazionale in atto. La domanda di casa vacanza si orienta, in modo particolare, nelle località di Campo di Mare e di Marina di Cerveteri mentre nella cittadina di Cerveteri prevalgono gli acquisti di abitazione principale, spesso realizzate da persone residenti a Roma. Campo di mare è la località più apprezzata di chi cerca una casa al mare, bilocali da 40-60 mq con spazi esterni. I prezzi vanno da 2000 fino a 3000 € al mq per le soluzioni in ottimo stato posizionate fronte mare. Marina di Cerveteri essendo più distante dal mare registra quotazioni che oscillano intorno a 1500-2000 € al mq a seconda della posizione e dello stato d'uso degli immobili. Qui si concentra la maggioranza dei servizi. Si registra una buona richiesta di case da destinare a B&B o casa vacanza dal momento che c'è una vivace richiesta di locazioni estive. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono intorno a 1500-1800 € al mese a giugno, 2300-2500 € al mese a luglio e 3000-3200 € al mese ad agosto.

MARCHE

I valori delle case nelle località turistiche delle Marche sono aumentati del 3,9%. In provincia di Pesaro c'è stato un aumento del 7,4%.

Mercato positivo quello della città di **Pesaro** (+7,4% l'aumento dei prezzi). C'è un forte appeal per le case ristrutturate in classe energetica elevata che si possono trovare in zona mare e porto e che si vendono a 5000 € al mq. Continuano ad esserci acquirenti di casa vacanza e investitori che mettono a reddito l'immobile e che si orientano sia verso il centro sia verso le zone del mare, come Baia Flaminia e la zona Mare. La città, ormai da tempo, grazie al mare, alla pista ciclabile e ai numerosi eventi culturali, attira acquirenti che arrivano dalla vicina Emilia-Romagna (da Bologna in particolare) e, in parte, dal Nord Europa. Nel centro storico, nell'area compresa tra viale della Vittoria e viale Trieste, l'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. Ci sono anche soluzioni d'epoca a 2000-2500 € al mq. Ottimo riscontro anche per Soria in cui c'è una forte domanda che porta perché è vicino sia al mare sia al centro storico: si vende a prezzi medi di 2500-2800 € al mq. Vanno avanti i lavori per la pista ciclabile (bicipolitana): tra Montegranaro e Villa Fastiggi è sorto un ponte ciclabile che collega la Stazione al mare. Vanno avanti anche gli interventi di conversione di alberghi in Condhotel.

In aumento dell'1,9% i valori delle case in provincia di Ascoli Piceno.

Valori in leggero aumento a **Porto d'Ascoli** anche se si nota un rallentamento della domanda su alcune tipologie immobiliari, soprattutto per quelle da ristrutturare o quelle con un'esposizione non privilegiata o senza vista mare. Al contrario tengono i prezzi per gli immobili ristrutturati posizionati in prima fila o comunque a poca distanza dal lungomare. La domanda che arriva sia da residenti nelle regioni limitrofe e in

parte dal Nord Europa, si orienta verso piccoli trilocali dal valore di 150-170 mila €. Le soluzioni usate costano intorno a 3000-3500 € al mq per le zone di maggior pregio ma si possono superare i 5000 € al mq per le soluzioni nuove fronte mare. Infatti, nel tempo sono stati riqualificati diversi alberghi dismessi da cui si sono ricavati appartamenti. Gli immobili posizionati tra il mare e la ferrovia sono quelli maggiormente ricercati. Si stanno ultimando i lavori del lungomare e attualmente interessano il tratto tra Porto d'Ascoli e San Benedetto. C'è in cantiere il prolungamento della pista ciclabile che dovrebbe collegare Porto D'Ascoli a Montesilvano in Abruzzo. Sono state sbloccate delle aree destinate a nuove costruzioni nella zona S. Pio X con cantieri in fase di avvio che vedranno l'ultimazione dei lavori tra il 2027 e il 2028.

Stabili i prezzi in provincia di **Fermo**, in particolare a **Porto San Giorgio** dove l'acquisto della seconda casa vede protagoniste principalmente persone residenti a Fermo. Presenti anche acquirenti del Nord Italia. La cittadina è interessata da un discreto sviluppo edilizio che sta portando alla nascita di appartamenti in classe A di 70 mq con spazio esterno (terrazzo e balcone). La zona centrale della cittadina è compresa tra la via Nazionale e la Ferrovia e si sviluppa intorno a viale Bruno Buozzi. Qui prevalgono immobili degli anni '70-'80 che si vendono intorno a 1500-2000 € al mq. I valori salgono per le abitazioni comprese tra la ferrovia e il mare dove si può acquistare a 2500-3000 € al mq con prezzi decisamente più elevati per il fronte mare. Sempre in corso lavori di restyling delle strade cittadine e di riqualificazioni delle facciate degli immobili.

MOLISE

I prezzi delle case vacanza in Molise hanno messo a segno un aumento del 4,2%. La domanda di casa vacanza a **Termoli** si concentra prevalentemente nelle zone centrali e sul lungomare della cittadina. Si cercano bilocali e trilocali, possibilmente con spazi esterni. La domanda arriva da residenti in regione ma anche da altre realtà dal momento che la cittadina si raggiunge facilmente con l'alta velocità. Nel centro si trovano immobili degli anni '60 che si scambiano a prezzi medi di 1000 € al mq fino a un massimo di 2000 € al mq. La presenza di prezzi contenuti spinge gli investitori che mettono a reddito e che qui acquistano piccoli tagli da affittare tutto l'anno. 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. Presenti alcuni cantieri di nuova costruzione (prezzi medi 3500-4000 € al mq).

PUGLIA

Le quotazioni delle località di mare in Puglia, nella seconda parte del 2024, sono aumentate dell'1,4%. Bene la provincia di Brindisi (+7,3%) e di Foggia (+5,8%). Stabili i valori in provincia di Lecce.

Provincia di Bari

A **Polignano a Mare** il mercato immobiliare vede prezzi stabili, fatta eccezione per le nuove costruzioni i cui valori sono in sensibile rialzo. Sempre più polignanesi lasciano la città per trasferirsi nei paesi limitrofi, soprattutto nella vicina Conversano. Infatti, l'attenzione per Polignano da parte di investitori non si ferma e sono in aumento coloro che arrivano dall'estero e che acquistano un appartamento in città oppure una casa indipendente in campagna. In aumento gli acquirenti che arrivano dall'Europa dell'est. Gli investitori spesso destinano l'immobile a B&B o casa vacanza alla luce del fatto che per una locazione estiva si arriva facilmente anche a 4000 € per i mesi di luglio e agosto. Il compravenduto medio continua ad aggirarsi intorno a 170-180 mila € per un trilocale, ancor più se con vista mare e 140-150 mila € per una casa indipendente di circa 60 mq in località Casello Cavuzzi. Le soluzioni nuove sono acquistabili da 2500 fino a 3500 € al mq.

Prezzi in lieve riduzione a **Monopoli** nella seconda parte del 2024, in particolare nelle zone periferiche dove la nascita di nuove costruzioni ha portato a una contrazione dei valori delle tipologie usate, anche e soprattutto per via dei rincari delle materie prime nel campo dell'edilizia. Numerose le compravendite realizzate come casa vacanza o per investimento, alla luce della forte domanda di immobili in affitto durante l'estate. L'interesse all'acquisto riguarda sia residenti a Monopoli, sia in provincia di Bari e nel capoluogo ma anche stranieri provenienti dall'Europa dell'est in particolare. Il centro storico di Monopoli si è riqualificato negli ultimi anni grazie a una serie di interventi di recupero delle abitazioni presenti che hanno perso, in parte, le caratteristiche tipiche. 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 naturalmente le abitazioni caratteristiche con volta a stella, a vela o a botte. Piacciono anche le soluzioni indipendenti situate nella campagna così come i casali e i rustici o trulli

acquistati soprattutto come casa vacanza o per finalità turistiche. C'è una forte richiesta da parte di clienti provenienti da tutta Europa per l'acquisto di soluzioni in campagna. Sono prevalentemente persone che lavorano in smart working e che desiderano trasferirsi in zona per tutto l'anno. A titolo di esempio una struttura di tre trulli e una lamia costa intorno a 400 mila €. Numerose le nuove costruzioni presenti sul territorio di Monopoli lungo la strada provinciale per Alberobello e che si vendono intorno a 4000 € al mq. Sempre più persone di Monopoli si trasferiscono a Conversano, Castellana Grotte e Turi dove possono trovare affitti più accessibili.

Provincia di Lecce provincia

Il mercato della seconda casa del centro storico di **Nardò** sembra essere rallentato negli ultimi tempi. Preso di mira da numerosi acquirenti stranieri negli anni scorsi, riqualificato e migliorato, ora vede proprietari chiedere prezzi troppo distanti dalla disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti dell'area. La marina di Santa Maria al Bagno, che concentra numerosi servizi, piace a chi desidera una casa al mare e ha un budget più contenuto. Infatti, i prezzi medi si aggirano intorno a 1300-1600 € al mq. Si trovano case indipendenti con ingresso su strada e spazio esterno. I potenziali acquirenti che mirano a una maggiore tranquillità optano per località Mondonuevo e Quattro colonne, non distanti da Santa Maria al Bagno e dove si possono trovare villette a schiera e singole a schiera a prezzi che oscillano da 900 a 1200 € al mq. Poche le nuove costruzioni: se ne trovano a 1300-1400 € al mq, in località Mondo Nuovo.

Prezzi stabili a **Gallipoli**. Il mercato è vivace e vede protagonisti acquirenti del posto ma in arrivo anche dal Nord Italia e dal Nord Europa, in modo particolare. La ricerca nel centro storico è orientata sulle case tipiche del posto, caratterizzate da volte a stella e in pietra leccese. Si chiedono anche la vista mare e lo spazio esterno. I prezzi partono da 2000 € al mq. Top prices di 3000 € al mq per le soluzioni ristrutturate con vista mare o per le nuove costruzioni, decisamente rare. L'usato fronte mare su lungomare Marconi e Galilei costa 2000 € al mq. Non mancano gli investitori dal momento che un bilocale può arrivare a fruttare anche 8 mila € durante tutto l'anno. Si realizzano affitti turistici e questo ha portato una carenza di affitti tradizionali a lungo termine. Un bilocale arriva a 500 € al mese. I residenti, spesso, vendono per acquistare in zone più tranquille e lontane dalla movida e tutto questo determina una discreta offerta.

TOSCANA

I prezzi delle case in Toscana hanno messo a segno una crescita del 6,0%.

Provincia di Grosseto

È **Follonica** che ha avuto la crescita maggiore con +8%, in particolare in alcune zone, tra cui Senzuno che non è lontana dal mare e dove sono in corso diversi interventi di ristrutturazione e frazionamento. Le quotazioni del nuovo si aggirano intorno a 3000 € al mq. Ci sono diverse soluzioni indipendenti e c'è una pineta antistante il mare che è molto apprezzata dai potenziali acquirenti. Questi ultimi sono prevalentemente famiglie di mezza età in arrivo da Siena, Arezzo, Milano e Roma. Pratoranieri i cui prezzi già elevati sono rimasti stabili è l'area più ambita da parte di chi cerca la casa vacanza. Vicina al mare, maggiormente turistica, registra prezzi medi intorno a 2500-3500 € al mq se ristrutturate e con vista. Posizionate fronte mare i valori arrivano a 4000 € al mq. Nel centro di Follonica i prezzi toccano 3000 € al mq. Un'altra area in cui cerca chi desidera una casa vacanza è Salciaina. Diminuiscono le compravendite di case da destinare agli affitti estivi che, a causa degli elevati canoni richiesti, si sono ridimensionati. Per un bilocale di quattro posti letto si chiedono 2500 € al mese a luglio e 3000 € al mese ad agosto.

Provincia di Massa Carrara

Il mercato immobiliare di **Marina di Massa** interessa residenti in Emilia-Romagna e, in parte, in Lombardia. Acquistano in zona coloro che non riescono ad accedere al più costoso mercato della Versilia. I prezzi medi si aggirano intorno a 2800-3000 € al mq. Chi cerca la casa esprime un budget intorno a 250 mila € al fine di acquistare un trilocale dotato di box e di posto auto, entro 600-700 metri dal mare. Poche le nuove costruzioni presenti e i prezzi medi sono di 4000-5000 € al mq. Meno quotata la zona di Partaccia dove ci sono i campeggi e si acquista a 1800-2000 € al mq. Piace sempre la zona del centro della Marina dove sono disponibili condomini degli anni '70, al massimo di due piani e che si scambiano a prezzi medi di 2800 € al mq. Soluzioni indipendenti, dalle metrature molto generose, immerse nel verde e dal valore importante si trovano nella

zona di **Poderomo** dove ci sono soluzioni su più livelli che possono arrivare anche a un milione di €. Al confine con Forte dei Marmi sorge il quartiere di Cinquale i cui prezzi si aggirano intorno a 3500-3800 € al mq.

A **Marina di Carrara** i valori immobiliari sono rimasti stabili, si riscontra un leggero aumento sulle tipologie in buono stato d'uso che si vendono a 3000-4000 € al mq. Si cercano case al mare da utilizzare per sé stessi e che abbiano una metratura compresa tra 40 e 70 mq, dotate di spazi esterni e ricercate da acquirenti in arrivo da Emilia-Romagna, Brianza e Milano provincia. A Marina di Carrara i valori medi si aggirano intorno a 2500 € al mq, si superano i 3000 € al mq per le soluzioni in buono stato e posizionate fronte mare. Non ci sono interventi di nuova costruzione ma solo abbattimenti e ricostruzioni, vanno avanti gli interventi per il rifacimento del waterfront e della passeggiata a mare. Si stanno incrementando i posti barca privati.