

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ESTATE 2025

CENTRO-SUD

ABRUZZO

I valori delle case al mare in Abruzzo hanno segnalato un aumento del 2,9%, con la sponda pescarese che fa +4%, a seguire la teramana con +3,7% e infine la provincia di Chieti che segnala un +1,3%.

Pescara Provincia

A **Montesilvano** crescono i valori delle abitazioni, soprattutto grazie **all'aumento della domanda di case vacanza da parte di acquirenti provenienti dall'Europa dell'Est**. L'incremento dei voli sull'aeroporto di Pescara ha, infatti, rafforzato l'interesse per il mercato dell'area. A ciò si aggiunge la crescita dei prezzi a Pescara, che sta spostando gli acquirenti di prima e seconda casa verso i comuni limitrofi. Montesilvano è collegata a Pescara da un filobus veloce. La clientela estera punta soprattutto su immobili in prima fila o con vista mare. Gli acquirenti italiani, invece, privilegiano la facilità di parcheggio e la possibilità di raggiungere la spiaggia a piedi: richiedono bilocali e trilocali entro 500–600 metri dal mare, con posto auto. Sul mercato si trovano condomini degli anni '70 con prezzi intorno a 2000–2500 € al mq, con punte di 3000 € al mq fronte mare. Nelle posizioni più distanti dalla costa, oltre la via Nazionale, le soluzioni da ristrutturare registrano prezzi medi di 1000 € al mq. In centro, infine, si stanno sviluppando nuove costruzioni con valori medi di 3000–3500 € al mq.

Teramo Provincia

Le quotazioni immobiliari di **Alba Adriatica** sono in deciso aumento. la domanda di seconda casa prevale e arriva da persone residenti in Abruzzo, Lazio, Umbria che è ben collegata. La domanda si orienta verso bilocali e trilocali dotati di spazi esterni. Spesso la casa acquistata oltre ad essere utilizzata per uso diretto, viene affittata per il periodo estivo. Un bilocale di quattro posti letto dal valore di 180 mila € può essere affittato a 7000 € per l'intera stagione. Appreziate in particolare le zone centrali più vicine al mare e con la maggiore concentrazione di servizi ed attività commerciali. Tra viale Guglielmo Marconi, via Trento e via Trieste si concentrano condomini costruiti tra gli anni '70 e la seconda metà degli anni '80 acquistabili, in buono stato, intorno a 2500 € al mq. Si toccano valori di 4000-5000 € al mq per case di nuova costruzione posizionate sul fronte mare. Il nuovo mediamente si vende a 3000 € al mq. Da segnalare che sono in corso i lavori per il restyling del lungomare.

A **Roseto degli Abruzzi** i prezzi delle case crescono dell'1,1%: la domanda si orienta sempre più verso l'abitazione principale, ma deve fare i conti con una bassa disponibilità di immobili. Parallelamente, la richiesta di casa vacanza si sta ridimensionando, frenata dai prezzi particolarmente elevati della zona. I potenziali acquirenti della seconda casa arrivano soprattutto da Milano e Roma, dispongono di un budget inferiore a 250 mila € e si concentrano in particolare nell'area sul mare compresa tra lungomare Roma, lungomare Trieste e la strada Nazionale. Per un buon usato fronte mare, le quotazioni si attestano intorno a 4000 € al mq. C'è inoltre una fascia di acquirenti provenienti dall'estero, interessata a soluzioni indipendenti in collina, con valori che possono arrivare fino a 500 mila €. Sono in corso interventi di nuova costruzione nell'area di Roseto Nord, con prezzi intorno a 3000 € al mq. In calo, infine, anche la componente degli investitori: gli affitti turistici nei mesi estivi si collocano mediamente tra 600–700 € a settimana a luglio e 800–900 € a settimana ad agosto.

A **Tortoreto Lido** si osserva una dinamica di crescita dei valori (+9,3%), a fronte di quotazioni sostanzialmente stabili a Tortoreto paese. L'incremento è imputabile principalmente a una contrazione dell'offerta: una quota limitata di proprietari è orientata alla vendita, mentre una parte significativa mantiene l'immobile a reddito (affitti brevi) o per finalità di valorizzazione, con richieste spesso non coerenti con la capacità di spesa della domanda locale. Il livello dei prezzi ha determinato un rallentamento della domanda, soprattutto da parte di acquirenti provenienti dalle province di Teramo e L'Aquila; si mantiene invece il contributo della domanda dal Lazio e dall'Umbria, mediamente con maggiore disponibilità finanziaria. A Tortoreto paese prevalgono

acquisti per prima casa da parte di nuclei che non riescono ad accedere alle quotazioni del Lido. L'area ha visto sviluppi residenziali dalla prima metà degli anni 2000; sono presenti ulteriori interventi in corso, con valori medi intorno a 2000 € al mq e top prices che possono avvicinarsi a 5000 € al mq sul fronte mare. La domanda si concentra prevalentemente nella fascia compresa tra la strada statale e il lungomare; sul fronte mare gli immobili usati in buono stato d'uso si scambiano tra 2000 e 2500 € al mq. Si rileva una flessione del segmento di domanda con finalità d'investimento (casa vacanza/B&B).

CALABRIA

Le quotazioni delle case al mare in Calabria registrano un aumento dell'1,4%. Buon risultato per la provincia di Cosenza che chiude con +3,9% e Crotone con +5,0%. In calo i valori in provincia di Catanzaro (-7,5%).

Catanzaro Provincia

Quotazioni in calo a **Botricello** (-11,1%), **Cropani** (-6,3%) e **Sellia Marina** (-5,0%). Le richieste sono abbastanza distribuite tra Botricello, Cropani, Sellia Marina. Parliamo di un mercato che registra richieste da parte di acquirenti locali ma anche originari del posto e residenti in altre regioni italiane o talvolta all'estero. Arrivano dall'Europa o dall'America e cercano località turistiche dove poter investire un budget sotto i 100 mila €. Gli acquirenti locali quasi sempre lo fanno per investimento, comprano bilocali o trilocali da affittare nel periodo estivo. Sugli affitti estivi si segnalano richieste dalla Campania e canoni mensili compresi tra 800-1300 € al mese a luglio, 1500-2500 € ad agosto e 500-1000 € a giugno e settembre. Si tratta di canoni riferiti a bilocali da 4 posti letto e le differenze di spesa sono determinate dall'ubicazione o meno all'interno di una struttura attrezzata e dallo stato di conservazione. A Botricello il calo si riscontra soprattutto sulle abitazioni più distanti dal mare e che si vendono a 700 € al mq. Sul mare si arriva anche a 1000 € al mq per soluzioni usate e quasi a 2000 € al mq per quelle di nuova costruzione. A **Cropani**, la domanda di seconda casa si concentra sulla Marina di Cropani dove sorge Villaggio Carrao, caratterizzato dalla presenza di bilocali con giardino dal valore di 40-50 mila €, ma che scende sotto i 30 mila € se si tratta di tipologie da ristrutturare. A **Sellia Marina** è particolarmente apprezzata l'area a ridosso del mare dove si possono acquistare appartamenti intorno a 800-900 € al mq. Disponibili anche villette entro i 100 mila €. Si prevedono interventi di miglioramento della viabilità lungo la statale 106. È prevista una nuova strada a doppie corsie che collega velocemente le città di Catanzaro e Crotone.

Cosenza Provincia

Nel secondo semestre del 2025 sono cresciuti i prezzi immobiliari a **Schiavonea (+5,9%)**, frazione di Corigliano Calabro. In quest'area si concentra la domanda di seconde case da parte di turisti locali, ma anche di persone residenti all'estero e originarie del posto, anche se negli ultimi anni dopo il periodo covid sono arrivati anche molti turisti dei paesi dell'Europa e del nord Italia. La nuova amministrazione comunale punta molto al turismo e ha contribuito a questa crescita organizzando la movida estiva con concerti ed eventi gratuiti che si svolgono sul Lungomare di Schiavonea. Le richieste si orientano prevalentemente verso soluzioni con due camere da letto, situate nelle prime tre file adiacenti al mare e, possibilmente, con vista mare. Il capitale medio a disposizione degli acquirenti oscilla tra 60 e 100 mila €. La zona di Schiavonea più vicina al mare è caratterizzata da condomini realizzati nei primi anni '80. Corso Cristoforo Colombo e via Libertà costituiscono il lungomare, dove è possibile acquistare appartamenti fronte mare in buone condizioni a 1500-1600 € al mq. I valori scendono in seconda e terza fila, dove le stesse tipologie si comprano a 1000 - 1200 € al mq. Sono inoltre in corso alcune nuove costruzioni di palazzine ed ingressi indipendenti in via Barletta e in contrada da Boscarello, con prezzi medi di 1500-1600 € al mq. Si registra infine la presenza di investitori che mettono a reddito bilocali a 800-1000 € al mese a giugno e settembre, a 1500 € al mese a luglio e a 2000-2500 € al mese ad agosto. Sono sorti numerosi B&B e affittacamere che sono andati a modificare in parte il target dei turisti, ora orientati anche a soggiorni più brevi. Si prevede la riqualificazione di piazza del Quadrato, dove sta nascendo una nuova area di socializzazione e aggregazione. Inoltre, è stata realizzata una pista ciclabile che collega Schiavonea a Corigliano.

Nella seconda parte del 2025, i prezzi delle case a **Diamante** hanno registrato un lieve aumento (+3,1%), dovuto soprattutto alla scarsa offerta sul mercato. La domanda di casa vacanza proviene principalmente da residenti in Campania e Calabria, interessati a un trilocale con spazio esterno e un budget di 80–90 mila € se l’immobile si trova nel centro storico, oppure di 120–130 mila € se è situato all’interno dei villaggi turistici di Cirella. Nel centro storico prevalgono immobili d’epoca dei primi anni del ’900, che, se in buono stato, si scambiano a 1000–1100 € al mq. A Cirella, invece, le soluzioni in buono stato arrivano a 3.500 € al mq grazie alla vicinanza ai lidi. Esiste infine una zona collinare, panoramica ma più distante dal mare, dove una soluzione in buono stato è quotata intorno a 900–1000 € al mq. Negli ultimi anni, molti proprietari hanno destinato le proprie abitazioni a case vacanza e B&B, sottraendo immobili al mercato residenziale. Ad agosto, un trilocale può arrivare ad affittarsi anche a 5.000 € al mese: valori che attirano anche investitori.

In aumento i prezzi a **Scalea** (+10,0%): la motivazione va ricercata nell’incremento degli acquisti da parte di stranieri dell’Europa dell’Est, in particolare polacchi, a cui si aggiungono residenti in Repubblica Ceca e Lituania. Si riscontrano anche americani, francesi e tedeschi. Se per la maggior parte degli stranieri la motivazione è l’amore per il nostro Paese, per i polacchi la spinta è legata al conflitto bellico. Tra gli stranieri si contano anche investitori che realizzano B&B o casa vacanza. Il loro budget per gli appartamenti è inferiore a 100 mila €, ma in aumento rispetto a un anno fa. Prediligono le zone centrali, ben collegate anche con i treni ad alta velocità da Napoli e, più in generale, ben servite e i cui prezzi si attestano intorno a 1000 € al mq. In alternativa scelgono la **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 1500-1600 € al mq, a seconda dello stato d’uso. Gli acquirenti italiani di seconda casa incontrano maggiori difficoltà a causa dei prezzi elevati: tra questi prevalgono i campani e i residenti in Basilicata, ma si contano anche acquirenti residenti nel Lazio. Per questo motivo puntano su zone più economiche, come Pantano, Piano Lettieri e Petrosa Alta, più distanti e in altura, dove i prezzi, variabili in base alla distanza dal mare, oscillano tra 600 e 800 € al mq.

Crotone Provincia

Crescono i prezzi delle case a **Isola di Capo Rizzuto** (+5,0%) nella seconda parte del 2025, in seguito a un aumento di domanda ma bassa offerta. Tra gli acquirenti si iniziano a contare diversi stranieri dall’Europa del Nord e dell’Est che avendo capacità di spesa più elevata comprano anche a prezzi più alti. Infine, ci sono persone del posto che vivono nelle località di montagna oppure all’estero. Si cercano soprattutto trilocali con spazio esterno, meglio se con la vista mare entro i 100 mila €. La maggioranza degli immobili sorge all’interno di villaggi o residence, sono datati e necessitano di importanti interventi di ristrutturazione. Particolarmente apprezzate le frazioni come Le Castella, piccolo borgo, e Capo Rizzuto 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 delle case al mare in Campania hanno registrato, nella seconda parte del 2025, un aumento del 2,0%, con la provincia di Salerno che mette a segno +2,9% e quella di Napoli sostanzialmente stabile con +0,6%.

Napoli Provincia

A **Ischia** i prezzi sono rimasti stabili nella seconda parte del 2025. Si registra un aumento dei turisti in arrivo dalla **Francia**, mentre restano invariati i flussi dagli Stati Uniti e dai Paesi dell’Est Europa. Negli ultimi mesi si segnalano inoltre arrivi dall’Emilia-Romagna. Molto probabilmente ha inciso la facilità dei collegamenti: dalla stazione di Napoli, con la metropolitana, si raggiunge rapidamente l’area d’imbarco dei traghetti. Si attende anche di capire quale impatto avrà il completamento della linea metropolitana fino a Capodichino. Le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali, preferibilmente con spazi esterni e vista mare e su cui investire 200-250 mila €. Nelle zone centrali di Ischia Porto, Forio e Lacco Ameno, un buon usato raggiunge in media 4000–4500 € al mq, con punte di 6000-6500 € al mq per le soluzioni fronte mare. Negli ultimi anni molti investitori hanno puntato sugli affitti brevi, ma il fenomeno sta rallentando per la saturazione del mercato,

che sta riducendo la redditività; di conseguenza, diversi operatori si stanno orientando verso gli affitti transitori. Sono stati fatti interventi di riqualificazione sul lungomare, rifatte le scuole. Inoltre, per incentivare il commercio il Comune ha disposto degli incentivi fiscali per i proprietari di immobili commerciali e per gli inquilini.

I valori immobiliari di **Sorrento** sono stabili ma il mercato è poco dinamico a causa dei prezzi troppo elevati richiesti dai proprietari. Questi ultimi oramai vendono solo a investitori che realizzano casa vacanza o B&B. Anche chi possiede delle case non è propenso a vendere ma solo a cederlo in gestione a chi decide di realizzare affitti turistici. Nel centro storico, in particolare piazza Tasso e piazza Lauro, si toccano cifre di 9000-9500 € al mq contro una media della zona di 8000 € al mq. Le poche soluzioni fronte mare sono disponibili presso la Marina Grande a prezzi medi che arrivano a 12 mila € al mq. Chi desidera abitazioni a prezzi più contenuti si riversa sul comune di Sant' Agata dei due Golfi dove i valori scendono a 8000-9000 € al mq.

Salerno Provincia

A **Amalfi** i prezzi delle abitazioni continuano a crescere (+9,6%), ma i livelli ormai molto elevati stanno rallentando le richieste, soprattutto per l'acquisto della prima casa. Chi non riesce a comprare tende quindi a spostarsi nei comuni limitrofi. Per questo motivo la Costiera Amalfitana (Amalfi inclusa) registra un calo demografico: la pressione turistica e la trasformazione di molte abitazioni in strutture ricettive hanno ridotto il numero di residenti. La domanda di seconde case al mare, invece, resta sostenuta, trainata da acquirenti dall'estero (tra cui americani) e da altre regioni italiane. Tra questi figurano anche investitori interessati agli affitti brevi, scelta adottata anche da molti residenti locali che destinano l'immobile a questa finalità. Per un appartamento in ottimo stato, con finiture di pregio e quattro posti letto, i canoni settimanali possono arrivare a 1800 € a giugno, 2200 € a luglio, 2500 € ad agosto e 2400 € a settembre. La scarsità di case in locazione ha spinto inoltre diversi imprenditori alberghieri ad acquistare immobili da destinare ai lavoratori impiegati nelle proprie strutture. L'elevata domanda, a fronte di un'offerta più ridotta, sta comprimendo le disponibilità sul mercato della vendita e sostenendo il rialzo dei valori, soprattutto nel centro storico e sul fronte mare: i prezzi variano indicativamente da 6000 € al mq fino a 10-11 mila € al mq (e talvolta oltre) per le soluzioni sul mare. Nelle aree più periferiche, come Pogerola, Lone e Vettica di Amalfi, i valori si attestano intorno a 4000-5000 € al mq. Prezzi simili si rilevano anche a Positano; Praiano, infine, ha visto un aumento delle quotazioni fino ad allinearsi ai livelli di Amalfi e Positano.

Nel secondo semestre del 2025, a **Castellabate** (+1,0%) si segnala un aumento dei valori per le abitazioni a ridosso della fascia mare, soprattutto nel **borgo marinaro di Santa Maria** ed in particolar modo per quelle ristrutturate, dal momento che non ci sono nuove costruzioni alla luce dei vincoli ambientali presenti. Per un appartamento con due camere e accessori, con spazio esterno, a 100-200 metri dal mare, occorre ormai un investimento minimo di 250 mila €, dal momento che si vende a 3500 € al mq. Il target tipo è rappresentato da famiglie residenti nella provincia di Napoli, spesso imprenditori, che prediligono la fascia mare e la zona a ridosso del corso Matarazzo, perché qui si concentra la maggioranza delle attività di somministrazione e dei locali della movida, amata soprattutto dai turisti più giovani. I prezzi delle abitazioni sono più contenuti per abitazioni a 400-500 metri dal mare, in questo caso si scende di 200-300 € al mq rispetto alla località di Santa Maria. Sempre nel comune di Castellabate, Ogliastro Marina, Lago e San Marco restano una valida alternativa per chi è alla ricerca di abitazioni a ridosso della fascia mare, in contesti più tranquilli e con spazi più ampi rispetto a Santa Maria. Chi ha una disponibilità di spesa inferiore a 250 mila € si sposta nelle zone interne oppure opta per una località limitrofa. Tra queste si segnala Montecorice, in particolar 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. Il centro storico di Castellabate, suggestivo borgo medievale che sorge in altura e in posizione panoramica sul mare, ha prezzi più contenuti, intorno a 2000-2300 € al mq: offre immobili d'epoca costruiti tra la fine dell'800 e il '900, fino ad arrivare ai primi anni '40-'50. Qui acquistano famiglie che prediligono la tranquillità alla movida della zona a ridosso della fascia mare e anche stranieri che

apprezzano la vista panoramica, il fascino della storia e il pregio architettonico delle abitazioni. Questi ultimi sono in diminuzione a causa dei prezzi troppo elevati raggiunti dalle abitazioni e di una viabilità poco agevole dall'aeroporto di Salerno. Si conferma un rallentamento da parte degli investitori per immobili da destinare a strutture extra alberghiere, sia per i prezzi troppo alti sia per la scarsa offerta. Sono infatti sempre più numerosi i proprietari che affittano la propria abitazione con affitti brevi, sottraendola al mercato. Spesso sono i figli a gestire l'attività, creandosi così un lavoro. Ad agosto le abitazioni nella località di Santa Maria di Castellabate si affittano anche a 1000-1200 € a settimana.

I valori delle case a **Centola - Palinuro, Marina di Pisciotta e Marina di Camerota** sono stabili. Si nota una domanda più prudente, più attenta al prezzo dell'immobile. La ricerca di casa vacanza arriva in prevalenza da acquirenti campani, in particolare della provincia di Napoli e si orienta verso soluzioni di piccola metratura dotate di spazi esterni. La vicinanza al mare è sempre molto ambita. A Palinuro un immobile usato si vende intorno a 2500-3000 € al mq con punte di 5000 € al mq per le tipologie in ottimo stato che si trovano presso il porto turistico. Si apprezzano anche le villette a schiera che oscillano da 150 a 180 mila €. Prezzi più bassi si registrano per il borgo storico di Centola dove si trovano abitazioni a prezzi medi di 500-800 € al mq. Mercato di nicchia quello di Marina di Pisciotta dove le case si vendono intorno a 1800 € al mq. Con un capitale di 100 mila € si possono acquistare palazzine con 5-6 appartamenti da destinare ad affitto turistico-ricettivo.

I prezzi delle case a **Sapri** risultano stabili. In tutto il **Golfo di Policastro** non si registrano variazioni significative, nonostante una domanda sostenuta alimentata soprattutto da acquirenti over 60 provenienti dalla provincia di Napoli e dalla Basilicata. Le tipologie più richieste sono i bilocali con spazio esterno o giardino, possibilmente non lontani dal mare. È in crescita anche l'interesse degli investitori che puntano a realizzare case vacanza e B&B: la destagionalizzazione del turismo e la limitata offerta alberghiera rendono l'area particolarmente attrattiva. Chi investe con un budget tra 120 e 150 mila € si orienta soprattutto verso i centri storici, dove i prezzi sono più contenuti, in alcuni casi anche inferiori ai 1.000 € al mq. Per quanto riguarda le locazioni turistiche, un bilocale da quattro posti letto viene affittato a circa 1800 € a luglio e 2500 € ad agosto; considerati solo i soggiorni settimanali, i prezzi oscillano tra 500 e 600 € a luglio e arrivano fino a 800 € ad agosto. Chi acquista per uso personale preferisce invece le zone marine. A Sapri e Villammare i valori si attestano tra 2000 e 2500 € al mq sul mare, mentre nelle zone centrali variano tra 1500 e 1800 € al mq. Le nuove costruzioni sono assenti, fatta eccezione per alcuni interventi di recupero che raggiungono quotazioni tra 3000 e 3500 € al mq. La marina più costosa è quella di Scario, dove gli immobili fronte mare nei pressi del porto possono arrivare a 4.000 € al mq e offrono spesso anche la possibilità di usufruire del posto barca. Nel borgo di San Giovanni a Piro, invece, i prezzi sono più contenuti e si aggirano tra 700 e 800 € al mq.

I valori delle case di **Vietri sul Mare (+6,7%)** sono in aumento in modo particolare sulle zone periferiche e tra queste spiccano Albori, Raito e Benincasa i cui prezzi più bassi rispetto alla Marina di Vietri, intorno a 3000-3500 € al mq, consentono l'acquisto di una casa vacanza a chi ha un budget più basso. Si registra invece una richiesta più contenuta per le soluzioni posizionate a Dragonea e Molina dove, in passato, si concentravano soprattutto acquisti per uso investimento che ora sono in calo a causa di una riduzione dei flussi turistici. La richiesta di casa vacanza arriva da potenziali acquirenti della Campania, ma sono in aumento gli americani e i deschi che non riescono più ad accedere al mercato della vicina costiera amalfitana. La Marina di Vietri resta in testa alle richieste per la sua vicinanza al mare: una casa in buono stato con vista mare raggiunge prezzi di 4000-4500 € al mq. I prezzi scendono a 3000 € al mq a Vietri sul mare. Valori più elevati si registrano a Cetara e Maiori dove una soluzione ristrutturata con vista mare tocca anche 5000 € al mq. Nel tratto di costa compreso tra Vietri sul mare e Cetara si contano anche soluzioni indipendenti dal valore importante, spesso superiore a 500 mila €.

LAZIO

Sul litorale laziale i prezzi delle case sono aumentati dell'1,3% nella seconda parte del 2025.

Le località della provincia di Viterbo e Roma chiudono con un aumento del 2,3%. In calo la provincia di Latina (-1,9%).

Latina Provincia

I prezzi immobiliari di **Gaeta** si mantengono stabili, anche se le soluzioni di qualità elevata e con vista panoramica registrano valori superiori alla media. Proseguono gli interventi di riqualificazione del waterfront, con nuove piste ciclabili e passeggiate pedonali che collegano Gaeta Medievale lungo tutto il litorale fino al "Mercato del Pesce". Nell'ultimo anno si è abbassata l'età media dei potenziali acquirenti, oggi compresa tra i 30 e i 40 anni. Questa fascia guarda soprattutto alla parte iniziale di Via Indipendenza, più vicina al mare, dove cerca bilocali da 150-160 mila €. In quest'area sono presenti palazzine a schiera con prezzi attorno ai 2500 € al mq, che possono raggiungere i 4.000 € al mq nelle posizioni fronte mare. Negli anni molte abitazioni sono state destinate agli affitti brevi, anche se alcuni investitori stanno tornando sui propri passi se la gestione non viene effettuata direttamente. Un bilocale da quattro posti letto può essere affittato settimanalmente a 600 € a giugno, 800 € a luglio e 1.000 € ad agosto.

Il Borgo Medievale continua a riscuotere interesse, con valori compresi tra 2500 e 4000 € al mq. In quest'area operano anche investitori che acquistano immobili di ampia metratura a prezzi medi di 3000-3500 € al mq, con l'obiettivo di frazionarli e rivenderli. Ciò avviene anche nel centro della cittadina nelle traverse del Corso Cavour. La domanda è alta soprattutto per i bilocali su cui investire, con budget tra 140 e 180 mila €, cifra che aumenta per le soluzioni situate a **Serapo**, dove sul Lungomare i valori arrivano a 5000-6000 € al mq per le case fronte mare.

Nella zona residenziale di **Calegna**, a circa due chilometri dal mare, sono in corso nuovi interventi che comprendono villini a schiera e piccoli complessi residenziali di nuova costruzione: il nuovo si vende intorno a 3000 € al mq. Nelle aree collinari e più periferiche, ma comunque panoramiche (come Colle S. Agata), i prezzi scendono intorno ai 2000 € al mq.

I valori immobiliari di **Sabaudia** mostrano una lieve flessione (-2,8%). La domanda di case vacanza proviene soprattutto dalla provincia di Roma. Risultano in calo, in particolare, i prezzi delle abitazioni nel centro cittadino, spesso prive di spazi esterni, un elemento che ne riduce l'attrattiva per chi cerca la casa al mare. Gli acquirenti si orientano prevalentemente verso villette a schiera all'interno di residence, preferibilmente dotate di spazi esterni. Tra le soluzioni più richieste figurano quelle del Residence Zeffiro, complesso realizzato negli anni '80, dove villette a schiera di circa 70 mq vengono scambiate a valori compresi tra 220 e 250 mila euro. Sono presenti anche interventi di nuova costruzione: per i tagli più piccoli le richieste possono arrivare fino a 8.000 euro al mq. Nei primi mesi del 2026 il timore legato ai conflitti bellici ha sostenuto la domanda di affitti turistici. Gli investitori che acquistano per mettere a reddito puntano su canoni di circa 2.500 euro a luglio e 3.000 euro ad agosto.

A **San Felice Circeo** i prezzi delle case sono in calo del 5,6%. Sono state interessate maggiormente quelle acquistate come abitazione principale, mentre hanno tenuto le case vacanza. I potenziali acquirenti arrivano da Roma e cercano soluzioni bifamiliari, trifamiliari e indipendenti. Si vende con più facilità nei residence di **Mediana Vecchia**, dove c'è maggiore offerta e i prezzi si aggirano intorno a 1500-1800 € al mq per soluzioni da ristrutturare e 3000 € al mq per quelle ristrutturate. C'è maggiore difficoltà ad acquisire abitazioni dal lato del mare e le case possono arrivare a 4000-4500 € al mq. I piccoli tagli di nuova costruzione si vendono intorno a 6000 € al mq. Nel centro storico si concentrano gli acquisti per realizzare affitti brevi, ma negli ultimi tempi si nota un calo. Le villette si affittano a 250 € a notte.

A **Formia**, il mercato delle case a uso vacanza interessa soprattutto acquirenti provenienti dalle province campane. Gli interventi che hanno migliorato i servizi della città (scuole, attività commerciali, parcheggi)

hanno progressivamente favorito un incremento degli acquisti di abitazione principale. Le aree maggiormente richieste per la casa vacanza sono Santo Janni, Gianola e Acqualonga. La domanda si orienta sempre più verso immobili ristrutturati e, spesso, già arredati: in particolare bilocali e trilocali di circa 60-70 mq, preferibilmente dotati di spazi esterni, per i quali si investono importi compresi tra 120 e 230 mila €. I prezzi medi si attestano intorno a 2000 € al mq, con punte di 4000 € al mq per immobili fronte mare con standard qualitativi elevati. Buoni riscontri si registrano anche a Vindicio, zona balneare scelta e apprezzata in particolare da chi pratica vela e wind surf, dove per un buon usato si spendono intorno a 3000-3500 € al mq. Negli ultimi tempi si rileva inoltre un aumento delle richieste di soluzioni indipendenti, con valori che oscillano tra 500 e 800 mila €. Cresce l'interesse, infine, per le abitazioni nei centri storici di Formia e delle frazioni limitrofe: i prezzi più contenuti determinano investimenti medi di 100 mila €. Si tratta di acquisti effettuati da persone che utilizzano l'immobile anche durante i week end invernali, oltre che nel periodo estivo. Attualmente non si registrano interventi di nuova costruzione, ma esclusivamente recuperi dell'esistente. Risultano invece in ridimensionamento gli acquisti destinati a casa vacanza e B&B: molte strutture vengono messe in vendita oppure locate con contratti a lungo termine.

Nella seconda metà del 2025 il mercato immobiliare di **Terracina** mostra prezzi stabili e un ritmo più lento. Dopo il boom post-Covid, infatti, il settore ha trovato un nuovo equilibrio. A Terracina il target di acquirenti interessato alla seconda casa al mare dispone di un budget rilevante, intorno ai 300 mila €, e predilige immobili di ampie dimensioni: quattro locali con doppi servizi oppure villette a schiera vicine al mare e dotate di spazi esterni. I valori per queste tipologie oscillano tra 250 e 350 mila euro. La domanda arriva soprattutto da chi vive nelle province di Frosinone e Roma, ben collegate alla città, e che utilizza la casa sia nei mesi estivi sia in quelli invernali. Le compravendite si concentrano soprattutto lungo il lungomare, dove i prezzi medi sono di circa 3000 € al mq, con punte che raggiungono 6000-7000 € al mq per le soluzioni fronte mare. In terza fila i valori scendono a 2000-2500 € al mq. Chi è interessato ad aprire un B&B o una casa vacanza si orienta invece verso il centro, dove i prezzi si attestano intorno a 3000-4000 € al mq.

Ventotene si conferma tra le località più apprezzate dell'arcipelago pontino da chi ricerca un contesto tranquillo, lontano dai flussi del turismo di massa. La domanda immobiliare è composta prevalentemente da acquirenti provenienti da Roma, favorita dalla relativa facilità di collegamento: treno fino a Formia e successivo imbarco per l'isola. Più contenuta, ma comunque presente, la quota di acquirenti campani e del resto d'Italia. Il mercato è sostenuto da un target orientato a un utilizzo di seconda casa, con una forte incidenza di famiglie e clientela adulta. L'assenza di una movida strutturata e la presenza dei servizi essenziali contribuiscono a mantenere un posizionamento più riservato rispetto ad altre destinazioni turistiche. Non manca tuttavia l'interesse di una fascia più giovane, attratta soprattutto dal patrimonio storico e naturalistico dell'isola. Dal punto di vista dei valori, il mercato è composto prevalentemente da appartamenti. Le quotazioni si attestano mediamente tra 2500 e 3000 € al mq per immobili in stato originario o da riqualificare, tra 3000 e 3500 € al mq per soluzioni in buone condizioni, fino a raggiungere i 3500-4000 € al mq per immobili ristrutturati, con vista mare e spazi esterni. Più limitata l'offerta di ville, che rappresentano una nicchia di mercato con valori generalmente dai 600.000 ai 700.000 €.

Diverso il posizionamento di **Ponza**, dove il mercato registra quotazioni mediamente più elevate, comprese tra 3500 e 4000 € al mq, con punte fino a 5000 € al mq per le soluzioni di pregio. La maggiore presenza di servizi, attività di ristorazione e intrattenimento determina un flusso turistico più intenso e una più marcata attrattività anche per un pubblico giovane.

Roma Provincia

Il mercato delle seconde case ad **Anzio** mette a segno un aumento del 4,2%, motivato soprattutto da una carenza di offerta. A Lido di Cincinnati la domanda è sostenuta in particolare da acquirenti provenienti da Roma e provincia, interessati principalmente a bilocali da 60-70 mq e porzioni di villette a schiera. Si registra inoltre l'arrivo di compratori dall'Europa dell'Est, con budget compresi tra 200 e 250 mila euro, alla ricerca di soluzioni indipendenti — ville singole, villette a schiera o porzioni di bifamiliari e quadrifamiliari —

preferibilmente situate tra il mare e via Ardeatina. Ambite le posizioni fronte mare, in particolare via delle Orchidee e via Genova, dove i valori raggiungono 2000-2100 € al mq. Sul fronte delle locazioni estive la domanda è vivace: un bilocale con quattro posti letto si affitta a 1000 € al mese a giugno e settembre, 1400 € a luglio e 1600-1800 € ad agosto. A Lido delle Sirene e Marechiaro la domanda si concentra soprattutto sui trilocali con doppi servizi e spazi esterni, richiesti in prevalenza da acquirenti di mezza età. Qui è possibile acquistare appartamenti in ville oppure unità costruite tra gli anni '70 e '90, situate a circa 600-700 metri dal mare. Le abitazioni in buono stato si attestano su valori medi di 1700-1800 € al mq, mentre il fronte mare raggiunge 2000-2200 € al mq. Si registra anche la presenza di investitori interessati alla messa a reddito: le locazioni estive si collocano indicativamente su 1200-1300 € al mese a giugno, 1600-1700 € a luglio e 1800-1900 € ad agosto.

I prezzi delle case a **Cerveteri** si mantengono stabili (+0,3%). La domanda di case vacanza proviene soprattutto da famiglie straniere, in particolare dal Nord Europa, e da nuclei familiari romani. Tra le aree più richieste c'è la zona collinare del Sasso, apprezzata per la vista panoramica e per la presenza di soluzioni indipendenti di ampia metratura, superiori ai 250 mq, con valori compresi tra 2000 e 3000 € al mq. Non mancano ville di prestigio che possono sfiorare il milione di euro. A Cerveteri sono inoltre in corso nuovi interventi edilizi, con quotazioni medie intorno ai 3000 € al mq. Campo di Mare e Marina di Cerveteri si confermano le località più ricercate per l'acquisto della seconda casa. La domanda si concentra su bilocali da 40 a 60 mq dotati di spazi esterni. I prezzi variano dai 2000 ai 3000 € al mq per le abitazioni in ottimo stato e fronte mare. A Marina di Cerveteri, più distante dalla costa, le quotazioni oscillano invece tra 1500 e 2000 € al mq, a seconda della posizione e delle condizioni degli immobili; qui si concentra anche la maggior parte dei servizi. È in corso il progetto di trasformazione e riqualificazione del Lungomare dei Navigatori Etruschi a Cerveteri, con l'obiettivo di valorizzare l'area costiera e migliorarne la fruizione da parte di residenti e turisti. Il piano prevede la realizzazione di un impianto sportivo lineare e una serie di interventi di riordino ambientale dell'intero tratto costiero. Tra le opere più rilevanti figurano una nuova passeggiata pedonale a ridosso della spiaggia, pensata per rendere l'area più accessibile e al contempo preservare il territorio riducendo l'impatto ambientale. Sono previste anche nuove aree ricreative dedicate al tempo libero e allo sport, rivolte sia alla cittadinanza sia ai visitatori.

I valori immobiliari a **Santa Marinella** risultano stabili. Si registra un interesse costante per l'acquisto di seconde case, da destinare all'uso personale oppure alla messa a reddito. L'offerta residenziale è diversificata e comprende sia appartamenti sia ville indipendenti. La domanda proviene in prevalenza da famiglie residenti a Roma; tuttavia, non manca una componente internazionale di acquirenti che scelgono Santa Marinella come alternativa al mercato, più oneroso, della capitale. Si tratta soprattutto di residenti dell'Europa del Nord e dell'Est, ma anche di acquirenti extraeuropei, con budget di spesa differenti. Un punto di forza della località è il buon collegamento ferroviario con Roma. Il territorio, attraversato dall'Aurelia, presenta spesso tratti di scogliera e una disponibilità limitata di spiagge. L'area più esclusiva è Capo Linaro, dove sono presenti anche ville singole con valori superiori al milione di €. Un buon usato si scambia a prezzi medi di 3000 € al mq; seguono la zona Maiorca, compresa tra l'Aurelia e l'Autostrada, e l'area centrale, l'unica che offre sia la spiaggia sia la stazione ferroviaria, con prezzi medi intorno a 2200 € al mq. Sono inoltre presenti nuove costruzioni, realizzate in seguito alla demolizione di vecchie ville, con prezzi medi di 4000 € al mq. Il mercato risulta leggermente più quotato a Santa Severa, località che si anima prevalentemente nel periodo estivo. Chi acquista una casa vacanza spesso la loca durante l'anno con contratti transitori, per poi utilizzarla nei mesi estivi. Un bilocale con contratto transitorio costa intorno a 500-600 € al mese; in estate i canoni si attestano a 1200 € al mese a giugno, 1500 a luglio e 2000 € ad agosto.

Viterbo Provincia

I prezzi immobiliari a **Tarquinia Lido** mostrano un leggero aumento (+4,5%), mentre a **Marina Velca** restano sostanzialmente stabili. L'offerta continua a essere ridotta: pochi proprietari decidono di mettere in vendita e, quando lo fanno, spesso propongono valori superiori alla reale capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

Gli immobili situati in grandi condomini risultano particolarmente difficili da collocare. A **Marina Velca**, l'area più richiesta è quella prospiciente ai campi da golf, dove i valori si attestano tra 2300 e 2400 € al mq. A **Tarquinia Lido**, invece, le soluzioni ristrutturate oscillano tra 2500 e 3000 € al mq. In entrambe le località non sono previsti nuovi interventi edilizi, a causa del vincolo idrogeologico attualmente in vigore. Si osserva inoltre un rallentamento della domanda di affitti estivi, effetto della crescente regolamentazione che sta inducendo alcuni proprietari a lasciare gli immobili sfitti.

MARCHE

Le località di mare delle Marche nel secondo semestre del 2025 hanno registrato un aumento dei prezzi delle case del 1,9%. Particolarmente dinamica la provincia di Ascoli Piceno (+4,3%), a seguire quella di Pesaro (+2,4%). Lieve contrazione per il territorio fermano (-1,7%).

Ascoli Piceno Provincia

Valori in leggero aumento a **Porto d'Ascoli (+1,6%)** nell'area oltre la Statale dove si acquista soprattutto come seconda casa. Dalla strada statale al mare si segnala sempre una domanda vivace e sono in corso dei cantieri sul lungo mare in luogo di palazzi demoliti e che si scambiano a prezzi medi di 5000-6000 € al mq. C'è infatti interesse per le nuove costruzioni. La domanda arriva da famiglie residenti nelle regioni limitrofe che frequentano la zona da tempo e si orienta verso piccoli trilocali dal valore di 150-170 mila € massimo 200 mila €. Le soluzioni usate costano intorno a 3000-3500 € al mq. C'è in cantiere il prolungamento della pista ciclabile che dovrebbe collegare Porto D'Ascoli a Montesilvano in Abruzzo. Nella zona di San Pio X distante 300-400 metri dal mare si stanno costruendo case nuove a 4500 € al mq. Dinamica la domanda per investimento finalizzata alla messa a reddito estiva. Un trilocale si affitta a 500-700 € a settimana nel periodo estivo.

Fermo Provincia

A **Porto San Giorgio**, si registra un ribasso dei prezzi per le abitazioni usate (-3,3%), a fronte di un recupero per quelle ristrutturate e in buono stato. L'acquisto della casa vacanza resta marginale rispetto a quello della prima casa e coinvolge soprattutto residenti della provincia di Fermo, con la presenza anche di acquirenti provenienti dal Nord Italia. La cittadina è da tempo interessata da un discreto sviluppo edilizio. Il nuovo viene scambiato a prezzi medi compresi tra 5000 e 6000 € al mq, con punte che arrivano fino a 8000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Le nuove costruzioni situate oltre la ferrovia presentano invece valori medi intorno ai 4000 € al mq. La zona centrale, compresa tra via Nazionale e la ferrovia e sviluppata attorno a viale Bruno Buozzi, è caratterizzata prevalentemente da immobili degli anni '70 e '80, che si vendono a valori medi di 1500-2000 € al mq. I prezzi aumentano per le abitazioni collocate tra la ferrovia e il mare, dove si acquista a 2500-3000 € al mq, con valori decisamente più elevati, intorno ai 4000 € al mq per il fronte mare.

Pesaro Provincia

Mercato positivo quello della città di **Pesaro (+0,8%)** dove le seconde case sono acquistate da persone residenti nelle grandi metropoli come Milano e Bologna o che si spostano dall'entroterra marchigiano. Spesso sono vicini alla pensione e hanno l'intenzione di trasferirsi definitivamente in una cittadina sul mare con un'ottima offerta di servizi ed eventi culturali. Cercano trilocali da 70-80 mq, possibilmente con spazio esterno. Anche le famiglie con bambini apprezzano Pesaro per la presenza dei servizi offerti. Rallentano gli 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. A Baia Flaminia si possono trovare condomini importanti e i prezzi oscillano da 2700 a 3000 € al mq; le soluzioni ristrutturate arrivano a 4500 € al mq. Piace anche la zona Mare, in particolare l'area intorno a piazzale della Libertà dove c'è la statua di Arnaldo Pomodoro. Una casa in buono stato costa intorno a 4000 € al mq ma si toccano punte di 5000 € al mq per le nuove costruzioni che spesso sono ricavate da conversioni di alberghi in abitazioni. Nel centro storico piace l'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 per la bicipolitana che collega diversi quartieri di Pesaro.

MOLISE

Nella seconda parte del 2025 i valori delle case in Molise registrano un aumento dello 0,6%.

A **Termoli** i prezzi sul lungomare restano sostanzialmente stabili, anche se si registra un lieve rallentamento dovuto alle richieste troppo elevate da parte di alcuni venditori. Chi acquista sul lungomare come abitazione principale si orienta soprattutto su bilocali e trilocali, preferibilmente dotati di spazi esterni, mentre gli investitori prediligono quadrilocali. La domanda proviene sia da residenti in regione sia da acquirenti di Puglia e Campania, oltre che da altre zone grazie all'ottima accessibilità garantita dall'alta velocità. Sul lungomare le abitazioni si vendono tra 2000 e 2500 € al mq, con punte fino a 3000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Il nuovo può raggiungere 4000 € al mq. Piacciono anche le zone centrali della città non distanti dal mare. Su corso Vittorio Emanuele III, via Mario Pagano e le rispettive traverse ci sono palazzi di piccole dimensioni che, in buono stato, costano intorno a 2500-3000 € al mq. Come casa vacanza si prediligono bilocali e monolocali. I potenziali acquirenti arrivano dal Molise, dalla Campania e dalla Lombardia. Il centro piace anche per la vicinanza alla Stazione. I prezzi sono cresciuti in particolare nella zona di Colle Macchiuzzo dove si concentrano prevalentemente acquisti di abitazione principale.

PUGLIA

I valori delle case sulle coste pugliesi sono aumentati del 2,3%. A trainare il mercato sono state soprattutto le province di Bari (+4,5%) e di Lecce (+3,5%).

Bari Provincia

Nella seconda parte del 2025 il mercato immobiliare di **Polignano a Mare** mostra segnali di moderata crescita (+6,1%). A trainare la domanda sono soprattutto gli acquirenti locali: cresce infatti la capacità di spesa dei polignanesi che scelgono di acquistare in città la prima casa o un'abitazione migliorativa. Resta vivace il comparto delle case vacanza, che continua ad attrarre acquirenti provenienti da altre regioni italiane e, sempre più spesso, dall'estero. In aumento la presenza di compratori polacchi e cecoslovacchi, orientati prevalentemente verso case indipendenti nelle campagne, immerse nella tranquillità e dotate di ampi terreni, generalmente compresi tra 4000 e 5000 metri quadrati. Gli investimenti si collocano in una fascia di prezzo tra 180 e 270 mila euro. In rallentamento, invece, il segmento degli investitori attivi nel settore dei B&B e delle case vacanza. La riduzione dei flussi turistici rispetto al passato ha infatti generato un surplus di strutture ricettive, con conseguenti cali di fatturato. Una parte della domanda si sta così riconvertendo verso il mercato delle locazioni transitorie. Sul fronte delle compravendite, i valori medi si attestano intorno a 170-180 mila € per bilocali e da 200 a 210 mila € per i trilocali. Limitata, infine, l'offerta di nuove costruzioni, concentrata tra la ferrovia e l'entroterra, con prezzi che variano da 2500 a 3000 € al mq.

Prezzi in aumento nel centro di **Monopoli** (+2,9%), sostenuti da un crescente interesse per le case vacanza: tra i più attivi sul mercato figurano acquirenti polacchi e georgiani, insieme a compratori provenienti da altre regioni d'Italia e dalla stessa Puglia. Il centro storico, oggetto di un lungo periodo di riqualificazione con numerosi interventi di recupero, ha cambiato aspetto e ha in parte perso alcune caratteristiche tipiche. Sul fronte dei valori, una soluzione da ristrutturare si colloca intorno a 2000 € al mq; per le abitazioni ristrutturate—soprattutto quelle tipiche, con volta a stella, o in posizioni richieste, non lontano dal mare o nei pressi del Castello—si possono superare i 3000 € al mq. Negli ultimi anni sono aumentati i locali commerciali e si è puntato a rivitalizzare l'area con eventi. Fuori dal centro storico, invece, i prezzi medi si attestano tra 1800-2200 € al mq. Buona la domanda anche per le soluzioni indipendenti in campagna e per casali, rustici o trulli: a titolo di esempio, una struttura composta da tre trulli e una lamia costa intorno a 400 mila €. Numerose, infine, le nuove costruzioni sul territorio di Monopoli lungo la strada provinciale per Alberobello, proposte intorno a 4000 € al mq. In prospettiva, il mercato guarda anche a un progetto atteso, che prevede la nascita del nuovo stadio e la creazione di nuovi spazi commerciali. Sono attese nuove regolamentazioni per le case vacanza e B&B.

Lecce Provincia

I prezzi delle abitazioni a **Gallipoli** risultano sostanzialmente stabili. Si osserva, tuttavia, un incremento della domanda da parte di acquirenti interessati soprattutto alle aree costiere, in particolare Lido San Giovanni, Lido Conchiglia e Rivabella. Le compravendite riguardano prevalentemente trilocali con spazio esterno, con valori medi intorno a 120-130 mila €. Si tratta di località lungo il litorale salentino dove è possibile acquistare appartamenti edificati negli anni '70 oppure abitazioni con ingresso indipendente. Una soluzione usata in buono stato si attesta intorno a 2000 € al mq, mentre il nuovo raggiunge 3000 € al mq, con punte di 4000 € al mq per gli immobili fronte mare. Nel centro storico della cittadina salentina continua l'interesse per le tipiche abitazioni caratterizzate da volte a stella e pietra leccese, con valori a partire da 2000 € al mq. Si rileva, infine, un rallentamento del fenomeno degli short rent: chi in passato aveva acquistato più unità da destinare a tale attività sta progressivamente optando per la vendita delle stesse.

Crescono i prezzi a **Nardò e le sue marine** (+5,8%). In particolare al centro storico e alla marina di Santa Caterina si interessano acquirenti stranieri alla ricerca di case tipiche del posto con volta a stella. Acquistano americani, olandesi, americani e francesi. Nel centro storico i prezzi per gli immobili ristrutturati si aggirano intorno a 800-1000 € al mq. I prezzi arrivano a 2000-2500 € al mq sul fronte mare di Santa Caterina dove ci sono anche ville singole importanti. I valori scendono a Porto Selvaggio: 1050 € al mq. Più accessibili le case a Sant'Isidoro e Torre Inserraglio con valori di 700-800 € al mq. Sono località che rientrano nell'area marina protetta che va da Porto Cesareo e Torre Inserraglio. Centro storico, S. Isidoro e S. Maria al Bagno sono località in cui si acquista anche per mettere a reddito perché un bilocale si può acquistare intorno a 100-120 mila €. Presente anche una pista ciclabile che collega i vari paesi.

TOSCANA

Nel secondo semestre del 2025 i prezzi delle case in Toscana hanno segnato una sostanziale stabilità (+0,1%). In provincia di Massa Carrara l'aumento maggiore (+3,4%), un live calo per la provincia di Grosseto (-1,5%).

Grosseto Provincia

Il mercato immobiliare di **Follonica** registra una lieve flessione dei valori (-1,5%), più evidente in alcune zone tra cui Cassarello e la 167 Ovest, aree più distanti dal mare e meno servite. Gli acquirenti, oggi più prudenti, sono prevalentemente famiglie provenienti da altre province toscane e mostrano una chiara preferenza per le abitazioni vicine alla spiaggia, in particolare nell'area della pineta fronte mare, meglio se dotate di spazi esterni. Pratoranieri si conferma la zona più ambita per chi è alla ricerca di una casa vacanza: le abitazioni ristrutturate e con vista sulla costa si collocano su valori compresi tra 2500 e 3500 € al mq, con diverse soluzioni indipendenti disponibili. Le unità fronte mare raggiungono invece quotazioni fino a 4000 € al mq. Un ottimo riscontro tra i potenziali acquirenti c'è per Senzuno dove si vende a prezzi medi di 2100 € al mq. Nel centro di Follonica sono presenti immobili edificati tra gli anni '40 e '60, acquistabili a circa 2500 € al mq, con punte di 3000 € al mq. Un'altra area di interesse per il segmento delle case vacanza è infine Salciaina i cui prezzi sono più contenuti, intorno a 2000 € al mq. Diminuiscono gli investitori a causa di una maggiore difficoltà di gestione degli affitti estivi. Questi ultimi registrano cifre di 2500 € al mese a luglio e 3000 € al mese ad agosto.

Massa Carrara Provincia

Il mercato immobiliare di **Marina di Massa** non ha messo a segno particolari dinamiche di mercato e, infatti, le quotazioni delle case sono stabili. Si nota un aumento delle compravendite di prima casa con ricorso al credito. La ricerca della seconda casa al mare arriva da acquirenti che risiedono in Emilia-Romagna (Parma in particolare) e, in parte, in Lombardia e che qui trovano la possibilità di acquistare la casa vacanza a prezzi più accessibili. Poche le nuove costruzioni presenti e i prezzi medi si aggirano intorno a 4000-5000 € al mq. Gli immobili più recenti risalgono agli anni '90. Piace sempre la zona del centro della Marina dove sono disponibili condomini degli anni '70, al massimo di due piani e che si scambiano, in buono stato, a prezzi medi di 3000 € al mq. Soluzioni indipendenti, dalle metrature molto generose, immerse nel verde e dal valore importante si

possono trovare a **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 Ronchi dove un buon usato costa intorno a 3000 € al mq.

A **Marina di Carrara** il mercato residenziale mostra segnali di crescita (+4,2%): salgono soprattutto le quotazioni delle abitazioni in ottimo stato, pronte da abitare e senza necessità di ristrutturazione. Le compravendite di prima casa si concentrano sui tagli ampi, mentre bilocali e monolocali finiscono più spesso nel mirino degli investitori, che puntano su contratti transitori durante l'anno e sugli affitti brevi nella stagione estiva (ad agosto si può affittare anche a 100 € a notte). La domanda di casa al mare arriva in particolare da persone residenti in Emilia-Romagna e Lombardia e si orienta su immobili da 40 a 70 mq, meglio se con uno spazio esterno. Le quotazioni medie si attestano intorno a 2500 € al mq, ma superano i 3000 € al mq per le soluzioni in buone condizioni e fronte mare. Il patrimonio edilizio è in larga parte anni '70: niente nuove costruzioni ma interventi di abbattimento e ricostruzione, con valori intorno a 4000 € al mq per il nuovo realizzato. Intanto proseguono i lavori sul waterfront, tra passeggiata a mare e porto, con l'aumento dei posti barca privati.