

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE – estate 2010

Nella seconda parte del 2009 le quotazioni delle abitazioni nelle località turistiche di mare hanno segnalato una diminuzione del 2%. Tra le regioni con il ribasso dei prezzi più sensibile c'è la Basilicata (-8,8%), seguita dalla Sicilia (-7,2%). La Campania ha messo a segno una riduzione del 3,9% e la Puglia del 3,8%. Buona la performance dell'Emilia Romagna (-0,6%). L'analisi per coste vede una diminuzione maggiore per i comuni che si affacciano sul versante Ionico (-5,5%), seguiti da quelli posizionati sul Mar di Sardegna (-2,8%) e sulla Costa Tirrenica (-2,2%).

La domanda di seconda casa continua ad orientarsi sui piccoli tagli, da 60-70 mq possibilmente con due camere da letto; apprezzata la presenza di spazi esterni (giardino o terrazzo) e della vista mare. In genere si prediligono immobili non lontano dalle spiagge, per poterle raggiungere senza utilizzare la macchina.

### Località del Nord Italia

#### LIGURIA

*Le località turistiche della Liguria hanno segnalato una contrazione dei prezzi dell'1,5% nel corso del secondo semestre del 2009; quelle della provincia di Imperia hanno registrato il migliore risultato con un calo dello 0,5%, a seguire quelle della provincia di Genova con -1,4% e della provincia di Savona con -3%. Le località sulla riviera di levante hanno avuto un calo delle quotazioni dell'1,4% mentre quelle della riviera di ponente sono diminuite dell'1,6%.*

*Lombardia e Piemonte sono le regioni da cui proviene la maggior parte degli acquirenti di seconda casa utilizzata non solo durante il periodo estivo ma anche in quello invernale.*

*Segnaliamo uno sviluppo del turismo a San Lorenzo al Mare che ha portato alla nascita di numerosi agriturismi e B&B e all'inaugurazione di un nuovo porto turistico e il completamento della pista ciclabile che collega il lungomare di Sanremo con quello di San Lorenzo al Mare.*

#### GENOVA PROVINCIA

A **Chiavari**, nella seconda parte del 2009, le quotazioni delle abitazioni sono diminuite del 6,5% anche se nelle zone centrali si registra una tenuta dei valori.

Infatti il mercato della casa vacanza è sempre molto dinamico, soprattutto per i tagli compresi tra 50 e 80 mq possibilmente posizionati ai piani alti.

Si riscontrano difficoltà per la vendita di abitazioni superiori a 100 mq.

Proprio il centro è una delle zone più apprezzate perché si concentrano soluzioni costruite nel corso degli anni '60 e per una soluzione medio usata si spendono cifre comprese tra 3000 e 4000 € al mq. Se le abitazioni sono localizzate su corso Colombo e su corso Valparaiso, dove c'è pochissima offerta ma sempre una buona richiesta, si possono toccare punte di 7000 € al mq per le soluzioni ristrutturate. Le abitazioni di nuova costruzione possono toccare punte di 10000 € al mq. Nel Centro storico si ricercano soluzioni del XVII secolo situate nei carruggi che ristrutturate possono arrivare a costare anche 6000 € al mq. A cercare la casa vacanza in questa zona sono soprattutto famiglie che arrivano da Milano.

Coloro che hanno una bassa disponibilità di spesa si spostano nelle zone collinari dove per un bilocale, da 50-60 mq, si spendono cifre medie di 180-190 mila €.

Anche il mercato degli affitti estivi è abbastanza dinamico e si registrano canoni mensili di 1000 € al mese a giugno, 1500 € al mese a luglio, 2000 € al mese ad agosto e 1000 € al mese a settembre.

Sono stabili le quotazioni delle abitazioni a **Sestri Levante** nella seconda parte del 2009.

La domanda che aveva rallentato nella prima parte dell'anno scorso ha poi subito una ripresa nella seconda parte e nei primi mesi del 2010.

Si registra un rinnovato interesse nei confronti della seconda casa e a muoversi sono stati soprattutto acquirenti lombardi. Molto basso il ricorso al finanziamento. Il budget medio di chi cerca la casa al mare si aggira intorno a 350 mila €.

La domanda si orienta verso il bilocale di 60-70 mq, possibilmente con giardino o terrazzo e con vista mare. Si prediligono le abitazioni a non più di 600-700 mt dal mare.

Le zone più richieste sono quelle posizionate nel centro della città, posizionate alle spalle del lungomare, che hanno quotazioni medie di 4500-5000 € al mq con punte di 6000 € al mq.

Nel cuore di Sestri, intorno al carruggio che collega piazza S. Antonio con la Baia del Silenzio si concentrano vecchie case di pescatori a ridosso del mare e per questo con valori che possono arrivare anche a 8000-9000 € al mq.

Sono in corso di realizzazione delle nuove costruzioni non lontano dal centro in luogo di un'ex area dismessa con prezzi medi di 8000-11000 € al mq. Continuano i lavori per il recupero dell'ex area Fit, i cui immobili hanno prezzi medi di 6000-7000 € al mq.

Un'altra località turistica di interesse per chi cerca la seconda casa è Riva Trigoso che presenta sia case d'epoca che soluzioni degli anni '80 (nella parte di Levante) che vecchie case di pescatori nella zona di Ponente. Per una soluzione usata si chiedono mediamente 4000-5000 € al mq.

Sul mercato delle locazioni estive si registra una diminuzione dei canoni di locazione.

Per un bilocale quattro posti letto si spendono 1500 € a giugno, 2000 € a luglio, 2200 € ad agosto e 1500 € a settembre.

A **Rapallo** nel secondo semestre del 2009 le quotazioni sono diminuite dell'1%.

Sono stabili i prezzi delle abitazioni nella zona del Porto e di via Milano dove la domanda di seconda casa è sempre molto vivace anche se, rispetto ad un anno fa, si registra una leggera contrazione del numero delle compravendite; le trattative si allungano, mentre resiste il segmento del mercato degli immobili di prestigio. La domanda si orienta soprattutto verso bilocali, tagli di 40-50 mq con posto macchina.

Le difficoltà maggiori si registrano per le abitazioni il cui valore supera 200-250 mila €.

La domanda è alimentata soprattutto da famiglie che arrivano dalle province di Milano, Cuneo ed Asti.

Una delle zone maggiormente ambite da chi cerca la seconda casa è quella che si sviluppa intorno al Porto, in particolare nelle vie Marco Polo, Magellano e Vespucci quelle più richieste con strade poco trafficate e tranquille e con la possibilità di vista mare per gli appartamenti posizionati ai piani più alti. Sono disponibili anche soluzioni signorili. I prezzi per un immobile ristrutturato si aggirano intorno a 4500-5000 € al mq con punte di 5500-6000 € al mq per le abitazioni con vista mare. Le quotazioni si abbassano per le abitazioni situate su corso Colombo più caotica e con prezzi medi di 3500-3700 € al mq.

Più contenuti i prezzi per le soluzioni posizionate in via Milano a ridosso del centro e con un'offerta immobiliare media che comprende condomini costruiti nella seconda metà degli anni '50.

Le quotazioni oscillano da 1800 a 2500 € al mq.

Le locazioni estive per un bilocale di 4 posti letto sono di 550 € al mese a giugno, 650 € al mese a luglio, 750 € al mese ad agosto e 550-600 € al mese a settembre.

## **IMPERIA PROVINCIA**

A **Diano Marina** nel secondo semestre del 2009 non si registrano variazioni sui prezzi immobiliari. Negli ultimi mesi dell'anno si evidenzia comunque un aumento delle compravendite per quelle soluzioni dagli standard qualitativi superiori alla media, sempre più apprezzate dagli acquirenti. Il mercato è movimentato quasi esclusivamente da famiglie provenienti dal Piemonte (in particolare cuneesi) e dalla Lombardia (dal pavese soprattutto), alla ricerca di bilocali e trilocali (40-60 mq) da utilizzare come casa vacanza oppure come investimento. Negli ultimi anni la località è apprezzata anche da acquirenti più giovani rispetto al passato (attualmente dai 45 anni in su). Da segnalare che le case vacanza sono utilizzate anche durante il periodo invernale.

Il Centro di Diano Marina è dotato di un'ampia area pedonale e commerciale che comprende via Genova, via Nizza, via Cavour, corso Roma e via Milano. Le case sono state costruite tra la fine del 1800 ed i primi anni del '900. Acquistare un bilocale in buone condizioni in Centro costa circa 6000 € al mq. Da segnalare negli ultimi anni la conversione di alberghi e pensioni dismesse in appartamenti e negozi. Adiacente al Centro, ma oltre la linea ferroviaria (in fase di smantellamento) si sviluppa l'area delle Quattro Strade di cui si apprezza la tranquillità e la presenza di verde. In questa zona ci sono prevalentemente condomini degli anni '60 e alcune soluzioni indipendenti. Il prezzo di un bilocale in buono stato è compreso tra 5000 e 5500 € al mq, mentre un trilocale costa tra 4800 e 5000 € al mq. Al confine con San Bartolomeo si trova l'area Giaiette che offre condomini realizzati tra gli anni '60 e '70 (prezzo di un bilocale in buone condizioni 5000-5500 € al mq, trilocale 4500 € al mq). La presenza di numerosi terreni non edificati permetterà nel prossimo futuro una buona espansione edilizia. Negli ultimi mesi sono state completate nuove villette a schiera vendute a 420 mila €. Sempre in zona Giaiette negli ultimi 10 anni sono stati realizzati circa 200 appartamenti, bilocali e trilocali con posto auto, con prezzi medi di 6000 € al mq. Zona Sant'Anna, adiacente al Centro, si sviluppa in direzione ovest ed è apprezzata dagli acquirenti per la presenza di ampie spiagge. I condomini sono stati costruiti tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 e le valutazioni di un buon usato sono comprese tra 5000 e 5500 € al mq.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, negli ultimi due anni, si registra una richiesta settimanale o quindicinale, al contrario di quello che accadeva negli anni scorsi in cui la domanda si concentrava sul mese intero.

Nel secondo semestre del 2009 non si registrano particolari variazioni dei prezzi immobiliari a **Bordighera**. Si cercano soluzioni da utilizzare durante l'estate e, più in generale, nei periodi delle feste. Gli acquirenti provengono principalmente dal Piemonte e dalla Lombardia, con una maggiore presenza di acquirenti provenienti da Cuneo, Torino e Milano. Le richieste si concentrano su bilocali (circa 50 mq) con spazi esterni vivibili, riscaldamenti autonomi e a non più di 500 metri dal mare. La fascia più richiesta è quella compresa tra via Aurelia e via Romana, dove si possono acquistare appartamenti in palazzine degli anni '60 e '70, in un contesto ricco di servizi e negozi. Il prezzo di un bilocale oscilla tra 4000 e 5000 € al mq. Le quotazioni più alte si registrano nelle aree più centrali, come corso Italia, via Regina Margherita e corso Europa, adiacenti alla stazione ferroviaria e quindi ben servite. Sul fronte mare ci sono esclusivamente locali per la ristorazione. Le abitazioni più vicine al mare si trovano subito dopo la linea ferroviaria che divide il lungomare dalla zona residenziale. Un appartamento con vista mare costa circa il 10% in più rispetto alla media. Non sono numerose le richieste da parte di turisti stranieri, prevalentemente tedeschi ed inglesi, che in genere preferiscono acquistare rustici da ristrutturare nei paesi dell'entroterra come Vallebona e Seborga. Per queste soluzioni (in genere si tratta di costruzioni in pietra da ristrutturare, di piccola metratura ma ampliabili), si spendono tra 50 e 70 mila €.

Negli ultimi anni, molti alberghi sono stati ristrutturati e convertiti in abitazioni, in particolare nell'area di via Romana. Il prezzo del nuovo è di 7000-8000 € al mq. Procedono inoltre i lavori per il prolungamento del lungomare di Bordighera che sarà collegato con il lungomare di Vallecrosia. Ricordiamo infine il progetto che prevede la realizzazione di nuovi parcheggi sotterranei in piazza Garibaldi.

Stabili le quotazioni immobiliari di **San Bartolomeo al Mare**, nel secondo semestre del 2009.

Attualmente compra chi può realizzare una vendita contestuale oppure possiede già il capitale necessario all'acquisto. Gli acquirenti arrivano soprattutto da Piemonte e Lombardia. Nell'ultimo semestre si segnala un ritorno di interesse da parte di torinesi e si registra un maggior numero di richieste per i trilocali, in controtendenza rispetto al passato quando il bilocale era la tipologia più ricercata. L'offerta di trilocali è bassa; spesso la distanza tra il prezzo e la disponibilità degli acquirenti è alta con conseguente difficoltà nel portare a buon fine le trattative. E' sempre positiva la richiesta di immobili di pregio. Gli acquirenti in genere sono persone non più giovani che prediligono le soluzioni situate nei pressi del mare ed in zone pianeggianti. Il prezzo delle abitazioni

con vista mare cresce anche del 15-20% rispetto alla media. La zona più ricercata è quella del fronte mare, dove per un appartamento ben tenuto ed inserito in un buon contesto si possono spendere anche 8000 € al mq. Molto richiesta anche la parte centrale della città, a ridosso della via Aurelia. Ci sono appartamenti in condomini anni degli '70-'80 ad un prezzo di 3700 € al mq (medio usato). Da segnalare che sono in corso i lavori per lo spostamento verso l'interno della vecchia linea ferroviaria e di riqualificazione del porto, oltre che opere legate all'incremento di aree verdi e di sistemazione di alcune spiagge.

Nel secondo semestre del 2009 a **San Lorenzo al Mare** si registra un lieve aumento delle quotazioni immobiliari (+3,5%), grazie ad un incremento della richiesta di seconde case, spinta anche dagli interventi che hanno visto la realizzazione della nuova pista ciclabile e della passeggiata pedonale ottenuta tramite il recupero del tracciato della vecchia linea ferroviaria che, correndo in alcuni tratti direttamente sulle scogliere a picco sul mare, collega San Lorenzo al Mare a Sanremo. Il settore del turismo è in piena fase di sviluppo, stanno nascendo infatti agriturismi e bed and breakfast e nel 2009 è stato inaugurato il nuovo porto turistico di "Marina di San Lorenzo". Il mercato immobiliare di San Lorenzo al Mare e di Santo Stefano al Mare è movimentato da turisti provenienti dal Piemonte e dalla Lombardia ed in particolare da Cuneo, Asti, Pavia, l'area sud di Torino e Milano. Si tratta in prevalenza di coppie di mezza età alla ricerca di ampi bilocali e trilocali con spazi esterni come giardini o terrazze e sono sempre molto apprezzate le soluzioni con vista mare.

L'area maggiormente richiesta è la fascia costiera compresa tra la via Aurelia ed il mare con condomini realizzati negli anni '60. Per l'acquisto di soluzioni fronte mare si possono spendere cifre che vanno da 5000 ad 8000 € al mq, mentre i prezzi medi di soluzioni in buone condizioni sono di 4000-4500 € al mq. Non lontano dal mare sono in costruzione alcuni bilocali e trilocali quotati tra 5000 e 7500 € al mq. Da segnalare un buon interesse per alcuni paesi come Cipressa, Costarainera, Civezza, Terzorio e Ligureglietta (uno dei borghi più rinomati d'Italia) che si trovano sulle colline a circa quattro chilometri dal mare. Questi Comuni sono apprezzati in particolare da turisti *stranieri* come tedeschi, norvegesi, svedesi e olandesi perché offrono soluzioni rustiche. Si tratta di classiche case a schiera che si sviluppano in verticale, realizzate in pietra con particolari in ardesia (pietra locale di colore nero), soffitti a volta, ampie terrazze e vista sul mare. I prezzi mediamente sono compresi tra 230 e 270 mila €.

Nel secondo semestre del 2009 a **Sanremo** si sono registrati dei lievi ribassi delle quotazioni immobiliari (-1,7%), infatti un buon turn over di acquirenti ed un buon numero di richieste hanno permesso la tenuta dei prezzi. Buona parte della domanda si indirizza verso il mercato delle *seconde case*, particolarmente ricercate da acquirenti provenienti dal Piemonte e dalla Lombardia. Si tratta in genere di persone con più di 40 anni alla ricerca di bilocali e trilocali non troppo distanti dal mare. Si preferiscono le soluzioni con spazi esterni come terrazze o balconi e, se possibile, con vista mare. I prezzi di abitazioni con vista mare possono crescere notevolmente, infatti si tratta quasi sempre di piani alti esposti a sud, quindi molto soleggiati e poco presenti sul mercato.

Nell'area centrale della città è molto richiesta la zona di piazza Colombo e del Teatro Ariston. Su via Matteotti, strada dello shopping dove sono presenti le grandi firme della moda, proseguono i lavori per la pedonalizzazione, in parte già avvenuta, di tutta la strada entro l'inizio l'estate.

In questa zona si possono acquistare appartamenti signorili degli anni '60 e '70 ad un prezzo di 3800-3900 € al mq. Apprezzata anche zona Foce, ad ovest della città, dove ci sono spiagge ampie e sabbiose. Si possono acquistare appartamenti in palazzine degli anni '70 ad un prezzo di 3800 € al mq per le tipologie più signorili. In fase di valorizzazione l'area di San Martino: si stanno insediando numerosi negozi e da qualche anno è in funzione la nuova stazione ferroviaria. L'area è valorizzata anche dalla presenza di due parchi botanici molto importanti. Il quartiere è stato edificato negli anni '70 ed il prezzo delle tipologie medio usate è di 2500-2600 € al mq. Prestigiosa l'area del Casinò, dove per soluzioni usate di pregio si possono spendere anche 3900 € al mq. Zona Borgo è un'area densamente popolata e ricercata soprattutto dai residenti, anche perché si riescono

ad acquistare buone soluzioni a prezzi contenuti. Nel quartiere, sorto tra gli anni '60 e gli anni '70, ci sono infatti appartamenti in buone condizioni a 2000 € al mq. Chi preferisse acquistare soluzioni indipendenti con vista mare si deve spostare nella zona collinare di Sanremo. Una villa indipendente da 80 mq con giardino e vista mare, realizzata negli anni '90, costa circa 500 mila €. Nel 2009 è stata completata la nuova pista ciclabile, sorta nell'area della vecchia linea ferroviaria e molto apprezzata da turisti e residenti, che collega il lungomare di Sanremo con il lungomare di San Lorenzo al Mare. Tutta la zona bassa della città ha risentito positivamente di questa nuova struttura, che sarà ulteriormente ampliata fino ad arrivare a Ventimiglia.

## **SAVONA PROVINCIA**

In diminuzione del 9,1% le quotazioni delle abitazioni a **Final Pia e Varigotti**, frazioni del Comune di Finale Ligure. La domanda di seconda casa è molto dinamica e vede protagonisti acquirenti che arrivano dalle province della Lombardia e del Piemonte; quasi sempre si tratta di famiglie con bambini. La tipologia più ricercata è il bilocale di 45 mq, possibilmente dotato di balcone. Lo stato di conservazione dell'immobile non è molto importante.

A Varigotti esiste anche una domanda per immobili di pregio, con vista mare o situati nel borgo saraceno, di cui c'è poca offerta sul mercato.

A Final Pia, apprezzata molto dalle famiglie per la tranquillità, ultimamente si iniziano a cercare anche trilocali come seconda casa. L'offerta della zona include condomini costruiti tra gli anni '50-'70 e per un medio usato si spendono intorno a 5000 € al mq. Nel Centro storico di Final Pia sono disponibili soluzioni d'epoca valutate 6000 € al mq.

Il mercato delle locazioni estive registra un buon dinamismo anche se, negli ultimi tempi, i valori degli affitti sono in diminuzione.

A **Pietra Ligure**, nella seconda parte del 2009, le quotazioni immobiliari hanno segnalato una diminuzione del 7,5%.

Il mercato della seconda casa vede protagoniste soprattutto famiglie che arrivano dalla Lombardia e dal Piemonte e che cercano appartamenti ad una distanza massima di 300-500 metri dal mare.

Chi ha una disponibilità di spesa più contenuta si rivolge al mercato dell'entroterra dove le quotazioni sono più contenute.

La domanda si rivolge verso bilocali e trilocali, in posizione comoda per raggiungere il mare, con riscaldamento autonomo e posto auto. Chi può acquistare anche appartamenti con doppia esposizione. Le richieste arrivano da residenti nella provincia di Alessandria, Cuneo e Milano e si concentrano sul Centro storico e su viale della Repubblica.

Tra le zone più richieste ci sono il Centro storico e viale della Repubblica.

Quest'ultimo è un viale servito e tranquillo dove si concentrano per lo più soluzioni degli anni '70-'80. Il prezzo di una tipologia ristrutturata si aggira intorno a 4500-4800 € al mq.

Nel Centro storico della città le abitazioni, spesso ristrutturate, non sempre sono dotate di ascensore o godono dell'esposizione al sole. Fanno eccezione le abitazioni situate su piazza S. Nicolò dove una soluzione ristrutturata può costare intorno a 5000 € al mq, contro una media della zona di 4000 € al mq. Il mercato delle nuove costruzioni interessa soprattutto le zone più distanti dal mare dove le quotazioni medie sono di 2500-2600 € al mq.

## **FRIULI VENEZIA GIULIA**

A **Lignano Sabbiadoro** le quotazioni sono tendenzialmente stabili nella seconda parte del 2009. La domanda di seconda casa è sempre vivace e vede protagonisti acquirenti che arrivano da numerose località del Nord Italia, in particolare dal Veneto e dal Friuli.

La tipologia più apprezzata è il bilocale su cui si possono investire cifre comprese tra 120 e 200 mila €.

Una delle zone più richieste è quella di Sabbiadoro, dove al momento sono in costruzione degli appartamenti in piccoli contesti condominiali, dalla metratura compresa tra 65-70 mq, e valutati

mediamente intorno a 5700-6000 € al mq; sono dotati di terrazzo ed alcuni hanno anche la vista mare. La maggioranza delle abitazioni della zona sono state costruite negli anni '70 e hanno prezzi compresi tra 3500-4500 € al mq se in buono stato di conservazione e posizionati fronte mare.

I prezzi salgono per le abitazioni situate su lungomare Marin e Trieste dove, per le nuove costruzioni, si possono toccare punte di 8000 € al mq.

Un'altra zona che raccoglie le preferenze dei potenziali acquirenti è quella di Pineta con una prevalenza di soluzioni a schiera, bifamiliari e quadrifamiliari. Ci sono anche delle soluzioni in condominio. Infine si segnala la zona Riviera, più defilata e tranquilla e scelta da chi è alla ricerca di soluzioni a schiera ed indipendenti. Le quotazioni di un buon usato sono di 3000-4000 € al mq.

## EMILIA ROMAGNA

*Le località turistiche della riviera romagnola hanno messo a segno una contrazione delle quotazioni dello 0,6%. Le località della provincia di Rimini sono diminuite dello 0,3%. Stabili i prezzi delle abitazioni situate nelle zone turistiche del ferrarese. L'unica realtà che ha segnalato un incremento delle quotazioni è stata Cattolica e tra le zone più apprezzate si segnala quella della Darsena, riqualificata e potenziata di servizi. Da segnalare la buona tenuta dei valori delle abitazioni posizionate in via Ceccarini dove si ricercano soluzioni abitative dagli standard qualitativi elevati.*

Nel secondo semestre del 2009 a **Bellarìa** si conferma il trend negativo (-2,7%) registrato anche nel primo semestre dell'anno.

Le richieste si dividono equamente tra prima e seconda casa. Quest'ultima è alimentata da acquirenti del nord Italia in particolare provenienti da Bologna, Modena, Milano, Bergamo e Brescia, alla ricerca di bilocali e trilocali con terrazzo e posto auto. Le soluzioni con vista mare sono molto apprezzate, il costo è superiore rispetto alla media di circa il 10%. Le seconde case sono utilizzate dagli acquirenti nei periodi estivi e nei fine settimana invernali.

Tra le zone maggiormente richieste ricordiamo via Pirano e via Leonardo da Vinci, dove si possono acquistare appartamenti in condomini degli anni '70 ed '80 ad un prezzo compreso tra 140 e 150 mila € (bilocali) e 180 mila € (trilocali in buone condizioni). Molto richiesta l'area compresa tra la zona Cagnona e quella della futura Darsena che porterà ad una migliore dislocazione delle attività portuali ed anche alla creazione di nuovi immobili commerciali e residenziali.

Da circa un anno sono stati sospesi i lavori per la realizzazione di nuove abitazioni, le società di costruzione infatti aspettano che la domanda ritorni a livelli più alti. Soluzioni nuove sono disponibili nella fascia interna, in zona centrale a circa 300 metri dal mare. I prezzi oscillano intorno a 2900-3000 € al mq.

Nel secondo semestre del 2009 a **Cattolica** si registra un lieve rialzo delle quotazioni (4,4%), in particolare nell'area periferica, interessata da un processo di riqualificazione. Infatti, nella zona al di là della ferrovia e della strada statale, è in fase di realizzazione il "Queen Village", un moderno complesso dotato di cinema multisala, bowling, negozi, ristoranti ed uffici, attorno al quale sono sorte numerose palazzine, da 4 a 6 unità abitative, con ingresso indipendente. Ciò ha determinato un aumento dei prezzi anche delle tipologie usate, per cui si spendono tra 2500 e 2800 € al mq, mentre i prezzi del nuovo sono compresi tra 3000 e 3200 € al mq.

Il mercato immobiliare di Cattolica è movimentato da acquirenti di prima e seconda casa, anche se questi ultimi sembrano in leggero calo nell'ultimo semestre. Chi acquista la casa vacanza in genere proviene da Bologna e da Milano. Le richieste sono focalizzate prevalentemente su soluzioni con un prezzo compreso tra 300 e 500 mila € (attici ed appartamenti con vista mare) oppure su tipologie economiche valutate tra 120 e 150 mila €. Sono preferiti bilocali e trilocali dotati di posto auto.

Tra le aree maggiormente apprezzate da chi cerca la seconda casa si segnala la zona della nuova Darsena. Nel 2007 sono stati completati i lavori che hanno trasformato l'ex porto dei pescatori in una nuova darsena adiacente a quella già esistente per imbarcazioni da diporto. Tutta la zona è stata

riqualificata e sono sorte attività commerciali, locali e pub. Quest'area è caratterizzata da bilocali e trilocali realizzati tra gli anni '60 e '70, dove, un appartamento in buone condizioni ha un prezzo compreso tra 3000 e 5000 € al mq. Molto apprezzata anche la parte centrale di Cattolica, che si è sviluppata tra gli anni '70 e '80 (costantemente riqualificata). Qui si acquistano sia prime case che case vacanza ed i prezzi dell'usato sono compresi tra 3000 e 3500 € al mq. Si possono anche acquistare soluzioni di nuova costruzione con prezzi, che in alcuni casi, possono arrivare a 5000 € al mq. Chi cerca la casa vacanza si orienta soprattutto verso viale Fiume, viale Bovio, via Dante e via Carducci. Da segnalare la richiesta di immobili in affitto da parte di turisti tedeschi e francesi.

A **Cervia, Pinarella e Milano Marittima** nella seconda parte del 2009 i prezzi immobiliari sono rimasti stabili.

A Cervia e Milano Marittima la domanda di abitazioni di seconda casa è sempre elevata, ma la buona offerta presente sul mercato ha determinato una maggiore attenzione e selezione da parte dei potenziali acquirenti. Negli ultimi tempi, si è notato un aumento della richiesta di immobili in affitto da parte dei residenti che non riescono ad acquistare, soprattutto se devono ricorrere al mutuo.

La tipologia più richiesta è il trilocale perché spesso a cercare sono famiglie con bambini.

Su Milano Marittima e Cervia le richieste medie sono comprese tra 350 e 400 mila €, a Pinarella sono di circa 200 mila €. Molto apprezzata la presenza del box o del posto auto e dell'ingresso indipendente. Gli acquirenti di seconda casa arrivano prevalentemente dalle altre province dell'Emilia Romagna e, in parte, anche da Milano.

A Milano Marittima gli acquirenti desiderano soprattutto appartamenti di prestigio, con terrazzo o giardino e posizionati vicino al mare. Tra le zone più ricercate c'è quella individuata dalle strade di collegamento tra il centro di Milano Marittima e la zona delle ex Colonie. In luogo di vecchie abitazioni dismesse sono in corso degli interventi di nuova costruzione di pregio con materiali come legno, vetro ed acciaio. Per una soluzione in buone condizioni si possono spendere da 8000 a 10000 € al mq. A Cervia si ricercano bilocali e trilocali ad uso investimento, spesso da ristrutturare e localizzati nel Centro storico della città. Si tratta di tipologie degli anni '70 i cui prezzi oscillano da 4500 a 5500 € al mq. Si apprezzano in particolare le metrature grandi. Coloro che in passato avevano acquistato a Milano Marittima esprimono ora la volontà di acquistare a Cervia, più tranquilla e ben servita anche nel periodo invernale. A Cervia sono stati realizzati nuovi interventi su aree occupate da abitazioni degli anni '60, abbattute e ricostruite. Si scambiano a prezzi medi di 6000 € al mq.

Chi ha budget più contenuti si rivolge al mercato immobiliare di Pinarella dove le quotazioni sono decisamente più basse; la caratteristica della zona è la pineta che la separa dal mare. Le abitazioni risalgono agli anni '60 ma ci sono anche delle soluzioni di nuova costruzione, tra cui monolocali, interessanti per gli acquirenti di seconda casa. Per una soluzione usata si possono spendere da 1800 a 2800 € al mq, mentre il nuovo va da 3000 a 4000 € al mq.

Da segnalare che il Comune di Cervia ha in previsione un intervento per la riqualificazione delle colonie costruite negli anni '50-'60 e situate tra Milano Marittima e Pinarella; al loro posto dovrebbero sorgere delle strutture ricettive e residenziali.

Sono stabili le quotazioni di **Cesenatico** nel secondo semestre del 2009. Le abitazioni mantengono il proprio valore anche a causa della bassa offerta di immobili in vendita sul mercato e ad un buon livello di domanda, soprattutto per quanto riguarda le seconde case.

A cercare case vacanza sono in prevalenza famiglie provenienti dall'Emilia Romagna, anche se non mancano acquirenti provenienti dalla Lombardia. Le richieste si concentrano su trilocali situati nei pressi del mare e con un valore compreso tra 350 e 400 mila €. L'offerta di queste tipologie è molto bassa. E' importante la presenza di un box o del posto auto e della vista mare.

L'area di viale Carducci è tra le più ricercate perché adiacente al mare. Questa zona fu costruita a partire dalla seconda metà degli anni '60 ed è caratterizzata da condomini e da alcuni alberghi. Acquistare un appartamento usato con vista mare e posto auto comporta un esborso compreso tra 6000 e 7000 € al mq, mentre il prezzo scende a 5000-5500 € al mq se è ubicato a ridosso della

spiaggia, ma non gode della vista mare. L'area più prestigiosa è quella che si sviluppa intorno al Portocanale. Oltre ad essere la via di accesso per le barche che devono raggiungere la Darsena è anche uno dei maggiori punti di interesse turistico. Difatti ai lati si sviluppano due percorsi pedonali ricchi di ristoranti, bar-gelaterie e negozi che attirano d'estate e d'inverno migliaia di turisti. In questo contesto si raggiungono quotazioni di 7000 € al mq per soluzioni usate che si affacciano sul canale stesso ed anche 10000 € per le pochissime sduzioni nuove.

Viale Roma e viale Trento sono le strade commerciali nelle quali si registra una forte concentrazione di banche e dove il Comune ha permesso la trasformazione di Hotel in disuso in edifici in parte commerciali ed in parte residenziali. Attorno a quest'area, equidistante dal mare e dal Centro Storico, sono nate negli ultimi anni palazzine dotate di giardini e box e quotate circa 6000 € al mq.

Nel 2006 sono stati completati i Giardini a Mare. Si tratta della riqualificazione del lungomare di Cesenatico con la realizzazione di giardini pensili, passeggiate, parcheggi ed il rinnovo dell'arredamento urbano e della pavimentazione. Da segnalare, inoltre, che in zona Levante è in progetto la realizzazione di due nuovi Hotel. Si tratta di strutture da 4-5 stelle che prevedono la nascita di nuovi giardini, negozi ed aree benessere. Per la zona Ponente si prevedono alcuni progetti per il recupero delle numerose colonie presenti in quest'area che si sviluppa per circa due chilometri lungo il mare e che dovrebbero diventare in parte alberghi-residence ed in parte insediamenti residenziali.

Il quartiere Madonnina si sviluppa nella parte interna di Cesenatico, a circa un chilometro dal mare, al di là della linea ferroviaria. Si tratta di un quartiere prevalentemente residenziale, ma negli ultimi due anni si è registrato un aumento di richieste di seconde case da parte di turisti bolognesi e modenesi, attratti in questa zona da prezzi più contenuti rispetto a quelli delle soluzioni più vicine al mare. La parte del quartiere adiacente alla ferrovia è caratterizzata dalla presenza di villette singole e bifamiliari realizzate negli anni '70. Si tratta in genere di lotti di terreno di circa 500-600 mq ed i prezzi delle soluzioni indipendenti sono compresi tra 500 e 600 mila €. Più distante, nell'area di via Montaletto, si possono trovare palazzine residenziali e soluzioni in edilizia Peep. In questa area, circa 2 anni fa, è sorto il quartiere Madonnina 2, complesso abitativo dove sono presenti anche servizi commerciali. Il nuovo si vende a 2300-2400 € al mq.

Nel secondo semestre del 2009 non si sono registrate particolari variazioni dei prezzi immobiliari nelle aree di **Gatteo a Mare, Villamarina e Valverde**. La maggioranza delle compravendite riguarda la seconda casa, settore alimentato prevalentemente da acquirenti dal reddito medio alto, che non hanno risentito della crisi degli ultimi semestri. Nella seconda parte del 2009 si è registrato un aumento delle richieste, in particolare da parte di investitori che hanno disinvestito i capitali dai mercati finanziari per investirli nel settore immobiliare acquistando seconde case da utilizzare oppure da mettere a reddito. Il capitale investito è mediamente compreso tra 160 e 170 mila € e la tipologia maggiormente ricercata è il trilocale. Sono molto apprezzate le soluzioni con posto macchina, ma l'offerta sul mercato è bassa. In generale ad acquistare la casa vacanza sono turisti provenienti da Bologna e da Modena; ci sono però anche richieste di turisti milanesi, bergamaschi e bresciani. Da segnalare anche qualche sporadico acquisto da parte di turisti tedeschi, e negli ultimi mesi, anche da parte di soggetti provenienti dall'Europa dell'Est, soprattutto interessati a soluzioni indipendenti e semindipendenti.

Valverde è la località turistica per eccellenza e si anima prevalentemente nei mesi estivi. Il mercato immobiliare offre soprattutto condomini realizzati negli anni '70. Completamente diverso il mercato di Gatteo Mare, dinamico durante tutto l'anno grazie alla presenza di servizi. L'area maggiormente richiesta è quella di viale Carducci, lungomare di Valverde e Villamarina dove, per l'acquisto di un appartamento vista mare, si possono toccare punte di 3300 € al mq. Viale delle Nazioni è l'arteria principale della cittadina, apprezzato in quanto area pedonale ricca di attività commerciali. Per acquistare un buon usato non si spendono più di 2500 € al mq. Chi è alla ricerca di villette bifamiliari e trifamiliari può optare per la zona denominata Villamarina Monte, che si trova al di là

della linea ferroviaria. La zona è stata edificata a cavallo del 2000. Il prezzo di una villetta bifamiliare è di 350 mila € circa. Anche a San Mauro Mare si registrano richieste di seconde case; l'edilizia della zona offre condomini e villette singole e bifamiliari.

Da segnalare che nella zona mare di Valverde, nell'area di via Dante, è prevista la realizzazione, a partire dal 2011, di un Centro Termale, di strutture alberghiere e di appartamenti. Nei pressi di viale Europa sono ancora in corso i lavori per la realizzazione di nuovi complessi condominiali la cui valutazione attuale è di 2300 € al mq. Sono stati invece completati alcuni appartamenti ad uso turistico nei pressi del mare. Si tratta prevalentemente di monolocali e bilocali dotati di box e terrazzi abitabili il cui valore è di 3300 € al mq.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una buona richiesta, anche se il periodo di interesse è sempre più spesso la settimana piuttosto che il mese intero.

Nella seconda parte del 2009 i prezzi immobiliari a **Misano Adriatico** sono rimasti stabili. Negli ultimi mesi dell'anno si è registrata una ripresa della domanda ed il trend positivo si è mantenuto anche nei primi mesi del 2010. Il Centro di Misano, sorto negli anni '70, è apprezzato prevalentemente da chi ricerca la prima casa. Si sviluppa nell'area compresa tra via della Repubblica e zona Conad, ed in particolare nella zona compresa tra la strada statale e la linea ferroviaria. Acquistare un appartamento usato costa tra 2000 e 2800 € al mq. Le compravendite sono equamente distribuite tra prime case e case vacanza, queste ultime concentrate prevalentemente nella fascia che va dalla ferrovia fino al mare, ed in particolare nell'area di Porto Verde e di Misano Brasile. Ad acquistare seconde case sono in prevalenza famiglie provenienti dall'Emilia Romagna e, in maggior numero, da Bologna e Modena. Si registrano inoltre richieste da parte di famiglie milanesi ed umbre. Le tipologie più ricercate sono bilocali e trilocali con la presenza di terrazzi o giardini e di box o posto auto. Sono molto apprezzate le soluzioni con vista mare, anche se l'offerta è molto bassa. Da segnalare inoltre le sporadiche richieste da parte di turisti Inglesi e Tedeschi che, in genere, hanno una disponibilità economica maggiore (anche fino a 300 mila €) e preferiscono acquistare rustici e villette, con vista mare, nelle aree di Misano Monte e della Camilluccia.

Porto Verde è un'area prestigiosa, sede del porto turistico con oltre 300 posti barca, richiesta prevalentemente da professionisti ed investitori con budget considerevoli. Si possono acquistare appartamenti costruiti dagli anni '70 fino al 2007. Si tratta in genere di case basse, con ampi terrazzi, valutate in buone condizioni da 3000 a 3500 € al mq. Le quotazioni salgono per le soluzioni che si affacciano direttamente sulla Darsena.

Misano Brasile si trova ai confini con Riccione ed è caratterizzato dalla presenza di bilocali e trilocali realizzati negli anni '70. Un bilocale in buone condizioni può costare da 120 a 130 mila €. In via Alberello sono in corso i lavori per la realizzazione di alcuni nuovi condomini di classe A.

La zona dell'autodromo, nella frazione di Santa Monica, gode di un turismo di appassionati di motori che acquistano appartamenti da utilizzare durante i numerosi eventi organizzati nel corso dell'anno, come ad esempio il "Moto GP" ed il "Ferrari Challenge".

Da segnalare che è in fase di completamento la riqualificazione del lungomare, dove è stato rinnovato l'arredo urbano, è stata creata una pista ciclabile ed è stato aggiunto un impianto di filodiffusione musicale.

A **Riccione**, nel secondo semestre del 2009, si è registrata una lieve contrazione delle quotazioni immobiliari pari allo 0,8%. Piccoli aumenti dei prezzi si sono avuti nelle aree maggiormente apprezzate dai turisti come Ceccarini-Mare ed Abissinia. In queste zone infatti le richieste sono sempre numerose, in particolare per le soluzioni dagli standard qualitativi elevati e dotate di box o posto auto e spazi esterni come balconi o terrazzi, caratteristiche determinanti per chi è in cerca della casa vacanza. Gli acquirenti provengono in maggioranza da Modena e Bologna ma anche da Pesaro, Reggio Emilia e la Lombardia (Milano, Crema e Brescia). Le tipologie maggiormente richieste sono trilocali e quattro locali, ma non mancano le richieste di villette in stile liberty che si trovano sia in Centro che in zona Abissinia.

Sempre interessante il mercato immobiliare di viale Ceccarini anche se l'offerta non riesce a soddisfare le numerose richieste. Le soluzioni presenti, in posizioni di pregio e realizzate tra gli anni '40 e '50 (ristrutturate) possono toccare anche top prices di 12 mila € al mq. Il valore medio di un appartamento in buone condizioni è di 6000 € al mq. L'area di Abissinia è sempre molto richiesta e segnala dei lievi aumenti delle quotazioni. L'offerta abitativa risale agli anni '80. Ci sono anche soluzioni ricavate da ex alberghi, pensioni e ville singole in disuso, che a partire dal 1996, sono stati convertiti in abitazioni. Molte riconversioni hanno riguardato l'area di via Trento Trieste dove la richiesta del nuovo ha un valore compreso tra 8000 e 9000 € al mq. Ci sono anche soluzioni invendute. In viale Gramsci è in corso la riqualificazione di fronte a "Il Grand Hotel" denominato "Residence Venezia", dove sorgeranno negozi, aree verdi, parcheggi ed appartamenti. La consegna è prevista per metà 2011. Continuano i lavori di riqualificazione del lungomare, dove si stanno realizzando, tra l'altro, posti macchina sotterranei. In via San Martino inoltre è in fase di completamento un nuovo polo commerciale, con posti auto e nuove strutture residenziali.

Più lontano dal mare si sviluppa l'area collinare di Colle dei Pini, dove ci sono villette e soluzioni con ingresso indipendente. Un usato in buone condizioni costa 2200-2300 € al mq. In questa zona sono in costruzione alcuni nuovi condomini la cui valutazione non supera i 4000 € al mq.

Nell'area di Riccione-Alba non si sono registrate variazioni delle quotazioni immobiliari. In quest'area della città si comprano prevalentemente prime case e case per investimento. Ci sono anche richieste da parte di turisti bolognesi e modenesi. Chi cerca la casa vacanza si orienta nell'area compresa tra il mare e la linea ferroviaria, nella zona di via Verdi, in direzione di viale Ceccarini. Le domande si concentrano su piccoli tagli da 45 a 60 mq, possibilmente dotati di terrazzo, utilizzati nei periodi estivi e nei fine settimana invernali. In questa area si possono acquistare soluzioni nuove di recente costruzione a partire da 5500 € al mq, mentre per l'acquisto di un appartamento usato degli anni '70 si spendono circa 3500 € al mq. Da segnalare che in via Verdi ed in via Boito sono in corso i lavori per la realizzazione di nuovi appartamenti. Anche gli acquisti per investimento si concentrano su tagli piccoli, dal valore compreso tra 170 e 250 mila €. A cercare case in affitto sono famiglie e giovani coppie. Il canone di locazione di un bilocale è di 500-600 € al mese, quello di un trilocale è di 600-700 € al mese. Le famiglie che acquistano la prima casa si orientano su trilocali e quattro locali dotati di box auto, accessorio molto importante che viene utilizzato sia per l'automobile sia come deposito. Tra le aree maggiormente apprezzate da segnalare Alba - Punta dell'Est ed Alba - Parco. Si tratta di zone residenziali, verdi, ben collegate e dotate di tutti i servizi, come ad esempio, negozi, banche, scuole ed impianti sportivi. Acquistare un appartamento nuovo in questi quartieri comporta una spesa di 4000 € al mq, mentre una soluzione usata, realizzata a metà degli anni '70, ha un valore compreso tra 2500 e 3000 € al mq. Nell'area di Punta Est da qualche mese sono cominciati i lavori per la realizzazione di alcune palazzine, mentre in zona Parco sono in fase di completamento nuove palazzine da 6-10 unità. Sono in dirittura d'arrivo anche i lavori per la realizzazione di un nuovo complesso nell'area delle piscine, che prevede appartamenti e strutture commerciali.

Più basse le quotazioni che si registrano nel quartiere di Marano e Spontriccio, più decentrato rispetto al centro della cittadina dove, per una tipologia usata in discrete condizioni si possono spendere mediamente 2300 € al mq. Da segnalare a Marano il progetto di riqualificazione che porterà al recupero di vecchie colonie per la creazione di strutture sia ricettive e che residenziali.

Nel secondo semestre del 2009 a **Rimini** si registra un calo delle quotazioni immobiliari pari al 5%. Nel Centro storico i prezzi sono diminuiti; molti proprietari infatti hanno dovuto abbassare i prezzi per riuscire a vendere. Prevalgono gli edifici risalenti agli anni '60 e '70, con la sporadica presenza di palazzi realizzati dal 1600 in poi. Le quotazioni dell'usato oscillano tra 2500 € e 3200 € al mq, mentre per l'acquisto di soluzioni ben ristrutturate le cifre sono comprese tra 3800 e 4500 € al mq. Sono sempre molto apprezzate le aree intorno a via Castel Fidardo e corso d'Augusto.

Le quotazioni sono in ribasso anche nelle aree di Covignano, Marechiese, Dario Campana e Vecchia Fiera, tendenza determinata sia dalle difficoltà di accesso al credito, sia dalla abbondante

offerta sul mercato di immobili nuovi ed usati. Gli immobili risalgono agli anni '50 e '60 e collegano la circoscrizione con il centro di Rimini: si tratta di palazzine, villette e soluzioni popolari. Acquistare un appartamento usato in buone condizioni costa 2300 € al mq mentre per una villetta singola di piccole dimensioni da ristrutturare non si spendono meno di 800 mila €. In via della Fiera sono ancora in corso i lavori per la realizzazione del nuovo Palacongressi che dovrebbe essere completato entro un anno. Da segnalare infine lo sblocco del Consorzio Padulli, che si trova subito dopo la circoscrizione, dove è prevista la realizzazione di soluzioni indipendenti, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari e a schiera.

Nell'area di via Regina Elena, Lagomaggio e Tiro a Segno non si registrano particolari variazioni delle quotazioni. Si segnala comunque un aumento delle richieste e delle compravendite negli ultimi mesi del 2009. Le tipologie maggiormente apprezzate sono i bilocali ed i trilocali.

A Lagomaggio ci sono condomini, palazzine, case indipendenti e bifamiliari e l'area è molto apprezzata dagli acquirenti perché, oltre ad essere ben servita, è sede dell'Ospedale "Infermi" ed è adiacente al centro commerciale "Le Befane". I prezzi oscillano da 2500 € al mq di un usato in buone condizioni a 3500 € al mq per soluzioni di nuova costruzione. Appartamenti nuovi si acquistano anche nell'area di via Regina Elena, nei pressi del mare, e la richiesta è compresa tra 4000 e 4200 € al mq. La zona mare è stata edificata a cavallo tra gli anni '70 e gli anni '80 ed il prezzo di un a soluzione usata, senza vista mare, è di 3300 € al mq circa.

A Viserba, nel secondo semestre del 2009, si registra una lieve contrazione delle quotazioni, in particolare per quanto riguarda le tipologie di nuova costruzione, molto presenti. A Viserba acquistano prevalentemente famiglie, anche se nei mesi di aprile e maggio si è registrato un buon interesse per le case vacanze. La tipologia maggiormente ricercata è il trilocale. Da segnalare anche la presenza di investitori privati, che acquistano in genere bilocali seminuovi e già pronti per essere affittati. La spesa complessiva in genere è compresa tra 150 e 220 mila €. Il canone di locazione di un bilocale è di 500 € al mese, quello di un trilocale è di 600 € al mese. Viserba è una frazione di Rimini che si sviluppa nell'area a nord della città e si estende sulla fascia costiera. L'area del lungomare è caratterizzata da ville in stile liberty. Acquistare un appartamento in buone condizioni comporta una spesa compresa tra 2400 e 2500 € al mq Viale Dati, strada che costeggia il mare, offre numerose ville d'epoca. Si è costruito molto, in particolar modo nell'area di via Genghini, via Roma, via La Marmora e viale Salcano dove la richiesta per un appartamento nuovo è di 3500 € al mq. Molti appartamenti risultano ancora invenduti. Negli ultimi anni si è notevolmente sviluppata anche l'area della Nuova Fiera, dove dal 2002 in poi sono state realizzate molte palazzine, in particolare nell'area compresa tra via Turchetta e via Teodorico. Questo sviluppo residenziale però non è stato seguito da uno sviluppo urbanistico adeguato, provocando una congestione del quartiere stesso. Per questo motivo nell'ultimo anno sono partiti i lavori per la realizzazione di nuove arterie stradali che dovrebbero migliorare il flusso del traffico in questa area della città.

## Località del Centro-Sud Italia

### LAZIO

*Le località del Lazio hanno segnalato una diminuzione delle quotazioni dello 0,7%. Positivo l'andamento delle località appartenenti al Golfo di Gaeta – Sperlonga. In leggera contrazione i prezzi dei luoghi situati sul litorale romano. Da segnalare la presenza di acquirenti stranieri a Sperlonga e la ricerca di soluzioni per realizzare B&B a Gaeta.*

A **Sperlonga** da Giugno 2009 a gennaio 2010 si è registrato un aumento delle quotazioni dell'11,7% dovuto soprattutto alle nuove costruzioni che sono state immesse sul mercato negli ultimi tempi.

Sono state costruite ville a schiera, quadrifamiliari, alberghi e altre strutture turistico-ricettive che hanno rivalutato un po' tutta la cittadina laziale.

Ad acquistare la seconda casa sono sia persone residenti in Lazio che stranieri, inglesi e tedeschi, che trascorrono le vacanze in questa località. Questi ultimi si orientano soprattutto verso le soluzioni indipendenti, circondate da aree verdi. La tipologia maggiormente richiesta è il trilocale, con angolo cottura e due camere da letto. Apprezzata anche la presenza del terrazzo o del giardino.

Sperlonga Mare è la zona più richiesta in quanto comoda per raggiungere le spiagge.

Offre appartamenti costruiti negli anni '70-'80, dal taglio compreso tra 70-80 mq, in condomini non molto grandi e valutati in buono stato intorno a 4000-5000 € al mq.

Anche le abitazioni del Centro storico sono ricercate da coloro che desiderano essere più vicini ai servizi e, per questo motivo, una buona parte della domanda è alimentata da persone di età superiore a 60 anni. Alcune delle abitazioni del Centro storico, risalente al XIX secolo, godono di vista sul mare. Per un buon usato si spendono cifre medie di 4000 € al mq.

Il mercato degli affitti estivi è positivo, almeno dalle richieste raccolte nel periodo pasquale; emerge una clientela giovane, laziale o campana, che tendenzialmente cercano bilocali per un periodo che varia da una settimana a quindici giorni.

A **Gaeta**, nel corso del secondo semestre del 2009 e dei primi mesi del 2010, si registra una ripresa delle richieste di seconda casa. I potenziali acquirenti arrivano dalle province di Napoli e Caserta e dalla provincia di Frosinone e di Roma.

La richiesta, prevalentemente di famiglie, si orienta verso piccoli trilocali (50-60 mq al massimo 70 mq), con due camere da letto. Preferite le soluzioni posizionate vicino al mare e al centro.

Si registrano delle richieste di soluzioni da destinare ad attività ricettive (B&B) da parte di investitori.

Tra le zone più richieste ci sono Serapo, corso Cavour e le traverse in quanto più vicine al mare, e la caratteristica Via Indipendenza del Borgo Marinaro di Porto Salvo. Si possono trovare appartamenti in piccoli contesti condominiali costruiti tra gli anni '60 e gli anni '80. Per una soluzione ristrutturata si spendono mediamente intorno a 3000-3500 € al mq con punte massime di 4000-5000 € al mq per le tipologie dotate di vista mare. Meno domanda negli ultimi mesi per le abitazioni situate sul promontorio, dove si concentrano le tipologie d'epoca medioevale, appartamenti o soluzioni indipendenti affiancate. La motivazione è da ricercarsi nella maggiore distanza che c'è con le zone del mare, circa due chilometri. I prezzi sono simili a quelli che si registrano nel centro e a Serapo. Chi desiderasse acquistare delle soluzioni indipendenti può optare per la zona che va dalla fascia alta di Serapo e Fontania, sul tratto di costa tra la Baia dell'Ariana e Le Scissure fino alla Piana di Sant'Agostino dove ci sono villette indipendenti a prezzi che vanno da 3500 a 5000 € al mq.

Da segnalare l'esistenza di un progetto di riqualificazione nell'area di un' ex vetreria dismessa dove sorgeranno alberghi ed appartamenti di nuova costruzione.

Il mercato delle locazioni estive è molto dinamico. I canoni per un bilocale di quattro posti letto sono di 700 € al mese a giugno, 1200 € al mese a luglio, 2000 € al mese ad agosto e 800 € al mese a settembre.

In leggero aumento le quotazioni delle abitazioni nella zona di **Ostia-Piazza Vega** dovuto alla mancanza di offerta sulle nuove costruzioni. Di conseguenza i potenziali acquirenti si sono riversati sulle tipologie usate o ristrutturate. Attualmente si acquistano sia prime case (si tratta in particolare di romani e di residenti nei comuni limitrofi) che seconde case. Queste ultime sono acquistate da persone residenti a Roma, e in linea generale, nel Lazio. La domanda di seconda casa è polarizzata o sui tagli più piccoli (bilocali) o sui tagli più grandi (attici in particolare). Si prediligono le abitazioni caratterizzate da uno spazio esterno, posizionate ai piani alti e con vista mare. Chi desidera l'indipendenza e un piccolo giardino cerca soprattutto piani terra. Poiché una buona parte dell'offerta della zona risale al periodo compreso tra gli anni '30 e gli anni '60 è apprezzata la presenza dell'ascensore, di cui non tutti gli immobili sono dotati.

Tra le zone preferite da chi cerca la seconda casa ci sono piazza Vega e via della Vittoria dove per un bilocale si possono spendere mediamente da 200 a 260 mila €, per un trilocale da 240 a 300 mila €; offrono appartamenti in piccoli contesti condominiali oppure attici, in minor numero, a prezzi compresi tra 400 e 500 mila € (circa 100 mq di abitazione e 30 mq di terrazzo).

Sempre positivo l'andamento delle locazioni estive, con una maggiore richiesta per il periodo di luglio piuttosto che agosto. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono cifre di 1500-1600 € a giugno, 1900 € al mese a luglio, 1600-1700 € al mese ad agosto e 1200 € al mese a settembre.

Tra i progetti previsti in futuro sul territorio di Ostia c'è il rifacimento della strada e la realizzazione di un lungomare galleggiante.

## TOSCANA

*Le quotazioni degli immobili nelle località turistiche della Toscana nella seconda parte del 2009 hanno registrato una diminuzione dei prezzi dell'1,2%.*

*Le località posizionate sulla cosiddetta costa degli etruschi hanno segnalato un calo del 3,7%.*

*Follonica, nell'Argentario, registra quotazioni stabili. Da segnalare il nuovo porto turistico a San Vincenzo al Mare.*

A **Follonica** nella seconda parte del 2009 (così come nei primi mesi del 2010) le quotazioni delle abitazioni sono rimaste stabili. Il mercato delle seconde case è dinamico e il budget medio espresso dalla clientela è di 140-160 mila € per un bilocale e 180 - 200 mila € per un trilocale. Si registrano difficoltà per le abitazioni che costano più di 250 mila €. I tempi di vendita sono di un paio di mesi, per arrivare anche a sei mesi se la richiesta non è linea con la disponibilità di spesa espressa dai potenziali clienti della zona.

La ricerca della seconda casa vede protagoniste famiglie che arrivano dalla Toscana, in particolare da Arezzo, Siena e Firenze. Si tratta per lo più di famiglie con bambini al seguito che apprezzano la qualità del mare, la presenza di bassi fondali e i servizi che offre la cittadina.

Tra le zone più richieste ci sono Salciaina e Senzuno a sud di Follonica e zona Nuova e Prato Ranieri a Nord. A Salciaina si concentrano condomini degli anni '70 ed appartamenti che hanno metrature di 45-55 mq, con ampi spazi esterni come terrazzi abitabili o giardini.

Diverso il mercato immobiliare di Senzuno, antico quartiere costruito negli anni '30-'40. L'offerta immobiliare è differenziata e va dalle case dei pescatori situate direttamente sulla spiaggia o nelle immediate vicinanze e valutate a 3500-4000 € al mq ai piccoli contesti condominiali degli anni '70-'80 che sono scambiati a prezzi medi di 230-240 mila €.

Una delle zone più costose di Follonica è quella di Prato Ranieri che concentra costruzioni degli anni '60-'70, spesso piccoli contesti a ridosso del mare. Infatti un appartamento in buono stato di conservazione di 70-80 mq si valuta a prezzi medi di 300 mila €. Sono presenti anche delle soluzioni unifamiliari e bifamiliari che oscillano da 500 a 700 mila €.

Infine segnaliamo la zona Nuova che si caratterizza di soluzioni degli anni '60-'70 valutate mediamente intorno a 3000-4000 € al mq.

Anche per la prossima stagione estiva si registra una buona domanda di immobili in affitto.

A **San Vincenzo al Mare** le quotazioni delle abitazioni sono in diminuzione nella seconda parte del 2009. Il mercato della casa vacanza è molto vivace e vede protagonisti soprattutto acquirenti della Toscana, e in parte minore compratori provenienti da altre regioni dell'Italia del Nord.

La domanda si orienta su bilocali e trilocali dotati di spazi esterni, posto auto e vista mare.

Le zone più apprezzate da chi cerca una soluzione vicino al mare sono Principessa e Conchiglia, zone pedonali e tranquille costruite negli anni '60. Le quotazioni per immobili in buone condizioni sono di 3000 € al mq con punte di 4500 € al mq per le soluzioni di piccolo taglio. Se poi c'è il plus della vista mare le quotazioni possono salire anche a 5000 € al mq. Sono disponibili anche delle soluzioni indipendenti di 110-120 mq che si vendono da 400 a 450 mila €.

Chi ha una disponibilità di spesa inferiore può rivolgersi alle soluzioni posizionate a San Carlo dove le quotazioni sono più basse e si possono spendere da 2000 a 2500 € al mq. La maggior parte delle abitazioni della zona sono soluzioni quadrifamiliari circondate da giardino.

Sono in corso degli interventi di nuova costruzione nella zona di Pian degli Ulivi, sopra l'Aurelia.

A San Carlo partiranno i lavori per la costruzione di una zona Peep e sopra la Conchiglia sono state costruite delle villette indipendenti. A Giugno sarà inaugurato il porto turistico che conta 60 posti barca.

Il mercato degli affitti estivi è sempre molto dinamico e vede protagonisti in particolare giovani e famiglie. Per un bilocale di 4 posti letto si spendono 1300 € al mese a giugno, 1800 € al mese a luglio, 2300 € al mese ad agosto.

Il mercato immobiliare di **Castagneto Carducci** nella seconda parte del 2009 ha registrato una diminuzione delle quotazioni. Il mercato delle seconde case è dinamico con richieste di acquirenti dalla Toscana, Lombardia e soprattutto Liguria.

A cercare la seconda casa sono prevalentemente famiglie alla ricerca di bilocali per i quali si spendono cifre medie di 150-160 mila € e trilocali su cui investire da 180 a 200 mila €.

Tra le zone più ambite c'è Marina di Castagneto, sul litorale tirrenico, dove ci sono soluzioni indipendenti e piccoli contesti condominiali della prima metà degli anni '70. Per un buon usato con vista mare si spendono mediamente 4500-5000 € al mq. Gli appartamenti ricavati da interventi di ristrutturazione possono arrivare anche a 7000 € al mq.

Al momento la zona è interessata da un intervento di nuova costruzione (a circa un chilometro dal mare) che porterà all'immissione sul mercato di centinaia di appartamenti che sono acquistabili a prezzi medi di 4000 € al mq.

Anche a Castagneto Carducci, seppur distante alcuni chilometri dalla costa, si acquistano appartamenti da utilizzare come seconda casa. In diminuzione la presenza di stranieri che in passato acquistavano soprattutto casali di campagna nella zona.

Infine segnaliamo Bolgheri, un borgo medioevale, che offre appartamenti d'epoca che attirano clientela italiana e non e che ha quotazioni medie di 4000 € al mq.

## MARCHE

*Le località turistiche delle Marche hanno registrato una diminuzione delle quotazioni del 2,2% nel secondo semestre dell'anno. Stabili le quotazioni a Numana, Porto d'Ascoli e San Benedetto del Tronto. In diminuzione i prezzi a Pesaro, Porto Recanati e Senigallia.*

A **Senigallia** le quotazioni immobiliari sono diminuite nella seconda parte del 2009 a seguito della diminuzione della domanda e della disponibilità media di spesa. Ad acquistare sono stati per lo più investitori che hanno comprato per mettere a reddito l'immobile, sia durante la stagione estiva che per l'intero l'anno.

Investono cifre medie di 180-200 mila € e si orientano per lo più verso bilocali entro 500-600 mt dal mare.

Il lungomare di Senigallia (viale Alighieri, viale Marconi) registra una bassa offerta di immobili, essendoci una elevata concentrazione di alberghi e di conseguenza i proprietari delle abitazioni chiedono anche cifre di 5000 € al mq. Su via Mamelie via Leonardo da Vinci invece le quotazioni per un buon usato scendono a 3400 € al mq.

Vanno avanti i lavori per il completamento della Darsena e per l'aumento dei posti barca.

Nella seconda parte del 2009 e i primi mesi del 2010 si registra un buon andamento del mercato delle seconde case a **Numana**: ci sono richieste che arrivano da famiglie residenti nelle Marche ma anche in altre regioni d'Italia che cercano la casa al mare da poter utilizzare nel periodo estivo. Più bassa la quota di chi cerca l'abitazione per metterla a reddito.

Chi acquista spesso realizza una permuta oppure ha già il capitale da investire. Bassa la percentuale di chi ricorre ad un mutuo. Generalmente si chiedono piccoli trilocali, da 50 mq al massimo, su cui

investire cifre comprese tra 150 e 200 mila €. Trale caratteristiche più richieste la presenza di un terrazzo e la posizione quanto più possibile vicina al mare. Le zone di Sirolo e Numana sono quelle più richieste, in particolare il lungomare di Marcelli. Ci sono soluzioni costruite tra gli anni '70 e gli anni '90 e per una soluzioni usata ed in buone condizioni si spendono mediamente 3500 € al mq.

Al momento sono in corso dei piccoli complessi condominiali a Sirolo e Numana che si valutano a prezzi medi di 4000-4200 € al mq.

Le soluzioni indipendenti sono disponibili nella zona più collinare (via Poggio del Sole) dove le quotazioni sono di 2500-2700 € al mq. Per quanto riguarda i lavori in corso sul territorio si parla della nascita di un nuovo albergo a Marcelli e della possibilità della costruzione del nuovo porto turistico.

Per quanto riguarda gli affitti estivi c'è sempre una buona richiesta, anche se molti preferiscono prenotare "last minute": per un bilocale di 4 posti letto si spendono: a Giugno 900 €, Luglio 1800 €, Agosto 2600 €, Settembre 900 €

E' dinamico il mercato della seconda casa a **Porto D'Ascoli** nella seconda parte del 2009. In particolare la domanda si orienta su piccoli tagli per i quali investire cifre medie di 150-200 mila €

La maggioranza delle compravendite e soprattutto delle richieste con questa finalità si realizza nel tratto compreso tra la Ferrovia ed il lungomare. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie che provengono dall'entroterra marchigiano e, in parte, anche dall'Abruzzo e dall'Umbria. Il target medio è rappresentato da famiglie di professionisti o commercianti ed il taglio più richiesto è compreso tra 35 e 60 mq. Apprezzata la presenza di uno spazio esterno, del box, del posto auto e della vista mare.

Sul lungomare, denominato "Riviera delle Palme", completamente riqualificato qualche anno fa nella parte sud, si concentrano molte strutture ricettive; si possono trovare anche abitazioni costruite negli anni '60-'70 che, allo stato originario, costano mediamente 3000-4000 € al mq con punte di 4500 € al mq per le soluzioni con vista mare. Tale quotazione è però da intendersi per tagli non superiori ai 60 mq e posizionati esclusivamente in prima fila mare. Sempre in prima fila e per tagli piccoli, nei rari casi di ristrutturazione totale, si possono spendere anche cifre superiori a 5000 € al mq, per immobili di particolare pregio con spazi esterni e vista mare. Già a partire dalla seconda fila le quotazioni scendono e si portano a 2700-3500 € al mq. per soluzioni usate. Molte compravendite si concludono nella zona intorno a via Mare dove si registra la maggior presenza di servizi e dove la domanda resta sostenuta.

Oltre la ferrovia le soluzioni usate scendono a 2000-2200 € al mq, ma la zona ha poco appeal su chi cerca la casa vacanza, anche se può essere un buon compromesso per chi è disposto a brevi spostamenti anche a piedi.

Non ci sono molti interventi di nuova costruzione e si stanno realizzando per lo più ristrutturazioni e cambiamenti di destinazione d'uso di alberghi. Le nuove costruzioni al momento in corso si concentrano per lo più nella zona "Fontana" dove sorge l'omonimo centro commerciale. I prezzi sono di 2700-2900 € al mq.

Da segnalare l'esistenza del progetto di riqualificazione del lungomare fino al centro di San Benedetto del Tronto.

## **ABRUZZO**

*Le quotazioni delle abitazioni nelle località turistiche dell'Abruzzo nella seconda parte del 2009 sono rimaste abbastanza stabili segnalando una diminuzione dell'1,4 %. Tra le località i cui prezzi sono diminuiti si segnalano Alba Adriatica, dove sono in corso i lavori per il completamento del restyling del lungomare, Roseto degli Abruzzi e Silvi.*

In diminuzione le quotazioni delle abitazioni ad **Alba Adriatica**, nella seconda parte del 2009. La zona maggiormente richiesta per la casa ad uso vacanza è quella a sud della città.

Nel corso della seconda parte del 2009 si è registrato un incremento della domanda. I prezzi sono in contrazione dal momento che i costruttori hanno provveduto ad abbassarli per poter collocare con successo gli immobili sul mercato; di conseguenza anche le tipologie usate hanno subito un ribasso per poter essere maggiormente competitive.

Ad acquistare la casa vacanza sono soprattutto persone provenienti dall'Umbria che optano per questa zona perché prezzi sono inferiori a quelli delle località turistiche della vicina regione delle Marche.

A seguire ci sono acquirenti provenienti dal Lazio. La domanda si orienta prevalentemente verso bilocali o trilocali con giardino o terrazzo non più di 600-700 metri dal mare.

Si osserva una certa attenzione agli standard di risparmio energetico degli immobili. Una delle zone più apprezzate è quella di Villafiore che gode della presenza di una grande pineta ed è anche meno caotica. Offre soprattutto appartamenti le cui quotazioni vanno da 1500 a 2000 € al mq per un buon usato e da 2500 a 3000 € al mq per quelli di nuovacostruzione.

Al confine con Tortoreto ci sono ville indipendenti, bifamiliari e trifamiliari vicino al mare che sono spesso oggetto di vendita ad imprese che provvedono alla demolizione e alla ricostruzione. Sono valutati mediamente intorno a 2500/3000 € al mq.

Sul lungomare sono in corso i lavori per il completamento del restyling.

Sul mercato immobiliare di **Roseto degli Abruzzi** si registra un lieve calo delle quotazioni (-1,3%) nella seconda parte del 2009. Il mercato delle seconde case è stato dinamico anche nella prima parte del 2010. Chi ha cercato la casa vacanza si è orientato, in parte, verso le nuove costruzioni che hanno il vantaggio di avere dei tagli piuttosto piccoli e di conseguenza si prestano a questo tipo di acquisto. Infatti chi desidera la seconda casa desidera tagli compresi tra 40-50 mq per i quali spendere cifre medie di 120-160 mila €.

Gli acquirenti di seconda casa, prevalentemente famiglie con bimbi, arrivano dal Nord Italia. Ultimamente si registrano acquisti anche da parte di aquilani che comprano qui la prima casa.

Sono previste delle aree di espansione dal nuovo Prg da poco presentato ed in corso di approvazione. Si tratta della zona Nord, della parte alta della zona sud e della fascia collinare dove si andrà a recuperare l'area occupata da tre fornaci ormai dismesse.

Il territorio di Roseto si sviluppa longitudinalmente ed è tagliato dalla ferrovia e dalla strada Nazionale. Le abitazioni situate nel tratto di territorio compreso tra la ferrovia ed il mare è quello più ambito come seconda casa: offre appartamenti in piccoli contesti condominiali e i prezzi oscillano da 2000 a 3500 € al mq. Se l'immobile sorge sul lungomare con possibilità di godere della vista mare (via Trieste, via Trento e via Roma) le quotazioni possono salire anche a 3500 € al mq.

Spostandosi tra la ferrovia e la strada statale i prezzi scendono e si posizionano su valori di 1600-1800 € al mq per le tipologie usate e 2200 € al mq per il nuovo.

Nel Centro storico le abitazioni sono state costruite tra la fine del 1800 ed inizi del 1900, a volte abbattute e ricostruite ex novo. Le quotazioni per un ristrutturato sono di 3000 € al mq.

La cittadina è stata sottoposta a numerosi interventi di ristrutturazione negli ultimi tempi che hanno portato alla nascita di sottopassaggi, rotonde per migliorare la viabilità.

## **CAMPANIA**

*Le località turistiche della Campania sono diminuite del 3,9% nella seconda parte del 2009.*

*Quella facenti parte della provincia di Napoli sono diminuite del 6,1% mentre quelle appartenenti alla provincia di Salerno sono diminuite dell'1,6%. Stabilità dei valori ad Amalfi e Vietri sul Mare.*

Sul mercato immobiliare di **Sorrento** si registra una maggiore trattativa sui prezzi richiesti dai proprietari, ancora troppo elevati rispetto alla disponibilità di spesa espressa dai potenziali acquirenti che si aggira intorno a 400-500 mila €.

La domanda si orienta prevalentemente sui trilocali da 60 mq posizionati nel Centro di Sorrento, comodo anche per la presenza della fermata della circumvesuviana.

Nel centro della città, intorno a piazza Tasso, si concentrano le abitazioni più ambite, situate in stabili d'epoca, spesso da ristrutturare. La condizione interna degli immobili spesso è buona, anche perché su queste tipologie esiste un maggior turn over. Per una soluzione ristrutturata si spendono in media 7000 € al mq con punte di 8000 € al mq per le abitazioni che godono della vista mare.

Per quanto riguarda gli interventi in corso, si segnala la presenza di un parcheggio multilivello e il recupero della zona intorno a piazza Tasso.

Anche a **Capri** si registra una diminuzione della domanda anche se parliamo sempre di un target con elevata disponibilità di spesa. L'area più prestigiosa e ricercata è quella che si sviluppa intorno a piazza Umberto I dove si concentrano soprattutto le abitazioni storiche, del XVIII e XIX secolo che, ristrutturate ed in buono stato, possono superare i 10 mila € al mq.

Allontanandosi dalle zone centrali i prezzi scendono: infatti in molte parti dell'isola, in particolare nel Centro storico e nell'area balneare in direzione della località del faro si circola solo con mezzi pubblici o taxi e per questo le zone centrali sono quelle preferite.

Nel corso del secondo semestre del 2009 le quotazioni delle abitazioni di **Amalfi** sono rimaste stabili.

Si registra un aumento delle tempistiche di vendita per le abitazioni dal valore superiore a 400 mila €. Ancor più difficoltose le vendite delle abitazioni dal valore superiore a 700 mila € per le quali si registra un calo delle richieste. Per la seconda casa esiste una buona domanda per le soluzioni indipendenti e semindipendenti, in particolare per rustici e ruderi che raggiungono valori massimi di 200 mila €. Si tratta di soluzioni che spesso son da ristrutturare, sono più distanti dai centri abitati e sono separate dal mare da scalinate. Ultimamente si registra un incremento di queste richieste, che provengono da acquirenti amanti del posto, che cercano queste soluzioni per poi ristrutturarle con rifiniture di qualità.

Continuano ad essere apprezzate le abitazioni situate nelle località periferiche come Scala e Furore, le cui abitazioni stanno raggiungendo valori interessanti. Per una soluzione in ottimo stato si raggiungono valori vicino a 6000-7000 € al mq nelle zone centrali e di 4000 € al mq per la periferia. Per gli affitti estivi si registrano richieste soprattutto da parte di stranieri, provenienti dal Nord Europa che pagano per un bilocale di quattro posti letto 600 € a settimana a giugno fino ad un massimo di 1200 € a settimana ad agosto.

Vi è comunque un calo delle richieste degli affitti estivi per lunghi periodi.

Il mese di agosto può costare intorno a € 2500 per un bilocale di quattro-cinque posti letto.

Stabili le quotazioni delle abitazioni a **Ischia** dove, negli ultimi mesi, si registra una minore distanza tra le richieste dei proprietari e la disponibilità di spesa espressa dai potenziali acquirenti. In aumento la domanda da parte di acquirenti napoletani.

Il budget medio di chi cerca in zona si aggira intorno a 300 mila € (per un trilocale di circa 60 mq) con terrazzo o spazio esterno. Non si presta molta attenzione allo stato di conservazione dell'immobile. In genere chi acquista ad Ischia tende a sfruttare l'abitazione durante tutto l'anno e non solo durante il periodo estivo.

Tra i comuni dell'isola più richiesti ci sono Forio d'Ischia e Ischia Porto. A Forio di Ischia ci sono appartamenti degli anni '70-'80 valutati mediamente 4000-4500 € al mq; nella zona di S. Francesco si concentrano per lo più tipologie di tipo signorile (sia appartamenti che ville indipendenti) e le quotazioni sono mediamente di 6000-7000 € al mq.

Ischia Porto è un'altra zona molto richiesta che si caratterizza per la presenza di appartamenti costruiti negli anni '80, inseriti in piccoli contesti condominiali e valutati mediamente intorno a 5000-6000 € al mq oppure soluzioni indipendenti vicine al mare, che partono da un minimo di 300 mila €.

## MOLISE

*Le località turistiche del Molise hanno segnalato una diminuzione delle quotazioni degli immobili dello 0,9%. A Termoli la contrazione è stata dell'1,4% mentre a Campomarino Lido i prezzi sono rimasti stabili.*

A **Termoli** nella seconda parte del 2009 le quotazioni delle abitazioni sono diminuite dell'1,4%.

Il mercato si suddivide, abbastanza equamente, tra compravendite di prima casa e di seconda casa. Numerosi acquirenti di seconda casa arrivano soprattutto dalla Puglia. Tra gli aspetti maggiormente apprezzati da chi cerca la seconda casa ci sono i buoni collegamenti della cittadina tramite rete ferroviaria, rete autostradale e il porto da cui partono i traghetti diretti alle isole Tremiti.

Si apprezza anche il fatto che Termoli è animata sia durante i mesi estivi che durante i mesi invernali. La ricerca della seconda casa è indirizzata verso bilocali e trilocali utilizzati durante il periodo estivo e spesso affittati, durante l'inverno, a studenti universitari. Coloro i quali ricercano un trilocale mettono in conto un budget medio intorno a 130 mila €.

Le zone maggiormente apprezzate da coloro che cercano la seconda casa sono quelle centrali e semicentrali. Il centro storico, il Borgo Vecchio, è molto apprezzato perché offre soluzioni indipendenti che in buono stato possono costare mediamente 2300 € al mq.

A ridosso delle zone centrali prevalgono gli appartamenti degli anni '50 che si valutano a prezzi medi di 1700-1800 € al mq.

Negli ultimi anni sono state costruite numerose nuove abitazioni che sono state immesse sul mercato a 3000 € al mq (in zona centrale) e nelle zone semicentrali a 2000 € al mq.

Per gli affitti stagionali, che sono richiesti soprattutto da pugliesi e campani.

La ricerca della seconda casa a **Campomarino** vede protagoniste soprattutto famiglie pugliesi, a seguire provenienti dalla Campania e dal basso Lazio. Il budget medio di investimento messo in conto si aggira intorno a 70-80 mila €.

Si cercano prevalentemente tagli compresi tra 55 e 65 mq, con due camere da letto, un piccolo giardino e possibilmente la vista mare.

A Campomarino Lido si apprezzano in particolare le abitazioni situate in via della Libertà, via Benedetto Croce e via Vanoni. In particolare il tratto che va da via Benedetto Croce a via Turati, nella parte nord del lido verso Termoli dove non c'è la Pineta che limita l'accesso al mare.

La zona offre piccoli contesti condominiali costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80, che si valutano a prezzi medi di 2500 € al mq.

Le quotazioni scendono a 1700-1800 € al mq per le abitazioni di nuova costruzione situate nella parte meridionale e centrale di Campomarino, separate dal mare dalla presenza di una Pineta.

Nella zona "Chiesa" sono disponibili soprattutto villette bifamiliari.

Mercato a se stante quello di via Vanoni dove le quotazioni di un buon usato sono di 2000-2300 € al mq.

Sul versante degli affitti estivi si registra la tendenza ad affittare gli appartamenti settimanalmente.

Per un bilocale di quattro posti letto si spendono cifre di 800-1000 € al mese a giugno, 1500 € al mese a luglio, 2000 € al mese ad agosto e 800-1000€ al mese a settembre.

## PUGLIA

*In Puglia le località turistiche di mare sono diminuite del 3,8% nel secondo semestre del 2009.*

*Stabili quelle che affacciano sul Gargano mentre sono in diminuzione le località del Salento. Da segnalare un particolare interesse per costruzioni tipiche del Salento, dette Pajare, che si concentrano nel tratto che va da Castro a S.Maria di Leuca. Tra gli acquirenti in questa zona si registrano anche stranieri, inglesi tedeschi e americani interessati soprattutto al mercato delle soluzioni indipendenti.*

Stabili i prezzi a **Vieste** nella seconda parte dell'anno 2009. Il mercato immobiliare della casa vacanza inizia a dare segnali di ripresa, dopo un periodo di stasi. Ad acquistare sono sia acquirenti che arrivano da Foggia e provincia che dal Nord Italia. Questi ultimi, spesso professionisti o imprenditori, cercano soprattutto tipologie di prestigio, preferendo soluzioni indipendenti o appartamenti con ingresso indipendente, situati nel centro storico, necessariamente con veranda o terrazzo aventi affaccio sul mare. In Centro storico per una soluzione ristrutturata ed in prima fila sul mare si spendono fino a 3000 € al mq. Quotazioni che scendono considerevolmente man mano che ci si sposta verso l'interno. Le altre richieste si orientano verso bilocali e trilocali in cui investire da 130 a 180 mila €, possibilmente nei pressi del mare. Tra le zone maggiormente dinamiche negli ultimi tempi c'è il litorale Nord grazie anche ai numerosi lavori di riqualificazione a cui è stato sottoposto. Si trovano soprattutto appartamenti di recente costruzione valutati fino a 2300-2500 € al mq.

Restano sempre apprezzate le soluzioni abitative situate verso il litorale sud detto "del Pizzomunno" con abitazioni costruite negli ultimi venti anni e valutate intorno a 2000-2200 € al mq (ristrutturate).

Ville indipendenti di prestigio, con vista mare, sono presenti sulle zone collinari.

I valori si attestano intorno a 3000 € al mq.

Per un bilocale di quattro posti letto si spendono mediamente 1200 a giugno; 2000 a luglio; 2700 a agosto; 1200 a settembre.

Non sembra conoscere crisi il mercato delle seconde case nel Salento, in particolare sul tratto di costa che va da **Castro a S. Maria di Leuca** e che suscita interesse tra imprenditori e professionisti del Nord Italia, interessati soprattutto all'acquisto di soluzioni indipendenti e, ultimamente di "pajare" costruzioni tipiche in pietra. Si tratta di antiche abitazioni rurali, quasi sempre da ristrutturare interamente e che hanno metrature di 25-30 mq. Se ne possono trovare anche affiancate e, in questo caso, si possono ricavare metrature anche più grandi. Sono ricercate soprattutto da appassionati del genere. I prezzi per una tipologia standard sono di 50 mila € (da ristrutturare).

Tra gli acquirenti si registrano anche stranieri, inglesi tedeschi e americani interessati soprattutto al mercato delle soluzioni indipendenti e che mettono in conto una disponibilità di spesa media intorno a 500 mila €.

Chi cerca la soluzione indipendente la desidera isolata, immersa nel verde e con vista mare. Se ne trovano molte a picco sul mare, lungo la costa che collega Castro e S. Maria di Leuca a prezzi che partono da un minimo di 500 mila €. Anche a Tricase porto si registra un buon mercato, animato soprattutto dalle compravendite delle classiche soluzioni indipendenti con ingresso su strada valutate mediamente 2000 € al mq.

Non si registrano interventi importanti di nuova costruzione anche perché la zona è sottoposta a vincoli paesaggistici.

Sempre nel Salento a **Gallipoli**, nella seconda parte del 2009, è in aumento la domanda di seconda casa anche se i prezzi degli immobili sono in leggera diminuzione. Ad acquistare sono prevalentemente residenti nel Nord Italia che decidono di fare un investimento mettendo poi a reddito l'immobile. Minore il numero di coloro che acquistano per uso diretto. In quest'ultimo caso si prediligono soprattutto le abitazioni di qualità, con vista mare, possibilmente indipendente e con caratteristiche tipiche del posto (ad esempio la volta a stella per gli immobili della "città vecchia").

Coloro che acquistano per investimento invece mirano al miglior rapporto prezzo/qualità ed acquistano bilocali o trilocali. Chi acquista per uso investimento affitta spesso l'immobile a società che provvedono poi ad affittarlo nei mesi estivi.

Tra le località maggiormente richieste da chi cerca questo tipo di immobile ci sono lido S. Giovanni, il Centro storico e Rivabella. Lido S. Giovanni e Rivabella sono più vicine al mare e offrono soprattutto appartamenti, bilocali e trilocali, in condominio. Per un buon usato si possono spendere cifre intorno a 1400-1500 € al mq con punte di 1700 € al mq per immobili con vista mare. Se l'immobile poi è di piccola metratura si possono raggiungere quotazioni di 1900 € al mq. Le

abitazioni del Centro storico di Gallipoli attirano soprattutto amatori che cercano tipologie signorili, con caratteristiche tipiche del posto. L'indipendenza è uno degli elementi maggiormente richiesti. Una soluzione signorile ristrutturata si aggira intorno a 2000-2300 € al mq. Il mercato delle locazioni estive registra sempre numerose richieste ed è sempre molto dinamico. A titolo di esempio per un bilocale di quattro posti letto si chiedono valori di 1000 € al mese a giugno, 1800 € al mese a luglio, 3000 € al mese ad agosto e 1000 € al mese a settembre.

## **BASILICATA**

*In diminuzione dell'8,8% i prezzi delle località turistiche della Basilicata, Nova Siri e Policoro.*

A **Nova Siri** la domanda di seconda casa per uso vacanza si orienta prevalentemente nella zona della Marina, quella più vicina al mare dove si concentrano strutture ricettive e multiproprietà. Gli acquirenti di casa vacanza arrivano dalle regioni vicine, Puglia e Campania soprattutto. La domanda si orienta verso piccoli trilocali di 65-70 mq possibilmente con un giardino ed una veranda. L'investimento medio di chi cerca la casa vacanza si orienta intorno a 80 mila – 100 mila €.

Il mercato delle nuove costruzioni interessa soprattutto la zona della Marina dove sono in corso i lavori per la nascita di appartamenti che si compravendono a prezzi medi di 1250 € al mq.

Presso la Marina inoltre sono disponibili anche soluzioni degli anni '70-'80, case indipendenti sviluppate su piano terra e due piani.

Le quotazioni per una tipologia usata si aggirano intorno a 1000 € al mq.

Si registrano anche acquisti di abitazioni per uso investimento realizzati da residenti in altre regioni di Italia.

Esiste poi una buona richiesta anche per gli affitti estivi che registrano i seguenti canoni. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono a luglio 1300 € al mese e ad agosto 1500 € al mese.

Da segnalare i lavori per il completamento della strada che collega Taranto a Reggio Calabria e che passa anche da Nova Siri.

## **CALABRIA**

*In Calabria le quotazioni delle abitazioni sono diminuite del 3,1% nella seconda parte del 2009. Si segnalano a Scalea un discreto interesse da parte di acquirenti russi. Lo sviluppo edilizio interessa le i comuni Schiavonea e Soverato.*

Nel secondo semestre del 2009 non si registrano variazioni dei prezzi immobiliari a **Schiavonea**, frazione di Corigliano Calabro, dove si concentra la domanda di seconde case da parte di turisti napoletani (in maggioranza), romani e milanesi. Le richieste si indirizzano prevalentemente su soluzioni con due camere da letto, posizionate nelle prime tre file adiacenti al mare e possibilmente con vista mare. Il capitale medio a disposizione degli acquirenti è di 70 mila €. L'area di Schiavonea adiacente al mare è caratterizzata da condomini realizzati nei primi anni '80. La parte costiera a nord, meno turistica e che costituisce il caratteristico borgo marinaro è invece composta da case di pescatori realizzate prima del '67. Corso Cristoforo Colombo è il lungomare di Schiavonea dove si possono acquistare appartamenti medio usati fronte mare ad un prezzo di 1000 € al mq. I prezzi scendono in seconda ed in terza fila dove le stesse tipologie si possono comprare ad un prezzo di 850 € al mq. Da segnalare che nell'area di via Riccione sono in fase di realizzazione alcuni complessi abitativi, le cui soluzioni al piano terra godono di ingresso indipendente. Le prime consegne dovrebbero partire a giugno del 2010 e le valutazioni sono comprese tra 900 e 950 € al mq. Negli ultimi due anni la parte più antica del lungomare, a nord della città, è stata riqualificata attraverso il rifacimento dei marciapiedi e dell'illuminazione. Prevista inoltre la riqualificazione di piazza del Quadrato, nell'area sud del lungomare. Anche il Centro storico è stato oggetto di riqualificazioni come ad esempio la ripavimentazione della piazzetta Portofino ed il rinnovo dell'arredamento urbano.

Il canone di affitto per un bilocale 4 posti letto a luglio è di 800 € mentre ad agosto si spendono 1800 €.

I prezzi delle case a **Scalea** non hanno subito variazioni nel secondo semestre del 2009. La maggior parte delle compravendite si concentra sulle seconde case, acquistate prevalentemente da turisti campani e laziali. Da segnalare che nel 2009 si è registrata una buona domanda da parte turisti russi, che cercano prevalentemente nell'area centrale di Scalea preferendo i piani più alti anche se privi di ascensore. A partire dagli anni '80 Scalea ha vissuto un notevole sviluppo edilizio che ha portato alla creazione di migliaia di appartamenti, molti dei quali risultano ancora invenduti. La tipologia più ricercata è quella con due camere da letto, non lontana dal mare e possibilmente con vista.

Piace anche la presenza di un giardino o di una terrazza. Il Centro storico di Scalea è di epoca medioevale ed offre soluzioni in palazzi d'epoca con vista panoramica sul mare, apprezzati in prevalenza da turisti stranieri. L'area centrale di Scalea si è sviluppata dagli anni '80 in poi ed è composta prevalentemente da condomini aggregati in "parchi". Via Fiume Lao, via Lauro e corso Mediterraneo sono tra le vie principali del centro. Qui si possono acquistare soluzioni medio usate a 1000 € al mq. Più signorile la zona detta Baia del Carpino, in località Petrosa, molto richiesta perché panoramica, verde, tranquilla e con la presenza di spiagge private. L'edilizia è composta da ville ed appartamenti realizzati negli anni '80. In questa zona acquistare una soluzione in buone condizioni con vista mare costa circa 1200 € al mq. Da segnalare che è in fase di progettazione il nuovo porto, che porterà tra l'altro alla riqualificazione dell'area di corso Mediterraneo. Chi volesse acquistare soluzioni semindipendenti può orientarsi nella zona marina del comune di Santa Maria del Cedro, dove è possibile trovare ville bifamiliari, quadrifamiliari e a schiera. I prezzi per le villette a schiera partono da 100 mila € mentre quelli per le villette bifamiliari partono da 120 mila €. Il mercato delle locazioni è attivo solamente nel mese di agosto. Per l'affitto di un bilocale di quattro posti letto si spendono da 1000 a 1500 € in base alla vicinanza al mare.

Nella seconda parte del 2009 i prezzi delle case a **Soverato** sono rimasti stabili. La domanda immobiliare si divide equamente tra famiglie alla ricerca della prima casa e turisti in cerca della casa vacanza. I turisti provengono prevalentemente dalla Campania, ma anche da Roma, Bari e dalla Calabria stessa. Si registrano sporadici acquisti da parte di turisti tedeschi, inglesi e danesi, anche se in genere gli stranieri preferiscono usufruire dei villaggi vacanza e delle strutture alberghiere. Chi acquista la casa vacanza cerca di solito soluzioni con una metratura compresa tra 60 e 70 mq, situate nei pressi del mare e con uno spazio esterno come giardino o terrazzo. L'area centrale di Soverato, che si trova a ridosso del mare, è quella su cui si concentrano le richieste di seconde case. Il Centro è stato edificato tra gli anni '70 e gli anni '80 ed è composto da palazzine al massimo di 5 piani. Acquistare un appartamento usato costa tra 1900 e 2100 € al mq, mentre per soluzioni con vista mare si possono spendere fino a 2600 € al mq. Il Centro storico, sorto nei primi anni '50, caratterizzato da case di pescatori ristrutturate, è richiesto prevalentemente da residenti. Nell'area panoramica di Soverato sono in fase di completamento i lavori per la realizzazione di nuove villette a schiera e palazzine, la cui valutazione è compresa tra 1800 e 2000 € al mq. Continua inoltre lo sviluppo di alcuni comuni nei pressi di Soverato, come ad esempio Montepaone e Davoli, dove si costruiscono villette ed appartamenti valutati 1400 € al mq.

## Isole italiane

### SICILIA

*In Sicilia, nel secondo semestre del 2009, le quotazioni della seconda casa hanno registrato una diminuzione del 7,2%. Sempre dinamico il mercato immobiliare di Taormina dove si registrano anche alcune richieste di soluzioni indipendenti di prestigio da parte di stranieri.*

In lieve ribasso le quotazioni di **Milazzo**, nel secondo semestre del 2009. La discesa si è concentrata particolarmente sul mercato delle prime case dove si è registrata una maggiore difficoltà di accesso al credito ed una diminuzione della disponibilità di spesa. Sul mercato delle seconde case invece si registra un aumento della domanda, prevalentemente da parte di turisti provenienti dal nord Italia ed in particolare da Milano, Torino e Genova, oltre ad acquirenti provenienti dalla città di Messina. Sono sempre più rari invece gli acquisti di prima casa da parte di acquirenti messinesi, che fino al 2006 avevano acquistato a Milazzo, ma che adesso non riescono più ad acquistare a causa dei prezzi elevati. A comprare la casa vacanza sono in genere famiglie alla ricerca di bilocali e trilocali con vista mare e dal valore compreso tra 100 e 140 mila €. L'area su cui si concentrano gli acquisti di seconda casa è quella fronte mare, che si sviluppa da Via Spiaggia di Ponente a via Tukory proseguendo per via Marinaio d'Italia. Qui si possono acquistare soluzioni vista mare usate in buone condizioni a 1400-1500 € al mq. In questa area sono presenti numerosi cantieri per la realizzazione di palazzine ed in alcuni casi anche di villette. Per queste ultime la valutazione è compresa tra 380 e 400 mila €. Tutta l'area del lungomare di Milazzo è interessata da lavori di riqualificazione, attualmente fermi, ma che porteranno alla realizzazione di una nuova pista ciclabile ed al rinnovo dell'arredo urbano. Esclusiva la zona del Tono, dove si possono acquistare soluzioni semindipendenti a ridosso della spiaggia. Si tratta di ex case di pescatori completamente ristrutturate e valutate tra 2000 e 2300 € al mq.

La ricerca della seconda casa a **Messina** interessa la località di Villaggio S. Agata dove acquistano soprattutto abitanti della città siciliana.

La zona negli ultimi anni ha vissuto un intenso sviluppo edilizio che ha portato alla nascita di appartamenti panoramici con vista sullo stretto di Messina, scambiati a prezzi medi di 2400 € al mq oltre che di villette a schiera.

Chi cerca la seconda casa predilige le soluzioni indipendenti, dalle metrature comprese tra 90-95 mq, possibilmente con giardino esterno e terrazzo, classica tipologia della zona che si trova sia sulle nuove costruzioni che su quelle usate. Il budget medio di chi investe in questa tipologia di immobile si aggira intorno a 200 mila €. Tra le zone più apprezzate da chi cerca la seconda casa c'è Torre Faro, posizionata all'estremità nord del territorio della città di Messina, verso lo stretto. Le richieste per questa località sono in aumento e si possono trovare prevalentemente soluzioni indipendenti costruite negli anni '40-'50. Per una soluzione ristrutturata si spendono mediamente intorno a 1600 € al mq. Le stesse quotazioni, 1600-1700 € al mq, si spendono per abitazioni ristrutturate posizionate fronte mare.

Per quanto riguarda invece gli affitti estivi si registra la preferenza da parte dei proprietari ad affittare l'appartamento settimanalmente.

A **Taormina** si registra un rallentamento del mercato della seconda casa nonostante la domanda sia ancora molto dinamica. La sensazione è che i potenziali acquirenti vogliano aspettare un ridimensionamento dei prezzi. Si cercano bilocali e trilocali ma ci sono anche richieste per ville prestigiose (prevalentemente in acquisto, ma anche in affitto) alimentate in parte anche da stranieri, russi, australiani e tedeschi.

In aumento la domanda di abitazioni nel centro di Taormina, dove negli ultimi tempi si registra anche un turn over molto forte sulle attività commerciali, con negozi storici che chiudono.

All'interno delle mura si possono trovare abitazioni degli anni '50 valutate mediamente intorno a 4000-5000 € al mq. Prezzi più elevati si possono trovare su corso Umberto I, il principale del paese. Sempre ambite le abitazioni situate a Giardini Naxos, in particolare sul lungomare Regina Margherita dove per soluzioni fronte mare si registrano quotazioni medie di 2000-2500 € al mq.

Si nota anche un certo interesse per le soluzioni indipendenti, vecchi ruderi situati nelle zone più decentrate del paese. In particolare ci si rivolge verso la zona compresa tra Taormina e Castelmola. Si tratta di un'area che in futuro vedrà un notevole sviluppo edilizio previsto dal Piano regolatore. Le quotazioni delle nuove costruzioni oscillano intorno a 2500-3000 € al mq.

In aumento le richieste di immobili in affitto , no solo per la stagione estiva, ma anche per l' intero anno. Infatti, in seguito all'acquisizione da parte di Orient Express di due importanti alberghi, si sono stipulati contratti di locazione ad uso foresteria.

## **SARDEGNA**

*Le località turistiche della Sardegna hanno registrato una diminuzione dei prezzi dell'1,6%. L'unica realtà che segnala un leggero incremento delle quotazioni è stata Villasimius. Stabili invece le quotazioni ad Olbia ed in lieve ribasso i prezzi di Budoni e di Pula. E' vivace il mercato immobiliare di Porto Rotondo.*

A **Budoni**, nella seconda parte del 2009, le quotazioni delle abitazioni sono diminuite del 2,7%, interessando in particolare le abitazioni più distanti dal mare. Al momento si registrano clienti più esigenti ma anche meno disposti a spendere le cifre degli anni scorsi. Infatti le trattative sono più serrate e i tempi di vendita sono in aumento.

A cercare la seconda casa in questa seconda parte dell'anno sono stati investitori ma anche piccoli risparmiatori che colgono le buone opportunità offerte dal mercato.

Tra gli elementi maggiormente apprezzati la presenza dei servizi e la vicinanza al mare. Si prediligono i trilocali oppure le soluzioni indipendenti con giardino. Le zone predilette sono il centro di Budoni e le frazioni di Tanaunella e Porto Uttiolo.

Gli acquirenti, soprattutto famiglie, arrivano dalla Lombardia, dal Lazio, dal Piemonte e dalla Toscana. Nel Centro di Budoni si possono acquistare appartamenti o soluzioni a schiera; non ci sono molte nuove costruzioni e al momento per un buon usato si spendono cifre medie di 2700-3000 € al mq. La frazione di Tanaunella è molto apprezzata, vicina al mare e, rispetto al centro di Budoni, ha un'offerta maggiore. Le quotazioni sono di 2000-2100 € al mq per una soluzione in buono stato. Si trovano per lo più appartamenti in piccoli complessi condominiali.

Porto Uttiolo si caratterizza per la presenza del porticciolo turistico e offre appartamenti e villette a schiera costruite a partire dagli anni '80. Una soluzione usata in buone condizioni costa 2800 € al mq. Al momento non si segnalano importanti interventi di riqualificazione a parte una serie di lavori per la sistemazione dei danni causati dall'alluvione dello scorso anno.

A **San Teodoro** da settembre 2009 sono aumentate le richieste di seconda casa e le incertezze dei potenziali acquirenti hanno lasciato spazio ad un rinnovato interesse per l'acquisto dell'abitazione.

Ad acquistare sono sardi trasferiti in altre regioni che scelgono la seconda casa a S. Teodoro. Si dividono tra chi acquista per utilizzo diretto e chi invece acquista per mettere a reddito l'immobile.

Il taglio più richiesto è il trilocale possibilmente con vista mare. Al momento si registrano degli interventi di nuova costruzione nelle frazioni limitrofe a S. Teodoro.

Nel paese si costruisce solo in seguito ad abbattimenti di vecchie abitazioni. Una delle zone più apprezzate, ma anche più costose, è quella di Coda Cavallo con vista sull'arcipelago di Tavolara.

La zona offre numerose ville singole ma anche residence vicino al mare costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70 che si valutano a prezzi medi di 4000 € al mq.

Le zone centrali di San Teodoro sono ricercate soprattutto da coloro che desiderano essere vicini ai servizi. Si possono acquistare dall'appartamento alle soluzioni indipendenti su quattro lati, alcune anche di nuova costruzione. Ad esempio una villa singola di 100 mq libera su quattro lati di nuova costruzione è acquistabile a 300 mila €.

Altra zona molto apprezzata è quella di Puntaldia dove i prezzi salgono notevolmente e il mercato immobiliare offre anche soluzioni di prestigio con vista sul golfo. Un trilocale in buone condizioni può costare a partire da 450 mila €.

Per il futuro si prevede una rivalutazione delle frazioni di Badualga, Suareda e Traversa che potrebbero rivalutarsi proprio in virtù della loro vicinanza a S. Teodoro. Al momento le quotazioni

sono più contenute rispetto al Centro di S.Teodoro. Tra i prossimi interventi la costruzione del nuovo porto turistico.

A **Porto Rotondo** la domanda di seconda casa è sempre molto vivace, si muove su diversi tipi di target provenienti da ogni parte di Italia, con una prevalenza di persone residenti in Emilia Romagna, Toscana, Piemonte, Milano, Roma e Napoli . Si tratta per lo più di famiglie di professionisti. La domanda si orienta soprattutto su tagli come bilocali e trilocali per gli appartamenti e per le soluzioni semindipendenti (a schiera e bifamiliari). Essenziale nella maggioranza dei casi la presenza della vista mare.

Tra le zone più richieste c'è il Centro, intorno a piazza San Marco dove ci sono prevalentemente appartamenti in residence costruiti nella seconda parte degli anni '90 e, spesso, da ristrutturare. Per un bilocale in discrete condizioni con vista mare si possono spendere 250 mila €. Lo stesso immobile può costare 400 mila € se è posizionato nelle prime file.

Altre zone apprezzate sono Punta Volpe e Punta Lada , dove per appartamenti in buone condizioni dalle rifiniture signorili e in ottimi contesti condominiali si possono toccare facilmente valori di 10 mila € al mq. L'offerta in queste zone è molto bassa.

Esiste una tendenza a spostarsi nelle zone più periferiche di Porto Rotondo, come Rudalza e dintorni, più lontane dal mare e per questo meno costose. Ad interessarsi a queste zone sono soprattutto coloro che non dispongono di ingenti capitali da investire. Molto apprezzate e richieste le abitazioni del Golfo di Marinella dove gli immobili sono di più recente costruzione ed hanno prezzi leggermente inferiori rispetto a Porto Rotondo.

In lieve aumento le quotazioni delle abitazioni di **Villasimius**, nella seconda parte del 2009.

Un mercato maggiormente dinamico ha interessato le soluzioni medio piccole, comprese tra 30 e 50 mq, per le quali la disponibilità di spesa si aggira intorno 120-150 mila €. Difficoltà e aumento dei tempi di vendita hanno invece interessato le soluzioni abitative dal taglio superiore. A ricercare la seconda casa sono prevalentemente acquirenti che risiedono in Sardegna e, in parte, residenti nel centro nord. Quasi sempre si tratta di persone che hanno già il capitale a disposizione per realizzare l'acquisto. Basso il ricorso al mutuo.

Tra le zone maggiormente richieste ci sono il centro di Villasimius paese e la frazione di Costa Rei. Il centro è apprezzato soprattutto per la presenza di servizi e di abitazioni che consentono di godere della vista mare. Per un buon usato si spendono mediamente 2200-2300 € al mq. A seguire nelle preferenze dei potenziali acquirenti c'è la frazione di Costa Rei, un vero e proprio villaggio turistico dove si possono trovare appartamenti sul mare o con vista mare, ma anche soluzioni bifamiliari e trifamiliari degli anni '80 che costano da 150 a 250 mila € in buono stato di conservazione.

Prezzi decisamente più elevati si registrano a Cala Caterina, dove si rivolge un target di acquirenti medio alto. L'offerta è bassa e di conseguenza non si realizzano molte compravendite. Una soluzione ristrutturata costa da 4000 a 5000 € al mq. Anche a Campolungu le quotazioni sono mediamente più elevate. Sorta tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, la zona è apprezzata da coloro che cercano una soluzione indipendente o bifamiliare, tipologie con una buona offerta in zona. Le quotazioni medie per una tipologia in buono stato sono di circa 100 mq e si aggirano intorno a 400-500 mila €.

Chi è alla ricerca di una villetta a schiera si orienta verso il mercato di Porto Luna e S'Arruxi.

Sul versante delle locazioni si registra una buona richiesta per il periodo estivo e i valori sono di 1200 € al mese a giugno, 1800 € al mese a luglio, 300 € al mese ad agosto e 1800 € al mese a settembre.

Il mercato immobiliare della seconda casa a **Palau** è sempre vivace anche se s'è ancora distanza tra le richieste dei proprietari e la disponibilità di spesa espressa dai potenziali acquirenti.

A ricercare la seconda casa sono prevalentemente famiglie che arrivano da diverse città d' Italia in particolare Milano, Roma, Genova grazie ai collegamenti aerei e navali.

La richiesta media si orienta sull'acquisto di bilocali e trilocali preferibilmente con vista o, magari nelle vicinanze della spiaggia più rinomata, quella della Sciumara. Il budget che mettono in conto è compreso tra 140.000 e 170.000 €.

Tra le zone più richieste c'è il Centro storico perché concentra molti servizi e offre per lo più soluzioni semindipendenti, spesso con cortile. Le quotazioni per una soluzione da ristrutturare sono di 2200-2400 € al mq, mentre per una soluzione ristrutturata si spendono 2700-3000 € al mq.

Un'altra zona apprezzata è quella di Palau Vista, in collina, poco distante dal mare ma da cui si può godere di una splendida vista sull' Arcipelago della Maddalena. Per una soluzione usata ed in buone condizioni si spendono mediamente 3500-4000 € al mq. Altra zona richiesta è Palau – Vecchio Marino dove si concentrano soluzioni a schiera degli anni '70 che si compravendono a prezzi medi di 2700 € al mq.

Infine segnaliamo la zona del Porto Turistico richiesta soprattutto da chi possiede una barca. Le quotazioni di una tipologia usata, in buone condizioni, sono di 3200 € al mq.

Da tenere in grande considerazione è la zona dell' Isola dei Gabbiani, dove si organizzano diverse manifestazioni sportive relative alla vela e al windsurf.

A **Pula** nella prima parte del 2010 il mercato della seconda casa segnala una ripresa dopo un 2009 meno dinamico.

Chi è alla ricerca della seconda casa arriva spesso dall'Italia del Nord (Lombardia, Piemonte e Veneto sono le regioni da cui provengono molte delle richieste) e mette in conto una spesa che va dai 150.000 ai 350 mila €.

La tipologia più domandata è il trilocale posizionato sia nel paese di Pula che sul litorale.

Ad acquistare a Pula, che è comunque più distante dal mare, sono coloro che preferiscono soprattutto la vicinanza dei servizi, in posizione più periferica ma preferita e posizionata tra il mare ed il centro di Pula è la zona di Guventu caratterizzata dalla presenza di piccoli contesti condominiali e ville bifamiliari e quadrifamiliari con giardino. Le quotazioni di una soluzione nuova sono di 2200 € al mq.

Un'altra zona molto apprezzata è quella di Santa Margherita dove ci sono numerosi agglomerati di villette singole e porzioni di bifamiliari e quadrifamiliari. Tra gli agglomerati (detti anche Comunioni) più ricercati ci sono Stella Marina, Perla Marina e Is Morus dove si registrano quotazioni di 3000-4000 € al mq per le tipologie più vicine al mare ed indipendenti. Si scende a 2000 € al mq per le tipologie invece più distanti dal mare.