

TUTTI I PREZZI DELLE CASE AL MARE

Calano un po' le quotazioni in Campania (-4,5%) e in Liguria (-2,5%), il Sud tiene più del Nord, ma il dato medio generale è la stabilità. Ecco i numeri di Gabetti e Tecnocasa località per località, con l'analisi in dettaglio delle tendenze dei singoli mercati locali

Sembra riproporsi sul mercato delle seconde case al mare quanto già rilevato per la montagna e per il residenziale. Il mercato non si muove in modo omogeneo. Sono in maggiore difficoltà anche in questo segmento, secondo l'Ufficio Studi Gabetti, le giovani famiglie che fanno ricorso al mutuo per acquistare una seconda casa, mentre nei mercati in cui



prevalgono le famiglie consolidate e benestanti non si avvertono particolari problematiche. Nella maggior parte dei casi le quotazioni sono rimaste tuttavia stabili rispetto allo scorso anno. I periodi di locazione estiva hanno continuato ad accorciarsi e raramente si superano le due settimane.

Nel secondo semestre del 2007, secondo i calcoli dell'ufficio studi di Tecnocasa, le quotazioni immobiliari delle abitazioni nelle località di mare sono diminuite dello 0.8%, con una distribuzione abbastanza omogenea sul territorio. Infatti le regioni del Nord Italia hanno segnalato una riduzione dei prezzi del 2%, quelle del Centro dello 0.5%. Le località del Sud invece sono stabili, con comportamenti abbastanza diversi tra le regioni. Infatti tra le realtà più dinamiche ci sono la Calabria relativamente alla costa tirrenica cosentina (+5.2%), la Sardegna (+2.2%) e la Sicilia (+1.2%). Tra le regioni che hanno segnalato una maggiore riduzione dei prezzi si segnala la Campania (-4.5%), seguita dalla Liguria (-2.5%). Abbastanza stabili i prezzi delle altre località turistiche.

Ecco ora una serie di note e valutazioni di Gabetti riferite ai singoli mercati locali. Flessione dei valori nel semestre intorno al 10% a Santa Margherita Ligure e Rapallo, la discriminante nella quotazione è la location e la vista mare. Ad essere in difficoltà è soprattutto il mercato di fascia media (inferiore a 500 mila €) e medio-bassa, più legato alle fluttuazioni creditizie.

I tempi medi di vendita, qualora il prezzo iniziale sia di mercato, sono di 4-6 mesi. Sul lungomare di Santa Margherita Ligure fino allo scorso anno mancava l'offerta, oggi si rilevano decine di cartelli.

La clientela è quasi completamente italiana, si registra infatti una netta diminuzione di acquirenti stranieri (in precedenza soprattutto americani, russi e inglesi).

Riduzione della domanda e dei canoni anche nei mesi estivi. In queste località erano diffusi gli affitti annuali o stagionali, adesso si richiedono periodi sempre più brevi, anche singole settimane e non sempre si riesce ad affittare per l'intero mese di agosto.

A Porto Cervo e Porto Rotondo, si assiste ad un rallentamento del trend immobiliare, ma il mercato è comunque positivo. I prezzi sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto allo scorso anno, e le trattative si svolgono "a corpo", data l'esclusività del singolo immobile. I tempi medi di vendita vanno dai 4 agli 8 mesi.

Molto affollate nei mesi centrali, poco a giugno e settembre, Porto Cervo e Porto Rotondo sono realtà che non riescono a destagionalizzare nei mesi primaverili. Sono sempre presenti gli arabi e saltuariamente si registrano richieste anche di qualche indiano.

I russi cercano la vicinanza al mare, la riservatezza, a volte demoliscono le ville per ricostruirle con il loro stile più negli interni (arredi e rifiniture). Vogliono ostentare molto. Cercano la spiaggia o il molo privato, ma non direttamente sul porto, quanto nelle insenature più riparate.

Il budget raramente è un problema per i russi disposti a spendere anche 20-30 milioni di € per ville sul mare.

Il Consorzio "Costa Smeralda" oltre a fornire tutti i servizi (vigilanza, pulizia strade, giardinaggio, eventi) valuta l'impatto di tutto quello che riguarda l'estetica dei palazzi, per cui ogni

modifica deve essere autorizzata dal Consorzio attraverso un Comitato di Architettura. L'investitore di fascia alta desidera rimanere all'interno del perimetro del Consorzio, pur pagando una quota annuale si sente più garantito. Gli italiani sono soprattutto settentrionali e in parte romani.

Porto Rotondo ha avuto una crescita relativa dei prezzi negli ultimi anni, sulla scia di investimenti immobiliari di personaggi famosi italiani e stranieri.

A San Teodoro molti immobili risalgono agli anni '80, si è formata l'abitudine alla costruzione con la pietra, il tar-

“ Tra le realtà più dinamiche ci sono la Calabria, la Sardegna e la Sicilia ”



get è vario, giovani coppie, famiglie consolidate e anziani. La clientela turistica è in prevalenza settentrionale e romana.

Per un bilocale si spendono dai 120-150 mila €. Le quotazioni sono cresciute di un 5% nel semestre. Si trovano 3 locali a 200-250 mila €.

La zona di punta è quella di Punt'Aldia, dove c'è anche un campo pratica golf, con prezzi che vanno dai 7 ai 10 mila e al mq.

La stagione è iniziata a giugno con tedeschi, inglesi e svizzeri, mentre a luglio e agosto il turismo è italiano. Prevalgono le richieste di locazioni brevi, in media due-tre settimane.

Ad Olbia sono maggiormente presenti le giovani coppie, sarà interessante la zona sud con la costruzione del nuovo

Ospedale Don Verzè, che conterrà 350 posti letto, oltre alla scuola infermieristica. Si prevede l'allungamento della pista di Olbia, anche in vista del G8 che si terrà a La Maddalena a luglio 2009.

Migliorata negli ultimi tempi la vivibilità di Olbia, grazie al tunnel che unisce le due sopraelevate al nuovo porto passeggeri. Gradevole anche il centro storico in granito.

Alla Maddalena c'è molta attesa collegata al G8. Tre anni fa si vendeva intorno ai 2.500 € al mq, mentre adesso le quotazioni sono cresciute e le somme richieste per un'abitazione sono di 3.500-4.000 € al mq. Sono partiti i militari americani, mentre è rimasta la Marina Italiana, questo dovrebbe favorire gli investimenti.

Interessante nella zona a 8 km sud di Olbia, l'iniziativa di Myrsine, situata a 300 metri dal mare, in prossimità di uno stagno marino con i fenicotteri. Qui sono stati realizzati circa 160 fra bilocali e trilocali, con rivestimenti delle finestre in pietra e granito, ceramiche pastello tipiche sarde, con quotazioni medie di 4.000 € al mq.

Nell'Argentario è cresciuta l'apertura verso i mercati esteri (in prevalenza inglesi e nord europei). I tempi di vendita sono di circa un anno, e lo sconto è al massimo del 5%. La richiesta di lus-

so tipica si rivolge a ville o calori da 300 a 500 mq, che debbano essere panoramiche, particolari, nel verde. Molto apprezzati i casali toscani risalenti agli anni '60 e prima metà degli anni '70. La spesa di solito va dai 3 ai 6 milioni di €. Le zone più rinomate sono Sbarcatello, Poggio Calvello, Le Cannelle, Cala Piccola e Cala Grande.

Quotazioni tendenti al ribasso a Viareggio, località che ha perso appeal rispetto al passato e che è capace soprattutto di attrarre una clientela legata alla tradizione. I prezzi di 10 mila € al mq fronte mare sono difficilmente proponibili. I tempi di vendita vanno dai 6 mesi ai 10 mesi. Piccoli tre locali da 70 mq nell'interno e in zone periferiche, si vendono a partire da 280-300 mila €. Qui si sono sentite le difficoltà creditizie su un certo target che è prima casa.

Prospettive migliori a Marina di Pietrasanta, dove si cercano immobili a non più di un km dal mare. Famiglie consolidate, soprattutto lombarde e fiorentine, puntano su appartamenti e villette. La disponibilità di spesa parte da 600-800 mila €. I valori immobiliari hanno tenuto relativamente bene.

A Forte dei Marmi, il mercato è molto esclusivo, non ha risentito della crisi, l'offerta è ridotta e si cerca l'esclusività dell'immobile e della posizione. In questo contesto sono presenti anche russi, pronti a spendere cifre superiori a quelle normali. Si stanno costruendo delle ville bifamiliari a meno di un km dal mare con piscina a cifre dai 3.5 ai 5 milioni di €.

A Rimini si sta registrando una flessione nella richiesta soprattutto nelle zone in cui gli immobili residenziali sono di livello medio-basso ed hanno un costo che non supera i 2.800 € al mq per il nuovo economico. E' il caso in particolare della terza cerchia a sud e della fascia mare sud e nord. La terza cerchia nord invece rappresenta in questo momento una zona di espansione edilizia e registra un discreto numero di richieste incoraggiate da prezzi che si aggirano intorno ai 2.400 € al mq per il nuovo. Il mercato turistico si



Otranto - Polignano



Forte dei Marmi

“ A Rimini Marina Centro rappresenta la parte centrale dell’area litoranea e ospita gli alberghi più importanti e più eleganti. La zona del porto è piena di locali... Qui le quotazioni per il signorile ristrutturato possono toccare 7.000-7.500 euro al metro quadrato ”

sta contraendo e non supera il 12% delle transazioni.

La zona di maggior interesse, la prima cerchia, è quella presa di mira da una clientela di reddito medio-alto che si orienta su immobili di buona metratura, collocati in piccoli stabili, con prezzi che si aggirano intorno ai 4.000 € al mq per il nuovo. Il Centro storico, pur essendo in prima battuta la scelta più comune, viene scartato nella maggior parte dei casi perché è molto raro il reperimento di un immobile con garage o posto auto.

Le frazioni di Rimini nord (più precisamente a nord-ovest) comprendono a partire da nord: Torre Pedrera, Viserbella, Viserba, Rivabella e San Giuliano Mare. In particolare nella zona di Viserba e Viserbella sono presenti belle villette del primo Novecento. Per immobili medi ristrutturati a Viserba, si spendono 3.000 € al mq.

“Marina Centro” rappresenta la parte centrale dell’area litoranea e ospita gli alberghi più importanti e più eleganti del comune (tra cui il famoso Grand Hotel). La zona del porto è piena di locali che, durante il periodo estivo, sono affollati di turisti di tutte le età e sono principalmente diventati delle discoteche all’aperto. Qui le quotazioni per il signorile ristrutturato possono toccare i 7.000-7.500 € al mq.

Le frazioni di “Rimini Sud”, precisamente a sud-est, sono: Bellariva, Marebello, Rivazzurra, Miramare. Si tratta di quartieri prettamente turistici, nella zona compresa tra la ferrovia e il mare. La zona ha subito il fenomeno della cosiddetta “riminizzazione” degli anni sessanta quando, senza ancora un piano regolatore preciso, furono costruite numerose palazzine diventate pensioni e hotel economici, aperti a partire da aprile-maggio, uno a ridosso dell’altro. Anche il litorale meridionale ha visto sorgere aree residenziali a monte della linea ferroviaria negli ultimi anni, anche se in misura meno massiccia rispetto al litorale nord. A Bellariva soluzioni medie nuove-ristrutturate costano sui 3.600 € al mq.

Sui Lidi Ferraresi a fronte di una stabilità delle quotazioni, si registra un allungamento dei tempi di vendita, che nell’arco dell’ultimo anno e mezzo sono passati dai 2-3 mesi ai 6-8 mesi. I volu-

mi sono in sensibile contrazione, a soffrire è soprattutto il target di operai e impiegati che di solito compra con somme di 100-120 mila €. In questo caso si cercano bilocali e trilocali, più che in appartamento, in villette a schiera, con giardinetto privato e ingresso indipendente.

Negli ultimi tre anni sono stati immessi circa 5 mila appartamenti sul litorale, e vi è molto invenduto. Gli acquirenti sono soprattutto emiliani e lombardi delle province più vicine come Mantova e Cremona.

La famiglia tipo che si rivolge a queste località è una famiglia consolidata dai 40 anni in su. I Lidi hanno delle specificità per bacino di riferimento: Porto Garibaldi è più residenziale, i Lidi di Pomposa e Scacchi attirano in prevalenza famiglie, Estensi e Spina con i loro pub e locali sono destinazione di un’utenza giovanissima, mentre il Lido di Volano, diventa interessante per gli amanti della natura e del verde, in virtù degli spazi e della pineta.

Le difficoltà si avvertono in misura inferiore nella fascia di spesa che va da 150 a 180 mila €. Di solito con queste cifre si cercano villette bifamiliari.

I top prices si raggiungono al Lido degli Estensi, dove per ville indipendenti usate vicino al mare si pagano 3-4.000 € al mq.

A Otranto le quotazioni immobiliari, stabili nell’ultimo anno, sono relativamente alte rispetto al resto dell’area, il nuovo realizzato nelle zone periferiche viene proposto al mercato a 2.500-2.800 € al mq, mentre nel Centro Storico i valori sono di 3.000-3.500 € al mq. Si è registrata una flessione nel numero di richieste e nella disponibilità di spesa media che di solito non supera i 150 mila €, per i quali si richiedono i bilocali, tagli quindi più piccoli di un tempo.

Gli stranieri interessati a queste zone per passare le vacanze sono prevalentemente tedeschi e inglesi, che spesso vanno in agriturismo e bed & breakfast nell’interno da usare come punti d’appoggio per girare diverse località durante la loro permanenza italiana. E’ diminuito il numero degli inglesi interessati all’acquisto, hanno comprato molto negli anni passati nell’entroterra

Le quotazioni secondo Gabetti

ZONA	PROV.	LOCALITÀ	PREZZI DI VENDITA				AFFITTI STAGIONALI			
			FRONTE MARE		ZONE INTERNE		VALORE MEDIO			SETT.
			MIN	MAX	MIN	MAX	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	
GOLFO DI VENEZIA	VE	LIDO VENEZIA	3.500	5.000	3.000	4.500	1.500	2.000	3.500	1.800
	VE	MURANO	2.500	4.500	2.000	3.500	1.000	1.200	1.800	1.000
	VE	BURANO	2.500	3.500	2.000	3.000	1.000	1.000	1.200	1.000
MONFALCONE	GO	GRADO	2.500	5.000	2.000	4.000	1.500	2.500	2.500	1.500
RIVIERA DI LEVANTE	GE	S.M.LIGURE	8.500	11.500	4.000	6.800	800	1.200	1.600	800
	GE	RAPALLO	6.500	9.000	2.800	5.500	600	1.000	1.300	600
	GE	ZOAGLI	6.000	8.500	3.200	6.000	650	1.100	1.400	650
	GE	PORTOFINO	12.000	15.000	7.000	9.000	1.500	2.500	3.000	1.500
GOLFO DELLA SPEZIA	SP	PORTOVENERE	10.000	12.000	5.000	7.500	//	//	//	//
	SP	LERICI	11.000	12.000	3.000	5.500	//	//	//	//
	SP	SAN TERENCE	9.000	10.000	3.000	4.500	//	//	//	//
	SP	BOCCA DI MAGRA	7.000	8.500	4.500	5.500	//	//	//	//
LIDI DI COMACCHIO	FE	LIDO DI POMPOSA	2.000	2.300	1.800	2.000	500	1.000	1.300	500
	FE	LIDO SCACCHI	1.900	2.200	1.700	2.000	500	1.000	1.300	500
	FE	PORTOGARIBALDI	2.300	2.600	2.000	2.300	600	1.200	1.500	500
	FE	LIDO DI SPINA - VILLE	1.900	2.750	1.600	2.000	650	1.600	1.700	550
	FE	LIDO DI SPINA - APPARTAMENTI	1.700	2.200	1.400	1.700	450	1.000	1.300	350
	FE	LIDO DEGLI ESTENSI - VILLE	2.000	3.000	1.700	2.000	750	1.700	1.850	600
	FE	LIDO DEGLI ESTENSI - APPARTAM.	1.700	2.400	1.500	1.800	500	1.000	1.300	350
	FE	COMACCHIO - CENTRO STORICO	//	//	1.250	1.750	//	//	//	//
	FE	COMACCHIO - VILLAGGIO SAN CARLO	//	//	1.900	1.300	//	//	//	//
	FE	COMACCHIO - RAIBOSOLA	//	//	1.150	1.650	//	//	//	//
RIMINI	RN	RIMINI MARINA CENTRO	4.500	6.000	//	//	//	//	//	//
	RN	BELLARIVA - MAREBELLO	3.000	3.300	2.500	30.000	//	//	//	//
	RN	SAN GIULIANO - CELLE	3.000	3.300	2.700	3.000	//	//	//	//
	RN	RIVAZZURRA - MIRAMARE	2.300	2.500	2.000	2.300	//	//	//	//
	RN	RIVABELLA - VISERBA	2.900	3.100	2.300	2.000	//	//	//	//
	RN	VISERBELLA - TORRE PEDRERA	2.100	2.300	1.900	2.100	//	//	//	//
	RN	RICCIONE CENTRO MARE	6.000	7.500	5.000	6.000	1.200	1.800	2.200	900
RICCIONE	RN	RICCIONE MARE ABISSINIA	7.000	8.500	5.500	7.000	1.200	1.800	2.200	800
	RN	RICCIONE MARE ALBA	5.000	6.500	3.800	5.200	1.100	1.600	2.000	800
	RN	RICCIONE PAESE	3.800	4.500	3.000	4.000	1.200	1.800	2.200	900
	RN	ALBA - PARCO	4.500	6.000	3.500	5.000	1.000	1.500	1.700	//
	RN	COLLE DEI PINI	3.000	4.000	2.500	3.500	800	1.200	1.500	//
	RN	PERIFERIA - SAN LORENZO	//	//	1.800	2.700	//	//	//	//
	RN	FONTANELLE	//	//	2.500	3.300	700	700	700	600
VERSILIA	LU	VIAREGGIO	7.000	10.000	3.000	4.000	//	//	//	//
	LU	LIDO DI CAMAIORE	7.000	10.000	3.500	5.500	//	//	//	//
	LU	MARINA DI PIETRASANTA	7.000	10.000	3.500	5.500	//	//	//	//
	LU	FORTE DEI MARMÌ	13.000	17.000	7.000	13.000	//	//	//	//
	LI	CECINA MARE	6.000	8.000	3.000	4.000	//	//	//	//
	LI	MARINA DEL FORTE	3.000	4.000	2.000	2.500	//	//	//	//
LI	MARINA DI CASTAGNETO	6.000	8.000	3.000	4.000	//	//	//	//	
MONTE ARGENTARIO	GR	PORTO ERCOLE	8.000	12.000	4.500	6.500	1.200	2.000	2.400	1.200
	GR	PORTO SANTO STEFANO	6.000	10.000	3.500	4.800	1.200	2.000	2.400	1.200
LAGUNA DI ORBETELLO	GR	ORBETELLO CENTRO	//	//	3.900	6.000	1.200	2.000	2.400	1.200

ZONA	PROV.	LOCALITÀ	PREZZI DI VENDITA				AFFITTI STAGIONALI			
			FRONTE MARE		ZONE INTERNE		VALORE MEDIO			SETT.
			MIN	MAX	MIN	MAX	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETT.
	GR	ORBETELLO NEGHELLI	//	//	3.200	3.500	//	//	//	//
	GR	ORBETELLO SCALO	//	//	2.900	3.200	//	//	//	//
CAPALBIO	GR	CAPALBIO	4.000	4.800	3.200	3.500	//	//	//	//
PORTO SANT'ELPIDIO	AP	PORTO SANT'ELPIDIO NORD	2.500	3.000	1.800	2.200	//	1.200	2.000	//
	AP	PORTO SANT'ELPIDIO CENTRO	2.500	3.300	1.800	2.500	//	1.200	2.000	//
	AP	PORTO SANT'ELPIDIO SUD	2.000	2.500	1.600	2.000	//	1.000	1.700	//
CIVITANOVA MARCHE	MC	CIVITANOVA M. ZONA SUD	2.500	3.000	1.800	2.400	1.000	1.500	2.000	800
	MC	CIVITANOVA M. ZONA NORD	3.500	4.000	2.100	2.700	1.300	1.800	2.300	1.000
	MC	PORTO POTENZA PICENA	2.100	2.400	1.600	2.100	800	1.200	1.500	800
CERVETERI	RM	CERENOVA	1.800	2.500	1.500	2.200	900	1.700	2.000	900
	RM	CAMPO DI MARE	1.800	2.500	1.500	2.200	900	1.700	2.000	900
FIUMICINO	RM	FIUMICINO	2.800	3.300	2.900	3.400	1.100	1.600	1.900	1.200
	RM	FOCENE	2.600	3.000	2.200	2.600	1.000	1.400	1.700	1.100
PESCARA	PE	PESCARA CENTRO	2.500	3.000	2.200	2.500	//	1.000	1.500	//
	PE	PESCARA SUD	1.700	2.200	1.500	1.800	//	800	1.200	//
	PE	PESCARA NORD	2.000	2.500	1.500	1.800	//	800	1.200	//
MONTESILVANO	PE	MONTESILVANO	1.800	2.300	1.300	1.800	//	800	1.200	//
GIULIANOVA	TE	GIULIANOVA	3.200	4.000	1.600	2.500	800	1.500	1.800	600
ROSETO DEGLI ABRUZZI	TE	ROSETO DEGLI ABRUZZI	3.000	3.800	1.800	2.400	700	1.400	2.000	700
	TE	COLOGNA SPIAGGIA	1.600	2.200	1.000	1.400	500	1.200	1.800	500
PENISOLA SORRENTINA	NA	SORRENTO	5.000	7.000	4.500	5.000	1.000	1.500	2.800	1.000
	NA	VICO EQUENSE	5.000	6.000	4.000	4.800	1.000	1.500	2.500	1.000
SALERNO	SA	PALINURO	2.500	4.500	1.200	2.800	500	1.200	2.800/3.000	500
	SA	MARINA DI CAMEROTA	2.300	4.800	1.200	2.600	600	1.300	2.800/3.200	600
	SA	SCARIO	2.800	5.300	1.400	2.900	500	1.200	2.800/3.800	500
	SA	POLICASTRO BUSSENTINO	1.800	4.000	1.100	2.400	350	800	1.800/2.400	350
	SA	CAPITELLO	1.600	3.800	1.300	2.200	300	900	1.600/2.100	300
	SA	VILLAMMARE	2.000	4.600	1.200	2.600	350	1.000	2.400/2.900	350
	SA	SAPRI	2.300	5.000	1.600	2.200	350	950	1.900/2.500	350
	BA	TRANI	3.000	3.500	2.000	2.500	700	700	800	600
OTRANTO	LE	OTRANTO	2.700	3.200	2.000	2.500	800	1.400	2.500	800
	LE	SANTA CESAREA TERME	2.700	3.200	1.500	2.000	700	1.200	2.500	700
	LE	CASTRO MARINA	2.700	3.200	1.500	2.000	700	1.200	2.500	750
	LE	MARINE DI ANDRANO	2.200	2.500	1.300	1.500	600	1.000	2.000	600
AMANTEA	CS	AMANTEA	800	1.200	700	1.100	600	1.200	1.800	600
	CS	BELMONTE CALABRO	750	850	600	700	400	1.000	1.500	400
	CS	LONGOBARDI	700	800	600	700	400	1.000	1.500	400
	CS	FIUMEFREDDO BRUZIO	750	950	650	800	400	1.000	1.500	400
	CS	TORREMEZZO FALCONARA	700	800	600	700	400	1.000	1.500	400
BACINO DI PAOLA	CS	PAOLA	1.000	1.300	800	1.200	800	1.200	1.700	600
	CS	CETRARO	900	1.200	700	900	600	1.000	1.500	500
	CS	CITTADELLA DEL CAPO	1.100	1.400	800	1.000	700	1.300	1.800	700
	CS	GUARDIA PSE	800	1.100	650	900	600	1.200	1.600	600
	CS	SANGINETO	1.300	1.700	1.000	1.400	800	1.500	2.000	700
	CS	FUSCALDO	850	1.000	700	1.000	600	1.000	1.500	600
	CS	SAN LUCIDO	700	900	650	800	500	900	1.400	500
	CS	ACQUAPPESA	1.000	1.300	850	1.100	600	1.000	1.600	500
PALMI	RC	TONNARA DI PALMI	850	1.000	900	1.100	700	1.600	2.200	700
ISOLE EOLIE	ME	ISOLA DI LIPARI	2.500	3.500	2.000	2.500	1.400	2.000	3.600	1.400
	ME	ISOLA DI SALINA	2.700	3.500	2.100	2.400	1.500	2.100	3.600	1.500
	ME	ISOLA DI VULCANO	1.800	2.300	1.500	2.000	1.400	2.000	3.600	1.400
	ME	ISOLA DI PANAREA	3.400	4.200	3.000	3.500	1.400	2.000	3.600	1.400
	ME	ISOLA DI STROMBOLI	3.300	4.000	2.800	3.500	1.400	2.000	3.600	1.400

ZONA	PROV.	LOCALITÀ	PREZZI DI VENDITA				AFFITTI STAGIONALI			
			FRONTE MARE		ZONE INTERNE		VALORE MEDIO			SETT.
			MIN	MAX	MIN	MAX	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	
	ME	ISOLA DI ALICUDI	2.200	3.000	1.700	2.200	1.400	2.000	3.600	1.400
	ME	ISOLA DI FILICUDI	2.500	3.500	2.000	2.500	1.400	2.000	3.600	1.400
LITORALE ETNEO	CT	ACI CASTELLO	2.500	3.500	2.000	2.500	1.000	1.400	2.000	1.000
	CT	ACITREZZA	3.000	4.200	2.000	2.700	1.200	1.800	2.400	1.200
	CT	CAPOMULINI	2.500	3.200	2.000	2.500	1.000	1.400	2.000	1.000
	CT	STRAZZO - SANTA TECLA	2.200	3.200	1.900	2.500	1.000	1.400	2.000	1.000
	CT	MASCALI - FONDACHELLO	1.800	2.200	1.500	1.800	800	1.200	1.700	900
	CT	FIUMEFREDDO	1.800	2.000	1.500	1.800	900	1.200	1.800	900
	CT	TAORMINA - GIARDINI NAXOS	3.000	3.800	2.200	3.000	1.500	2.500	3.200	1.500
OLBIA	SS	PALAU	4.000	6.000	3.500	5.000	1.600	2.200	3.500	1.600
	SS	LA MADDALENA	4.000	6.000	3.500	5.000	1.600	2.200	3.500	1.600
	SS	SANTA TERESA DI GALLURA	3.500	5.000	2.500	4.000	1.700	2.300	3.500	1.500
	SS	OLBIA - CITTÀ	2.000	3.000	1.600	2.300	1.000	2.000	4.000	1.300
PORTO CERVO	SS	PITTULONGU-BADOS	3.000	3.800	2.700	3.200	1.000	2.300	2.800	1.000
	SS	PORTO ISTANA	3.500	4.500	2.500	3.500	1.000	2.300	3.800	1.000
	SS	GOLFO ARANCI	3.000	4.200	2.500	3.700	1.000	2.300	3.800	1.000
	SS	PORTO CERVO - CENTRO	10.000	12.000	9.000	11.000	8.000	11.000	13.000	8.000
	SS	PORTO CERVO - PANTOGIA	8.000	10.000	7.000	10.000	7.000	10.000	12.000	7.000
	SS	PORTO CERVO - LISCIA DI VACCA	8.000	10.000	7.000	10.000	7.000	10.000	12.000	7.000
	SS	PORTO CERVO - ABBIADORI	5.000	6.000	4.700	5.700	5.000	7.000	8.500	5.000
	SS	PORTO CERVO - PEVERO	9.000	11.000	8.000	10.000	7.500	10.500	12.000	7.500
	SS	PORTO ROTONDO - CENTRO	7.000	9.000	5.000	7.500	5.000	7.000	8.500	5.000
	SS	PORTO ROTONDO - LIMITROFI	4.700	6.300	4.000	5.500	2.000	3.500	5.000	2.000
	SS	BAJA SARDINIA	4.700	6.000	4.200	5.500	3.000	5.000	6.500	3.000
	SS	POLTU QUATU	4.700	6.000	4.200	5.500	3.000	5.000	6.500	3.000
	SS	PORTISCO	2.700	3.200	2.500	3.000	2.000	3.500	5.000	2.000
ALGHERO	SS	ALGHERO	2.100	2.500	1.800	2.000	1.800	2.300	3.000	2.000

I PREZZI SUL LAGO DI GARDA

ZONA	PROV.	LOCALITÀ	PREZZI DI VENDITA 2008 (€/MQ PER UN'ABITAZIONE IN BUONE CONDIZIONI)				AFFITTI STAGIONALI (€/MESE PER UN BILOCALE CON 4 POSTI LETTO)			
			FRONTE MARE		ZONE INTERNE		VALORE MEDIO			SETT.
			MIN	MAX	MIN	MAX	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	
VERONA	VR	DESENZANO	8.000	10.000	3.500	5.000	//	//	3.500	//
		SIRMIONE	5.000	7.000	3.000	3.500	//	//	3.000	//
		PESCHIERA	4.500	5.000	2.500	3.000	//	//	2.500	//
		TORRI DEL BENACO	4.500	5.000	2.500	3.000	//	//	2.500	//

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Le quotazioni secondo Tecnocasa

LIGURIA

	ZONA	SIGNORILE	USATO			NUOVO	
			MEDIO	ECONOM.	SIGNORILE	MEDIO	ECONOM.
GENOVA PROVINCIA							
ARENZANO	C	7500	5500	4000	10000	8000	6000
ARENZANO	P	5500	4000	2500	8000	6000	4500
CHIAVARI - CENTRO	C	5000	4500	4000	7000	6000	5000
CHIAVARI - CENTRO	P	4000	3500	3000	5500	5000	4500
CHIAVARI - LEVANTE	C	3800	3400	2900	4700	4000	3700
CHIAVARI - LEVANTE	P	3500	2800	2400	4200	3700	3200
CHIAVARI - PONENTE	C	5000	4500	4000	6500	5500	4500
CHIAVARI - PONENTE	P	4500	3500	3000	6000	5000	4500
LAVAGNA	C	4100	3100	2900	5950	4650	3550
LAVAGNA	P	3400	3000	2700	4200	3600	3100
RAPALLO - LEVANTE	C	3900	3500	3000	4500	3900	3500
RAPALLO - LEVANTE	P	2950	2800	2600	3300	3000	2800
RAPALLO - MILANO	P	3000	2700	2300	3200	3000	2500
RAPALLO - PORTO	C	4800	4300	3800	5500	4500	4000
RAPALLO - VIA MAMELI	C	3200	3000	2800	3600	3300	3000
RAPALLO - VIA MAMELI	P	2800	2600	2500	3200	3000	2800
RECCO	C	4800	3800	3300	5700	4700	4200
RECCO	P	5600	3700	2800	6800	4500	3600
SANTA MARGHERITA LIGURE	C	7500	7000	6000	9500	8500	7000
SANTA MARGHERITA LIGURE	P	ND	4000	3500	ND	5000	4500
SESTRI LEVANTE	C	5000	4500	4000	7500	5500	4500
SESTRI LEVANTE - PILA	P	3800	3300	3000	4500	4000	3500
SESTRI LEVANTE - RIVA TRIGOSO	C	5000	4500	3800	6000	5000	4300
IMPERIA PROVINCIA							
ARMA DI TAGGIA	C	3400	3200	2800	4600	3600	3500
ARMA DI TAGGIA	P	2600	2500	2200	3400	3000	2800
BORDIGHERA	C	3900	3500	ND	5300	4300	ND
BORDIGHERA	P	ND	2500	2300	ND	2900	2600
BORDIGHERA	S	3100	2700	ND	3900	3400	ND
CERVO	C	3300	3000	2500	4000	3500	3000
CERVO	P	3000	2600	2400	3500	3000	2700
DIANO MARINA	C	5000	4500	4000	6000	5500	5000
DIANO MARINA	P	3500	3000	2800	4500	4000	3500
DIANO MARINA - FRAZIONI	C	4000	3500	3000	4500	4000	3800
DIANO MARINA - FRAZIONI	P	2800	2300	2000	3500	3000	2500
FOCE - SOLARO - SAN LORENZO	C	4300	3500	3000	4800	3900	3500
FOCE - SOLARO - SAN LORENZO	P	3600	3000	2500	4000	3300	3000
OSPEDALETTI	C	5000	3800	2800	6500	5000	3200
OSPEDALETTI	P	3800	3500	2500	6000	4000	2800
SAN BARTOLOMEO AL MARE	C	4500	4000	3000	5500	4700	4000
SAN BARTOLOMEO AL MARE	P	3500	3100	2500	4500	4000	3500
SAN LORENZO A MARE	P	2900	2650	2450	3450	2950	2650
SAN LORENZO AL MARE	C	3350	3000	2700	4150	3400	3300
SANREMO - CENTRO STORICO - LA PIGNA	C	1700	1500	1200	1900	1700	1500
SANREMO - BARAGALLO	C	3200	2400	1400	4200	3200	2200
SANREMO - BARAGALLO	P	2600	2100	1500	3400	2700	2000
SANREMO - BORGO	C	3200	2400	1400	4200	3200	2200
SANREMO - BORGO	P	2600	2100	1500	3400	2700	2000
SANREMO - CASINO'	C	4200	3000	2100	5700	3900	2600
SANREMO - CASINO'	P	3100	2500	1700	4000	3000	2100

di Otranto (fino a 5-10 km dal mare), pagando 500-700 € al mq per soluzioni da ristrutturare, ma le quotazioni sono adesso cresciute rendendo meno appetibile l'investimento. Le preferenze degli anglosassoni vanno verso le ville particolari, con volte a botte, mentre la presenza del mare è relativa, basta la vicinanza. I periodi di villeggiatura si sono ridotti a non più di due settimane, i proprietari ad Otranto non affittano per tutto l'anno, ma concentrano la disponibilità degli appartamenti nei mesi estivi, nei quali possono spuntare canoni elevati (almeno 2.500 € al mese). Si affitta poco a giugno e settembre.

Nelle Eolie si evidenzia un mercato immobiliare in peggioramento rispetto allo scorso anno. Le quotazioni sono rimaste stabili ma è diminuito il numero di transazioni. Flessione nel numero di richieste d'acquisto da parte degli italiani, maggiore interesse da parte di stranieri (francesi, belgi e canadesi). La disponibilità di spesa media è fra i 200 e i 300 mila €, oltre tale soglia gli immobili proposti in vendita rimangono invenduti.

I potenziali acquirenti, spesso giovani coppie, ricercano due-tre locali nelle tipiche case eoliane, con terrazzi coperti di canne, travi in legno, e vista mare. Per i piccoli tagli i tempi di vendita possono raggiungere i 6 mesi, mentre ci sono molti problemi nella vendita di soluzioni più spaziose.

La più richiesta è Lipari, anche perché è la più servita e la meglio collegata delle isole, anche in inverno e fuori stagione riesce a proporre servizi alberghieri e di ristorazione in modo continuativo. Dopo Lipari la domanda si rivolge a Salina. I collegamenti alle isole sono assicurati via nave da Napoli e Milazzo, e con aliscafo oltre a Napoli e Milazzo anche da Messina e Reggio Calabria.

Per quel che riguarda il mercato degli affitti, si registra un calo nelle presenze turistiche nei mesi estivi, e prosegue il fenomeno dell'accorciamento dei periodi di soggiorno. Si cercano una o due settimane al massimo, nel caso le due centrali d'agosto. Per un bilocale con 4 posti letto, si pagano 25-30 € al giorno a persona.

	ZONA	SIGNORILE	USATO			NUOVO	
			MEDIO	ECONOM.	SIGNORILE	MEDIO	ECONOM.
SANREMO - EST	C	4200	3000	2100	5700	3900	2600
SANREMO - EST	P	3100	2500	1700	4000	3000	2100
SANREMO - OVEST	C	4200	3000	2100	5700	3900	2600
SANREMO - OVEST	P	3100	2500	1700	4000	3000	2100
SANREMO - SAN MARTINO	C	4100	2900	2000	5600	3700	2450
SANREMO - SAN MARTINO	P	3000	2400	1700	4000	2900	2100
SANTO STEFANO AL MARE	C	3600	3500	3300	4500	4000	3700
SANTO STEFANO AL MARE	P	3200	2700	2500	3800	3300	3000
VENTIMIGLIA	C	3200	2900	2550	3800	3300	2950
VENTIMIGLIA	P	2100	1900	1500	2600	2250	1900
VENTIMIGLIA - LATTE	C	3500	3000	2500	4500	4000	3550
VENTIMIGLIA - LATTE	P	3000	2600	2200	3500	3000	2500
LA SPEZIA PROVINCIA							
LERICI	C	5000	4500	4300	6700	6000	5500
LERICI	P	4200	3500	3200	5200	4500	3800
SAVONA PROVINCIA							
ALASSIO	C	8000	6500	5800	11000	9500	7000
ALASSIO	P	6000	5000	4000	8000	7000	6500
ALBENGA	C	4000	3800	2800	6000	4500	ND
ALBENGA	P	ND	3200	2800	ND	3800	ND
ALBISOLA SUPERIORE	C	3650	3450	3250	4050	3750	3550
ALBISOLA SUPERIORE	P	3100	3000	2900	3400	3200	3000
ALBISOLA MARINA	C	3800	3700	3500	4200	4150	4000
ALBISOLA MARINA	P	3100	2750	2650	3500	3300	2800
ANDORA	C	5000	4700	4300	5500	5000	4500
BORGHETTO - TOIRANO	C	ND	4000	3800	5000	4500	4000
BORGHETTO - TOIRANO	P	ND	4000	3800	5000	4500	4000
CELLE LIGURE	C	8000	4500	3500	10000	5800	4000
CELLE LIGURE	P	ND	3200	2800	ND	3800	3400
FINALE LIGURE - BORGO	P	3900	3300	2800	5000	4750	ND
FINALE LIGURE - MARINA	C	6500	5500	4500	9000	8000	ND
FINALE LIGURE - PIA	C	6500	5500	ND	8000	7000	ND
LOANO	C	6000	4500	3500	8000	6000	5000
PIETRA LIGURE	C	5500	5000	ND	7000	6000	ND
PIETRA LIGURE	P	4800	4000	3000	5500	5000	3500
STELLA	C	2150	1900	1400	2650	2350	2050
STELLA	P	1650	1450	1250	2150	1850	1550
VADO LIGURE	C	3600	2600	2200	ND	3100	2500
VADO LIGURE	P	2800	2500	2100	3500	2800	2500
VARAZZE	C	8000	6000	3500	12000	ND	6000
VARAZZE	P	3000	ND	1500	5000	ND	2500
VARIGOTTI	C	6500	5500	ND	11000	9000	ND

EMILIA ROMAGNA

FERRARA PROVINCIA

LIDO DEGLI ESTENSI - QUERCE	C	2200	2000	1900	2800	2600	2500
LIDO DI POMPOSA	C	1800	1500	1300	2100	1700	1500
PORTO GARIBALDI	C	2200	1700	1400	2400	2200	1900

FORLÌ PROVINCIA

CESENATICO	C	5000	4000	3000	6500	5000	ND
CESENATICO	P	3500	3000	2300	4500	3500	ND
GATTEO MARE - VILLAMARINA - VALVERDE	C	2450	2250	1900	2850	2550	2200
GATTEO MARE - VILLAMARINA - VALVERDE	P	ND	1800	1600	2400	2200	2000
SAN MAURO MARE	C	2200	2100	2000	2400	2300	2200
SAN MAURO MARE	P	2100	2000	1950	2350	2250	2050

Anche Tecnocasa ha analizzato in dettaglio i singoli mercati. Ecco l'analisi approfondita dell'ufficio studi relativa a Liguria, Emilia Romagna e Toscana.

LIGURIA

A Santa Margherita Ligure si registrano prezzi abbastanza stabili nel secondo semestre dell'anno.

Tra gli acquirenti di seconda casa si deve fare una distinzione tra coloro che si rivolgono al mercato degli immobili di prestigio e color che invece si orientano su tipologie non di prestigio. Nel primo caso ci troviamo di fronte ad acquirenti che optano per le soluzioni indipendenti sulle colline oppure per gli appartamenti situati in case di pescatori sul fronte mare. In quest'ultimo caso si cercano tagli oltre i 100 mq, con finiture di pregio ma soprattutto con il salone con la vista sul mare e sul porto. Si raggiungono top prices di 12-13 mila €. Le soluzioni indipendenti sono disponibili nelle zone collinari di Nozarego (la collina che va verso Portofino) e San Lorenzo (verso Recco). A Nozarego le soluzioni indipendenti possono partire da un minimo di un milione di €, con la vista mare si possono registrare anche aumenti del 10-15% dei prezzi. A San Lorenzo si registrano quotazioni leggermente più basse che possono partire da 700-800 mila €. Tra gli acquirenti di queste tipologie di lusso ci sono imprenditori e professionisti e stranieri (tedeschi, inglesi). Abitazioni meno costose sono disponibili allontanandosi dalle zone sul mare, a ridosso del Centro storico dove, per soluzioni degli anni '50-'60 ristrutturate si possono spendere da 4000 a 7000 € al mq. Si toccano punte minime di 3500 € al mq per le tipologie degli anni '60-'70. Sul segmento degli immobili di pregio non si registrano cali di prezzo ma un allungamento delle tempistiche di vendita.

A Rapallo le quotazioni sono diminuite dello 0.5% ma segnaliamo la buona performance della zona Levante perché concentra immobili con caratteristiche di prestigio. Buona parte delle compravendite riguardano la seconda casa e vede protagoniste soprattutto persone che optano per bilocali (50-60 mq. Si chiedono soluzioni da cui sia facile raggiungere le zone centrali, il lun-

gomare e la Stazione Ferroviaria. Appreziate anche la vista mare e la presenza di uno sfogo esterno. Tra le zone più richieste ci sono quelle nei pressi della Funivia che collega il centro della città con la collina e le zone più vicine al centro ed al lungomare. Per una soluzione degli anni '60-'70, ristrutturata si spendono mediamente 3000-3200 € al mq, per una da ristrutturare si va da 2700-2800 € al mq. Quotazioni più elevate si possono raggiungere per le tipologie situate in via Montebello, nei pressi del Castello. Per una soluzione ristrutturata con vista mare si spendono mediamente 4500-5000 € al mq.

In diminuzione del 10.5% le quotazioni degli immobili a San Bartolomeo al Mare dove si registra una contrazione della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti mediamente di 230-240 mila €. Chi cerca la seconda casa in zona arriva soprattutto dal cuneese e cerca bilocali, intorno ai 50 mq, taglio molto difficile da trovare. Le aree più richieste sono quelle comprese tra l'Aurelia ed il lungomare, dove si concentrano le abitazioni degli anni '60-'70. Per una soluzione signorile ristrutturata si pagano mediamente 5500 € al mq con punte di 9000 € al mq per le tipologie fronte mare (dove l'offerta di immobili è più bassa. Infatti ci sono soluzioni di qualità medio alta degli anni '70 e alberghi). Non ci sono molte nuove costruzioni sul territorio a parte dei bilocali a ridosso dell'Aurelia e per i quali si chiedono 8000 € al mq.

Continuano i lavori per lo spostamento della ferrovia verso le zone più interne ma al momento si è proceduto solo alla realizzazione del traforo tra San Bartolomeo ed Imperia così come si prevedono lavori per il miglioramento e l'ampliamento delle spiagge.

In leggero calo (-3.3%) le quotazioni immobiliari di Sanremo nel secondo semestre del 2007. Ne hanno risentito soprattutto le categorie più popolari. Si registra una lieve riduzione della domanda di chi cerca la seconda casa. Resistono le quotazioni delle tipologie di pregio e posizionate fronte mare perché l'offerta sul mercato è limitata. Nonostante ciò la cittadina ligure, grazie al suo clima mite durante tutto l'anno e alle varie soluzioni immobiliari

ZONA	SIGNORILE	USATO			NUOVO		
		MEDIO	ECONOM.	SIGNORILE	MEDIO	ECONOM.	
RIMINI CITTA'							
CENTRO STORICO	C	3300	2900	2600	4300	4000	3700
COVIGNANO - MARECCHIESE	C	3500	2900	2450	4000	3500	3000
LAGOMAGGIO	S	2500	2100	1900	3500	ND	ND
MARINA CENTRO	C	3500	2700	2000	4600	3700	2500
PASCOLI	S	3500	2800	1800	4400	3800	2500
PRAGA	C	3000	2600	2000	4000	3500	3000
RIVAZZURRA	S	2300	2100	1875	3450	2950	2450
TIRO A SEGNO	S	2100	ND	ND	2900	2600	2300
TRIPOLI	S	3200	2800	2000	4000	3700	2500
VISERBA	C	2350	2150	2000	3100	2600	2400
ZONA MARE	S	3000	2500	ND	5000	3700	3300
RIMINI PROVINCIA							
BELLARIA	C	2400	2100	1900	2900	2450	ND
BELLARIA	P	2250	1950	1850	2500	2250	ND
CATTOLICA	C	3200	2800	2300	4000	3200	2500
CATTOLICA	P	2700	2500	2000	3000	2700	2300
IGEA MARINA	C	2350	2100	2000	2500	2300	2100
IGEA MARINA	P	1900	1800	1700	2200	2100	1900
MISANO ADRIATICO	C	2500	2200	2000	2800	2600	2100
MISANO ADRIATICO - PORTO VERDE	C	3000	2800	2500	3600	3200	3000
MISANO MONTE	P	2300	2100	1900	2800	2500	2000
RICCIONE - ABISSINIA - CAMPING	C	3800	3700	3300	5000	4300	3800
RICCIONE - ALBA	C	5000	3500	3000	7000	5500	5000
RICCIONE - ALBA	P	2500	2200	2100	3000	2800	2500
RICCIONE - ALBA	S	3200	2600	2500	4500	3800	3500
RICCIONE - CECCARINI - MARE	C	5000	4800	4500	9500	7000	6000
RICCIONE - COLLE DEI PINI	P	3000	2800	2400	4200	3800	3500
RICCIONE - FONTANELLE	P	2500	2200	2100	3300	3000	2800
RICCIONE - PAESE	C	3800	3500	3000	4600	4300	4000
RICCIONE - PAPINI MONTE STATALE	P	2500	2200	2000	3500	3000	2800
TOSCANA							
GROSSETO PROVINCIA							
CAPALBIO	C	3500	3000	2800	3800	3500	3000
CAPALBIO	P	3000	2700	2300	3500	3000	2700
FOLLONICA - CENTRO	C	2600	2000	1300	3800	3200	2500
FOLLONICA - LITORANEA	C	3100	2800	2600	3800	3500	3300
FOLLONICA - LITORANEA	P	2800	2500	2200	3200	3000	2700
FOLLONICA - REPUBBLICA	C	3300	3000	2800	3800	3500	3300
FOLLONICA - REPUBBLICA	P	3500	3300	3000	4000	3800	3500
MARINA DI GROSSETO	C	4500	4000	3500	6000	5000	4000
MARINA DI GROSSETO - ROSMARINA	P	4000	3500	ND	5500	4500	ND
MARINA DI GROSSETO - TOMBOLO	P	3500	3000	ND	4500	3500	ND
MASSA MARITTIMA	C	2500	2200	2100	2800	2500	2200
MASSA MARITTIMA	P	3000	2500	2100	3500	3000	2500
ORBETELLO	C	3000	2800	2500	3300	3000	2800
ORBETELLO	P	2800	2600	2300	3000	2700	2500
PORTO SANTO STEFANO	C	2900	2700	2500	3300	3000	2700
PORTO SANTO STEFANO	P	2700	2500	2300	2900	2700	2500
PRINCIPINA A MARE - MARE	P	3000	2700	ND	4000	3500	ND
PRINCIPINA A MARE - TERRA	C	2000	1900	ND	2500	2200	1900
SCARLINO	C	1850	1750	1650	2250	2000	1800
LIVORNO PROVINCIA							
MARINA DI CASTAGNETO	C	4500	3800	3300	ND	ND	ND
MARINA DI CASTAGNETO	P	4500	3800	3000	ND	ND	ND

	ZONA	SIGNORILE	USATO			NUOVO	
			MEDIO	ECONOM.	SIGNORILE	MEDIO	ECONOM.
CARRARA PROVINCIA							
MARINA DI CARRARA	C	3000	2500	2000	4000	3500	2500

LAZIO

LATINA PROVINCIA

FORMIA	C	3100	2800	2500	3800	3200	2800
FORMIA	P	2000	1800	1600	2500	2200	2000
GAETA	C	2500	1950	1550	3000	2600	2100
GAETA	P	1750	1400	1250	2350	1750	1550
SAN FELICE DEL CIRCEO	C	3650	3400	ND	4700	3700	ND
SAN FELICE DEL CIRCEO	P	2500	2150	ND	3000	2700	ND
SCAURI	C	1500	1300	1100	1800	1600	1450
SCAURI	P	1400	1250	1150	1600	1400	1250
TERRACINA	C	3300	2700	2000	ND	ND	ND
TERRACINA	P	2200	2000	1700	2500	2200	1900

ROMA PROVINCIA

LADISPOLI	C	2300	2200	2100	2800	2600	2400
LADISPOLI PALO	P	2500	2300	2100	3000	2900	2700
LAVINIO MARE	C	2500	2000	1700	3200	2600	1900
LAVINIO MARE	P	1800	1600	1100	2100	1800	1400
LIDO DEI PINI	C	2000	1800	1600	2300	2100	1800
LIDO DEI PINI	P	1450	1250	1050	1850	1650	1450
LUNGOMARE DI TOR SAN LORENZO	C	1900	1800	1700	2500	2100	1900
LUNGOMARE DI TOR SAN LORENZO	P	2100	1900	1700	2500	2100	1900
MARINA DI SAN NICOLA - ZONA MARE	P	5000	4300	3300	5500	4400	3500
NETTUNO	S	1800	1500	1300	2200	1800	1500
OSTIA - LIDO		3200	2500	2000	3600	3000	2300
VITERBO PROVINCIA							
MARINA VELCA	C	ND	2500	2200	ND	3000	2800
MARINA VELCA	P	ND	2400	2200	ND	3000	2800

MARCHE

ANCONA PROVINCIA

NUMANA	C	3500	3000	2500	4500	4000	3500
NUMANA	P	3500	3000	2500	4000	3500	3000
SENGALLIA	C	2800	2500	2100	3500	2700	2200
SENGALLIA	P	2000	1800	1500	2200	2100	1800

ASCOLI PICENO PROVINCIA

PORTO D'ASCOLI	C	ND	2000	1500	ND	2800	2000
PORTO D'ASCOLI - ZONA MARE	P	ND	2500	2000	ND	3800	2800
PORTO SAN GIORGIO	C	2700	2300	2000	3600	3300	3100
PORTO SAN GIORGIO	P	2500	2200	1900	3300	3000	2800
SAN BENEDETTO DEL TRONTO	C	3400	2600	1500	5000	3200	ND
SAN BENEDETTO DEL TRONTO	P	ND	1600	1200	ND	2400	ND
SAN BENEDETTO DEL TRONTO - DE GASPERI	C	ND	2000	ND	3500	2900	ND
SAN BENEDETTO DEL TRONTO - DE GASPERI	P	ND	2000	1600	ND	2600	ND

PESARO CITTA'

BAIA FLAMINIA	C	2600	2300	2100	3300	3100	3000
CATTABRIGHE	P	2400	2200	1900	2700	2600	2500
CELLETTA	S	2500	2300	2000	2800	2500	2200
CENTRO STORICO	C	3000	2600	2300	3800	3400	3200
MONTEGRANARO	S	2600	2300	2000	3200	3000	2800
MURAGLIA	S	2600	2400	2200	3000	2700	2400
PANTANO	S	2500	2200	1800	3200	2800	2500
PORTO	C	2900	2700	2500	3600	3300	3100
SORIA	S	2500	2200	2000	3100	2900	2700

che offre, continua ad attirare acquirenti, soprattutto dal Piemonte (in particolare dal cuneese) e dalla Lombardia. Le zone più ambite sono il Centro, la Foce e San Martino. Il taglio più richiesto è il bilocale oppure il piccolo trilocale, possibilmente dotati di ascensore e balcone. Molto apprezzata la presenza del terrazzo e del posto auto nonchè una buona luminosità e la vista mare. Nel Centro di Sanremo le soluzioni sono sorte a cavallo tra gli anni '40 e gli anni '70 mentre nel Centro storico ci si trova di fronte a case con ingresso indipendente alcune delle quali edificate già a partire dalla fine del IX secolo, quasi tutte prive di ascensore. Per soluzioni fronte mare si possono raggiungere anche 7000 € al mq. Alla Foce prevalgono le costruzioni degli anni '70 a prezzi medi che vanno da 3000 a 4300 € al mq per le tipologie usate e da 3500 a 4800 € al mq per le tipologie ristrutturate. In lenta riquilibrizzazione il mercato immobiliare di San Martino dove, negli ultimi tempi, sono stati fatti lavori per incrementare e migliorare i servizi già esistenti. Chi cerca una soluzione indipendente opta per le zone collinari (Poggio, Solaro, Coldirodi) da dove si gode spesso di un'ottima vista mare, con prezzi che, per un ristrutturato, si aggirano mediamente intorno a 3500 € al mq.

A Diano Marina le quotazioni degli immobili sono rimaste stabili nella seconda parte del 2007, anche se, negli ultimi mesi, si riscontra un aumento dei tempi medi di vendita ed una maggiore riflessione degli acquirenti che, avendo più possibilità di scelta sul mercato, valutano più opzioni. Un'altra tendenza che si riscontra è un ritorno all'investimento: sono in aumento coloro che comprano la seconda casa per affittarla nei periodi estivi e utilizzarla per sé durante tutti gli altri mesi e coloro che già in possesso di una seconda casa a Diano, ne acquistano un'altra da mettere a reddito. La richiesta di seconda casa è orientata su monolocali e bilocali; a ricercarli sono in particolare piemontesi e lombardi che apprezzano la vicinanza della località e quindi la possibilità di sfruttare l'abitazione anche durante l'anno. Il Centro, S. Anna, Giaiette e le Quattro Strade sono le zone che raccolgono le prefe-

	ZONA	SIGNORILE	USATO			NUOVO	
			MEDIO	ECONOM.	SIGNORILE	MEDIO	ECONOM.
TOMBACCIA	P	2500	2400	2000	2900	2700	2600
VIALE TRENTO	C	3700	3200	2800	4700	4400	4200
VIA DEI PARTIGIANI	C	3000	2600	2300	3800	3400	3200
VILLA FASTIGGI	S	2200	2000	1800	2600	2400	2200
VILLA SAN MARTINO	S	2200	1900	1700	2800	2500	2300
VISMARA	P	2400	2200	1900	2700	2600	2500
XI SETTEMBRE	C	3000	2600	2300	3800	3400	3200
PESARO PROVINCIA							
FANO	C	3100	2500	2200	3500	2800	2500
FANO	P	2700	2200	1800	3300	2700	2200

ABRUZZO

CHIETI PROVINCIA

LANCIANO	C	1800	1550	1350	2100	1800	1450
LANCIANO	P	1600	1350	1100	1850	1600	1300
SAN SALVO	C	1050	950	850	1450	1300	1150
SAN SALVO	P	1050	950	850	1350	1275	1100
VASTO - D'ANNUNZIO	C	1350	1100	900	1700	1400	1150
VASTO - D'ANNUNZIO	P	1100	1000	900	1300	1200	1100
VASTO - MAZZINI	P	1000	900	800	1350	1200	ND
VASTO - MARINA	C	2500	2000	1700	3500	2800	ND
VASTO - MARINA	P	ND	1500	ND	ND	2000	ND

PESCARA PROVINCIA

MONTESILVANO - CENTRO	C	2000	1550	ND	2300	2000	ND
MONTESILVANO - CONTRADA MACCHIANO	P	1900	1500	1300	2200	2000	1700
MONTESILVANO							
S. FILOMENA - VILLA VERROCCHIA	C	2000	1600	1400	2700	2400	2200
MONTESILVANO - VESTINA	P	1800	1400	ND	2100	1900	ND

TERAMO PROVINCIA

ALBA ADRIATICA	C	1800	1500	1400	ND	1950	1650
ALBA ADRIATICA	P	ND	1250	1000	ND	1500	1250
ALBA ADRIATICA - SUD	C	ND	2000	1500	ND	2500	1600
MARTINSICURO	C	1350	1150	950	1550	1250	1050
MARTINSICURO	P	900	800	700	1350	1250	1100
PINETO	C	1900	1700	1300	2200	1900	ND
PINETO - BORGO SANTA MARIA	P	ND	1100	ND	1400	1300	ND
PINETO - QUARTIERE DEI FIORI	P	ND	1200	ND	ND	1400	ND
PINETO - QUARTIERE DEI POETI	P	ND	1300	ND	ND	1550	ND
PINETO - SANTA MARIA A VALLE	P	ND	1300	ND	ND	1500	ND
PINETO - SCERNE	P	ND	1200	ND	ND	1400	ND
ROSETO DEGLI ABRUZZI - CENTRO	C	2200	1800	1500	2800	2400	2000
ROSETO DEGLI ABRUZZI - COLONIA SPIAGGIA	P	1050	1000	950	1300	1200	1100
ROSETO DEGLI ABRUZZI							
FRAZIONE MONTEPAGANO - CASALE	P	750	700	550	1200	1100	1000
ROSETO DEGLI ABRUZZI - NORD	S	1650	1500	1400	2000	1800	1700
SILVI MARINA - CENTRO	C	ND	1400	1100	ND	1600	ND
SILVI MARINA - COLLINA	P	ND	1200	ND	ND	1400	ND
SILVI MARINA - LUNGOMARE	C	ND	1600	ND	ND	1900	ND
SILVI MARINA - NORD	P	ND	1200	ND	ND	1400	ND
SILVI MARINA - SUD	P	ND	1150	1000	ND	1250	ND
VILLAROSA - MARTINSICURO	C	1200	1100	950	1500	1300	1150
VILLAROSA - MARTINSICURO	P	1200	1000	850	1350	1150	950

renze dei potenziali acquirenti. Eterogeneo il mercato del Centro dove sono disponibili soluzioni costruite dagli inizi del 1900 fino agli anni '60-'70. Queste ultime in buone condizioni si scambiano a 5000-6000 € al mq. Le quotazioni sono simili anche per S. Anna, quartiere limitrofo al Centro e vicino al mare. A Gaiette non si superano mediamente i 5000 € al mq, così come a Quattro Strade quartiere che sorge oltre la ferrovia che attraversa il paese. Quest'ultimo potrebbe rivalutarsi in seguito allo spostamento delle ferrovie in località Diano-S. Pietro. Attualmente un buon usato si compravende a 5000 € al mq. Chi desiderasse acquistare una soluzione indipendente, sia essa una villa singola o un rustico, anche con vista mare, può orientarsi verso le colline di Diano Marina (Capo Berta, S. Lucia, Monade).

EMILIA ROMAGNA

In diminuzione dello 0.9% le quotazioni degli immobili a Riccione, con un calo più sensibile per le abitazioni nelle vicinanze di viale Ceccarini e un lieve incremento per quelle situate a Riccione Vecchia, dove si compravendono maggiormente prime case. Negli ultimi mesi, infatti, alcuni costruttori hanno rivisto verso il basso le loro richieste e questo ha determinato una contrazione dei prezzi anche sulle tipologie usate. Il mercato della seconda casa resta dinamico, soprattutto sugli immobili di piccola dimensione, in particolare per i bilocali entro 170-200 mila €.

Importante nella decisione d'acquisto la vicinanza al mare, la presenza del posto auto, lo spazio esterno (balcone, terrazzo) e l'abitabilità immediata. Una delle zone più apprezzate, perché presenta queste tipologie, è via Panoramica, dove la prevalenza di piccoli tagli consente di rientrare nei 200 mila € di spesa. Chi cerca un'abitazione su viale Ceccarini predilige le soluzioni poste al piano alto, con terrazzo abitabile. Si tratta di costruzioni degli anni '30-'40 che possono raggiungere top prices di 15 mila € al mq anche se non è facile fare un valutazione della zona, soprattutto quando ci si trova di fronte a pezzi unici. Chi desiderasse delle soluzioni indipendenti può optare per Abissinia e Colle dei Pini dove ci sono soluzioni

storiche dei primi anni del 1900, talvolta con piscina. In queste zone si deve mettere in conto una spesa si almeno 1,5 milioni di €.

Stabili le quotazioni delle abitazioni a Cattolica dove si registra un rallentamento delle tempistiche di vendita e in generale una polarizzazione delle richieste nelle fasce estreme di spesa. Per cui tengono ancora bene sul mercato i bilocali entro i 200 mila € e le abitazioni che richiedono investimenti oltre i 300 mila €. A cercare la seconda casa a Cattolica sono in prevalenza famiglie con bambini, provenienti dall'Alta Emilia (Bologna, Parma e Reggio Emilia), da alcune località della Marche e da Milano. La richiesta si orienta verso appartamenti situati presso il centro o il mare, dotati di posto auto e vista mare. Quanto allo stato di conservazione dell'immobile si privilegiano o le soluzioni da ristrutturare, che consentono una personalizzazione, oppure quelle di nuova costruzione.

Nella zona sopra la Ferrovia e la Strada Statale ci sono appartamenti di nuova costruzione acquistabili a 2800 € al mq. Le nuove costruzioni su via Dante, nel cuore della cittadina, arrivano a 4500-5000 € al mq. Abitazioni più signorili, ville monofamiliari, bifamiliari e quadrifamiliari sono disponibili a ridosso del Municipio, lato mare, e nelle colline intorno a Cattolica dove, per una soluzione indipendente non si spendono meno di 600-650 mila €.

In fase di ultimazione la Nuova Darsena di Cattolica che ha portato ad una rivalutazione di tutta la zona circostante il porto. Le nuove costruzioni costano mediamente 3500 € al mq.

Buona la domanda di seconde case a Cesenatico (le cui quotazioni sono cresciute del 3.6% nel secondo semestre del 2007) ma l'offerta risulta insufficiente.

Le richieste provengono da famiglie di Bologna, Parma, Forlì, Faenza, Cesena, Modena e Milano.

La disponibilità di spesa media è compresa tra 300 e 350 mila € e la domanda ricade su trilocali con terrazzo o giardino, posto auto o box. Poche le richieste da parte di turisti inglesi, americani e francesi che acquistano prevalentemente attici e case indipendenti.

ZONA	SIGNORILE	USATO MEDIO	ECONOM. SIGNORILE	NUOVO MEDIO	ECONOM.
------	-----------	-------------	-------------------	-------------	---------

CAMPANIA

NAPOLI PROVINCIA

ANACAPRI	C	9200	8000	7200	10500	9500	8600
ANACAPRI	P	6100	5500	5000	7000	6400	5900
CAPRI	C	11000	10000	8500	14200	12000	10500
CAPRI	P	4500	4100	3800	5500	4800	4300
FORIO D'ISCHIA	C	4000	3500	3000	4500	4000	3500
FORIO D'ISCHIA	P	3500	3000	2500	4000	3500	3000
ISCHIA	C	5000	4000	3000	6000	5000	4500
ISCHIA	P	3800	3300	2800	4500	4000	3500
PIANO DI SORRENTO	C	5800	4800	4000	6000	5000	4500
PIANO DI SORRENTO	P	5000	4600	3800	5500	4700	4500
SORRENTO	C	6500	5700	5100	7400	6800	6000
SORRENTO	P	4500	4100	3900	5300	4900	4500

SALERNO PROVINCIA

AGROPOLI - SAN MARCO	C	2000	1900	1700	2400	2200	2000
AGROPOLI - SAN MARCO	P	ND	1600	1400	ND	1800	1700
AMALFI	C	4300	3700	3600	6000	4700	4200
AMALFI	P	2700	2500	2200	3400	3000	2400
CAPACCIO SCALO - LAURA MARE	C	1600	1400	1300	2000	1800	1600
CAPACCIO SCALO - LAURA MARE	P	1500	1400	1300	1800	1600	1400
CASALVELINO MARINA	C	1225	1100	900	1600	1350	1100
CASALVELINO MARINA	P	925	775	650	1175	1000	900
CAVA DEI TIRRENI	C	3200	3000	2800	3800	3400	3100
CAVA DEI TIRRENI	P	2300	2100	1800	2800	2600	2200
MARINA DI ASCEA	C	2200	2000	1600	3000	2500	2000
MARINA DI ASCEA	P	1600	1300	1000	2000	1600	1300
PALINURO	C	1800	1600	1400	2500	2000	1600
PALINURO	P	ND	1250	1000	ND	1800	1500
VIETRI SUL MARE	C	3700	3000	2500	4500	3600	3000
VIETRI SUL MARE	P	3200	2800	2400	3700	3000	2500
PAESTUM	C	1400	1200	1000	1700	1500	1300
PAESTUM	P	1100	900	800	1500	1200	1000
SAPRI	C	1800	1600	1300	2400	2000	1600
SAPRI	P	1500	1200	1000	2000	1600	1300

PUGLIA

BARI PROVINCIA

POLIGNANO A MARE	C	1650	1500	1400	1800	1600	1500
POLIGNANO A MARE	P	1500	1400	1250	1600	1500	1400

BRINDISI PROVINCIA

FASANO - CENTRO - SELVA - SAVELLETRI	C	2500	2200	2000	2800	2600	2300
FASANO - CENTRO - SELVA - SAVELLETRI	P	2200	2100	2000	2600	2500	2400
FASANO DI BRINDISI	C	2300	2000	1800	2500	2300	2000
FASANO DI BRINDISI	P	2000	1900	1800	2200	2100	2000

FOGGIA PROVINCIA

MANFREDONIA	C	2600	2400	2000	ND	2500	2100
MANFREDONIA	P	2100	2000	1900	2350	2250	2050
MANFREDONIA - CROCE	C	1800	1700	1600	2200	1800	1700
MANFREDONIA - CROCE	P	1800	1700	1500	2000	1900	1600
MANFREDONIA - MONTICCHIO	C	1900	1700	1600	2500	2200	1900
MANFRED. - MONTICCHIO - ACQUA DI CRISTO	P	1700	1600	1500	2200	2000	1900
VIESTE	C	2200	1700	1600	2500	2000	1700
VIESTE	P	2000	1700	1400	2200	1850	1600

L'area più richiesta dal punto di vista turistico è la zona di Levante, in particolare quella compresa tra Portocanale e viale Roma. Quest'area piace perché ci sono attività commerciali e passeggiate. I lavori di restyling urbanistico, col rifacimento di strade e marciapiedi hanno fatto il resto. Predominante nella fascia mare (quella che dista dalla spiaggia max i 300 mt), la presenza di hotel, pensioni, e condomini costruiti per lo più negli anni '70. Il prezzo di un appartamento medio usato, nella zona di Levante, è di 4500 € al mq. Per una soluzione vista mare il prezzo sale a 5000-5500 € al mq. Allontanandosi dalla zona Porto-viale Roma, i prezzi scendono: così tra via Roma e via Trento si acquista a 4000 € al mq ed in zona Ospedale tra via Trento e via Zara si acquista a 3600-3800 € al mq. Rare le soluzioni nuova costruzione fronte mare che raggiungono i 6500-7000 € al mq.

La zona Levante è caratterizzata dalla presenza di case singole e villette dei primi del '900. Il prezzo di una villetta singola da 90-100 mq con giardino da 300-400 mq parte dal milione di € in su. Diversa la situazione del mercato immobiliare della zona Ponente. Infatti il prezzo di un appartamento medio usato è di 3000 € al mq, che sale a 3500 € al mq per un fronte mare. Se ci allontaniamo dalla fascia mare, i prezzi diventano ancora più abbordabili: così vediamo che per la stessa tipologia il prezzo scende intorno ai 2500 € al mq. L'offerta di appartamenti nuovi è bassa e il prezzo può raggiungere 4000 € al mq. Anche nella zona di Ponente è previsto un intervento di sviluppo commerciale-turistico.

TOSCANA

Nella seconda parte del 2007 le quotazioni sono rimaste stabili nelle località del Monte Argentario (Porto S. Stefano e Porto Ercole). In entrambe acquistano prevalentemente romani alla ricerca di bilocali e trilocali con terrazzo e vista mare. A Porto S. Stefano, una delle località più apprezzate, è "Panoramica" dove si possono acquistare appartamenti in residence della fine degli anni '80, a volte con piscina e campi da tennis. Per un buon usato si registrano quotazioni medie di 3500-4000 € al mq con punte di 5000 € al mq per le tipolo-

	ZONA	SIGNORILE	USATO		NUOVO		
			MEDIO	ECONOM.	SIGNORILE	MEDIO	ECONOM.
TARANTO PROVINCIA							
CASTELLANETA	C	ND	1100	900	ND	1200	ND
CASTELLANETA	P	1300	1100	900	1500	ND	ND
LECCE PROVINCIA							
GALLIPOLI - BAIA VERDE	P	ND	1500	1100	ND	1900	1600
GALLIPOLI - CENTRO	C	2100	1800	1450	2500	2150	1850
GALLIPOLI - CENTRO STORICO	C	2000	1600	1300	2400	2000	1700
GALLIPOLI - CORSO ITALIA	S	1700	1400	1200	2100	1800	1500
GALLIPOLI - LIDO SAN GIOVANNI	P	1600	1400	1200	1900	1700	1350
GALLIPOLI - RIVA LEVANTE	P	1600	1300	1100	1800	1500	1300
GALLIPOLI - SEMICENTRO	C	1700	1400	1250	2000	1800	1500
GALLIPOLI - ZONA PEEP	P	1500	1300	1100	1700	1500	1300
TRICASE	C	3000	2800	1400	ND	ND	ND

BASILICATA

MATERA PROVINCIA							
POLICORO	C	1300	1100	900	1400	1200	1000
POLICORO	P	1100	900	750	1300	1100	1000
COSENZA PROVINCIA							
BELVEDERE MARITTIMO	C	1300	1200	1100	1500	1400	1300
BELVEDERE MARITTIMO	P	1100	1000	950	1300	1200	1100
DIAMANTE	C	1400	1300	1200	1600	1500	1400
DIAMANTE	P	1200	1100	1000	1500	1400	1300
SANGINETO	C	1300	1200	1100	1500	1400	1300
SANGINETO	P	1250	1100	1000	1350	1250	1150

SICILIA

CATANIA PROVINCIA							
ACI CASTELLO	C	3100	2700	2200	3800	3100	2700
ACI CASTELLO	P	2900	2500	2000	3600	2900	2500
ACITREZZA	C	3100	2700	2200	3800	3100	2700
ACITREZZA	P	2900	2500	2000	3600	2900	2500
MESSINA PROVINCIA							
TAORMINA	C	4500	3500	3000	5000	4000	3500
TAORMINA	P	1800	1500	1200	2500	2000	1800
PALERMO PROVINCIA							
CEFALU'	C	3000	2600	2300	3200	2700	2400
CEFALU'	P	2600	2500	2300	3300	2800	2700
ISOLA DELLE FEMMINE	C	2000	1500	1000	2500	2000	1500

SARDEGNA

SASSARI PROVINCIA							
ALGHERO	C	1700	1500	1400	3000	2600	2500
ALGHERO	P	1600	1400	1300	2300	2200	2100
ARZACHENA - CENTRO STORICO	C	2500	2000	1500	2900	2400	1900
ARZACHENA - FRAICU	P	2100	1900	1600	2400	2100	1700
ARZACHENA - PADULA D'IZZANA	C	1700	1500	1400	1900	1700	1500
ARZACHENA - PASTURA	P	2100	1900	1600	2400	2100	1700
ARZACHENA - ZONA 167	P	1700	1500	1300	1900	1700	1500
CANNIGIONE	C	3500	3000	2500	4000	3500	3000
OLBIA - BANDINU	P	2350	2300	2150	2450	2400	2250
OLBIA - BARATTA	P	2500	2350	2250	2600	2450	2400
OLBIA - CENTRO STORICO	C	2500	2400	2100	2650	2500	2300
OLBIA - DUE	P	2300	2150	ND	2700	2500	ND
OLBIA - GREGORIO	P	2350	2250	2100	2500	2400	2300
OLBIA - ISTICCAEDDU	P	2350	2250	2100	2400	2300	2200

	ZONA	SIGNORILE	USATO			NUOVO	
			MEDIO	ECONOM.	SIGNORILE	MEDIO	ECONOM.
OLBIA - MARE	P	2700	2450	ND	3000	2750	ND
OLBIA - POLTU QUADU	P	1900	1800	1700	2200	2000	1800
OLBIA - SA MINDA NOA	P	2200	2000	1500	2500	2250	ND
OLBIA - SAN NICOLA	P	2000	1900	1600	2300	2200	1750
OLBIA - SAN SIMPLICIO	C	2000	1900	1800	2100	2000	1900
OLBIA - ZONA A. MORO	C	2100	1950	1800	2500	2300	2000
OLBIA - ZONA OSPEDALE	C	1900	1800	1650	2100	2000	1750
PORTO TORRES	C	1100	900	800	1400	1300	1200
PORTO TORRES	P	1100	900	800	1400	1300	1200
CAGLIARI PROVINCIA							
PULA	C	1600	1500	1300	2300	2100	1800
PULA - CHIA	C	3300	2200	1900	4500	2300	2000
PULA - SANTA MARGHERITA	C	2500	2100	1800	ND	2700	ND
PULA - SARROCH	C	1100	850	550	ND	1400	ND
PULA - VILLA SAN PIETRO	C	1500	1300	1100	1800	1600	ND
VILLASIMIUS - C. CATERINA	P	4000	3300	2300	4500	4000	3500
VILLASIMIUS - CAMPULONGU	P	3000	2600	2100	3800	3200	2300
VILLASIMIUS - CAMPUS	P	3000	2300	2000	3800	3200	2500
VILLASIMIUS - CENTRO	C	2000	1800	1600	2500	2300	2000
VILLASIMIUS - COSTA REI	C	2200	1900	1400	2600	2400	1900
VILLASIMIUS - P. SA RUXI	P	2800	2600	2000	3000	2800	2500
VILLASIMIUS - TORRE DELLE STELLE	P	2800	2100	1800	3000	2400	2000
NUORO PROVINCIA							
BUDONI - CENTRO	C	2400	2100	1900	2500	2200	2000
BUDONI - FRAZIONE AGRUSTOS	C	2600	2400	2200	3000	2800	2500
BUDONI - FRAZIONE LIMPIDDU	C	2300	2100	1900	2600	2400	2000
BUDONI - FRAZIONE PORTO OTTIOLU	P	3200	3000	2800	3800	3500	3200
BUDONI - FRAZIONE TANAUNELLA	C	2600	2200	2000	2800	2500	2200
TORTOLI'	C	1400	1200	1000	1800	1600	1400
TORTOLI'	P	1400	1100	1000	1600	1500	1400
TORTOLI' - ARBATAX	P	1500	1200	1000	1800	1600	1500
TORTOLI' - PORTO FRAILIS	P	1800	1600	1500	2400	2000	1800
SAN TEODORO - CENTRO	C	2900	2600	2200	3100	2800	2500
SAN TEODORO - ZONA CINTA	P	3000	2800	2400	3500	3200	2600
SAN TEODORO - CODA CAVALLO	P	3800	3000	2800	4500	3300	3000
SAN TEODORO - SUAREDDA DI SOTTO	P	2500	2000	1900	2800	2400	2300
SAN TEODORO - SUAREDDA DI SUPRA	P	2800	2500	2000	3300	2800	2300
SAN TEODORO - LU FRAILI DI SOTTO	P	2200	1700	1600	2500	2000	1800
SAN TEODORO - LU FRAILI DI SOPRA	P	2800	2200	2000	3000	2400	2200
SAN TEODORO - L'ALZONI NUGAREDDU	P	2000	1900	1800	2400	2200	2000

Legenda

C=Centro
S=Semicentro
P=Periferia
Nd=Non disponibile

**I valori sono espressi
in € al mq.**

**Fonte: Ufficio Studi
Tecnocasa**

gie con vista mare. A seguire tra le zone più apprezzate ci sono Cala Morecca e Cala Piccola caratterizzate dalla presenza di residence e soluzioni indipendenti. Gli immobili non superano i trent'anni di età e hanno quotazioni comprese tra 4000-4500 € al mq con punte di 6000 € al mq. A Porto Ercole le zone più apprezzate sono quelle posizionate sul lungoporto, dove quasi tutti gli appartamenti godono di vista mare. Risalenti alla seconda metà del XX secolo in buone condizioni hanno quotazioni comprese tra 5000 e 6000 € al mq. Poche volte si possono trovare

appartamenti di metratura superiore a 100 mq e con terrazzo di 80 mq e vista completa sul Monte Argentario. In questo caso si può raggiungere anche il milione di €.

In diminuzione del 2.6%, nel secondo semestre del 2007, le quotazioni immobiliari di Follonica. Gli acquirenti di seconda casa arrivano prevalentemente dalle altre province toscane, sebbene in centro comprino quasi sempre famiglie originarie di Follonica. Qui ci sono palazzi costruiti tra gli anni '20 e gli anni '30 e per un appartamento di circa 50 mq, ristrutturato, si spende mediamente da 180 a 200 mila €. Una delle zone più apprezzate è Salciaina dove sono disponibili tagli compresi tra 30 e 45 mq, in strutture condominiali nei pressi della Pineta e del mare. Intorno alla zona Repubblica, più vicina al mare, si acquistano appartamenti da 60-70 mq in palazzine costruite negli anni '70, quasi sempre con destinazione seconda casa.

Un appartamento di tipologia usata, in discrete condizioni da 60-70 mq con vista mare in viale Europa o in via Palermo costa circa 220-230 mila €.

A Marina di Castagneto, che nel secondo semestre del 2007 ha segnalato un aumento delle quotazioni dell'8.6%, la maggioranza delle compravendite si realizza sulle seconde case.

Ad acquistarle famiglie provenienti in gran parte da Firenze e provincia ed in minor parte da Milano e dall'hinterland. Piacciono i bilocali ed i trilocali con giardino o ampio terrazzo, non troppo distanti dal mare (massimo 500 mt).

Molto apprezzata dai turisti la fascia più vicina al mare. Su viale Italia, il Lungomare di Marina di Castagneto, la maggior parte delle palazzine sono state costruite tra gli anni '60 e gli anni '80. Una tipologia da ristrutturare costa 4500 € al mq mentre, per una ristrutturata, si spende a partire da 5000 € al mq. Pochi gli appartamenti dotati di vista mare. A circa 300 metri dal mare si trova la zona della Pineta dove si possono acquistare case e villette bifamiliari immerse nel verde e costruite negli anni '70. Il prezzo per una tipologia da ristrutturare è di 4500 € al mq. ■