

In Salento bene ville e piccoli tagli

Sono penalizzati gli acquisti di fascia media da 150mila a 300mila €
Quotazioni in discesa

Emiliano Sgambato

Un mercato spaccato a metà quello delle seconde case in Salento: da un lato la disponibilità di spesa si è abbassata e ha portato alla concentrazione delle richieste di acquisto su piccoli appartamenti con valori attorno ai 100mila euro, per cui si è disposti magari anche ad allontanarsi dal mare; dall'altro la domanda resta buona per le soluzioni più prestigiose, dai 300mila euro in su, fino alle ville con accesso diretto al mare che costano milioni. Una domanda quest'ultima sostenuta in buona parte dagli stranieri (inglesi e francesi in particolare) e concentrata, come nota **Tecnocasa**, nelle zone più prestigiose e dove l'offerta è più scarsa: in particolare a Sud della costa adriatica e in generale nelle vicinanze di Santa Maria di Leuca.

La crisi comunque si fa sentire anche in Salento. Secondo le rilevazioni del portale **Immobiliare.it** la doman-

da di seconde case in Puglia, pur restando elevata, è scesa del 2% da gennaio a oggi. E i prezzi sono in calo quasi ovunque: sull'Adriatico si va dal -7% registrato a Otranto - dove le quotazioni restano però le più alte con una media di 2.530 euro al metro - e San Cataldo (2.100 euro al mq), fino al -3,6% di Santa Maria di Leuca (2.380 euro); va meglio sullo Ionio, con Gallipoli stabile attorno a una media di 2mila euro al metro e l'eccezione di Porto Cesareo (+3,9%) che registra però le quotazioni più basse (1.800-1.900 euro), a conferma della diminuzione delle possibilità di spesa e di una domanda che resta però viva.

Secondo **Tecnocasa**, le caratteristiche del mercato variano molto a seconda della zona presa in considerazione. «A Gallipoli - nota Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi **Tecnocasa** - a muoversi sono stati soprattutto gli investitori che acquistano per mettere a reddito, anche se la disponibilità di spesa media difficilmente supera i 100mila euro. Sul fronte dell'offerta, l'introduzione dell'Imu sta spingendo i proprietari di più immobili a vendere o affittare». Le zone più attrattive per chi cerca la casa vacanza sono Lido San Giovanni, Rivabella e il centro storico, che attira so-

prattutto chi è alla ricerca di abitazioni tipiche, realizzate in pietra leccese e con la volta a stella. Si trovano soluzioni anche da 1.000-1.200 euro al metro che, una volta ristrutturate, arrivano a 2.300 euro. Sul mar Ionio sono ricercate, con budget sempre abbastanza li-

mitati, anche Santa Maria al Bagno, Torre Inserraglio, Sant'Isidoro, Santa Caterina (più esclusiva e con quotazioni più alte), tutte frazioni del comune di Nardò.

Dalla parte opposta del tacco, invece, lungo la strada litoranea che collega Castro, Tricase e Santa Maria di Leuca, si sviluppa una fascia costiera che offre prevalentemente soluzioni indipendenti costruite a partire dagli anni 70 e alcune ville più datate e prestigiose che risalgono ai primi del Novecento. «La zona - continua Megliola - non è stata investita da sviluppo edilizio essendo all'interno del Parco naturale regionale di Otranto, per cui l'offerta resta contenuta e di conseguenza i prezzi hanno retto. Ad acquistare sono spesso professionisti con budget tra 300 e 500mila euro, che cercano soprattutto la vista mare».

Santa Maria di Leuca è lo specchio della polarizzazione del mercato: chi cerca ville indipendenti e prestigiose si orienta verso il lungomare Cristoforo Colombo; chi ha budget più contenuti può orientarsi verso le abitazioni situate a Gagliano, Castrignano e Marciano che, posizionati ad alcuni chilometri dalle spiagge, hanno prezzi più contenuti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I FOCUS CITTÀ SU INTERNET



Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona 45 città più gli hinterland di Roma e di Milano. I dati vengono elaborati settimanalmente da Cristina Giua incrociando le informazioni provenienti dai numerosi centri studi. www.casa24plus.it/focuscitta

Le trattative

I tempi medi di vendita delle abitazioni e differenziale prezzo tra richiesta e corrispettivo

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MEDIA MESI	MEDIA ITALIA	MEDIA DIFF. %	MEDIA ITALIA
I sem. 2007	5,0	5,6	12,9	10,5
II sem. 2007	5,5	5,8	13,0	10,5
I sem. 2008	6,0	6,0	12,8	11,5
II sem. 2008	6,3	6,0	13,2	11,5
I sem. 2009	6,6	6,8	13,5	12,0
II sem. 2009	6,9	6,9	13,8	11,0
I sem. 2010	6,7	7,0	14,2	12,0
II sem. 2010	6,5	6,8	14,5	12,8
I sem. 2011	6,8	6,3	14,8	12,2
II sem. 2011	7,0	6,5	15,2	12,0
I sem. 2012	6,8	Nd	15,8	Nd

FONTE: elab. su dati Fiaip, Gabetti, Reag, Re/Max, Tecnocasa



A Lecce è passato il periodo peggiore

Da ottobre a gennaio scambi fermi, poi cenni di ripresa grazie a prezzi in calo e più mutui

Cristina Giua

■ Il mercato abitativo di Lecce città è sempre più "riflessivo", dove acquista solo chi ha liquidità. «E chi ha liquidità in genere prende tempo», commenta Vincenzo Lillo, team manager **Tecnocasa**, che registra un calo delle transazioni nel primo trimestre stimabile intorno al 10-15% su base annua.

Il "classico" tre vani dagli 80 ai

140mila euro, in base a zona e a qualità dell'abitazione, è la tipologia che va per la maggiore su una piazza dove l'offerta supera di gran lunga la domanda. Piace il centro (zona Sant'Oronzo-Duomo soprattutto) e Santa Rosa, mentre per chi cerca l'edilizia di recente costruzione è inevitabile orientarsi verso la periferia, dove si è costruito molto negli ultimi anni e i prezzi hanno una forbice ampia.

«Il periodo nero per le compravendite è stato da ottobre dell'anno scorso a gennaio - fa il punto Francesco Sisto, agente **Professionecasa** - poi da febbraio c'è stato un leggero miglioramento nell'erogazione dei mutui, che tuttavia le banche concedono sempre per importi contenuti,

massimo 60-70% del valore dell'immobile. Quanto ai prezzi, facendo un paragone sugli ultimi due anni le quotazioni sono calate anche del 10%: i proprietari che vogliono vendere casa sono sempre più consapevoli che, senza ridurre la richiesta, vendere diventa quasi impossibile». «Sta diventando sempre più difficile fare le valutazioni - torna a parlare Lillo - perché le quotazioni cambiano di mese in mese e al ribasso».

Va un po' meglio sul versante affitti, dove la richiesta è aumentata, i canoni sono stabili (ma con tendenza, anche qui, al ribasso) e l'offerta non manca, resa più ricca dai proprietari che hanno riproposto in locazione gli immobili invenduti.

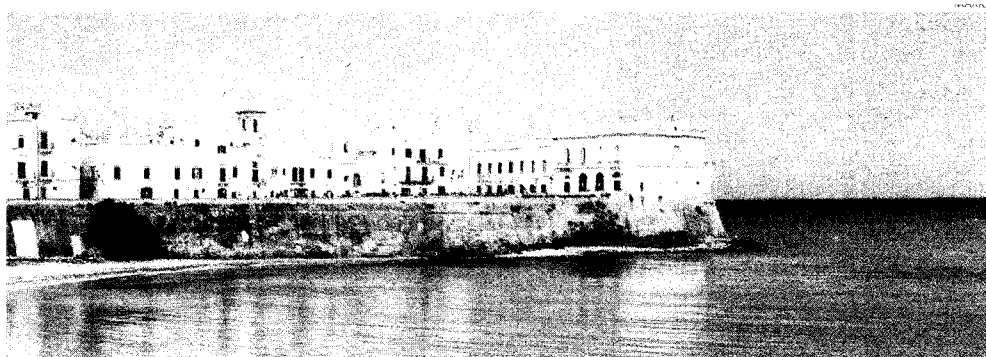
• RIPRODUZIONE RISERVATA

Zona per zona

Prezzi medi (in euro al mq) per tipo di abitazione e quartiere; canoni medi di affitto per bilocali (65 mq) e trilocali (85)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILOCALI
Centro storico	^	v	1.500	1.300	2.100	1.700	6 mesi	400	540
Mazzini	v	v	1.700	1.500	2.400	1.900	6-7 mesi	470	600
Ferrovia	=	=	1.250	950	1.500	1.300	6-7 mesi	370	500
Rudiae	=	^	1.100	940	1.400	1.200	6-7 mesi	320	450
Leuca	=	=	1.000	870	1.200	1.100	6-7 mesi	300	400
Santa Rosa	^	^	1.020	900	1.300	1.100	6 mesi	300	400
Salesiani	^	^	1.300	1.200	1.700	1.350	6 mesi	380	520
Stadio	v	v	1.020	900	1.350	1.200	6-7 mesi	300	420
Castromediano	^	=	1.000	850	1.300	1.100	6-7 mesi	300	400
Aria Sana	v	=	1.000	870	1.300	1.100	6-7 mesi	300	400
Villa Convento	v	=	950	700	1.100	1.000	6-7 mesi	260	350
Partigiani	^	v	1.400	1.100	1.800	1.450	7-8 mesi	420	520
San Lazzaro	^	v	1.400	1.150	1.900	1.450	7 mesi	420	530
Borgo Pace	^	=	1.000	820	1.400	1.100	7 mesi	300	400
San Ligorio	v	=	1.000	900	1.300	1.100	7-8 mesi	300	400

FONTE: elab. su dati Grimaldi, Professionecasa, Reag (solo compravendite), Tecnocasa. Solo per indicatori di domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it



Sul mare

Nel centro di Gallipoli è possibile trovare case da ristrutturare a poco più di mille euro al metro quadrato; il ristrutturato è quotato in media 2.300 euro al metro