

# Casa al mare? E' il momento

## Prezzi stabili o in calo a Marina di Grosseto e Follonica

**GROSSETO.** Anche sulla costa è un buon momento per comprare. Il trend di entrotterra e capoluogo, con una flessione dei prezzi arrivata ormai ad un punto di resistenza, vale anche per Follonica e Marina di Grosseto.

Lo dice l'Ufficio Studi di **Tecnocasa** evidenziando come nella seconda parte del 2009 le quotazioni delle abitazioni nelle località turistiche di mare hanno segnato una diminuzione intorno al 2,2%. In Maremma 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.

Qui il mercato delle seconde case, rispetto al recente passato, sembra essere però un po'

più dinamico. 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.

A Follonica e Marina, i due centri oggetto di studio, nella seconda parte del 2009 (così come nei primi mesi del 2010) le quotazioni delle abitazioni sono rimaste più o meno stabili. La ricerca della seconda casa vede protagoniste quasi sempre famiglie che arrivano dalla Toscana, in particolare da Arezzo, Siena e Firenze, oppure dai paesi dell'entroterra. 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.

Nel Golfo, tra le zone più richieste, Salciaina e Senzuno a sud 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.

Diverso il mercato immobiliare di Senzuno, antico quartiere costruito negli anni Trenta. L'offerta immobiliare è differenziata e va dalle case dei pescatori situate direttamente sulla spiaggia o nelle immediate vicinanze e valutate a 3.500-4.000 al mq ai piccoli contesti condominiali degli anni Settanta-Ottanta, che sono scambiati a prezzi medi di 230-240 mila. Una delle zone più costose di Follonica è quel-

la di Prato Ranieri che concentra costruzioni recenti a ridosso del mare. Qui un appartamento in buono stato di conservazione di 70-80 mq si valuta a prezzi medi di 300 mila.

Per quanto riguarda Marina di Grosseto **Tecnocasa** distingue tra Centro (Shangai, Porto e adiacenze) e periferia (Rosmarina). I prezzi sono più o meno quelli di Follonica. Si risparmia qualcosa al mq se si decide di comprare in zona Tombo. Un appartamento di media qualità, usato, va intorno ai 3.500 euro al mq.

Infine va detto che in prospettiva estate 2010 i valori dei canoni di locazione in Maremma sono rimasti invariati sia per i bilocali che per i trilocali, facendo registrare una buona domanda di immobili in affitto, superiore al passato.

**Gabriele Baldanzi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### PREZZI LOCALITÀ TURISTICHE MARE

GROSSETO PROVINCIA	Zona	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
FOLLONICA - CASSARELLO	P	2800	2500	Nd	3500	3000	Nd
FOLLONICA - CENTRO	C	4000	3500	Nd	5500	4500	Nd
FOLLONICA - SALCIAINA	C	3900	3500	Nd	4500	4000	Nd
FOLLONICA - SAN LUIGI	C	4000	3500	Nd	5000	4500	Nd
FOLLONICA - SENZUNO	C	3200	2800	Nd	4000	3500	Nd
MARINA DI GROSSETO	C	4000	3500	3000	5000	4200	3700
MARINA DI GROSSETO - ROSMARINA	P	4000	3500	3000	5000	4000	3700
MARINA DI GROSSETO - TOMBOLO	P	3500	3000	Nd	4500	3500	Nd



**CASE AL MARE.** Il lungomare di Marina di Grosseto

Nel Golfo le quotazioni più elevate nella zona di Prato Ranieri