

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa – Varese, 13 maggio 2026

LIGURIA. MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO II SEMESTRE 2025

In Liguria, i valori delle case al mare sono aumentati dell'1,7%. In provincia di Genova l'incremento è stato del 4,2%, mentre in provincia di Imperia dello 0,5%. I prezzi risultano invece sostanzialmente stabili in provincia di Savona (-0,3%), mentre in provincia di La Spezia si registra un +5,7%.

LEVANTE LIGURE

Per quanto riguarda il mercato immobiliare turistico del Levante ligure, vi sono alcune cittadine che negli ultimi anni si sono distinte per interventi, opere di riqualificazione e crescente appeal turistico - dichiara Marco Assalino, Consulente Tecnocasa

Genova provincia

I prezzi di **Chiavari** nella seconda parte del 2025 sono aumentati del 3,4%. Nelle zone centrali di **Chiavari** i prezzi sono in aumento, sostenuti da una domanda sempre più forte e da un'offerta non altrettanto adeguata. Gli acquirenti di case vacanza arrivano soprattutto dalla Lombardia e dal Piacentino; non mancano, inoltre, compratori dalla provincia di Genova. Si cercano in prevalenza bilocali (50-60 mq) o trilocali (80 mq), con buona esposizione e spazi esterni. I trilocali con due camere da letto sono apprezzati anche da chi intende destinare l'immobile agli affitti brevi, ottenendo canoni di 100-150 € al giorno. Negli ultimi tre anni Chiavari ha registrato un costante aumento delle presenze turistiche, con un interesse crescente anche da parte di visitatori internazionali. A fronte di questo trend positivo, l'amministrazione comunale ha scelto di rafforzare le attività di promozione, destinando oltre 50.000 euro, nell'ultimo triennio, per finanziarie campagne mirate a valorizzare le eccellenze naturalistiche, paesaggistiche, artistiche, culturali e artigianali della città. La rivista "Forbes" nel 2025 ha indicato Chiavari come una delle località imperdibili della Liguria. Particolarmente ambite sono le abitazioni sul lungomare (corso Valparaiso, corso Colombo, corso Garibaldi), l'area più costosa, e il centro storico. In entrambe le zone si trovano case d'epoca oppure edifici degli anni '60-'70. Questi ultimi, se fronte mare e in buono stato, raggiungono punte di 6000-7000 € al mq, contro una media di 3000 € al mq per le soluzioni usate. Continua a riscuotere successo anche la tipica casa ligure d'epoca del centro storico: soluzioni caratteristiche, spesso ristrutturate e dotate di riscaldamento autonomo, ma senza ascensore, con prezzi medi di 3000-3500 € al mq e top price di 4000 € al mq se ristrutturate. Il nuovo si vende a 6000-8000 € al mq, con punte di 10 mila € al mq per il fronte mare. Cresce, infine, la componente di acquisto straniera, in arrivo da Germania e Stati Uniti. Nella zona di **Chiavari Levante** i prezzi immobiliari sono in leggera crescita. Si registrano soprattutto acquisti di prime case, ma non mancano compravendite di abitazioni da utilizzare come casa vacanza o come investimento. In quest'ultimo caso si praticano affitti brevi. La casa vacanza attira principalmente residenti della provincia di Milano e del Parmense, che spesso la scelgono con l'idea di trasferirvisi stabilmente una volta in pensione. In media investono tra 150 e 250 mila € per acquistare bilocali o trilocali nelle aree centrali, apprezzate per la concentrazione dei servizi. La zona offre condomini degli anni '60 - '70, con valori che si aggirano intorno ai 2000-2500 € al mq.

Il mercato immobiliare di **Lavagna** si mantiene sostanzialmente stabile, anche se per le abitazioni in ottimo stato i potenziali acquirenti sono disposti a riconoscere valori leggermente più elevati. La domanda di case vacanza è alimentata soprattutto da acquirenti lombardi, mentre la presenza di stranieri resta marginale. Tra le soluzioni più apprezzate spiccano le abitazioni d'epoca, 1500-1600, situate nei carrugi del centro storico: gli immobili ristrutturati raggiungono quotazioni medie intorno a 4000 € al mq. La richiesta degli acquirenti italiani si concentra prevalentemente su bilocali e trilocali

di 50-60 mq, con soggiorno dotato di angolo cottura e una camera da letto. Molto ricercate anche le case con vista panoramica e spazi esterni. Piacciono in particolare gli immobili degli anni '80 collocati tra la stazione ferroviaria e il Parco del Tigullio. In buono stato, queste soluzioni hanno prezzi medi di 3000 € al mq, che possono salire fino a 4000-4500 € al mq in presenza del fronte mare. Sul fronte dell'offerta non si registrano nuovi interventi edilizi, ma esclusivamente operazioni di recupero di alberghi dismessi: il prodotto nuovo si colloca in una fascia di prezzo compresa tra 3500 e 4000 € al mq. Nel frattempo, sono stati completati i lavori di sistemazione della pista ciclabile nel tratto lungo l'Entella, che collega l'area al lungomare. Si osserva inoltre un rallentamento degli acquisti per investimento destinati allo short rent. Un importante progetto futuro è legato al porto turistico di Lavagna: un fondo infrastrutturale italiano si è aggiudicato nel 2025, tramite bando pubblico del Comune, la concessione cinquantennale per la gestione dello scalo. Il porto turistico del Golfo del Tigullio dispone attualmente di circa 1.500 posti barca, per imbarcazioni da 8 a 51 metri. Nei prossimi quattro anni è previsto un importante piano di ammodernamento e sviluppo, con l'obiettivo di rafforzare l'integrazione tra il porto e la città. Cinque le principali aree di intervento: la riqualificazione dell'area denominata *Piastra* e del molo di sottoflutto, l'interramento del parcheggio comunale, la realizzazione di passeggiate sulle dighe e la creazione di un porto a secco.

A **Rapallo** il mercato della seconda casa è piuttosto dinamico e i prezzi sono in aumento (+9%), soprattutto per i bilocali, la tipologia preferita da chi acquista una casa vacanza o un immobile da mettere a reddito. Gli investimenti medi si collocano tra 100 e 150 mila €. Chi cerca una casa per le vacanze predilige le zone centrali e il lungomare, con la richiesta – considerata imprescindibile – di uno spazio esterno. I potenziali acquirenti provengono in particolare dalla Lombardia e dal Piemonte. La fascia più apprezzata è quella entro i 500 metri dal mare, dove si trovano condomini degli anni '70 con valori compresi tra 2000 e 2500 € al mq. I prezzi aumentano fino a 3000 euro al mq nel tratto che va da corso Matteotti al porto (corso Matteotti, corso Italia, corso Colombo). Le soluzioni fronte mare hanno valori medi intorno ai 5000 € al mq con punte fino a 10 mila € al mq per le tipologie più signorili. Chi dispone di un budget più contenuto si orienta verso le zone periferiche, come via Milano e le aree limitrofe, oltre i 500-600 metri dal mare, dove è possibile trovare immobili a 1300-1500 € al mq. Nelle zone collinari, invece, sono disponibili villette a schiera con valori compresi tra 4000 e 5000 € al mq.

Negli ultimi mesi del 2025 i prezzi delle case a **Recco** hanno registrato un aumento significativo. La domanda è alta, mentre l'offerta rimane limitata anche a causa di un turn over ridotto; a vendere sono spesso eredi. La casa vacanza viene acquistata soprattutto da persone vicine alla pensione che progettano di trasferirsi al mare, ma negli ultimi tempi cresce anche l'interesse dei giovani che lasciano Milano. Continuano a lavorare in smart working, ma scelgono Recco come luogo in cui vivere. La maggior parte delle richieste arriva da famiglie residenti in Lombardia e nel basso Piemonte da cui Recco è facilmente raggiungibile. Le tipologie più ricercate sono bilocali di 40-45 mq, preferibilmente entro 500 metri dal mare e non lontani dalla stazione. Il boom edilizio della città risale al dopoguerra: per questo la maggior parte degli acquisti riguarda appartamenti in condomini, con prezzi medi intorno ai 2000 € al mq e punte di 3000 € al mq per le soluzioni in buono stato posizionate fronte mare. Le abitazioni indipendenti di livello signorile, situate sulle colline circostanti, raggiungono invece valori di 5000-6000 € al mq. È in crescita anche il numero di investitori che acquistano bilocali in buone condizioni per realizzare case vacanza o B&B.

A **Sestri Levante** il mercato immobiliare mostra valori sostanzialmente stabili, ma la domanda di case vacanza resta elevata. A trainarla sono soprattutto acquirenti provenienti da Lombardia ed Emilia-Romagna, alla ricerca di appartamenti dotati di spazi esterni e ben collegati ai servizi. Si registrano inoltre sporadici acquisti da parte di cittadini stranieri (UE ed Extra UE) nei comuni limitrofi, orientati prevalentemente verso case indipendenti immerse nel verde, più distanti dal mare. In queste aree le quotazioni medie per le abitazioni si collocano tra 1700 e 2000 € al mq. Gli immobili degli anni

Settanta situati tra l'Aurelia e il mare raggiungono valori intorno a 4000 al mq. Nel centro cittadino i prezzi risultano più contenuti, oscillando tra 3500 e 4500 € al mq. Limitata l'offerta di nuove costruzioni, che tuttavia spuntano quotazioni elevate: le poche unità disponibili fronte mare vengono scambiate a circa 6000 € al mq. I top prices si registrano infine nella rinomata Baia del Silenzio, dove si arriva a 9000 € al mq. Per chi dispone di un budget più contenuto, un'alternativa valida è rappresentata dall'entroterra di Sestri Levante, area in cui è possibile trovare anche soluzioni indipendenti.

La Spezia provincia

Le case al mare **in provincia di La Spezia** mettono a segno un aumento dei prezzi del 5,7%.

Il mercato immobiliare di **Lerici** ha messo a segno un leggero aumento dei prezzi nella seconda parte del 2025 che ha interessato, in modo particolare, le case vicine al mare costruite negli anni '60-'70. Al contrario si nota un ribasso per le tipologie che sorgono nel borgo storico e che sono penalizzate dall'assenza di posto auto e spesso di spazi esterni e ascensore. La domanda di case per le vacanze arriva prevalentemente da acquirenti italiani, in particolare dall'Emilia Romagna (in aumento). A seguire ci sono lombardi e piemontesi. Spesso sono famiglie che acquistano bilocali mettendo in conto una spesa intorno a 250 mila €. Piacciono le zone panoramiche e collinari quali Solaro i cui immobili hanno avuto un leggero aumento pure restando più contenuti rispetto al tipico borgo di **Tellaro**. Qui le case costano intorno a 6500-7000 € al mq mentre sul fronte mare si arriva a 10 mila € al mq. Allontanandosi dal mare i valori scendono a 4000-4500 € al mq per scendere anche a 2000-3000 € al mq in zona Baia Blu e Pianelloni.

PONENTE LIGURE

L'area del ponente ligure è sicuramente una zona solida e in crescita. Mentre la provincia di Savona si mantiene stabile, quella di Imperia segna +0,5%. Stiamo passando dalla 'casa per le vacanze' all'investimento di pregio che attira svizzeri, tedeschi, francesi e un forte ritorno di capitali americani e nordeuropei - dice Francesco Puleio, Consulente Tecnocasa

Genova provincia

Il mercato immobiliare di **Arenzano** ha mostrato una sostanziale stabilità dei valori. I protagonisti sono gli acquirenti di abitazione principale che desiderano migliorare la propria casa, inclusi molti residenti di Genova e gli investitori interessati alla casa vacanza, preferibilmente con vista mare e spazi esterni vivibili. La clientela straniera continua a essere composta soprattutto da svizzeri, tedeschi e russi, mentre gli acquirenti italiani provengono principalmente da Liguria, Piemonte e Lombardia. La domanda si concentra su bilocali e trilocali con vista mare e spazi esterni, per i quali è necessario prevedere una spesa tra 250 e 300 mila €. Chi cerca una seconda casa tende a orientarsi verso il centro, se desidera la vicinanza al mare e ai servizi, oppure verso la zona Pineta, ideale per panorama e tranquillità. Nel centro storico i valori si aggirano intorno a 3000 € al mq. La Pineta è una zona collinare divisa tra una parte più alta e una più bassa affacciata sulla passeggiata ciclopedonale: in quest'ultima i prezzi raggiungono i 4000-5000 € al mq per immobili in ottimo stato. Nella parte alta i valori diminuiscono a 3000-3500 € al mq a seconda della presenza della vista mare. Molto apprezzate anche le soluzioni con affaccio sul porticciolo, dove si superano i 4000 € al mq. L'andamento positivo degli affitti estivi porta molti proprietari a mettere a reddito la seconda casa durante la stagione. Per un bilocale del valore di 200.000-250.000 euro i canoni mensili tipici sono circa 1.500 € a giugno e settembre, 2.000 € a luglio e 3.000 € ad agosto. Si segnala inoltre che la zona pedonale parallela all'Aurelia è interessata da interventi di riqualificazione di rifacimento di fognature, tubature e pavimentazione con importanti migliorie del decoro urbano.

Imperia provincia

A **Bordighera** il mercato immobiliare mantiene una sostanziale stabilità dei prezzi, mentre cresce l'interesse degli acquirenti stranieri. In particolare, i francesi continuano a scegliere la cittadina ligure attratti da un costo della vita più contenuto rispetto alla Costa Azzurra e da un paesaggio che ne richiama l'atmosfera. Molti, vicini all'età della pensione, decidono anche di trasferire qui la propria residenza. Presenti anche compratori dall'Europa dell'Est e, seppur più raramente, dagli Stati Uniti. Gli stranieri puntano soprattutto su ville e soluzioni indipendenti nelle aree collinari e nell'entroterra, oppure su appartamenti di ampia metratura. Gli acquirenti italiani si orientano su bilocali che nella fascia mare variano tra 170 e 250 mila €, mentre a due chilometri dalla costa si scende a 100-140 mila €. Gli acquirenti italiani, invece, si concentrano nelle zone centrali e più servite, tra l'Aurelia e il lungomare, dove i valori oscillano tra 4000 e 4500 € al mq. Le abitazioni ristrutturate con vista mare su corso Italia possono però raggiungere 7000-8000 € al mq. Non si registrano nuove costruzioni, ma prosegue la trasformazione degli storici alberghi dismessi: tra questi l'ex hotel Angst, dove i prezzi arrivano anche a 10 mila € al mq. Si è in attesa del PUC. Sul fronte delle locazioni, molti proprietari continuano a puntare sugli affitti brevi, che possono rendere da 60 a 150 € a notte. Tuttavia, una quota crescente sta tornando al mercato residenziale tradizionale, complice l'aumento della domanda, alimentata anche dalla presenza del "Piatti Tennis Center", oggi uno dei poli più attrattivi del territorio. Un bilocale lo affittano a 700 € al mese.

A **Diano Marina**, i prezzi si mantengono stabili. Si nota però una minor attenzione verso immobili da ristrutturare, perché i costi dei materiali e delle ristrutturazioni sono elevati, e una concentrazione più marcata nella fascia sotto i 200 mila €, probabilmente legata anche all'abbassamento dell'età media degli acquirenti che si è portata sotto i 50 anni, sia per la prima sia per la seconda casa. Non si segnalano interventi di nuova costruzione, a causa degli alti costi edificatori: le uniche iniziative in fase di ultimazione sono quelle avviate sulla base di vecchi permessi per costruire. Il nuovo, di livello signorile e con vista mare, può raggiungere punte di 6000 € al mq. I valori in città si sono inoltre abbastanza uniformati grazie al completamento della pista ciclabile, che per il tratto di Diano Marina terminerà a giugno: in primavera sarà infatti concluso il segmento da Cervo a Diano Marina e quello da Diano Marina a Imperia. Resta invece da completare l'Aurelia Bis da Diano Marina a Imperia, con l'obiettivo di ridurre il traffico sull'Aurelia. Gli investitori restano presenti e impiegano capitali medi di 200 mila €, puntando sia sullo short rent sia sugli affitti stagionali. Per un bilocale di quattro posti letto si chiedono 1000-1200 € a giugno e settembre, 2000-2500 € a luglio, 2500-3000 € ad agosto. I valori immobiliari a **Imperia** restano stabili. L'ultimazione della pista ciclabile continua a favorire lo sviluppo turistico della città e, di conseguenza, a sostenere anche il mercato immobiliare. Completato il tratto Imperia-Ospedaletti, resta ora da portare a termine il collegamento fino a Diano Marina. La diffusione dell'uso della bicicletta ha inoltre contribuito a valorizzare e far riscoprire i borghi della cittadina ligure.

Tra le aree a maggiore vocazione turistica si distinguono **Porto Maurizio** e **Oneglia**, dove risultano particolarmente apprezzate le abitazioni situate in prossimità del mare, come quelle di Calata Cuneo, e le soluzioni indipendenti presenti a Capo Berta. In queste zone si concentra l'interesse di numerosi acquirenti, italiani e stranieri, alla ricerca di una casa vacanza. La domanda estera proviene soprattutto dal Nord Europa, con una crescita significativa degli acquirenti polacchi, che spesso prediligono le zone dell'entroterra, caratterizzate da case indipendenti in pietra con vista mare. La richiesta di seconde case si orienta prevalentemente verso soluzioni di dimensioni contenute, inferiori agli 80 mq. **Pontedassio, Dolcedo e Moltedo** sono frazioni situate a diversi chilometri dal mare, ma apprezzate per la possibilità di godere della vista sulla costa. Particolarmente ricercate anche le abitazioni al **Parasio**, borgo storico di Porto Maurizio che sorge su un promontorio panoramico: la presenza della ZTL contribuisce a rendere l'area tranquilla e riservata. Qui i prezzi possono arrivare fino a 4000 euro al mq per le soluzioni con vista mare e terrazzo. Restano molto apprezzati anche **Borgo Prino**, antico borgo marinaro, **Borgo Foce**, **Borgo Marina** e **Borgo**

Cappuccini. In queste località, una soluzione fronte mare da ristrutturare può raggiungere valori compresi tra 3000 e 3500 € al mq, con punte di 4000–5000 € al mq per gli immobili ristrutturati. Proseguono, infine, gli interventi di miglioramento dell'arredo urbano, che contribuiscono alla valorizzazione complessiva della città.

Prezzi invariati a **San Lorenzo al Mare**, dove si registra un incremento delle richieste da parte di acquirenti stranieri, in particolare polacchi, che si affiancano ai francesi e ai tedeschi, da sempre presenti. Cresce l'interesse per soluzioni indipendenti, di prestigio e con vista panoramica, spesso dotate di piscina e privacy, con valori superiori al milione di € e concentrate sulle colline circostanti. Gli acquirenti russi e tedeschi guardano anche ai rustici nel centro storico: case in pietra con giardino o terrazzo e vista mare. Queste tipologie hanno prezzi compresi tra 250 e 400 mila €. Gli acquirenti italiani, tra cui si segnala una crescita di milanesi e di residenti nella zona di Asti e Cuneo, stanno ridimensionando la capacità di spesa, che si concentra nella fascia sotto i 200 mila € o in quella superiore a 500 mila €; la fascia intermedia risulta più in difficoltà. Chi dispone di un budget inferiore a 200 mila € si orienta su soluzioni da ristrutturare, su cui ottenere sconti importanti alla luce dell'aumento dei costi di ristrutturazione. Per questo motivo, la domanda si sposta verso le zone di **Piani di Cipressa, Piani di Costa Rainera e le aree collinari di San Lorenzo al Mare**, dove si acquista intorno a prezzi medi di 3000 € al mq. Gli acquirenti italiani stanno dimostrando interesse per immobili in classe A al fine di contenere le spese di gestione e, a breve, potrebbero partire dei cantieri di nuova costruzione. A **San Lorenzo al Mare** i prezzi restano tra 3000-4000 € al mq sopra l'Aurelia e arrivano a 9000 € al mq per posizioni fronte mare e in buono stato sotto l'Aurelia. Tiene la domanda per investimento, anche se, alla luce della nuova normativa sugli affitti brevi, chi possiede più di tre immobili sta valutando di vendere il terzo.

Il mercato di **Sanremo** sta vivendo una fase di particolare vivacità, sostenuta anche dalla crescente presenza di acquirenti stranieri, provenienti soprattutto dalla vicina Francia, dall'Europa dell'Est e dal Nord Europa, attratti dal clima mite, dalla qualità della vita e dalle opportunità offerte dal territorio. Le tipologie maggiormente richieste sono abitazioni ristrutturate o in ottimo stato conservativo, preferibilmente dotate di vista mare e spazi esterni, caratteristiche sempre più determinanti nelle scelte di acquisto sia per l'utilizzo diretto sia per finalità di investimento. Le quotazioni continuano a presentare valori differenziati in base alle zone e alle caratteristiche degli immobili: le soluzioni con elementi di pregio possono raggiungere valori prossimi ai 5.000 euro al metro quadrato, mentre nelle aree centrali i prezzi medi si collocano generalmente tra 3.000 e 4.000 euro al metro quadrato. Opportunità più accessibili sono presenti nelle zone semicentrali e periferiche, dove i valori possono scendere anche al di sotto dei 2.000 euro al metro quadrato. Al mercato locale guardano con interesse anche piccoli e medi investitori, con budget medi compresi tra 100 e 150 mila €, orientati principalmente all'acquisto di appartamenti da destinare alle locazioni brevi. Durante la settimana del Festival le richieste di affitti temporanei registrano picchi significativi, con bilocali da quattro posti letto che possono superare i 3000 euro complessivi per l'intero periodo dell'evento. Tra gli interventi urbanistici più rilevanti attualmente in corso si distingue la riqualificazione di Piazza Eroi Sanremesi, che prevede la realizzazione di un parcheggio interrato da circa 200 posti auto e la completa sistemazione della superficie con nuova pavimentazione, aree verdi e spazi pedonali, un intervento strategico destinato a migliorare l'accessibilità al centro cittadino e a contribuire ulteriormente alla valorizzazione urbana e immobiliare della città.

A **Santo Stefano al Mare (+3,9%) e Riva Ligure** il mercato immobiliare registra un lieve rialzo dei prezzi, trainato dall'aumento degli acquisti da parte di stranieri provenienti soprattutto dall'Est e dal Nord Europa. La domanda si concentra in particolare sulle abitazioni del centro storico e su quelle dell'entroterra, incluse località come Pompeiana. Nel centro storico affacciato sul mare le quotazioni possono arrivare a 5000 € al mq. Anche gli acquirenti italiani, principalmente dalle province di Torino, Cuneo e Milano, sono attivi: cercano soprattutto monolocali o bilocali di 40–50 mq, con un budget

inferiore a 200 mila €. Preferiscono la fascia sotto l'Aurelia, vicino al mare, dove i prezzi medi si aggirano sui 3000-3500 € al mq, con punte di 5000-6000 € al mq per immobili ristrutturati fronte mare. Nelle zone interne, invece, le quotazioni si riducono sensibilmente: nella fascia collinare scendono a 2000-2500 € al mq, perché l'area è meno comoda per raggiungere il mare e per spostarsi a piedi. Le nuove costruzioni sono poche; alcune si trovano all'interno del porto turistico e vengono vendute a 6.000-7.000 € al mq.

Sono stabili i prezzi delle case a **Taggia**. La domanda di casa vacanza è vivace e vede protagonisti sia acquirenti italiani sia stranieri. I primi arrivano prevalentemente da Piemonte e Lombardia, gli stranieri in particolare dal Nord Europa. Gli stranieri prediligono le zone dell'entroterra che sono più decentrate e tranquille, tra queste Castellaro, Montalto, Badalucco, Triora e Andagna. Sono borghi antichi, spesso con case in pietra e apprezzati per la panoramicità. Comprano appartamenti, case indipendenti e terreni. Questi ultimi sono coltivati spesso a uliveti e hanno prezzi medi intorno a 100 mila € a ettaro. Chi acquista ad **Arma di Taggia** mette in conto un budget medio intorno a 150-200 mila €, per acquistare bilocali o trilocali. **Arma di Taggia** è la località più costosa e una posizione fronte mare costa tra 4000 e 5000 € al mq con punte di 7000 € al mq. **Taggia** invece è più distante e, per questo motivo, i prezzi oscillano tra 1000 e 2000 € al mq e un bilocale si può acquistare con 35-40 mila €. Da Taggia si può arrivare al mare a piedi. Non ci sono nuove costruzioni e le ultime risalgono agli anni '50-'60.

Prezzi stabili a **Ventimiglia** il cui mercato è movimentato da acquisti di casa vacanza realizzati da persone residenti in Francia o frontalieri che lavorano a Monaco e Mentone. L'apertura della Galleria Colle del Tenda con accessi a orari sta disincentivando gli acquisti di chi risiede in provincia di Cuneo. Si confermano valori di 2500-3000 € al mq sul fronte mare per arrivare a 5000 € al mq nelle frazioni di Grimaldi e Mortola. Si scende a 1500-2000 € al mq nel centro storico che sorge a picco sul porto turistico. Ci sono investitori che acquistano per mettere a reddito. Un bilocale si affitta anche a 100 € al giorno. Fermi i lavori per il porto turistico e si è in attesa della realizzazione della passerella che collega la cittadina al porto.

Il mercato immobiliare di **Vallecrosia** sta attraversando una fase piuttosto dinamica anche se i prezzi sono al momento ancora stabili. Dopo alcuni anni di maggiore prudenza da parte degli acquirenti, si registra un rinnovato interesse sia da parte dei residenti sia di clienti provenienti da fuori zona. Tra i trend più evidenti c'è la crescente richiesta di appartamenti già ristrutturati o pronti da abitare, mentre dopo la pandemia è aumentata molto l'attenzione per immobili con spazi esterni come terrazzi, balconi ampi o piccoli giardini. Tra gli acquirenti prevalgono residenti locali, clienti del Nord Italia — soprattutto da Piemonte e Lombardia — e una quota di stranieri attratti soprattutto dai borghi medievali dell'entroterra (Apricale, Perinaldo e Dolceacqua i più gettonati) e dalle proprietà rustiche collinari. Si tratta in prevalenza di cittadini europei (non solo i vicini francesi ma anche del nord/est europeo a cui si sono aggiunte anche presenze da oltreoceano, in particolare americani). Chi acquista per investimento a Vallecrosia compra un bilocale da 120 a 140 mila € da cui può ricavare 5000 - 6000 € per la stagione che va da giugno a settembre, affittando per periodi brevi (weekend o settimana). Questa è un'altra tendenza degli ultimi anni: la preferenza per gli affitti brevi piuttosto che residenziali, con la conseguenza che il mercato degli affitti a lungo termine, caratterizzato da elevata domanda e poca offerta, ha visto un rialzo dei canoni di locazione. I prezzi per l'acquisto variano in base alla posizione e allo stato dell'immobile: gli appartamenti da ristrutturare si collocano mediamente tra i 2000 e i 2200 € al mq, quelli in buone condizioni tra 2200 e 2600 € al mq, mentre le soluzioni ristrutturate o vicine al mare possono raggiungere i 3000-3200 € al mq.

Savona provincia

Stabili i prezzi ad **Alassio** il cui mercato della casa vacanza vede protagonisti acquirenti lombardi e piemontesi e negli ultimi tempi anche francesi, svizzeri. I potenziali acquirenti sono alla ricerca di case in buono stato, che non necessitano di lavori meglio se con spazio esterno. Infatti, si registrano tempi di vendita più lunghi per gli immobili da ristrutturare. Bilocali e trilocali posizionati nella fascia tra il mare e l'Aurelia sono le tipologie più ambite. Piacciono anche le case del Borgo Coscia all'interno del centro storico. I valori medi si aggirano intorno a 4000-5000 € al mq con top price intorno a 11-13 mila € al mq in posizioni fronte mare con picchi di 14-15 mila € al mq per le nuove costruzioni. Non ci sono interventi di sviluppo ma recuperi di vecchie strutture alberghiere. Nella prima collina i prezzi scendono a 4000-6000 € al mq.

Il mercato della seconda casa ad **Albenga** presenta un'incidenza marginale. La domanda proviene prevalentemente da famiglie del Piemonte e della Lombardia (ad eccezione della provincia di Milano) e si concentra su tagli di piccole dimensioni, in particolare bilocali e trilocali, con budget compresi tra 150 e 200 mila €. Si rileva inoltre la presenza di investitori che acquistano per mettere a reddito l'immobile, considerato che nella stagione estiva è possibile conseguire canoni fino a 4000 € nel periodo da giugno a settembre. La zona maggiormente richiesta per l'acquisto della seconda casa è quella compresa tra la ferrovia e il mare, caratterizzata dalla prevalenza di condomini edificati negli anni '70. In buono stato manutentivo, tali immobili esprimono valori indicativi intorno a 3000-3500 € al mq. Non si registrano interventi di nuova costruzione; sono invece presenti operazioni di recupero dell'esistente, che raggiungono 4000 € al mq. È attualmente in corso un progetto che prevede lo spostamento della ferrovia dalla zona mare alla zona monte, al fine di liberare spazio per la realizzazione della pista ciclabile.

Albisola Superiore e Albisola Marina mostrano una sostanziale stabilità dei prezzi. La domanda è alimentata prevalentemente da acquirenti italiani, in particolare residenti in Lombardia e Piemonte, orientati su immobili dal monolocale al trilocale, con budget compresi tra 100 e 300 mila €. Le preferenze si concentrano su unità in buone condizioni e dotate di spazi esterni fruibili. In entrambe le località prevalgono condomini realizzati negli anni '60-'70; per le abitazioni situate a poche centinaia di metri dal mare, le quotazioni medie si attestano intorno a 3000 € al mq. Una quota rilevante della domanda è riconducibile a nuclei familiari interessati alla vicinanza alle spiagge. Risultano inoltre particolarmente richieste le soluzioni nel centro storico di Albisola Superiore, anch'esso prossimo al mare e caratterizzato dal vantaggio di evitare l'attraversamento dell'Aurelia. L'offerta di nuove costruzioni è contenuta; gli interventi più recenti risalgono al 2004 e vengono scambiati a valori compresi tra 4000 e 5000 € al mq. Nell'entroterra i valori si riducono, attestandosi tra 1500-2000 € al mq. Le abitazioni indipendenti sono poco numerose e vengono acquistate a quotazioni elevate, intorno a 4500 € al mq. Si segnala, infine, la presenza di investitori orientati all'acquisto con finalità di messa a reddito.

Il mercato immobiliare di **Andora** registra tempi di vendita più veloci rispetto ad Alassio a motivo di una minore offerta. Il target di acquirenti è simile ad Alassio. Si segnalano anche stranieri che acquistano e in arrivo da Francia, Svizzera, Germania e Olanda. Non ci sono molte nuove costruzioni a parte qualche intervento nell'entroterra che ha prezzi medi 2500-3000 € al mq e operazioni di frazionamento. Si cercano prevalentemente bilocali e trilocali, marginale la domanda di soluzioni indipendenti, spesso di pregio e dal valore superiore al milione di €, posizionate spesso nelle colline circostante. Piace la Marina di Andora dove si sviluppa il centro della cittadina e i cui prezzi vanno da 3000 a 4000 € al mq.

I prezzi delle case nel centro storico di **Loano** scendono leggermente. I potenziali acquirenti, infatti, sono sempre più attenti alla classe energetica degli immobili in vista della direttiva Green e valutano negativamente sia l'assenza dell'ascensore sia la mancanza di spazi esterni, come balconi o terrazzi.

Tengono invece i valori nelle zone più periferiche, dove prevalgono costruzioni successive agli anni '80, spesso dotate di ascensore, box e posto auto. Entro un chilometro dal mare si registrano comunque acquisti di seconde case, poiché i prezzi restano nella fascia tra 3000 e 3500 € al mq. Il target è composto soprattutto da acquirenti provenienti da Milano, Bergamo e dal basso Cuneese. I bilocali e i piccoli trilocali sono i tagli più ricercati, meglio se con spazi esterni. Si segnala un calo degli acquisti a uso investimento, in particolare quelli finalizzati agli affitti brevi. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione: a ridosso di Pietra Ligure, nella zona del porto e nel primo entroterra di Loano. I prezzi del nuovo variano da 4000 € fino a punte di 6000-7000 € al mq per le posizioni fronte mare. Sono stati stanziati i fondi per la realizzazione della pista ciclabile che collegherà Andora a Finale Ligure. Continua a esserci un importante turn over dei locali commerciali, anche se alcune attività di nicchia resistono. Il Comune di Loano ha stanziato contributi a fondo perduto per rivitalizzare il commercio. Sono inoltre in corso lavori di asfaltatura dell'Aurelia e si sta procedendo alla riqualificazione di alberghi dismessi, con l'obiettivo di rafforzare il segmento turistico-ricettivo. Il mercato delle case vacanza nel **Golfo dell'Isola** si conferma molto dinamico, anche se nei primi mesi del 2026 si nota una maggiore cautela dovuta al contesto bellico internazionale. Proprio in seguito a quest'ultimo evento si prevede una crescita di affluenza sul territorio con conseguente aumento della domanda. A spingere gli acquisti contribuisce anche la vicinanza con Piemonte e Lombardia. Tra i compratori figurano inoltre appassionati di e-bike attratti dai percorsi sulle alture delle Manie, altopiano apprezzato anche da chi pratica trekking. Le Manie rappresentano una destinazione top per i biker, offrendo un mix di sentieri panoramici, sterrati e percorsi tecnici tra mare e macchia mediterranea, con sentieri iconici come l'anello delle Manie, la 24H Toboga e il Sentiero del Pellegrino. Continua a crescere la presenza di acquirenti esteri, soprattutto dalla Svizzera e dal Nord Europa. Le soluzioni più richieste sono i trilocali con valori intorno ai 300 mila euro, preferibilmente con vista mare. I prezzi variano dai 4000 € al mq nel borgo storico di Noli ai 3500 € al mq di Bergeggi. Diminuiscono invece le richieste da parte degli investitori orientati al B&B, in particolare quando è necessario affidare la gestione dell'attività a terzi. Nel frattempo, proseguono gli interventi di riqualificazione degli ex alberghi: a Spotorno, ad esempio, un hotel è stato riconvertito in residenziale, con quotazioni che oscillano tra 8000 e 9000 € al mq, contro una media di 4000 € al mq per gli immobili anni '60-'70 presenti nell'area. Spotorno piace perché concentra i servizi principali e perché è servito dalla Stazione, un elemento apprezzato dai turisti e dagli acquirenti che possono così evitare di usare la macchina.

Cresce anche l'interesse per la seconda casa a **Savona**, dove avanzano i lavori di pedonalizzazione del centro storico in corso Italia. Nelle zone di Villetta, Valloria e Legino è possibile trovare sia soluzioni indipendenti immerse nel verde, talvolta con vista mare, sia bilocali a 70-80 mila euro. Proseguono inoltre i lavori di recupero dell'ex Ospedale San Paolo, nel cuore della città: dalla riqualificazione sono nati nuovi appartamenti con valori intorno ai 4000 € al mq, e punte di 5000 € al mq per gli attici ed è migliorata la fruibilità del centro urbano.

Il mercato immobiliare di **Finale Ligure** si conferma particolarmente dinamico. Si registra un incremento degli acquisti da parte di clientela straniera, attratta dalle opportunità sportive offerte dal territorio, in particolare la mountain bike nel Parco delle Manie e l'arrampicata sulle falesie circostanti. Questa domanda si orienta soprattutto verso abitazioni nell'entroterra, apprezzate per la maggiore tranquillità e per la possibilità di disporre di spazi esterni. La clientela italiana, invece, privilegia la prossimità al mare e ai servizi. In entrambi i casi, la richiesta si concentra su appartamenti dotati di spazi esterni e con vista mare. Le abitazioni d'epoca all'interno delle mura di Final Borgo risultano particolarmente gradite agli acquirenti stranieri. Un buon usato costa intorno a 3500 € al mq. Final Marina resta la scelta di chi ricerca la vicinanza al mare: per immobili fronte mare di categoria signorile o d'epoca si possono toccare punte di 7000-8000 € al mq. Per le abitazioni realizzate tra gli anni '50 e '70, in seconda fila, le quotazioni scendono a 3000-3500 € al mq. A Final



La sinergia nel Real Estate



TECNOCASA
GROUP

Pia, più facilmente raggiungibile, sviluppata in pianura e non attraversata dall'Aurelia, i valori di un buon usato salgono a 4000 € al mq. Nell'entroterra sono apprezzate località come Calice Ligure e Magliolo, dove è possibile trovare soluzioni indipendenti che possono arrivare a 3000 € al mq. È inoltre presente una componente di investitori interessati all'acquisto di bilocali o trilocali da destinare alle locazioni stagionali; da un trilocale con quattro posti letto si possono ottenere anche 10 mila € a stagione.