

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

Nord

EMILIA ROMAGNA

In aumento del 3,1%, nel II semestre 2021 rispetto al I semestre 2021, i valori immobiliari delle località turistiche dell'Emilia Romagna. Particolarmente bene è andata la provincia di Forlì con una crescita dei valori del 4,8%, a seguire le località della provincia di Rimini (+1,9%) e poi quelle della provincia di Ravenna (+1,2%).

Provincia di Ravenna

A **Cervia** il mercato immobiliare è in recupero: i prezzi aumentano (+5,0% nella seconda parte del 2021) a causa dell'elevata domanda e della bassa offerta. La ricerca della casa vacanza si concentra prevalentemente nella zona centrale e parzialmente in quella della Malva, dove acquista chi ha un budget più contenuto. Nella zona centrale per un bilocale di 70 mq si spendono mediamente intorno a 350 mila €. Piace il Quadrilatero i cui prezzi si aggirano intorno a 5000-6000 € al mq. Sono presenti anche delle soluzioni indipendenti in stile liberty dal valore superiore al milione di €. Presenti soluzioni di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 4000-4200 € al mq. Nella zona di Malva si acquista prevalentemente come prima casa ma il mercato sta virando verso la seconda casa acquistate da coloro che non hanno un budget importante. Il prezzo in questa zona si aggira intorno a 2500 € al mq. E' importante la presenza di uno spazio esterno in questo momento (si trova soprattutto nelle costruzioni post anni 2000). Le soluzioni che ne sono prive possono subire ribassi di valore anche del 20%.

A **Lido di Savio (valori in aumento del 4,8%) e Lido di Classe (prezzi stabili)** il mercato della seconda casa vede una buona richiesta che proviene da famiglie residenti sia in Romagna sia in Lombardia. Oltre alla famiglia cerca in zona anche l'investitore che acquista per mettere a reddito e che effettua acquisti di immobili da ristrutturare e poi rivendere. La capacità di spesa di chi acquista in zona è in aumento e si orienta prevalentemente verso appartamenti in condominio a Lido di Savio e verso soluzioni indipendenti a Lido di Classe. Per un bilocale degli anni '70 da ristrutturare si spendono mediamente intorno a 100-120 mila €, un immobile ristrutturato si può acquistare a 150 mila €. Sono in corso diverse nuove costruzioni sia a Lido di Savio sia a Lido di Classe e i prezzi medi si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Le villette a schiera si scambiano mediamente a 300 mila €. Sono in corso anche nuove opere di urbanizzazione che interessano le strade, viali cittadini e aree verdi.

In lieve aumento i prezzi delle case a **Milano Marittima**. La domanda è vivace e si orienta soprattutto su bilocali e trilocali dotati di terrazzo. L'aumento dei prezzi ha leggermente scremato il mercato e di conseguenza si nota una diminuzione delle richieste nella fasce più basse e un aumento nelle fasce più elevate (di 300-350 mila €). Chi aveva una disponibilità di spesa inferiore ha, per il momento, sospeso la ricerca. Si conferma la domanda di immobili con spazi esterni mentre si è ridotta la richiesta di soluzioni indipendenti. La casa vacanza è ricercata da famiglie residenti in Emilia e in Lombardia. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione i cui prezzi si aggirano intorno a 4500-5500 € al mq. Porto Canale è una delle zone maggiormente apprezzate per la vicinanza al mare e i cui prezzi si aggirano intorno a 3000 € al mq. Chi ha un budget più basso si

sposta nelle zone delle traverse o in zona terme oppure a Lido di Savio dove i valori si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq. Si segnala la presenza di investitori che acquistano per mettere a reddito l'immobile. Il mercato delle locazioni registra una domanda elevata e per il periodo estivo si possono spuntare anche 6000 €.

Provincia di Rimini

Nel secondo semestre del 2021 le quotazioni immobiliari di **Bellaria (+3,2%)** sono in crescita, la domanda è decisamente elevata e l'offerta inizia a contrarsi. L'aumento delle richieste è iniziato subito dopo il primo lockdown ed è continuato nel tempo. Ha interessato soprattutto acquirenti lombardi ed emiliani. Acquistano dal bilocale alla soluzione indipendente. I prezzi oscillano da 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e arrivano a 3000 € al mq per quelle di nuova costruzione. Si segnalano anche acquisti per investimento dal momento che nel corso di una stagione si spuntano anche 6000 € dall'affitto di un trilocale. Il mercato della prima casa si sviluppa principalmente a Bellaria Monte le cui quotazioni si aggirano intorno a 2000 € al mq. Vanno avanti i lavori di restyling del lungomare nell'ambito di un più ampio progetto di riqualificazione che interessa la riviera.

Valori stabili a **Igea Marina** nella seconda parte del 2021. La domanda è vivace e l'offerta esigua. Si ricercano prevalentemente casa vacanza. Gli acquirenti si orientano verso piccoli tagli su cui investire intorno a 80-100 mila €. Le zone più ambite sono quelle comprese tra il mare e la ferrovia, dove i prezzi di un buon usato si aggirano intorno a 2200 € al mq. A Igea Marina sono disponibili anche ville unifamiliari e bifamiliari intorno a 350-400 mila €. Interventi di nuova costruzione mentre sono in corso a Viserba, a prezzi medi intorno a 2600-2800 € al mq. Qui c'è una discreta domanda di prima casa, come seconda casa ci si orienta verso villette a schiera oppure villette liberty che hanno quotazioni medie intorno a 2000 € al mq. A Viserba i prezzi sono più elevati a seguito della vicinanza a Rimini.

In aumento dello 0,8% i valori immobiliari di **Riccione** grazie ad una domanda molto sostenuta, a un'offerta contenuta e ai numerosi interventi di nuova costruzione che sono in corso sul territorio e che stanno trainando al rialzo anche le soluzioni usate. C'è molto interesse per le soluzioni nuove, soprattutto se costruite con criteri di efficienza energetica e in grado di contenere le spese, aspetto a cui si presta molta attenzione. Ci sono proprietari che stanno procedendo alla riqualificazione degli immobili sfruttando i bonus con l'obiettivo anche di rivenderli in un secondo momento per spuntare un prezzo più elevato. Sulla prima casa c'è stato un aumento di richieste di soluzioni indipendenti. La ricerca della casa vacanza porta interesse verso le zone di Alba, Porto, viale Ceccarini ed Abissinia dove si registra una media di 3000 € al mq per una soluzione in buono stato con punte di 6000 € al mq su viale Ceccarini. La ricerca di abitazioni a prezzi più contenuti da parte di chi non ha un budget elevato ha portato alla rivalutazione della zona Marano, posizionata a nord, al confine con Rimini. Le soluzioni usate si vendono a prezzi medi di 2500 € al mq mentre il nuovo arriva a 3000 – 3500 € al mq. La zona beneficia anche di una fermata della metro su gomma che collega Rimini e Riccione. A cercare la casa vacanza sono prevalentemente persone che arrivano dall'Emilia Romagna e dalla Lombardia in particolare e che hanno rivisto in aumento il budget, ora intorno a 300 mila €. Da segnalare che sono in corso diversi interventi per realizzare condohotel, strutture in cui coesistono appartamenti destinati alla casa vacanza e all'abitazione principale.

Stabili i valori immobiliari di **Rimini Marina centro** dove si concentra soprattutto una domanda di casa vacanza, con budget medio di 250 mila €. Gli immobili, ricostruiti nel dopoguerra, hanno valori medi di 2000-2400 € al mq con punte di 3500 € al mq per quelli edificati in classe A. Sono presenti anche ville singole che superano il milione di €. Decisamente rivalutata, negli ultimi tempi, la zona di San Giuliano Mare che è stata riqualificata nel tempo (sono qui la Darsena e i locali commerciali) e che offre appartamenti e soluzioni indipendenti con prezzi medi di 2000 € al mq. Non ci sono molte nuove costruzioni al momento visto anche gli elevati valori dei terreni. Da segnalare il rifacimento del grattacielo di Rimini e la dismissione di diversi alberghi.

FRIULI-VENEZIA GIULIA

Provincia di Udine

Il mercato immobiliare di **Lignano Sabbiadoro** si divide in tre zone: Sabbiadoro, Riviera e Pineta. La maggioranza delle richieste si concentra nella zona di Sabbiadoro dove ci sono i principali servizi e i locali della movida estiva. L'offerta immobiliare include per lo più condomini che non hanno più di dieci anni e che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq con punte di 4500 € al mq per le soluzioni nuove e posizionate fronte mare. Valori leggermente più contenuti, 2300 € al mq, a Lignano Riviera e Pineta, a causa della minore presenza dei servizi. Qui si trovano anche villette a schiera e unifamiliari a 2200-2300 € al mq. A comprare sono sia friulani sia persone residenti in Austria, Germania e Polonia. In genere si acquistano piccoli tagli su cui investire meno di 150 mila €. Presenti anche investitori che comprano palazzine da ristrutturare e oppure piccoli tagli da mettere a reddito: un bilocale da 180 mila € può rendere anche intorno a 9000 € a stagione. A Giugno e Settembre 1500 €, Luglio 2000 €, Agosto 2500-3000€. Da segnalare che tra gli acquirenti ci sono anche tanti proprietari di barche ancorate alla darsena di Aprilia Marittima.

LIGURIA

La seconda parte del 2021 registra un aumento dei prezzi dell'1,1% per le località turistiche della Liguria. A Savona l'aumento dei prezzi è stato dello 0,3%, a Imperia dello 0,5% e a Genova del 2,5%.

Provincia di Savona

In leggero aumento i prezzi delle case ad **Alassio (+2,1%)** nella seconda parte del 2021. La domanda di seconda casa si esplicita soprattutto a giugno ma c'è interesse per l'acquisto di un bilocale o piccolo trilocale su cui investire intorno a 300-400 mila €. Continua la ricerca di spazi più ampi e di spazi esterni. La domanda arriva prevalentemente da chi risiede in Piemonte e in Lombardia ma si segnalano richieste anche da parte di francesi e tedeschi. La new entry sono i polacchi. Gli stranieri prediligono le zone collinari o più periferiche dove ci sono soluzioni indipendenti, più defilate e a prezzi più contenuti. Valori medi di 2500-3500 € al mq contro 7000- 8000 € al mq delle zone più centrali. Si possono toccare punte di 10-12 mila € al mq per le abitazioni fronte mare di piccola dimensione. Da segnalare un'importante operazione immobiliare che vede la trasformazione di un ex ospedale di Alassio in appartamenti turistici di tipo green, attraverso un innovativo progetto di bioarchitettura, nel rispetto dei principi della sostenibilità, rilanciando così la vocazione turistico-ricettiva della cittadinanza rivierasca.

Continua l'aumento della domanda di casa vacanza **nel golfo dell'Isola**. Si registrano prevalentemente acquisti di piemontesi e lombardi che trovano la zona comodamente accessibile. Gli spazi esterni sono sempre molto richiesti ma la domanda elevata sta spingendo anche gli acquisti di abitazioni prive di questi elementi oppure posizionate nell'entroterra dove i prezzi scendono a 2000-3000 € al mq. Stanno tornando anche gli investitori che acquistano per mettere a reddito dal momento che un bilocale affittato a luglio e agosto rende mediamente 2500- 3000 euro al mese. Il mercato più costoso è quello di Finale Ligure, 4000 € al mq, che attira soprattutto per la presenza di eventi e per la possibilità di praticare la mountain bike. Buon andamento anche per il mercato di Noli, più di nicchia, che oltre agli appartamenti offre anche soluzioni indipendenti di prestigio che sfiorano il milione di €. All'interno del borgo storico i prezzi vanno da 3000 a 4500 € al mq, con punte di 5000-6000 € al mq sul fronte mare. A Spotorno un trilocale vista mare si attesta tra 300 mila e 400 mila €, con una domanda in leggero aumento. Il fronte mare, ristrutturato, ha quotazioni medie di 4000-5000 € al mq. Di grande rilievo è sempre la località di Bergeggi dove si trovano soluzioni che si attestano su prezzi di richiesta che vanno tra 3500 e 4500 € al mq. La ricerca delle soluzioni indipendenti sta portando ad indirizzarsi verso l'entroterra, a 5-7 km dal mare, dove i valori scendono a 2000-3000 € al mq.

Prezzi invariati a **Loano** dove si segnala un aumento della domanda di prima casa da parte di acquirenti giovani che stipulano mutuo. Tiene il mercato della casa vacanza con un interesse di lombardi e piemontesi. Vanno soprattutto le zone comprese entro il chilometro dal mare dove si segnalano punte di 6000 -6500 € al mq per il fronte mare contro una media intorno a 3000-4000 € al mq. Il nuovo fronte mare (ottenuto da demolizione e ricostruzione) tocca i 7000 € al mq. Chi ha un budget più contenuto si sposta oltre l'Aurelia dove i prezzi scendono a 2500-3000 € al mq. Altra località considerata è il vicino Borghetto Santo Spirito, la cui bassa presenza di servizi determina prezzi più bassi. Un bilocale di 40 mq si può acquistare con 120-130 mila €. Completata la passeggiata di Loano con lo spostamento degli stabilimenti al di sotto di essa.

A **Finale Ligure** si segnala un aumento di richieste da parte di tedeschi. La cittadina è particolarmente apprezzata da chi fa bike e arrampicata. Ci sono vecchie abitazioni e vecchi appartamenti che, ristrutturati, costano intorno a 2500 € al mq con punte di 3500-4000 € al mq. Il nuovo fronte mare può arrivare anche a 8000 € al mq. Si registra un ritorno all'investimento a reddito.

Provincia di Genova

Sostanzialmente stabili (-0,8%) i valori immobiliari di **Arenzano** dove si sono realizzati sia acquisti di prima casa sia di seconda casa. La domanda di casa vacanza arriva da persone residenti in Lombardia e Piemonte. Il budget medio oscilla da 150-160 mila € per i piccoli tagli fino ad arrivare a 300 mila € per le soluzioni più ampie. Per un bilocale di 50-60 mq si devono mettere in conto 200-250 mila €. C'è bassa offerta sul mercato immobiliare, anche di nuova costruzione. Queste ultime costano 3500-4000 € al mq. Chi cerca la casa vacanza si orienta soprattutto verso la zona Pineta dove per un immobile di piccolo taglio in buono stato si spendono intorno a 3000 € al mq. Continua l'interesse per le tipologie abitative più lontane dal centro e situate nelle zone collinari (in questo caso c'è la vista) alla luce delle nuove richieste abitative che vedono una preferenza verso gli immobili con spazi esterni. In corso lavori di ristrutturazione della Pineta e il rifacimento delle facciate degli immobili degli anni '70 che affacciano sulla passeggiata.

Un lieve aumento dei prezzi ha interessato il mercato immobiliare di **Chiavari (+2,4%)** nella seconda parte del 2021, in particolare il recupero ha riguardato la zona di Ponente dove sono stati venduti immobili in corso Italia, corso Valparaiso, corso Genova. L'aumento ha interessato immobili in ottimo stato e posizionati fronte mare che toccano valori di 5000-6000 € al mq. Piace anche corso Buenos Aires le cui case hanno oscillazioni che vanno da 2300 € al mq (case da ristrutturare) a 3000 € al mq (ristrutturate) e ha il vantaggio di essere vicino al mare e in una zona tranquilla. Difficoltà si registrano sul nuovo a causa dei prezzi troppo elevati richiesti dai venditori, si arriva anche a 6000-7000 € al mq con punte di 8000 € al mq per le soluzioni posizionate nella ex colonia Fara. Più basse le quotazioni del quartiere di San Rufino dove si acquista soprattutto con finalità residenziale e i prezzi medi sono decisamente più contenuti: 2000 € al mq.

A **Sestri Levante** i prezzi sono in diminuzione dell'1,2% a causa del budget più contenuto che i potenziali acquirenti hanno destinato all'acquisto dell'immobile, soprattutto se non ristrutturato. La domanda arriva prevalentemente da Milano città e dall'hinterland grazie anche alla facile raggiungibilità in treno e autostrada. Per il bilocale si investono intorno a 220-250 mila €. Si prediligono le abitazioni presenti tra la ferrovia ed il mare con prezzi medi di 4000-5000 € al mq con punte di 6000 € al mq per le soluzioni ristrutturate posizionate sui viali principali. Nella Baia del Silenzio si arriva anche a 8000 € al mq. Al di là della ferrovia si segnalano valori medi di 2500-3000 € al mq: qui compra chi cerca la prima casa oppure desidera la casa vacanza ma ha un budget più ristretto.

Mercato immobiliare rallentato a **Lavagna (+2,3%)**: i potenziali venditori stanno temporeggiando nella vendita soprattutto se non devono realizzare un successivo acquisto e non sempre accettano il prezzo proposto dai potenziali acquirenti. La domanda è elevata e si sta concentrando soprattutto sulla fascia di prezzo più bassa, fino a 150 mila € oppure superiore a 300 mila €. In sofferenza la fascia intermedia che sembra essere più prudente. Sporadici acquisti sono stati fatti con inglesi e americani che si sono orientati su soluzioni indipendenti. Si conferma la ricerca di immobili con vista panoramica e spazio esterno, motivo per cui le ricerche si concentrano nella zona centrale di Lavagna fino al Parco del Tigullio i cui prezzi medi vanno da 2500 a 3000 € al mq con punte massime di 3500 € al mq. Non ci sono interventi di nuova costruzione. In tutto il territorio cittadino sono stati fatti e sono in atto interventi di recupero delle facciate dei condomini, incentivati anche dai bonus fiscali. Continuano i lavori di sistemazione della pista ciclabile nel tratto del lungo Entella che si collega poi con il tratto del lungomare. Allo studio un progetto che prevede di collegare tramite ciclovie Lavagna e Sestri Levante.

Provincia di Imperia

A **Diano Marina** le quotazioni immobiliari sono stabili nella seconda parte dell'anno che vede soprattutto un aumento di acquirenti stranieri. Provengono dai Paesi nordeuropei e dalla vicina Svizzera. Anche gli italiani puntano sempre più sul mattone. A Diano sono numerosi gli interventi in corso: si completerà la pista ciclabile che va da Andora a Cervo per la quale è pronto già il primo tratto, si interrerà l'Aurelia Bis da Diano Marina a Imperia per ridurre il traffico sull'Aurelia. Si segnalano poi diversi alberghi che sono stati messi in vendita anche all'asta e che, grazie ad una legge regionale, possono essere trasformati in abitazione. Cresce la domanda da parte di un target più giovane che sta acquistando qui la casa vacanza e si segnala anche una maggiore attrattività delle abitazioni situate nell'entroterra dove si indirizzano coloro che hanno un budget più contenuto, soprattutto giovani, oppure persone prossime alla pensione. Con 200 mila € si possono

acquistare case indipendenti con giardino. Chi acquista sul mare cerca entro un chilometro dove le quotazioni medie sono di 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq sul fronte mare.

Il mercato immobiliare di **San Lorenzo al Mare** segnala prezzi stabili. La domanda arriva prevalentemente da acquirenti piemontesi, francesi e tedeschi. Questi ultimi sono in aumento così come gli acquirenti piemontesi, facilitati nel raggiungere la località attraverso la strada statale 28. In questo momento c'è bassa offerta; i proprietari temporeggiano nella vendita anche alla luce delle incertezze legate agli eventi bellici. Gli stranieri preferiscono le soluzioni indipendenti posizionate nell'entroterra, in particolare, nei borghi storici di Cipressa, Costarainera, Lingueglietta e Civezza. La ricerca di immobili con spazi più ampi, di aree esterne sta portando ad una maggiore considerazione delle zone più distanti dal mare, posizionate oltre l'Aurelia dove i prezzi sono più contenuti e si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq contro i 4000-5000 € al mq di quelli posizionati nelle zone più centrali. In generale si nota un aumento della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, arrivata a anche a 350 mila € per un trilocale. Per un rustico di 100-150 mq in buono stato si viaggia intorno a 200-250 mila € per arrivare, se in ottimo stato, a 350 mila €. La bassa presenza di hotel e strutture ricettive determina una buona presenza di acquirenti che mettono le case a reddito. Fondamentale per gli acquirenti la presenza di una cantina/deposito dove poter parcheggiare le biciclette. Non dimentichiamo, infatti, che lungo la costa si snoda una delle piste ciclabili più importanti del Paese che consente di fare **cicloturismo**. Si tratta della pista ciclabile che, correndo lungo l'ex tracciato ferroviario, collega San Lorenzo al mare ad Ospedaletti e che, secondo le previsioni, si prolungherà fino a Diano Marina. A maggio 2022 si è aperto il tratto tra San Lorenzo al Mare ed Imperia in occasione del Giro d'Italia.

Le case di **Sanremo (+0,5%)** sono sempre più appetibili sia per gli acquirenti lombardi e piemontesi sia per gli stranieri, in arrivo da Francia e Costa Azzurra. Il clima favorevole durante tutto l'anno la rendono una meta molto apprezzata anche da acquirenti di età avanzata. L'acquirente di casa vacanza in questo momento mira a bilocali o trilocali ristrutturati, possibilmente con terrazzo e vista mare. Il budget oscilla intorno a 200 mila €. Gli stranieri chiedono rustici e casette indipendenti. La ricerca degli spazi esterni e della vista porta chi ha un budget più contenuto ad acquistare verso le zone più interne dove i prezzi calano rispetto alla media di 3000 € al mq di un buon usato che si registra nelle zone centrali. Tra le varie tipologie di immobili presenti in centro si trovano anche delle soluzioni di prestigio con quotazioni che arrivano a toccare 4500 € al mq. Ci sono attese per la riqualificazione della zona del Porto Vecchio, con la risistemazione delle imbarcazioni, riservando i posti per i pescatori, per le società di pesca sportiva, le associazioni, lo Yacht Club e la Canottieri. L'area di corso Nazario Sauro, da corso Mombello al sottopasso Croce Rossa, sarà interamente pedonale e verrà allargata all'attuale via Nino Bixio che, tra via Gioberti e il San Francesco, diventerà sotterranea.

VENETO

I prezzi delle case vacanze in Veneto sono in crescita del 6,5% nella seconda parte del 2021.

Provincia di Venezia

In aumento le quotazioni di **Caorle** il cui mercato è decisamente dinamico e alimentato da acquirenti italiani (Veneto, Emilia Romagna, Lombardia e Piemonte) e stranieri del Nord Est (austriaci, tedeschi, ungheresi, cecoslovacchi). Oltre agli utilizzatori comprano anche investitori per mettere a reddito.

Il centro storico è la zona più caratteristica e più costosa dal momento che una soluzione ristrutturata costa intorno a 4000 € al mq con punte di 11000 € al mq per fabbricati di nuova costruzione con vista mare e adiacente ai principali monumenti storici, come la chiesa della Madonna dell'Angelo, Il Duomo e il Campanile. Questi fabbricati sono spesso vecchi alberghi demoliti e ricostruiti con le normative e con i parametri architettonici imposti dai vincoli paesaggistici di Venezia. In aumento i prezzi sul lungomare di Levante dal momento che offre immobili costruiti a partire dagli anni '90 e che non necessitano di interventi. I prezzi medi si aggirano intorno a 3200-3500 € al mq. Sono previste diverse operazioni di riqualificazione che prevedono il rifacimento del lungomare, con un notevole ampliamento della strada verso la spiaggia, con rampe architettoniche per lo sport e attività come lo skateboard e la nascita di un nuovo resort con le Terme e la SPA. Il lungomare di Ponente ha un'offerta immobiliare più vetusta e più abbondante con quotazioni più contenute che si aggirano intorno a 2500-2800 € al mq. Chi ha un budget più contenuto si indirizza verso Porto Santa Margherita dove si acquistano appartamenti e soluzioni semi-indipendenti a prezzi più bassi, compresi tra 2100 e 2500 € al mq. Una zona che sta prendendo piede negli ultimi tempi è quella di Altanea, ad ovest della cittadina, con appartamenti costruiti dal 2010 in poi e ville singole che arrivano a costare anche 600-700 mila €. Attesa anche per gli interventi di restyling della zona di Porto Santa Margherita dove attualmente per un bilocale si devono mettere in conto 90-100 mila €. Chi volesse delle soluzioni indipendenti si sposta verso le zone più esterne dove se ne trovano a prezzi medi di 1500-1900 € al mq. Sono stati fatti degli interventi di restyling sul lungomare e sulla zona commerciale di inizio ponente ed è allo studio un progetto unitario per la riqualificazione e la valorizzazione urbanistica, ambientale, paesaggistica e architettonica dell'asse viario di "Lungomare Trieste".

Mercato fervido e prezzi in leggero aumento a **Jesolo** nella seconda parte del 2021. La clientela che cerca la casa vacanza risiede quasi sempre in Veneto e spesso arriva anche da Lombardia e Trentino. Nell'ultimo anno sono cresciute le richieste di chi acquista da Padova, Treviso, Venezia e Vicenza per avere l'opportunità anche di poter lavorare in smart working. Prezzi in crescita nella zona orientale di Jesolo dove si concentra la maggioranza dei servizi e c'è una domanda di casa vacanza molto vivace. Quasi sempre si cercano trilocali con spazi esterni. Sul territorio cittadino c'è un'abbondante offerta ma si registra comunque un aumento dei prezzi delle nuove costruzioni alla luce anche delle dinamiche dei costi di costruzione e del fatto che tante sono in classe energetica elevata. La cittadina, negli ultimi anni, è stata sottoposta a numerosi interventi di riqualificazione, grazie al Piano casa che ha consentito di abbattere e ricostruire ex novo con un aumento della cubatura fino all'80%. Attualmente si costruisce in terza fascia. Nel fronte mare i prezzi si aggirano intorno a 5000-6000 € al mq per scendere a 4000 € al mq per le posizioni laterali che vedono il mare. Sulla seconda fascia si registrano quotazioni di 3000 € al mq, tra la seconda e la terza fascia siamo intorno a 2700-2800 € al mq. Si conferma la tenuta degli immobili ad uso investimento: budget medi di 150-180 mila € si indirizzano su piccoli tagli da mettere a reddito.