

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

Nord

EMILIA ROMAGNA

Crescono del 2,5% i valori delle case al mare in Emilia-Romagna. La provincia di Forlì mette a segno l'aumento maggiore (+4,0%), seguita dalle province di Rimini (+2,5%) e Ravenna (+1,5%).

Provincia di Forlì

A **Cesenatico** i prezzi aumentano a causa di una domanda che, dopo il lockdown, non ha conosciuto freni a fronte di una bassa offerta. Questo ha portato alla determinazione di prezzi intorno a 3500-4000 € al mq, con punte di 3800 € al mq per le poche soluzioni di nuova costruzione disponibili. La ricerca di casa vacanza si concentra soprattutto nella zona centrale e nel Porto Canale. Si chiedono immobili con due camere da letto dal valore compreso tra 250 e 300 mila €, possibilmente dotati di sfogo esterno. La zona centrale è quella scelta da chi desidera acquistare una tipica casa dei pescatori e che si scambia a prezzi medi di 3500 € al mq, con punte di 4000 € al mq per le tipologie posizionate fronte mare. Quotazioni simili per le abitazioni presenti sul lungomare Carducci. Sempre alta la richiesta di case con spazi esterni. Cresce l'attenzione per le soluzioni di nuova costruzione e per la classe energetica dell'immobile. Per un bilocale di quattro posti letto, in buono stato, si spendono intorno a 230 mila €.

A **Cesenatico – Ponente** i prezzi sono in leggero aumento grazie a una domanda di casa vacanza e per investimento che è sempre cresciuta negli ultimi anni. Gli investitori sono interessati soprattutto alla zona di Ponente per i servizi presenti. I valori possono arrivare a 4000-4500 € al mq per un ristrutturato fronte mare. Più bassi i prezzi a Zadina, meno servita e priva di affacci sul mare per la presenza di una Pineta. Offre prevalentemente condomini degli anni '70 a prezzi medi di 2500 € al mq. Chi volesse villette a schiera e soluzioni indipendenti, si rivolge alla zona di Sala che è anche tra le più servite. In generale, la richiesta si orienta su tagli dal monolocale al trilocale con un budget medio che va da 200 a 350 mila €, possibilmente dotati di giardino e balcone. Poche le nuove costruzioni presenti. Il bacino di utenza arriva soprattutto dall'Emilia Romagna. Aumentano, alla luce della forte domanda turistica, coloro che acquistano per mettere a reddito.

Provincia di Ravenna

A **Cervia e Pinarella** il mercato immobiliare della casa vacanza registra un aumento dei prezzi immobiliari del 3,1% dovuto all'immissione di soluzioni nuove sul mercato, i cui valori sono saliti a causa dell'aumento dei costi di costruzione. A differenza di Tagliata, Pinarella è la località con i prezzi più elevati perché servita e vicina al centro. Tagliata sconta prezzi più bassi per la posizione più defilata. Nell'entroterra prevalgono le soluzioni indipendenti e semindipendenti, intorno a 1500 € al mq, motivo per cui attira acquisti di prima casa. I valori più alti si sono registrati nel centro di Cervia, 4000 € al mq con punte di 5500 € al mq per le soluzioni fronte mare. L'aumento dei tassi di interesse sta mettendo in difficoltà gli acquirenti più giovani. Uno dei punti di forza della zona è la presenza della pista ciclabile che collega Cesenatico, Lido di Savio e Cervia a Milano Marittima. In aumento la domanda per investimento di casa vacanza alla luce della forte richiesta di affitti estivi. Per un bilocale di quattro posti letto, a Pinarella e Cervia, si spendono mediamente 1500 € al mese a giugno e settembre, 2500 € al mese a luglio, 3000 € al mese ad agosto. Il mercato della seconda casa nel **centro di Cervia e nella Malva** registra un buon andamento, con una domanda vivace e un'offerta contenuta. Si è creata una polarizzazione della domanda per cui ci sono richieste sotto i 400 mila € e superiori a 500 mila €. Quest'ultimo budget consente di cercare soprattutto case indipendenti e appartamenti di nuova costruzione. Si prediligono i trilocali con spazi esterni, con terrazzo e giardino, posizionati al piano terra. **La zona centrale di Cervia, a 500 metri dal mare**, include prevalentemente ville storiche oppure appartamenti

ricavati da palazzine. I valori delle soluzioni usate si aggirano intorno a 3000-4000 € al mq per arrivare a 5000 € al mq sul lungomare. Distante dal lungomare il nuovo si scambia a 4500 € al mq, l'usato a 3500 € al mq. Ci sono anche ville liberty. La zona Malva sorge in posizione più esterna: le nuove costruzioni costano intorno a 3000 € al mq, quelle usate a 2500 € al mq. È un mercato prettamente residenziale ma non mancano acquisti di seconda casa.

Sono stabili i prezzi degli immobili a **Milano Marittima** anche se, nella prima parte del 2023, si registra un rallentamento della domanda, dovuta forse a una maggiore prudenza. Il budget medio di chi cerca un bilocale si aggira intorno a 300 mila €. In centro, la zona più costosa, i prezzi possono arrivare a 6000 € al mq con una media di 4000-4500 € al mq. Nel quartiere Amati si acquista a 3000 € al mq. La casa vacanza è ricercata da famiglie residenti in Emilia e in Lombardia. Si contano diversi interventi di nuova costruzione sul territorio a 4500-5500 € al mq. Porto Canale è una delle zone maggiormente apprezzate per la vicinanza al mare: i prezzi sono di 3000 € al mq. Chi ha un budget più basso si sposta nelle traverse. Il mercato delle locazioni registra una domanda elevata per il periodo estivo e questo ha alimentato la domanda per investimento. Per un bilocale di quattro posti letto si chiedono 1500 € a giugno e settembre, 2500 € a luglio, 3000-3500 € ad agosto.

Provincia di Rimini

Nella seconda parte del 2022 le quotazioni immobiliari di **Bellaria** sono aumentate del 5,9%. A cercare casa numerosi milanesi che si trasferiscono per vivere, acquistando dal bilocale alla soluzione indipendente. L'offerta si riduce. Per un bilocale si spendono intorno a 160-170 mila €. I prezzi possono oscillare da 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e arrivare a 3800-4000 € al mq per quelle di nuova costruzione, quasi sempre ottenute dal recupero dell'esistente. Si segnalano anche acquisti per investimento dal momento che, nel corso di una stagione, si possono spuntare anche 6000 € dall'affitto di un trilocale. Il mercato della prima casa si sviluppa principalmente a Bellaria Monte che quota 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.

Salgono del 4,6% i prezzi delle case a **Riccione**: la domanda è in salita e l'offerta ridotta, nonostante diversi interventi di nuova costruzione nella fascia mare al di sotto della linea ferroviaria. Ci sono prezzi di 4000-5000 € al mq con picchi di 7000 € al mq in viale Ceccarini, zona Porto e Abissinia. La ricerca di casa vacanza, effettuata prevalentemente da emiliani, lombardi e umbri, registra un interesse sempre crescente per le nuove costruzioni alla luce della maggiore sensibilizzazione verso il risparmio energetico. Si cercano prevalentemente trilocali con spazi esterni e vista mare da 250 a 400 mila €. Chi cerca la casa vacanza si orienta anche verso il quartiere Alba dove si vende a prezzi medi di 3000-4000 € al mq. Presenti numerosi investitori che acquistano sia immobili da affittare durante il periodo estivo sia negozi su viale Dante e viale Ceccarini, chiedendo rendimenti annui lordi intorno al 6-7%. Le locazioni estive registrano canoni settimanali di 1000 € a giugno e settembre, 1500 € a luglio e 2000 € ad agosto. Vanno avanti i lavori per la costruzione di condhotel, strutture in cui coesistono appartamenti destinati alla casa vacanza e all'abitazione principale.

FRIULI-VENEZIA GIULIA

I prezzi delle case vacanza in Friuli-Venezia Giulia hanno registrato stabilità.

Provincia di Udine

A **Lignano Sabbiadoro** si segnala un incremento di acquisti per investimento da parte di persone residenti nell'Europa dell'Est che trovano un buon rendimento da locazione. Infatti, un bilocale da 120 mila € si può affittare settimanalmente a 500 € a luglio, 700 € ad agosto e 400 € a giugno e settembre. Si acquistano tagli da 30-45 mq dal valore compreso tra 90 e 150 mila €, dotati di posto auto e vicini al mare. È Sabbiadoro la località più ambita che concentra la maggioranza dei servizi e che offre abitazioni a prezzi medi di 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq per il ristrutturato, vista mare. Incontrano sempre un discreto favore dei potenziali acquirenti Lignano Pineta, che offre soluzioni indipendenti tra 2000 e 2500 € al mq, e Lignano

Riviera, dove ci sono anche ville singole importanti. A Sabbiadoro sono in corso interventi di nuova costruzione che si sviluppano in verticale e che si scambiano a prezzi medi di 6000 € al mq. Sono stati realizzati lavori di riqualificazione nella zona di “Punta Faro” e sono presenti in tutta la località le bici elettriche e i monopattini elettrici a disposizione di turisti e residenti.

LIGURIA

Nella seconda parte del 2022 i prezzi delle case nelle località di mare della Liguria sono rimasti sostanzialmente stabili.

In provincia di Genova l'aumento è stato dell'1,2%, nella provincia di Imperia dello 0,3%, mentre in quelle di La Spezia e Savona si è registrata una contrazione dei valori dell'1,0% e dello 0,5%.

Provincia di Genova

Nella seconda parte del 2022 il mercato immobiliare di **Arenzano** ha registrato prezzi stabili anche se si nota, nei primi mesi del 2023, una maggiore trattabilità. L'aumento dei tassi sui mutui ha comportato una maggiore prudenza, anche se il target di chi acquista la seconda casa, quasi sempre, si caratterizza per un ricorso a capitale proprio. La maggioranza degli acquirenti arriva da Piemonte e Lombardia, presenti sporadicamente svizzeri e tedeschi. Non ci sono nuove costruzioni in corso, a parte qualche intervento sulle alture acquistabili a 4000 € al mq, soprattutto se hanno sfogo esterno e vista. I prezzi scendono a 3000-3200 € al mq se le case sono usate e prive di spazi esterni. Piace anche il centro città che ha il vantaggio di essere vicino al mare e alla stazione. Se l'immobile è dotato di vista, box e spazio esterno si registrano valori medi di 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per la vista sul porticciolo. Pochi gli acquirenti che acquistano per mettere a reddito nel periodo estivo. Per un bilocale di 200-250 mila € si spendono intorno a 1500 € al mese a giugno e settembre, 2000 € a luglio, 3000 € ad agosto.

Un lieve aumento dei prezzi (+3,1%) ha interessato il mercato immobiliare di **Chiavari** nella zona di Ponente dove si segnala un generale aumento della domanda da destinare all'investimento per gli affitti brevi. Corso Italia, viale Tappani, corso Genova e corso Buenos Aires sono le vie più richieste di Chiavari Ponente. Per immobili in ottimo stato si toccano valori di 4000 € al mq. Sul lungomare le soluzioni usate con esposizione fronte mare raggiungono 5500-6500 € al mq. La zona piace per la tranquillità e per la presenza delle piste ciclabili che collegano tutte le spiagge di Ponente. Sul mare sono disponibili nuove costruzioni a prezzi medi di 8000 € al mq con punte di 10 mila € al mq per il fronte mare. Allontanandosi dal mare i prezzi per il nuovo scendono a 4500-5000 € al mq per arrivare, in estrema periferia, per l'usato a 1500-2000 € al mq nel quartiere di San Rufino dove si acquista soprattutto con finalità residenziale.

A **Lavagna** le case costano il 4,6% in più nella seconda parte del 2022 rispetto alla prima parte dello stesso anno. C'è un incremento di ricerca di spazi con sfogo esterno e in buono stato. La domanda si orienta su bilocali e trilocali con soggiorno dotato di angolo cottura e camera da letto da 50-60 mq. Si concentra soprattutto sulla fascia di prezzo più bassa, fino a 150 mila € oppure superiore a 300 mila €. Non ci sono nuove costruzioni e sul mercato prevalgono le soluzioni degli anni '60-'70. 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. L'acquirente tipo arriva dalla Lombardia, in età pensionabile, ma non mancano coppie giovani che si lanciano nell'acquisto della casa vacanza. Cresce la domanda di case in affitto per il periodo estivo e, di conseguenza, in tanti stanno acquistando per mettere a reddito con affitti stagionali. Vanno avanti i lavori per la sistemazione della pista ciclabile nel tratto del lungo Entella che si collega al lungomare. Allo studio un progetto che prevede di collegare tramite ciclovia **Lavagna e Sestri Levante**. Sul mercato delle locazioni si registrano i seguenti canoni di locazione: 1000 € al mese a giugno e settembre, 1800 € al mese a luglio e 2200 € al mese ad agosto.

Non ci sono state variazioni di prezzo a **Sestri Levante**. La domanda di casa vacanza è sempre sostenuta e alimentata da potenziali acquirenti in arrivo prevalentemente dalla provincia di Milano. Pochi gli investitori che comprano per mettere a reddito. La zona più ambita è quella compresa tra la ferrovia e il mare dove i prezzi oscillano tra 3500 e 4500 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq il fronte mare. La posizione top è la Baia del Silenzio dove si possono sfiorare 8000-10000 mila € al mq. Chi ha un budget più contenuto può valutare le case più distanti dal mare e non lontano dall'autostrada, acquistabili tra 2000 e 2500 € al mq. Valori più contenuti, 2500 € al mq, si segnalano nei vicini comuni di Deiva Marina e Moneglia.

Provincia di Imperia

A **Diano Marina** aumentano le richieste da parte di acquirenti del Nord Europa che si aggiungono agli italiani, piemontesi e lombardi, che cercano una casa vacanza. Nonostante questo, i prezzi sono stabili, dal momento che c'è un aumento di offerta a causa di un ricambio generazionale in corso. Gli acquirenti hanno un'età media di 45-50 anni. Continuano i lavori per la pista ciclabile che, inizialmente prevista sull'Aurelia, ora sarà realizzata in parte sull'ex sedime ferroviario e in parte come ciclabile urbana all'interno del circuito cittadino. Al momento è operativo solo un breve tratto posizionato sull'Aurelia. Dovrebbero andare avanti i lavori per l'Aurelia Bis, da Diano Marina a Imperia, finalizzato a ridurre il traffico sull'Aurelia. Si prevede anche la nascita di scuole primarie e di un asilo grazie al PNRR. Chi acquista sul mare cerca nel raggio di un chilometro dove le quotazioni medie sono di 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq sul fronte mare. Negli ultimi tempi si vede un interesse dei proprietari verso gli uliveti posizionati nell'entroterra. I prezzi vanno da 5 a 15 euro al metro. Sempre forte la richiesta per le locazioni turistiche, luglio ed agosto hanno già registrato un boom di prenotazioni a partire da gennaio, complice il timore dei rincari degli alberghi. Per un bilocale di 4 posti letto si spendono 1000-1200 € a giugno, 2000-2500 € a luglio, 2500-3000 € ad agosto, 1000-1200 € a settembre. Il mercato immobiliare di **San Lorenzo al Mare** segnala prezzi in leggero aumento (+1,1%). Sempre più numerose le richieste da parte di tedeschi che qui trovano prezzi più contenuti, zone tranquille e una pista ciclabile che arriva fino a Imperia e che conta fino a 2 milioni di passaggi all'anno oltre a un'ottima offerta enogastronomica. Questo sta portando a un aumento della domanda di locazione, con destinazione di molti immobili sul mercato degli affitti brevi. I canoni medi di locazione per un bilocale di quattro posti letto sono di 500-550 € a settimana a giugno e settembre, 650-700 € a settimana a luglio, 700-850 € a settimana ad agosto. Si nota, inoltre, un aumento dell'età degli acquirenti che si porta intorno a 50-60 anni. Gli stranieri sono sempre attratti dalle tradizionali porzioni di case di paese e dalle soluzioni indipendenti posizionate nell'entroterra, in particolare, nei borghi storici di Cipressa, Costarainera, Lingueglietta e Civezza. Se è tassativa la presenza di uno spazio esterno, diventa sempre più importante un locale dove parcheggiare la bicicletta. I prezzi medi delle zone fronte mare o al di sotto della via Aurelia, si aggirano intorno a 4000-6000 € al mq mentre allontanandosi nell'entroterra si scende a 2000-2500 € al mq. La disponibilità di spesa media per un bilocale si aggira intorno a 140-190 mila €. Stabile la componente di acquisto piemontese e francese.

Non si registrano grandi cambiamenti sul mercato immobiliare di **Sanremo** dove sono sempre ben apprezzati gli appartamenti con terrazzo e vista mare. Il budget oscilla intorno a 200 mila €. Gli stranieri prediligono le soluzioni indipendenti. Il vantaggio di Sanremo è che ha un'offerta ampia che consente l'acquisto a chi possiede capitali contenuti o più cospicui. Infatti, i prezzi possono andare da 3000 a 4000 € al mq nelle zone più centrali mentre in quelle più esterne ci sono immobili anche a meno di 2000 € al mq. Tra le varie tipologie di case presenti in centro ci sono soluzioni di prestigio, con quotazioni che talvolta possono superare i 4500 € al mq. Dovrebbe partire il progetto per la riqualificazione di tutta la 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, l'attuale via Nino Bixio, sarà interamente pedonale e fornita di vari bar e ristoranti. A breve, invece, partiranno i lavori per la nascita di un parcheggio sotterraneo in piazza Eroi Sanremesi dove verranno realizzati oltre 200 posti auto e una nuova piazza con gradevoli spazi pedonali.

Mercato positivo e prezzi stabili nell'area di **Vallecrosia, Bordighera e Ventimiglia** dove, acquirenti francesi sono sempre attivi per la vicinanza geografica, i prezzi interessanti e una tassazione meno pesante rispetto a quella in vigore in Francia. Negli ultimi anni si era registrato un generale aumento in percentuale di compravendite come prima casa rispetto alla casa vacanza, conseguente alla discesa dei prezzi e ai bassi tassi di interesse dei mutui, ma l'aumento di questi ultimi ha portato a un rallentamento. Chi cerca la casa vacanza predilige il piccolo appartamento da usare come punto d'appoggio, prevalentemente vicino al mare. Gli acquirenti stranieri sono più orientati verso i borghi medievali dell'entroterra come Apricale, Perinaldo e Dolceacqua.

I prezzi più elevati si registrano per gli immobili posizionati nella fascia costiera, a meno di 500 metri dal mare. Per Bordighera i prezzi per gli appartamenti in queste zone si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq, mentre a Vallecrosia si attestano intorno ai 2000-2500 € al mq. Prezzi decisamente più bassi per le soluzioni posizionate nei centri storici dell'entroterra, dove un bilocale costa anche intorno a 40-50 mila €. Piacciono Grimaldi e Mortola, frazioni di Ventimiglia a pochi chilometri da Mentone e Montecarlo, con vista mare aperta: qui si acquista prevalentemente come seconda casa e ci sono sia appartamenti in piccoli condomini sia soluzioni in contesti più esclusivi o indipendenti che possono arrivare anche a superare i 500 mila €. In aumento le richieste di appartamenti nel centro storico di Ventimiglia che sorge a picco sul porto turistico inaugurato nel 2021. Qui si acquista prevalentemente per investimento e la metratura più richiesta in tal senso è il bilocale, dal valore intorno a 70-80 mila €.

Provincia di La Spezia

A **Lerici** c'è stato un leggero ribasso dei prezzi sulle soluzioni usate (-1,9%) che necessitano di interventi di ristrutturazione. La presenza turistica è forte e questo aumenta la possibilità di acquisto della casa vacanza. Gli acquirenti arrivano da Piemonte, Lombardia, Emilia-Romagna e Toscana e naturalmente dall'estero, Germania, Francia e Stati Uniti. In genere si investono da 200 a 300 mila € per un immobile di 2-3 locali. La parte bassa, che va verso il mare, è quella maggiormente apprezzata. Per un fronte mare da 70-80 mq si arriva a 6000 € al mq con punte di 8000-10000 € al mq per le soluzioni più piccole. Più distante dal mare si parla di 4000-4500 € al mq. Piacciono anche le parti alte collinari, panoramiche, apprezzate da chi cerca la tranquillità lontana dalla folla turistica sul lungomare. Qui i prezzi scendono a 3000-3500 € al mq ma si possono anche trovare ville importanti che, dotate di vista mare e spazi esterni importanti, superano il milione di €. Si registra una buona percentuale di acquisti per investimento per mettere a reddito l'immobile. Un bilocale si può affittare a 4000 € a giugno, 4500 € a luglio e agosto e 2800 € a settembre e giugno.

Provincia di Savona

Stabili i prezzi ad **Alassio** dove la domanda di casa vacanza trova riscontro in un'offerta abbondante, alla luce del fatto che c'è in corso un ricambio generazionale e che sulle colline si contano diverse case invendute. Il bacino di utenza arriva soprattutto da Lombardia e Piemonte ma non mancano stranieri in arrivo dalla Francia e dai paesi dell'Est. Piacciono i bilocali e i trilocali, meglio ancora se posizionati tra l'Aurelia e il mare. I prezzi medi si aggirano intorno a 4000-5000 € al mq per arrivare a 7000-8000 € al mq con punte di 10-12 mila € al mq per il fronte mare di nuova costruzione. Ambite le case posizionate a Borgo Coscia dove per soluzioni particolarmente signorili e posizionate fronte mare si arriva a 14 mila € al mq. Nelle zone collinari o più periferiche ci sono soluzioni indipendenti, più defilate e a prezzi più contenuti. Buona domanda anche per le locazioni estive: 2000 € al mese a giugno e settembre e 2500 € al mese per luglio e 3000 € al mese per agosto.

Il mercato della casa vacanza nel **golfo dell'Isola** continua a registrare un aumento della domanda senza che questo determini un rialzo dei prezzi. La ricerca è orientata verso soluzioni dotate di spazi esterni e arriva prevalentemente da persone residenti in Piemonte che mirano ad utilizzare, sempre più spesso, la casa vacanza. Crescono gli stranieri che acquistano e stanno ritornando anche gli investitori che comprano per mettere a reddito dal momento che, un bilocale affittato a luglio e agosto, rende mediamente 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. Bene anche Noli dove sono in corso nuove costruzioni.

All'interno del borgo storico i prezzi vanno da 3000 a 4000 € al mq, con punte di 5000-6000 € al mq sul fronte mare. A Spotorno il fronte mare ristrutturato ha quotazioni medie di 3000-4000 € al mq. Si scende a 2000-3000 € al mq per le soluzioni posizionate a Bergeggi. 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.

Il mercato immobiliare di **Varazze** registra prezzi stabili ma si contano diversi interventi di nuova costruzione ricavati da cambi d'uso di vecchi alberghi e che, posizionati fronte mare, toccano punte di 10 mila € al mq. Mediamente sulle soluzioni usate si oscilla da 3500 a 4500 € al mq. Piace la zona che si sviluppa verso Levante, in grado di offrire appartamenti con vista mare. È compresa tra lungomare Europa e il centro. Sul Lungomare Europa le soluzioni fronte mare arrivano anche a 4000-5000 € al mq con punte di 7000 € al mq nella zona Porto. Retrostante il Porto si segnalano case di nuova costruzione a prezzi medi di 6000-7000 € al mq. Chi avesse un budget più contenuto può orientarsi verso Piani di Ivrea, area più decentrata di Varazze dove sono disponibili soluzioni semindipendenti con giardino e terrazzo a prezzi decisamente contenuti. I valori medi si aggirano intorno a 2200-2500 € al mq. I prezzi, compresi tra 2000 e 3000 € al mq, interessano anche la zona dell'entroterra dove comprano sia come casa vacanza sia come prima casa. La domanda vede protagonisti non solo acquirenti di casa vacanza ma anche investitori che acquistano per mettere a reddito. Si segnala una forte domanda di affitto per la prossima stagione. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono intorno a 1000-1200 € al mese a giugno e settembre, 2000 € a luglio e ad agosto.

VENETO

Nella seconda parte del 2022 i prezzi delle case vacanza in Veneto, in provincia di Venezia, hanno registrato un aumento del 5,6%.

Provincia di Venezia

Tra le località i cui prezzi sono saliti c'è **Caorle** (+7,0%) il cui mercato è decisamente dinamico e trascinato da acquirenti stranieri provenienti dal Nord Est (austriaci, tedeschi, ungheresi, cecoslovacchi). Aumento dei prezzi nel centro storico, la zona più caratteristica e più costosa dove una soluzione ristrutturata costa intorno a 4000 € al mq con punte di 11000 € al mq per fabbricati di nuova costruzione con vista mare. Bene il mercato sul lungomare di Levante che offre immobili costruiti dopo gli anni '90, spiagge ampie. Attualmente sono in corso i lavori per la realizzazione di un resort con Terme e Spa e questo consente di raggiungere quotazioni medie di 3000-3500 € al mq. Il lungomare di Ponente ha un'offerta immobiliare vetusta, con quotazioni più contenute intorno a 2500-2800 € al mq. Si sta rivalutando sempre più la zona di Altanea ad ovest della cittadina, con appartamenti costruiti dal 2010 in poi e ville singole che arrivano a costare anche 600-700 mila €. Negli ultimi anni sono state rifatte le facciate degli immobili, sono sorti residence. I prezzi si aggirano intorno a 2500 € al mq. Sono in corso interventi di lusso con vista mare. 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. C'è attesa per un importante intervento di restyling. Interventi di restyling interessano l'area 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 partire da 180-200 mila € contro i 500 mila € per le soluzioni ristrutturate di Caorle. È allo studio un progetto per la riqualificazione e la valorizzazione urbanistica, ambientale, paesaggistica e architettonica dell'asse viario di "Lungomare Trieste".

Nella seconda parte del 2022 i prezzi di **Jesolo** sono ancora in lieve aumento (+5,5%). La domanda è sempre cresciuta dopo il lockdown. Le nuove costruzioni presenti sul mercato sono state velocemente assorbite ma adesso si segnala un rallentamento degli sviluppi immobiliari a causa dell'aumento dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. La clientela che cerca la casa vacanza risiede quasi sempre in Veneto e spesso arriva anche da Lombardia e Trentino-Alto Adige. Nell'ultimo anno sono cresciute le richieste da parte di persone che arrivano dall'Europa dell'Est (tedeschi, austriaci, polacchi). Si segnala anche un discreto aumento



di acquisti per investimento finalizzati alla messa a reddito con affitti brevi. Il budget medio si aggira da 150 a 250 mila €. Negli anni sono stati fatti diversi interventi di riqualificazione che l'hanno resa più attrattiva. Tra questi la riqualificazione di vecchie palazzine trasformate in abitazione con elevata efficienza energetica. Il comune di Jesolo ha investito anche nell'attrattività culturale organizzando eventi durante tutto l'anno con richiamo continuo di turisti arrivati a oltre sei milioni di presenze annue. Attivo il mercato delle locazioni estive da Giugno a Settembre. Un bilocale di quattro posti letto costa circa 2500 € al mese ad agosto, 1200 - 1500 € a luglio, 1200 € al mese a giugno e 600 € al mese a settembre.