

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

Nord

EMILIA ROMAGNA

I prezzi delle case in Emilia-Romagna hanno messo a segno una sostanziale stabilità (-0,3%). Bene la provincia di Rimini (+0,6%) e Ravenna (+0,2%). In calo la provincia di Forlì (-2,6%)

Provincia di Rimini

Le quotazioni immobiliari di **Bellaria** sono rimaste invariate. Lombardi ed emiliani investono nella seconda casa, per uso personale o da mettere a reddito. Infatti, il mercato delle locazioni estive è molto dinamico e consente di ottenere anche 6000 € dall'affitto di un trilocale. Scelgono quasi sempre le zone sul mare e quelle centrali e spesso non ricorrono a mutuo. Preferiscono bilocali in buono stato e per i quali non servono lavori di riqualificazione. Più difficile che optino per le nuove costruzioni che hanno valori medi di 3600 € al mq. Per un immobile in buono stato si devono mettere in conto intorno a 3000 € al mq (in zona centrale o zona mare). Il mercato della prima casa si sviluppa principalmente a Bellaria Monte che quota intorno a 2000 € al mq. Ultimati i lavori di restyling della passeggiata sul lungomare. Negli ultimi tempi, persone di Milano, si sono trasferite definitivamente a Bellaria. I prezzi oscillano da 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare a 3800-4000 € al mq per quelle di nuova costruzione, quasi sempre ottenute dal recupero dell'esistente.

Continuano ad aumentare i prezzi nell'area della **Marina e del Centro di Rimini**. La possibilità di acquistare la casa vacanza attira persone provenienti dall'Emilia Romagna e dalla Lombardia che si concentrano in particolar modo nel tratto che va dal mare alla linea ferroviaria. Da viale Tripoli che si sviluppa verso il mare un usato costa intorno a 2000-3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per il nuovo costruito su abbattimenti di vecchie strutture ricettive e abitazioni. È in questo tratto che si concentrano le richieste di chi cerca la casa vacanza e che ambisce alla vicinanza delle spiagge e degli investitori; questi ultimi, oltre a realizzare affitti estivi da cui ricavare anche 1000 € a settimana nei mesi di luglio e agosto, puntano anche alle locazioni universitarie. In quest'ultimo caso optano maggiormente per la zona centrale dove si compra a 2000 € al mq. Oltre la ferrovia, il mercato diventa più residenziale, animato soprattutto da compravendite di prima casa, i prezzi si aggirano intorno a 2000-2100 € al mq. Da segnalare i lavori di riqualificazione che interessano tutto il lungomare e la successiva pedonalizzazione nel tratto che va verso Riccione.

Diminuiscono i prezzi delle case a **Riccione (-3,1%)**, dopo che avevano raggiunto livelli decisamente elevati. Sono soprattutto le tipologie usate ad essere penalizzate visto che aumenta l'attenzione per le soluzioni che consentono risparmio energetico. I prezzi viaggiano intorno a 4000-5000 € al mq con picchi di 7000 € al mq in viale Ceccarini, zona Porto e Abissinia. La ricerca è sempre rivolta verso trilocali con spazi esterni e vista mare da 250 a 400 mila €. Anche a Riccione crescono gli acquisti per investimento con affitti settimanali. Le locazioni estive registrano canoni settimanali di 1000 € a giugno e settembre, 1500 € a luglio e 2000 € ad agosto. Questo ha migliorato l'offerta abitativa per il turista ma ha sottratto offerta di immobili in affitto per i lavoratori fuori sede. Continuano ad esserci attività di riqualificazione di vecchi alberghi che sono sottoposti a cambio d'uso in residenziale oppure in condhotel, strutture in cui coesistono appartamenti destinati alla casa vacanza e all'abitazione principale. Si segnala un importante progetto di riqualificazione che interessa la zona di **Marano**, al confine con Rimini: è in corso un processo di trasformazione di vecchie colonie e dell'hotel "Le Conchiglie" e comprenderà anche interventi di rigenerazione urbana dell'area antistante. Attualmente i prezzi sono contenuti, 2000 € al mq per l'usato e 3500 € al mq per il nuovo.

Provincia di Ravenna

A **Cervia e Pinarella** il mercato immobiliare della casa vacanza registra stabilità dei valori: la domanda è elevata ma c'è anche offerta alla luce delle numerose nuove costruzioni che stanno sorgendo sul territorio. Queste ultime sono presenti a Pinarella e a Cervia e si vendono a 4000 € al mq. Quasi sempre sono acquistate

come casa vacanza, alla luce delle metrature meno generose rispetto alle soluzioni usate. I valori più alti si segnalano nel centro di Cervia, 4000 € al mq con punte di 5500 € al mq per le soluzioni fronte mare. Mercato simile a Porto Canale. Quest'ultimo ha subito un processo di riqualificazione che lo ha reso particolarmente appetibile. Nel centro di Cervia sono disponibili anche ville storiche. Chi cerca come casa vacanza predilige i bilocali o i trilocali con spazi esterni, terrazzo e giardino. In aumento coloro che comprano per mettere a reddito l'immobile nei periodi estivi. Un bilocale o un piccolo trilocale si possono affittare intorno a 7000 € nel periodo che va da giugno ad agosto. La zona Malva **sud e nord** sorge in posizione più periferica e più distante dal mare, le nuove costruzioni costano intorno a 3000 - 3500 € al mq, mentre quelle usate oscillano intorno a 2000 - 2500 € al mq. È un mercato orientato all'acquirente che cerca la prima casa, motivo per cui ha subito un ribasso dei valori in seguito all'aumento dei tassi di interesse. Nell'entroterra ci sono soluzioni indipendenti e semindipendenti, a 1500 - 2000 € al mq, motivo per cui attira acquisti di prima casa. Da segnalare a Pinarella la riqualificazione del lungo viale che costeggia la Pineta. Quest'ultimo polmone verde rende la zona adatta a famiglie con bambini.

I valori immobiliari di **Milano Marittima** evidenziano un leggero calo nelle zone centrali e stabilità nelle traverse e a Porto Canale. Il trend della prima zona è da attribuirsi, in modo particolare, al ridimensionamento del mercato dopo il boom post Covid. I volumi sono ritornati a livelli pre-Covid e questo ha portato anche a un ribasso dei prezzi che avevano raggiunto punte molto elevate. La domanda arriva prevalentemente da acquirenti residenti in Emilia-Romagna e Lombardia. Sono state ultimate diverse nuove costruzioni nella zona di Porto Canale, i cui prezzi si aggirano intorno a 6000 € al mq se posizionate fronte mare, 4000-4500 € al mq se invece sono più distanti. Le traverse restano appannaggio di potenziali acquirenti con budget più contenuti; infatti, i prezzi si aggirano intorno a 1600-1800 € al mq contro i 2000 € al mq per le soluzioni posizionate nelle zone centrali. Negli ultimi tempi si nota un maggiore interesse per le case all'interno dei due imponenti grattacieli presenti in centro e che si vendono a prezzi medi 2300 € al mq se usati per salire a 3800-3900 € al mq se nuovi e dotati di posto auto. Quest'ultimo è decisamente ambito.

Provincia di Forlì

A **Cesenatico** i prezzi sono rimasti invariati e questo ha determinato un rallentamento delle richieste: i potenziali acquirenti hanno aspettative di ribasso dei valori. Si cercano sempre appartamenti in buono stato, con spazio esterno, in zone servite e prossime al mare. I valori oscillano da 2000 a 2200 € al mq per gli immobili usati posizionate a Valverde fino a 4000 € al mq di Porto Canale e delle zone centrali. Nuove costruzioni sono state ricavate in luogo di abbattimenti di alberghi dismessi e si scambiano a 4500-5000 € al mq con punte di 6000 € al mq. Crescono gli investimenti che si rivolgono sia a locali commerciali sia a bilocali da 190 a 220 mila €. Quest'ultimi si affittano a 900-1100 € al mese a giugno, 1400-1600 € al mese a luglio e 2000 € al mese ad agosto. Negli ultimi mesi si sono registrati numerosi trasferimenti di attività commerciali, soprattutto ristorazione e somministrazione.

FRIULI VENEZIA GIULIA

Diminuiscono del 6,0% i valori immobiliari delle località di mare del Friuli-Venezia Giulia nella seconda parte del 2023. Migliore andamento per Lignano Sabbiadoro che registra un leggero ribasso dei prezzi (-1,5%).

A **Lignano Sabbiadoro** si segnala un incremento di acquisti per investimento dal valore di 120-150 mila € per essere messi a reddito durante il periodo estivo. L'intera stagione, per un immobile locato settimanalmente, può rendere intorno a 8000 €. Si concentrano soprattutto su Sabbiadoro dove c'è la movida estiva e che concentra la maggioranza dei servizi. L'usato si acquista a prezzi medi di 2500-3000 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per le tipologie ristrutturate con vista mare. Il nuovo, vista mare, tocca anche 10 mila € al mq. Lignano Pineta, che prende il nome dalla pineta che la caratterizza e che arriva fino al mare, offre soluzioni indipendenti da 400-450 mila € e appartamenti anni '70 che, da ristrutturare, si scambiano a 2000 e 2500 € al mq. A Lignano Riviera prevalgono le ville singole importanti dal valore superiore al milione di €. La Riviera vive esclusivamente d'estate. La domanda di casa vacanza interessa soprattutto veneti e friulani mentre si

segnala una diminuzione di acquisti da parte di tedeschi. Questi ultimi stanno alienando alcune proprietà. In corso interventi di riqualificazione sul pontile di uno dei simboli di Lignano Sabbiadoro, il “Terrazza Mare” mentre in zona Riviera è in corso la riqualificazione dello storico “Kursall club” ormai dismesso. Sempre più si punta a rivitalizzare la cittadina durante l’inverno, soprattutto con eventi sportivi in grado di attirare turisti anche durante il weekend. Su registra un lieve calo dei prezzi nelle zone più periferiche e su immobili usati che necessitano di interventi di ristrutturazione importanti.

LIGURIA

In Liguria, nella seconda parte del 2023, i valori immobiliari delle case vacanza sono aumentate dello 0,1%. Un lieve rialzo dei prezzi (+1,7%) ha interessato la provincia di Genova. In provincia di La Spezia i valori delle case sono aumentati dello 0,2%. Si riducono invece dello 0,3% i valori delle case in provincia di Imperia e dell’1,5% quelli in provincia di Savona.

Provincia di Genova

Nella seconda parte del 2023 il mercato immobiliare di **Arenzano** ha registrato prezzi stabili anche se si nota, nei primi mesi del 2024, una carenza di offerta. Restano sul mercato gli immobili la cui richiesta è decisamente distante dalla capacità di spesa dei potenziali acquirenti. I clienti stranieri arrivano da Svizzera e Germania mentre gli italiani da Piemonte, Liguria e Lombardia. La domanda si orienta su bilocali e trilocali con vista mare e spazio esterno vivibile. Preferite le zone centrali e vicine al mare per evitare di utilizzare la macchina. Piacciono le case del centro storico che vanno da 2500 a 3500 € al mq. Vanno anche le abitazioni all’interno della Pineta di Arenzano dove si possono trovare sia monolocali da 80 mila € sia ville importanti di milioni di €. La Pineta è dotata di campi da tennis, golf, piscina. Poche le nuove costruzioni, realizzate in Pineta e zona Torre Rossa e che si scambiano a prezzi medi di 4000 -4500 € al mq. Piacciono anche le soluzioni con affaccio sul porticciolo, dove si toccano i 4000 € al mq. Pochi gli acquirenti che acquistano solo ed esclusivamente per mettere a reddito nel periodo estivo, accade invece più spesso che chi compra la casa vacanza la affitti nei mesi estivi. Per un bilocale di 200-250 mila € si spendono intorno a 1500 € al mese a giugno e settembre, 2000 € a luglio, 3000 € ad agosto. Da segnalare lavori per il rinforzo del molo del porticciolo all’altezza del Grand Hotel.

Tra i comuni con prezzi in rialzo c’è **Chiavari (+1,6%)**, trainato dalla zona Ponente che continua a registrare una ripresa dei valori, in particolare per le soluzioni in ottimo stato che raggiungono 5000 € al mq. Infatti, sempre più i potenziali acquirenti si stanno orientando verso immobili ben tenuti per i quali si sono ridotti i tempi di vendita. Le soluzioni usate da ristrutturare si aggirano intorno a 3000-4000 € al mq nelle zone centrali apprezzate per la concentrazione dei principali servizi o per gli immobili vicino al mare. Chi ha un budget più ridotto si sposta nelle zone periferiche dove i valori per una casa in buono stato scendono a 2500 € al mq. Corso Italia, Viale Tappani, corso Genova e corso Buenos Aires sono le vie più richieste di Chiavari Ponente, dove per immobili in ottimo stato si toccano valori di 4000 € al mq, mentre sul lungomare per immobili usati con esposizione fronte mare si toccano punte di 5500-6500 € al mq. Le nuove costruzioni in efficienza energetica costano intorno a 6000-7000 € al mq, se affacciano sul mare raggiungono anche 8000 € al mq con punte di 10 mila € al mq per il fronte mare. Apprezzata la pista ciclabile che collega Chiavari a Lavagna. In aumento coloro che realizzano acquisti per investimento, visto che si possono ottenere anche 140 € a notte.

Anche a **Lavagna** i prezzi sono in lieve ripresa: +2,6%. La domanda di casa vacanza si sta orientando verso tipologie già ristrutturate che non necessitano di interventi di riqualificazioni. Infatti, i potenziali acquirenti arrivano prevalentemente dalla Lombardia, dalla stessa Liguria e, in parte, anche dalla Svizzera. La domanda degli italiani si orienta su bilocali e trilocali con soggiorno dotato di angolo cottura e camera da letto da 50-60 mq. Gli stranieri spesso prediligono le aree dell’entroterra. Si conferma la ricerca di immobili con vista panoramica e spazio esterno. Per questo motivo vanno le zone del Parco del Tigullio le cui case, in buono stato, hanno prezzi medi di 3500 € al mq. Meno costose le abitazioni che sorgono nella zona centro – ponente: 2500-3000 € al mq per le soluzioni in buono stato. Non ci sono interventi di nuova costruzione ma solo

recuperi di alberghi dismessi: su via Matteotti stanno riqualificando un vecchio albergo i cui valori si aggirano intorno a 3700 € al mq. Sono stati ultimati 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**. Un importante progetto futuro interesserà il porto turistico di Lavagna: a fine 2024, infatti, scadrà la concessione e si prevede un'importante riqualificazione dell'area. Sul versante delle locazioni turistiche si segnala che è sempre più difficile trovare immobili che siano locati per lungo periodo. I proprietari preferiscono ricorrere agli affitti brevi, affittando giornalmente l'immobile.

Non ci sono state variazioni di prezzo a **Sestri Levante**, se non nelle zone più esterne come Riva Trigoso dove i prezzi sono decisamente contenuti e si aggirano intorno 3000 € al mq. Crescono coloro che comprano la casa vacanza e poi la affittano nel periodo in cui non la utilizzano. La domanda arriva da chi vuole migliorare la casa vacanza e da chi già possiede un'abitazione (uno spazio esterno, un posto auto). Tra la ferrovia e il mare i prezzi oscillano tra 3500 e 4500 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per il fronte mare. I top prices si toccano sulla Baia del Silenzio, 8000-10000 € al mq. Chi ha un budget più contenuto può valutare le case nell'entroterra, dove si trovano anche soluzioni indipendenti. I prezzi oscillano intorno a 1700-2000 € al mq.

Provincia di La Spezia

A **Lerici** c'è stato un leggero aumento dei prezzi nelle zone posizionate fronte mare: l'offerta contenuta e la domanda elevata hanno determinato un aumento dei valori, anche se si nota una maggiore distanza tra le richieste dei proprietari e la capacità di spesa dei potenziali acquirenti. Vende chi desidera realizzare un acquisto migliorativo. La domanda si orienta verso soluzioni indipendenti oppure appartamenti possibilmente con spazio esterno. Si acquista per uso proprio anche se, sempre più spesso, si affitta l'immobile quando non è utilizzato. Un bilocale si può affittare a 4000 € a giugno, 4500 € a luglio e agosto e 2800 € a settembre e giugno. Gli acquirenti arrivano da Piemonte, Lombardia, Emilia-Romagna e Toscana e naturalmente anche dall'estero, Germania, Francia e Stati Uniti. L'area più vicina al mare è quella maggiormente apprezzata. Per un immobile fronte mare in buono stato si possono spendere 6000 € al mq con punte di 8000-10000 € al mq per le soluzioni più piccole, posizionate nel ricercato borgo di Tellaro. Allontanandosi dal mare i valori scendono a 4000-4500 € al mq per arrivare anche a 2000-3000 € al mq in zona Baia Blu e Pianelloni.

Provincia di Imperia

A **Bordighera** il mercato immobiliare registra prezzi stabili e adesso appare normalizzato rispetto al periodo del boom post Covid. Crescono gli acquirenti stranieri, in particolare, dalla Polonia e dall'Ucraina. Questi ultimi si spostano dalla Costa Azzurra così come tanti francesi che trovano in Liguria una vita meno costosa. Gli stranieri prediligono le soluzioni indipendenti situate nella collina circostante e nell'entroterra. Una soluzione indipendente in buono stato, di circa 120 mq, costa intorno a 350 mila €. Gli acquirenti italiani invece sono più propensi ad acquistare nelle zone più centrali e servite concentrate tra l'Aurelia e il lungomare. I prezzi sono più elevati rispetto all'entroterra e si aggirano intorno a 4000-4500 € al mq. Continua il processo di riqualificazione di vecchi alberghi tra cui l'Angst i cui prezzi toccano punte di 10.000 € al mq, ma sulla via Romana se ne trovano da 3500 a 5000 € al mq. Valori di 7000-8000 € al mq si segnalano per gli appartamenti in ottimo stato e vista mare su corso Italia. Da segnalare che il comune di Bordighera ha disposto, per chi effettua lavori di riqualificazione o costruisce un albergo, uno sconto di 50 mila € sulle tasse da distribuire in dieci anni. Spesso chi acquista la casa vacanza affitta l'immobile durante il periodo in cui non lo utilizza. Gli affitti giornalieri possono andare da 60 a 140 € al giorno.

A **Diano Marina** nonostante l'elevata domanda, l'offerta abbondante non ha causato un aumento dei valori: oramai da diversi anni c'è un ricambio generazionale che ha determinato la messa in vendita di numerosi immobili degli anni '60-'70. La domanda di acquirenti stranieri è in attesa del completamento della pista ciclabile, i cui lavori vanno avanti ormai da tempo e di cui si è ultimato solo un tratto. Allo stesso modo andranno avanti i lavori per l'Aurelia Bis, da Diano Marina a Imperia, finalizzati a ridurre il traffico sull'Aurelia. Sono completamente bloccate le nuove costruzioni a causa degli elevati costi di costruzione, le uniche in fase

di ultimazione sono quelle sorte su vecchi permessi per costruire. La forte domanda per le locazioni turistiche ha determinato un incremento di acquisti per investimento da parte di privati che impiegano capitali medi di 200 mila €. Per un bilocale di 4 posti letto si chiedono 1000-1200 € a giugno, 2000-2500 € a luglio, 2500-3000 € ad agosto, 1000-1200 € a settembre.

Valori invariati per le case di **San Lorenzo al Mare**. Sempre più numerose le richieste da parte di tedeschi che qui trovano prezzi più contenuti e dei francesi. Esprimono budget che vanno da 180 a 250 mila € e apprezzano, in modo particolare, i borghi storici dell'entroterra. San Lorenzo al Mare attira anche un turismo sportivo grazie alla pista ciclabile che collega Imperia a Ospedaletti e che sarà prolungata fino a Diano Marina. Gli acquirenti italiani hanno ridotto il budget a loro disposizione, ora intorno a 120 -150 mila €, questo sta determinando un aumento dei tempi di vendita e una riduzione dei prezzi richiesti. La motivazione si deve cercare nelle elevate spese di gestione che richiede una casa vacanza e nella generale incertezza. I prezzi restano tra 3000-4000 € al mq sopra l'Aurelia e arrivano a 9000 € al mq sotto l'Aurelia. Tiene la domanda per investimento alla luce della scarsa presenza di strutture ricettive e alberghiere. I lavori che interessano il valico Col di Tenda stanno portando in zona acquirenti e turisti dal cuneese.

Solo parzialmente il mercato immobiliare di **Ventimiglia** è movimentato da acquisti di casa vacanza, realizzati da persone residenti in Francia o frontalieri che lavorano a Monaco e Mentone. In diminuzione la presenza di acquirenti cuneesi a causa della chiusura della Galleria Colle del Tenda. Si spostano in altre zone. Si investono cifre non superiori a 200 mila €. Nelle zone centrali e nelle frazioni di Grimaldi e Mortola, gli appartamenti in piccoli condomini con vista mare possono arrivare anche a 5000 € al mq mentre gli immobili in contesti più esclusivi o indipendenti superano i 500 mila €. In aumento le richieste di appartamenti nel centro storico di Ventimiglia che sorge a picco sul porto turistico inaugurato nel 2021. I prezzi di 1500-1600 € al mq interessano le case posizionate nei borghi storici dove si acquista soprattutto per investimento e la metratura più richiesta in tal senso è il bilocale che si può affittare anche a 100 € al giorno.

Mercato positivo e prezzi stabili nell'area di **Vallecrosia** dove i prezzi più contenuti stanno dando impulso al mercato della prima casa e in parte anche all'investimento immobiliare spinto dalla forte domanda di locazione turistica. Chi cerca la casa vacanza predilige il piccolo appartamento da usare come punto d'appoggio, prevalentemente vicino al mare. Prevalgono le soluzioni anni '50-'60 a prezzi che oscillano da 2000 fino a 2500 € al mq. Resta l'interesse da parte di acquirenti stranieri per i borghi medievali dell'entroterra come Apricale, Perinaldo e Dolceacqua dove con un investimento a partire da 40 - 50.000 € si riesce ad acquistare un appartamento nei caratteristici centri storici. ***Gli acquirenti stranieri in questi borghi medievali sono soprattutto francesi, o provenienti dal Nord Europa*** ma nell'ultimo periodo è aumentata la richiesta come casa vacanza anche da parte di stranieri dell'Europa dell'est e americani. Chi acquista per investimento a Vallecrosia compra un bilocale da 130.000 - 140.000 mila € da cui può ricavare 5000 - 6000 € per la stagione che va da giugno a settembre, affittando per periodi brevi (weekend o settimana).

A **Imperia** chi cerca la casa vacanza si indirizza verso i borghi sul mare, tra cui **Borgo Prino, borgo marinaro del '600-'700, Borgo Foce, Borgo Marina e Borgo Cappuccini**: in queste località una soluzione fronte mare da ristrutturare arriva a 3000-3500 € al mq, con punte di 5000-6000 € al mq per quelle ristrutturate. Il fatto di essere la città con il migliore clima di Italia ha portato a una buona domanda di persone non residenti in città che la vedono come una valida alternativa a quelle turistiche più costose. Un vantaggio della città è sicuramente la pista ciclabile che la collega ad altri comuni del litorale imperiese. E' stato ultimato il tratto compreso tra Imperia - Porto Maurizio e Ospedaletti e vanno avanti i lavori per il tratto che collegherà le altre parti della città. Questo tipo di collegamento ha permesso di scoprire i borghi dell'entroterra ma anche la città, dove si riversa un buon numero di investitori che mettono a reddito con affitti brevi. Investono cifre inferiori a 100 mila €. Un bilocale per l'intero anno si affitta a 10 mila €.

Il mercato immobiliare di Sanremo è vivace e, in modo particolare, sono 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 un'offerta ampia che consente l'acquisto a chi possiede capitali contenuti o più cospicui. I prezzi possono andare da 3000 a 4000 € al mq nelle zone più centrali mentre in quelle più esterne ci sono immobili acquistabili a meno di 2000 € al mq. In centro sono disponibili anche soluzioni di prestigio, con quotazioni che talvolta possono superare i 4500 € al mq. A breve 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 bar e ristoranti. Sono invece in corso i lavori per il parcheggio sotterraneo in piazza Eroi Sanremesi dove verranno realizzati oltre 200 posti auto e una nuova piazza con gradevoli spazi pedonali.

Provincia di Savona

Un leggero aumento dei prezzi ha interessato il mercato immobiliare di **Alassio** nella seconda parte del 2023. L'offerta è diminuita ma molti proprietari stanno mettendo in regola con l'attestato di prestazione energetica. La domanda di casa vacanza appare leggermente rallentata: i potenziali acquirenti sono più prudenti perché pesano i lunghi tempi di percorrenza per raggiungere la cittadina da Milano e Torino a causa dei lavori lungo l'autostrada. La domanda si orienta su bilocali e trilocali con spazio esterno sfruttabile (terrazzo). I prezzi nelle zone top sono rimasti invariati, intorno 11-13 mila € al mq in posizioni fronte mare con picchi di 14 mila € al mq per le nuove costruzioni. Queste ultime si ricavano da riconversione di vecchi alberghi ormai dismessi. Al di là di queste situazioni si vende intorno a 4000-5000 € al mq. Questi prezzi si registrano anche nel centro storico. Le case posizionate in collina, da cui si gode della vista mare difficile da trovare in città, valgono 3000 € al mq. Non ci sono molti investitori che acquistano per mettere a reddito ma spesso chi acquista la casa vacanza destina qualche periodo all'affitto per recuperare parte delle spese di gestione dell'immobile. 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.

Nella seconda parte del 2023 i valori immobiliari di **Andora** sono in ribasso del 10%, in particolare sulle zone periferiche. Il mercato ha subito l'impatto di un problema idrico che ha interessato l'acquedotto della cittadina e che ha indotto i potenziali acquirenti a una maggiore prudenza. Le seconde case sono acquistate da persone in arrivo dal Piemonte e, in parte, dalla Lombardia. Cercano bilocali in ottimo stato. Scelgono quasi sempre gli immobili posizionati entro 500 metri dal mare, nella Marina di Andora dove si sviluppa il centro della cittadina. Una soluzione da ristrutturare costa intorno a 3000 € al mq per le soluzioni in buono stato e 2000 € al mq per quelle da ristrutturare. 3500-4000 € al mq si toccano per le case fronte mare, in ottimo stato. C'è anche chi compra per mettere a reddito e che riesce ad ottenere 1400 € a giugno e settembre, 1600 € a Luglio, 2000 € ad agosto. Tra i lavori previsti il proseguimento della pista ciclabile fino a Sanremo e l'abbattimento di un immobile in disuso da tempo sul lungomare dei Andora.

Il mercato immobiliare di **Loano** registra prezzi in calo (-3,1%). L'offerta è abbondante, ci sono diversi immobili in vendita e la domanda è più prudente, in modo particolare da parte di acquirenti in arrivo da Milano che trovano negli ultimi anni più difficile raggiungere la cittadina a causa dei lavori che, spesso, interessano la strada di collegamento. I bilocali e i piccoli trilocali sono quelli più ricercati, meglio se con spazi esterni. Sempre più attenzione è posta alla certificazione energetica, valutata per capire di quanto si abbattano le spese di gestione. Anche la presenza dell'ascensore è importante. La fascia entro 800 metri dal mare è quella più richiesta, con prezzi medi intorno a 3000-3500 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Nel centro storico, dove prevalgono le case di pescatori, un usato fronte mare quota 4000 € al mq. Si segnala un turn over sui locali commerciali, in seguito alla chiusura di attività storiche. I locali vuoti sono occupati da nuove attività. Si sta procedendo a riqualificare gli alberghi dismessi. Si sono fatti lavori di rinforzo del fronte mare con la creazione di dighe soffolte (sotto il livello del mare) per difenderlo dalle mareggiate. L'entroterra di Loano attira sempre più turisti stranieri.

Il mercato della casa vacanza nel **golfo dell'Isola** continua a registrare un aumento della domanda che arriva da acquirenti del Piemonte e della Lombardia. Gli stranieri sono svizzeri e francesi. Non ci sono importanti novità sul mercato a parte i lavori di riconversione di vecchi alberghi in abitativo a Noli. Le abitazioni così ricavate, posizionate fronte mare toccano i 5000 € al mq, contro una media del borgo storico di 3000 € al mq. Il mercato più costoso si conferma quello di Finale Ligure, 4000 € al mq, che attira soprattutto per la presenza di eventi e per la possibilità di praticare la mountain bike. Quest'ultima attività sportiva è praticata in modo particolare a Final Borgo che sta diventando un punto di riferimento importante per i mountain bikers che arrivano da tutto il mondo. Sul mercato immobiliare questo si sta traducendo in un maggiore interesse per le abitazioni di Finale Ligure e dell'entroterra del golfo dell'isola dove, tra l'altro, i valori sono anche più accessibili. La pista ciclabile collega Spotorno, Noli e Bergeggi attraversando il Parco delle Manie. Prezzi invariati anche a Spotorno il cui fronte mare ristrutturato si è fermato a 4000 € al mq. Si scende a 2000-3000 € al mq per le soluzioni posizionate a Bergeggi.

VENETO

In Veneto, nella seconda parte del 2023, i valori abitativi della casa vacanza sono saliti del 2,4%.

A **Jesolo** i prezzi sono sostanzialmente stabili. Le richieste sono sempre elevate e in arrivo, in modo particolare, dal Veneto, dal Trentino e anche dalla Lombardia. Si notano tempi di vendita più brevi per gli immobili fino a 250 mila €, per valori superiori c'è maggiore riflessione e le tempistiche di vendita si allungano. La richiesta è per bilocali o trilocali con spazio esterno e possibilmente vista mare. Negli ultimi anni Jesolo ha vissuto un interessante sviluppo edilizio e le nuove costruzioni si vendono a 4000 € al mq se in seconda, terza fascia. Sul fronte mare si arriva anche a 10-12 mila € al mq. Grazie alla legge regionale "Veneto 2050" si realizzano operazioni immobiliari di demolizione e ricostruzione di palazzi in classe energetica "A". Numerose imprese di costruzione investono nel territorio Jesolano. Sono in corso interventi tra piazza Milano e piazza Torino nel Lido Est e nel tratto tra piazza Aurora e Piazza Nember nel lido Ovest. Sempre sostenuta la domanda per investimento, orientata su appartamenti da 150-200 mila € che si possono acquistare a 3000 € al mq (anni '70-'80) in seconda e terza fascia. In affitto possono fruttare anche 10-12 mila € a stagione (da maggio a settembre). Per il futuro c'è attesa per la nascita dell'uscita autostradale di Jesolo (lungo la A4) che faciliterebbe la raggiungibilità del luogo, smaltendo il flusso autostradale che si riversa sulla cittadina e sulla vicina località di Cavallino Treporti. Le due località Insieme superano tranquillamente i 10 milioni di presenze annue anche grazie a tutte le attività e gli eventi organizzati. Un altro plus della località è la costruzione della pista ciclabile che collega Jesolo Paese e Jesolo Lido, la pista ciclabile che collega Jesolo con Cortina D'Ampezzo e che attira molti turisti amanti della bicicletta. In futuro si prevede anche la pista ciclabile che collegherà Trieste e Venezia e che, in questo caso, interessa il tratto da Cavallino Treporti a San Michele al Tagliamento.

In aumento del 3,2% le quotazioni di **Caorle** il cui mercato sperimenta una forte domanda in arrivo da acquirenti veneti, lombardi, emiliani e stranieri del Nord Est (austriaci e polacchi). Meno presenti i tedeschi. L'offerta, nonostante le nuove costruzioni, non è sufficiente. In crescita anche gli investitori che acquistano per mettere a reddito e che arrivano da fuori regione. I prezzi salgono nel centro storico dove ormai si toccano punte di 10-11 mila € al mq. Bene il mercato sul lungomare di **Levante** che offre immobili costruiti dopo gli anni '90. Continuano i lavori per la realizzazione di un resort con Terme e Spa. I valori si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. 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. In spolvero la zona di **Altanea**, più decentrata ma apprezzata da chi ha budget più contenuti: sviluppatasi dopo il 2006 registra prezzi medi intorno a 2600 – 3100 € al mq, valori che raddoppiano per le nuove costruzioni. Le ville singole arrivano a costare anche 600-700 mila €. Aumento della domanda anche a **Porto Santa Margherita** dove si acquistano appartamenti e soluzioni semi-indipendenti a prezzi più bassi, compresi tra 2100 e 2500 € al mq. Prende piede, anche per i prezzi più accessibili e per una maggiore disponibilità di immobili, il quartiere di **Duna Verde**



dove soluzioni degli anni '70-'90 si acquistano a 2900-3000 € al mq. 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. Un bilocale di 50 mq in buono stato da 200 mila € si affitta 6000 € da maggio a settembre