

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ESTATE 2025

### NORD

#### EMILIA

*Nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari delle case nelle località di mare dell'Emilia-Romagna hanno messo a segno un incremento dell'1,4%. In provincia di Ferrara si segnala una crescita dell'8,1%. A seguire la provincia di Forlì - Cesena che realizza un aumento dei prezzi del +2,2% e Rimini provincia che mette a segno un aumento di +1,2%.*

#### Provincia di Ferrara

Sono in leggero aumento i prezzi delle case a **Comacchio – Porta Garibaldi**, dove la domanda di casa vacanza interessa prevalentemente famiglie in arrivo dall'Alta Emilia, da Milano e anche dalla provincia di Verona. La scelta ricade su questa località che è più tranquilla rispetto a quelle della Romagna ed è facilmente raggiungibile in macchina. Si prediligono piccoli trilocali e bilocali, possibilmente in buono stato e con vista mare. Non ci sono nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni con prezzi medi che vanno da 3000 a 3400 € al mq. Una soluzione usata, degli anni '90, ha valori di 2500-2700 € al mq. Piace in modo particolare l'area a ridosso del porto dove ci sono case tipiche di pescatori che si scambiano a 2500-2700 € al mq. Presenti anche investitori che acquistano per mettere a reddito e affittare per la stagione estiva. Un bilocale si affitta da giugno a settembre intorno a 4000 €. Sono in corso i lavori per il restyling dell'arredo urbano

#### Provincia di Forlì

Nella seconda parte del 2024 le quotazioni immobiliari della zona di **Cesenatico – Ponente** sono in leggero aumento (+2,8%). La domanda di casa vacanza si concentra, in modo particolare, nella zona di Zadina e in quella di Ponente. Quest'ultima è quella più richiesta perché concentra la maggioranza dei servizi ed è prossima al mare. I prezzi arrivano fino a 4000 € al mq se l'immobile è posizionato fronte mare, in buono stato e dotato di box o posto auto (quest'ultimo fondamentale). Gli acquirenti arrivano prevalentemente dall'Emilia Romagna. Più bassi i prezzi a Zadina che ha meno servizi e non gode di affacci sul mare per la presenza di una pineta. Offre prevalentemente condomini degli anni '70 e i prezzi medi sono di 2500 € al mq. Poche le nuove costruzioni acquistabili a 3000-3500 € al mq. La possibilità di trovare immobili a prezzi più bassi ha dato slancio all'area dove si possono trovare anche villette a schiera e soluzioni indipendenti. Il bacino di utenza arriva soprattutto dall'Emilia Romagna. Aumentano, alla luce della forte domanda turistica, coloro che acquistano per mettere a reddito. Un bilocale da 4 posti letto si affitta a 1000 € a giugno e a settembre, 2500 € a luglio e 3000 € ad agosto.

#### Provincia di Rimini

Diminuiscono i prezzi delle case a **Riccione** dopo che avevano raggiunto livelli decisamente elevati. A trascinare al rialzo i prezzi negli anni scorsi sono stati i lavori realizzati con il superbonus ma, nel 2024, gli immobili di nuova costruzione senza una qualità abitativa di elevato livello (non fronte mare o senza bella vista) hanno subito un ribasso di prezzi; ribasso che si è avuto anche sulle tipologie usate. I primi mesi del 2025 vedono una stabilizzazione dei valori e un interesse sempre solido per l'acquisto della casa vacanza, sia da usare sia da affittare. Continua, infatti, il trend di chi compra per mettere a reddito con affitti estivi. Si registrano canoni settimanali di 1000 € a giugno e settembre, 1500 € a luglio e 2000 € ad agosto. Questo sta creando una scarsità importante di immobili in affitto per i residenti o per chi si trasferisce in città per lavoro. I prezzi viaggiano intorno a 4000-5000 € al mq con picchi di 10 mila € al mq per il nuovo signorile in viale Ceccarini. La ricerca è sempre rivolta verso bilocali e trilocali con spazi esterni e vista mare da 250 a 350 mila €. Sembra non decollare la possibilità di trasformare ex strutture alberghiere in condhotel mentre va avanti 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. Si è in attesa del nuovo Puc che potrà cambiare l'aspetto urbanistico della città.

Le quotazioni immobiliari di **Bellarìa** sono rimaste invariate. Si segnala poca offerta e una domanda importante che arriva prevalentemente da acquirenti di Milano e, in parte, emiliani. Si cerca dal bilocale alla

casa indipendente anche se, la concentrazione maggiore è sul trilocale su cui investire intorno a 200 mila €. Non ci sono molti sviluppi edilizi e il nuovo si vende intorno a 3500-3700 € al mq. Chi cerca la casa vacanza opta per la zona del mare e per quelle centrali dove per un immobile in buono stato si devono mettere in conto intorno a 3000 € al mq. Se ci fosse il fronte mare i valori possono anche essere superati. Una percentuale minore di acquirenti lo fa come investimento e acquista bilocali che poi si possono affittare a 6000-7000 € per l'intera stagione. Il completamento del restyling del lungomare ha regalato una nuova veste alla cittadina. Si segnala un discreto dinamismo anche sul mercato di sostituzione, si vende per migliorare la qualità abitativa. Il mercato della prima casa si sviluppa principalmente a Bellaria Monte che quota intorno a 2000 € al mq.

Nel secondo semestre del 2024 i valori delle case di Rimini sono aumentati del 3,6%. Mercato dinamico nel Centro storico, nel **Borgo di San Giuliano e a Celle**. Nel quartiere di **Celle** i prezzi più bassi rispetto a zone limitrofe hanno attirato la domanda di chi non riesce a trovare un immobile in affitto di cui c'è scarsa offerta sul mercato a causa dell'elevato ricorso agli affitti turistici, con la conseguenza che il canone di locazione per un trilocale ha superato anche i 1000 € al mese. Il Comune di Rimini sta intervenendo inasprendo le regole per la pratica degli affitti turistici. Non ci sono interventi di nuova costruzione ma condomini degli anni '70-'80 che si scambiano a prezzi medi di 2300 € al mq. Sale l'interesse anche per le case presenti a Borgo San Giuliano, in modo particolare dopo la riqualificazione del parco Marecchia. Piacciono le case colorate e indipendenti del Borgo e sempre più di frequente si organizzano eventi. Il nuovo costa intorno a 4000 € al mq, l'usato 2500 € al mq. Nel Centro storico della città si possono acquistare appartamenti in buone condizioni in palazzine storiche a valori compresi tra 2500 e 3200 € al mq. In centro, oltre a residenti che comprano la prima casa, ci sono anche investitori che affittano a studenti visto che una camera rende anche 400-450 € al mese. Chi è in cerca della prima casa si focalizza soprattutto su trilocali dotati di ascensore e box auto. La richiesta da parte di chi desidera la casa vacanza si concentra su Rivabella: si tratta principalmente di persone in arrivo dalla Lombardia e in cerca di bilocali e trilocali da utilizzare come casa vacanza. A Rivabella l'usato costa tra 2200 e 2400 € al mq, mentre per il nuovo bisogna mettere in conto una spesa di circa 3500 € al mq. È in partenza un intervento di nuova costruzione. Nell'area a ridosso della Stazione, si segnala una buona domanda di immobili da destinare a uso investimento. Una soluzione in buono stato ha prezzi medi di 2500 € al mq con punte di 3000-3200 € al mq. Una stanza si affitta a 350-450 € al mese. Stabili i valori immobiliari di **Marina Centro e San Giuliano Mare**. Si nota, nella prima parte del 2025, un rallentamento della domanda per importi superiori a 400 mila € e che, in genere, si rivolge a tagli medi di 110-120 mq. L'incertezza economica degli ultimi tempi potrebbe averli spinti a non smobilizzare risparmi investiti in azioni in attesa di tempi migliori. Rallentamento anche sulla casa vacanza mentre tiene bene il segmento della prima casa, in particolare nella fascia fino a 300 mila €. Particolarmente ambiti gli immobili di pregio situati intorno al "Grand Hotel" dove, la presenza di affaccio sul mare, porta i prezzi intorno a 4500 € al mq con punte di 5000-5500 € al mq per le soluzioni nuove in classe A4. Sono presenti anche ville singole che superano il milione di €. Decisamente rivalutata, negli ultimi tempi, la zona di **San Giuliano Mare** i cui valori si stanno avvicinando a quelli di Marina Centro. L'offerta immobiliare risale agli anni '70-'80 e i prezzi oscillano da 2900 a 3500 € al mq. Le soluzioni di nuova costruzione costano da 4000 a 4200 € al mq, con punte di 6000-7000 € al mq per quelle in classe "A" presenti in zona Darsena.

Quotazioni in aumento a **Miramare** e stabili a **Rivazzurra**. La maggioranza delle transazioni interessa la prima casa acquistata da giovani coppie che non riescono ad accedere al mercato più centrale e si indirizzano nell'area che va dalla ferrovia alla Statale. Cercano immobili da 70-80 mq, possibilmente in buono stato e con box che qui si possono trovare a 2500 € al mq. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70-'80. C'è interesse per le nuove costruzioni ma c'è poca offerta. A Miramare e Rivazzurra si indirizzano anche coloro che sono alla ricerca della casa vacanza. Miramare piace per i servizi e la vicinanza a Rimini, Miramare anche per la presenza delle terme. Nell'area di Miramare che si estende tra la Ferrovia e il mare, i prezzi aumentano e arrivano fino a 4000 € al mq per immobili di piccolo taglio, ristrutturati e posizionati fronte mare. La zona negli ultimi anni si è rivalutata in seguito all'entrata in funzione di TRC (Trasporto Rapido Costiero) sistema di trasporto rapido su gomma che collega la stazione di Rimini a quella di Riccione. A Miramare vanno avanti i lavori per il "Parco del mare". Il Parco, al completamento dell'opera, si estenderà per ben 16 chilometri di *waterfront*, dal Lungomare Sud (dalla zona del Belvedere a Marina Centro e il lungomare Spadazzi a Miramare) al Lungomare Nord (da Torre Pedrera a Rivabella). Trend positivo per il mercato immobiliare di **Lagomaggio, Bellariva e Covignano**. La motivazione del leggero rialzo dei prezzi deve ricercarsi, oltre che nella

domanda sostenuta anche nella nascita di numerose nuove costruzioni. Il nuovo si vende intorno a 4000 € al mq, è apprezzato e ricercato anche perché da tempo non c'erano sviluppi a Rimini. Attualmente se ne contano diversi in città e quello più importante, da circa 200 appartamenti, sorgerà in zona Tripoli, non distante dal centro. Prevalgono gli acquisti di abitazione principale e, in parte, ci sono operazioni realizzate da imprenditori che acquistano, ristrutturano e poi rivendono gli immobili. Nella fascia vicino al mare comprano investitori per realizzare casa vacanza. Chi cerca l'abitazione principale si orienta verso trilocali e quattro locali. In questi primi mesi del 2025 in leggera salita anche i prezzi a **Covignano** dove le soluzioni nuove si stanno sviluppando al posto di vecchie case indipendenti: si vende a 4000-4500 € al mq. È una zona residenziale di Rimini a ridosso del centro storico e dotata di due polmoni verdi. Tra la ferrovia e il mare si sviluppa l'area più turistica dove una soluzione ristrutturata fronte mare arriva a 4000€ al mq. Vanno avanti i lavori per il "Parco del Mare", il lungomare di Rimini al momento completato solo in parte. C'è attesa per il completamento del progetto e alcuni venditori temporeggiano nella vendita per spuntare un prezzo più elevato. Continuano ad aumentare i prezzi **nell'area intorno a viale Tripoli** che si sviluppa verso il mare: qui una soluzione usata costa intorno a 2000-3000 € al mq con punte di 4500 € al mq per il nuovo. Sono numerose le costruzioni che stanno sorgendo in luogo di vecchie strutture ricettive e vecchie abitazioni. Qui si concentrano le richieste di chi cerca la casa vacanza vicina alle spiagge e le richieste degli investitori. Questi ultimi, oltre a realizzare affitti estivi, da cui ricavare anche 1000 € a settimana nei mesi di luglio e agosto, puntano anche agli affitti universitari. In quest'ultimo caso optano maggiormente per la zona centrale dove una tipologia usata costa intorno 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 2000-2500 € al mq. Da segnalare i lavori di riqualificazione che stanno interessando tutto il lungomare "Parco del mare" e la successiva pedonalizzazione del tratto che va verso Riccione, oltre al progetto della "vecchia questura" dove finalmente sono partiti i lavori.

## Provincia di Ravenna

La domanda di casa vacanza nella zona centrale di **Cervia** è vivace. Gli acquirenti arrivano da Bologna, Modena e Reggio Emilia e dall'alta Emilia. La ricerca si orienta su bilocali e trilocali possibilmente vicino al mare e per questo motivo piace la zona centrale. Qui ci sono nuove costruzioni che arrivano anche a 5000 € al mq. Sono sorte in luogo di abbattimenti di vecchie case in disuso e in parte anche su lotti liberi. Hanno metrature di 80 mq e spazi esterni. L'usato costa intorno a 4000 - 5000 € al mq. Chi ha un budget più contenuto si sposta verso la Malva sud e nord. Più residenziale come mercato, più distante dal mare ma non lontano dal centro, offre abitazioni nuove a prezzi di 3500€ al mq. Tiene il mercato dell'investimento da mettere a reddito con affitti estivi. Non si registrano flessioni e per una stagione estiva si possono ottenere anche 7000 €.

Stabili i valori immobiliari di **Milano Marittima** dove le uniche nuove costruzioni sono in vendita in zona Amati a 4000-5000 € al mq (a 800 metri circa dal mare). Se ci fosse il fronte mare si arriverebbe a 6000 € al mq. Comprano prevalentemente 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. A Porto Canale stanno acquistando coloro che considerano Milano Marittima troppo caotica e preferiscono una casa in una zona più tranquilla. In spolvero la zona delle Terme dove i prezzi degli appartamenti si aggirano intorno a 3000 € al mq.

## FRIULI VENEZIA GIULIA

*I prezzi delle case in Friuli-Venezia Giulia sono aumentati dello 0,8%.*

### Provincia di Provincia di Gorizia

Nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di **Grado** hanno messo a segno un rialzo del 2,2%. Tra le zone che hanno registrato un aumento più significativo c'è **Pineta** che, avendo prezzi più contenuti, 1500-2200 € al mq, ha attirato nel tempo i potenziali acquirenti con budget di spesa più bassi. La zona più costosa si conferma il centro di Grado, quello più servito, dove un usato in buono stato oscilla tra 3000 e 4000 € al mq, il nuovo costa 4500-5000 € al mq. A seguire c'è Città Giardino, posizionato tra il Centro e la Pineta, e che ha prezzi medi di 2500-3000 € al mq. La maggioranza degli immobili è sorta negli anni '80. La ricerca di casa vacanza si indirizza verso i bilocali e arriva, in parte, da persone residenti nelle nazioni limitrofe (Austria, Germania, Ungheria, Svizzera) e, in parte, da persone che vivono nelle regioni confinanti come Veneto e Lombardia. Grado gode della presenza della pista ciclovie Alpe Adria e della ciclabile FVG2 che fa parte di Adria Bike.

## Provincia di Provincia di Udine

A **Lignano Sabbiadoro** si registra una tenuta dei prezzi nelle zone centrali dove si segnala una carenza di offerta e una elevata domanda. C'è un calo in periferia dove si fa fatica a vendere le soluzioni da ristrutturare a causa degli elevati costi di ristrutturazione. La domanda di seconda casa registra una spinta anche da parte di acquirenti austriaci che stanno esprimendo un'interessante disponibilità di spesa: per un bilocale di 4-5 posti letto si spingono anche a 200 mila € contro una media degli acquirenti italiani (veneti e friulani in maggioranza) entro i 150 mila €. Resta una buona domanda per investimento ma le misure più stringenti hanno ridotto l'offerta di immobili da affittare per la prossima estate facendo lievitare gli affitti estivi (per un bilocale di 4 posti letto si può arrivare a 6000-7000 € per l'intera stagione). Gli investitori 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 2600 -3200 € al mq con punte di 5000 al mq per una casa ristrutturata vista mare e di oltre 6000 € al mq per soluzioni di nuova costruzione. Piace Lignano Pineta dove si possono acquistare soluzioni indipendenti. Fervida, nelle zone centrali e sul mare, la ricerca da parte di costruttori di case da abbattere e ricostruire. Continuano gli interventi di riqualificazione sul pontile di uno dei simboli di Lignano Sabbiadoro, il "Terrazza Mare". Si è in attesa della modifica al piano regolatore comunale. Si lavora per destagionalizzare il turismo e rivitalizzare la cittadina durante l'inverno con eventi in grado di attirare turisti durante il weekend.

## LIGURIA

*Nella seconda parte del 2024 i valori delle case in Liguria hanno messo a segno un aumento dello 0,8%. Le località della provincia di Genova chiudono con +2,2%, stabili i prezzi nelle province di Imperia e La Spezia, a Savona si segnala un aumento dello 0,4%.*

### Provincia di Genova

Nella seconda parte del 2024 **Arenzano** ha registrato un aumento dei valori immobiliari, in particolare sulle tipologie in buono stato, ristrutturate e che non necessitano di importanti lavori di riqualificazione. Meglio ancora se hanno vista mare e spazio esterno vivibile. Si conferma la clientela straniera svizzera e tedesca, mentre gli acquirenti italiani arrivano sempre da Liguria, Piemonte e Lombardia. La domanda si orienta su bilocali e trilocali per i quali mettere in conto una spesa di 250-300 mila €. Piacciono le case nel centro storico perché permettono di recarsi al mare a piedi. I valori si aggirano intorno a 3000 € al mq. Bene anche le case nella zona della Pineta: area collinare che ha una parte più alta e una più bassa che affaccia sulla passeggiata ciclopedonale a cui talvolta si può accedere direttamente tramite cancelletti pedonali. Quest'ultima tipologia di casa può arrivare intorno a 4000-5000 € al mq se in ottimo stato. Nella parte della Pineta alta invece i valori si abbassano di un 10-20% a seconda della presenza o meno della vista mare. Piacciono anche le soluzioni con affaccio sul porticciolo, dove si toccano i 4000 € al mq. Il buon andamento degli affitti estivi fa in modo che i proprietari spesso utilizzino la casa vacanza solo in parte per affittarla poi durante il 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.

Nella zona del centro e del centro storico di **Chiavari** si registra sempre una buona domanda di casa vacanza che arriva da persone residenti a Genova e Milano e in Emilia-Romagna. Si ricercano bilocali o piccoli trilocali con una buona esposizione, dotati di spazi esterni. Mediamente si investono intorno a 200 mila €. Particolarmente apprezzata la zona del Lungomare (corso Valparaiso, corso Colombo) nella parte più vicina a Ponente che è poi anche quella più costosa. A seguire nelle preferenze c'è il centro storico. Entrambe le zone offrono case d'epoca oppure degli anni '60-'70. Queste ultime posizionate fronte mare toccano punte di 5000-6000 € al mq contro una media di 3000 € al mq. Riscuotono sempre un certo successo le tipiche case liguri d'epoca del Centro Storico: si tratta di soluzioni caratteristiche, spesso ristrutturate e dotate di riscaldamento autonomo ma senza ascensore e con prezzi medi di 3000-3500 € al mq e top prices di 4000 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti che si vendono intorno a 6000-8000 € al mq. Resiste la domanda per investimento che è destinata alla creazione di casa vacanza e B&B. In corso i lavori per aumentare l'ampiezza delle spiagge.

A **Rapallo** il mercato della seconda casa è abbastanza dinamico e, infatti, i prezzi sono in aumento. Chi cerca la casa vacanza si orienta verso le zone centrali e sul lungomare. Si acquista sia per utilizzo proprio (i potenziali acquirenti provengono prevalentemente dalla Lombardia) sia come forma di investimento per affittare

durante il periodo estivo. Un bilocale di quattro posti letto si affitta intorno a 1200 € al mese a luglio e ad agosto. In generale si ricercano bilocali da 100 mila €. Tassativo lo spazio esterno. La zona centrale che va da corso Matteotti fino al porto (corso Matteotti, corso Italia, corso Colombo) è la preferita. Si concentrano condomini degli anni '70-'80 i cui prezzi sono di 2500-3000 € al mq. Le soluzioni sul fronte mare costano mediamente intorno a 5000 € al mq con punte di 10 mila € al mq per quelle più signorili. Chi ha budget molto contenuti si sposta verso la zona periferica (via Milano e limitrofe) distante 500-600 metri dal mare e dove si trovano immobili a 1300-1500 € al mq. Sono in corso interventi di recupero di vecchi alberghi nella zona del lungomare e del porto turistico.

Diminuiscono i prezzi a **Sestri Levante** dove la spinta alla domanda post Covid si è attenuata. La ricerca di casa vacanza continua, ad opera soprattutto di persone residenti in Lombardia e che sono alla ricerca di appartamenti con spazi esterni e vicini ai servizi. Per questo motivo piacciono le zone del centro dove una soluzione in buono stato costa tra 3000 e 4000 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti che si scambiano a prezzi medi di 6000 € al mq se posizionate 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 di Sestri Levante, dove si trovano anche soluzioni indipendenti. I prezzi oscillano intorno a 1700-2000 € al mq.

### Provincia di Savona

Stabili i prezzi ad **Allassio**. La domanda di casa vacanza è sempre costante e, negli ultimi tempi, ha visto un leggero incremento della domanda da parte di acquirenti stranieri in arrivo da Svizzera e Francia e che si orientano maggiormente verso le zone collinari da cui possono godere della vista mare. In collina i prezzi si aggirano intorno a 2000-3500 € al mq. Gli acquirenti italiani arrivano sempre da Milano e Torino. La domanda si orienta su bilocali e trilocali con spazio esterno sfruttabile (terrazzo). Nelle zone top i prezzi sono rimasti invariati, intorno a 11-13 mila € al mq in posizioni fronte mare con picchi di 14-15 mila € al mq per le nuove costruzioni. I valori medi si aggirano intorno a 4000-5000 € al mq. Questi prezzi si registrano anche nel centro storico.

Ad **Andora** si registra un andamento dinamico animato in modo particolare da acquisti di casa vacanza, da parte di residenti in Piemonte e Lombardia. Si ricercano bilocali e soluzioni indipendenti dotati di spazi esterni e vista mare. Non ci sono molte nuove costruzioni a parte qualche intervento nell'entroterra che ha prezzi medi 2500-3000 € al mq e che interessa prevalentemente acquirenti di casa vacanza con budget più contenuto. Si preferisce una seconda casa posizionata entro 500 metri dal mare, nella Marina di Andora dove si sviluppa il centro della cittadina i cui prezzi vanno da 3000 a 4000 € al mq. C'è anche chi compra per mettere a reddito e riesce ad ottenere 1400 € a giugno e settembre, 1600 € a luglio, 2000 € ad agosto. Si segnalano anche acquirenti stranieri che acquistano e in arrivo da Francia, Svizzera, Germania e Olanda. La cittadina è interessata al proseguimento della pista ciclabile fino a Sanremo.

Il mercato della casa vacanza nel **golfo dell'Isola** è sempre molto vivace. La clientela è sempre più orientata verso l'acquisto di soluzioni non lontane dal mare e, allo stesso tempo, ben servite. Ad acquistare sono prevalentemente lombardi e piemontesi ma cresce la componente in arrivo dalla Svizzera e dal Nord Europa. Il territorio, ormai saturo, prevede solo riqualificazioni di vecchi alberghi, come sta avvenendo a Spotorno in cui c'è stata la riconversione di un albergo, i cui prezzi oscillano da 6000 a 10 000 € al mq, contro una media di 4000 € al mq. A **Noli** nel borgo storico si vende a 3000 € al mq, a Bergeggi i prezzi oscillano intorno a 2500 € al mq. Diminuiscono le richieste degli investitori che comprano per fare B&B. Chi non ha un budget elevato può puntare sulla vicina città di Savona in cui si può trovare anche a 1000 € al mq. Tra le zone gettonate come casa vacanza ci sono le Fornaci, corso Vittorio Emanuele, corso Colombo, Villapiana e Santa Rita. Vanno avanti i lavori per la realizzazione della pista ciclabile che dal quartiere Fornaci arriva fino a Vado Ligure e quelli per la pedonalizzazione delle zone centrali. Soluzioni indipendenti o immerse nel verde che godono anche della vista mare in alcuni casi sono disponibili nelle zone di **Villetta, Valloria e Legino**. Vanno avanti i lavori di riqualificazione dell'edificio storico dell'ex Ospedale San Paolo, nel pieno centro cittadino, da cui si sono ricavati nuovi appartamenti i cui valori si aggirano intorno a 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq per gli attici.

Il mercato della casa vacanza a **Loano** ha messo in evidenza una polarizzazione della disponibilità di spesa con acquirenti che si concentrano sulla fascia di spesa inferiore a 250 mila € e quelli che invece investono cifre

che sfiorano il milione di €, da destinare soprattutto a soluzioni indipendenti, maggiormente presenti nell'entroterra. Il target è rappresentato da acquirenti in arrivo da Milano, Bergamo e basso cuneese. I bilocali e i piccoli trilocali sono i più ricercati, meglio se con spazi esterni. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione nella zona del porto, a 6000 € al mq. La fascia entro un chilometro dal mare è quella più richiesta, con prezzi medi intorno a 3000-3500 €/al mq e punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Continua ad esserci un importante turn over sui locali commerciali anche se alcune attività di nicchia resistono. Sono in corso lavori per asfaltare l'Aurelia. Si sta procedendo alla riqualificazione di alberghi dismessi perché si vuole rafforzare il segmento turistico ricettivo. Rallentano gli investimenti finalizzati agli affitti estivi.

## Provincia di Imperia

Il mercato immobiliare di **Sanremo** si dimostra sempre un fervido dinamismo ma la novità che lo ha interessato negli ultimi tempi è la continua crescita degli acquisti da parte di stranieri.

Questi ultimi amano da sempre la cittadina ligure (in generale la provincia di Imperia) per il clima temperato che offre tutto l'anno. Gli acquirenti sono arrivati in modo particolare da Usa, Francia e Germania. Se negli anni scorsi dimostravano interesse per le soluzioni indipendenti, nell'anno appena trascorso è aumentato anche quello per gli appartamenti. La preferenza è per gli immobili vista mare con spazi esterni e che siano ristrutturati o in ottime condizioni. Per queste tipologie si possono toccare punte anche di 5000 € al mq, contro una media di 3000-4000 € al mq nelle zone più centrali e anche a meno di 2000 € al mq in quelle periferiche. Alcune nuove costruzioni stanno sorgendo nelle zone collinari a prezzi che vanno da 4000 a 5000 € al mq. Importanti operazioni immobiliari si stanno realizzando sul territorio sanremese: dopo l'acquisto dell'hotel "Astoria", anche l'hotel "Londra" è negli interessi degli investitori. Lasceranno spazio a nuove strutture turistico ricettive e appartamenti. Tutto questo confermerebbe sempre più la vocazione turistica della città. A gennaio, infatti, proprio di fronte al Casinò, ha riaperto l'Hotel Europa Palace (5 stelle) completamente rinnovato in tutte le sue parti mentre si è in attesa della riqualificazione dell'Hotel "Eden". Partiranno anche i lavori per un nuovo albergo a cinque stelle di lusso che sorgerà in luogo di una vecchia struttura demolita a Portosole. Qui sono stati ricavati degli spazi per circa 300 posti auto. Prosegue, inoltre, la riqualificazione di piazza Eroi Sanremesi con la costruzione di un parcheggio interrato per 200 posti auto. In futuro 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.

A **Diano Marina** i valori delle case sono stabili. C'è tanta offerta e altrettanta domanda in seguito alla diminuzione dei tassi. La maggiore offerta è stata determinata dal fatto che c'è in atto un importante ricambio generazionale e per cui gli eredi vendono. Si nota un aumento di acquisti di prima casa dal momento che è sempre più difficile trovare immobili in affitto a causa del fenomeno degli short rent. Negli ultimi anni, infatti, l'elevata domanda di 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. Vanno avanti i lavori per la ciclabile, mentre il progetto per l'Aurelia Bis, da Diano Marina a Imperia, finalizzato a ridurre il traffico sull'Aurelia, non ha ancora trovato compimento. 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.

Prezzi invariati a **San Lorenzo al mare**. La domanda straniera ha rallentato nella componente tedesca e francese (ad eccezione della fascia di spesa fino a 150 mila €) mentre resiste il Nord Europa. È ripartita a inizio anno la domanda da parte di italiani grazie al ribasso dei tassi sui mutui. In crescita le compravendite da parte di milanesi e delle persone residenti nella zona di Asti e Cuneo. Recupera anche il segmento di prestigio alla ricerca di ville di pregio con piscina e privacy, posizionate nelle aree collinari. **San Lorenzo al Mare** attira anche un turismo sportivo grazie alla pista ciclabile che collega Imperia a Ospedaletti e che per l'estate sarà collegata a Diano Marina. 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. Si

acquistano bilocali e trilocali: un bilocale di quattro posti letto dal valore di 250 mila € e non lontano dal mare si affitta a 2500 € a luglio e 3000 € ad agosto.

A **Santo Stefano al Mare e Riva Ligure** il mercato immobiliare ha visto prezzi in leggero ribasso e maggior interesse verso l'acquisto, che hanno portato così a un maggior numero di compravendite. Si desidera una casa vacanza con spazio esterno e sono in aumento le richieste di stranieri che arrivano da Francia, Germania, Inghilterra e Scandinavia. Gli acquirenti italiani arrivano dalle province di Torino, Cuneo e Milano, optano per monolocali o bilocali di 40-50 mq su cui impiegare rispettivamente 90-110 mila € e 150-160 mila €. Si preferiscono le abitazioni ubicate nelle vicinanze del mare e in una zona pianeggiante, in secondo luogo tra le preferenze c'è la vista mare e lo spazio esterno vivibile. Le soluzioni più costose sono quelle ristrutturate fronte mare e che si scambiano a prezzi medi di 5000-6000 € al mq. Spostandosi in un'area più interna le quotazioni si dimezzano e scendono a 2500-3000 € al mq nella fascia collinare perché più scomoda per raggiungere il mare e muoversi a piedi. Poche le nuove costruzioni, alcune delle quali sorgono all'interno del porto turistico e si acquistano a 6000-7000 € al mq.

Il mercato della casa vacanza di **Taggia** evidenzia acquirenti in arrivo dal Piemonte e dalla Lombardia e una discreta presenza di stranieri che comprano. Ad Arma di Taggia acquistano persone di 60-70 anni che scelgono questa località per il clima piacevole in inverno. C'è anche abbastanza. Per un bilocale e un trilocale il budget medio si aggira intorno a 150-250 mila €. **Arma di Taggia** è la località più costosa e una posizione fronte mare costa tra 4000 e 5000 € al mq. Taggia invece è più distante e, per questo motivo, i prezzi oscillano tra 1000 e 2000 € al mq. Esiste una pista ciclabile che collega Arma e Taggia. Non ci sono nuove costruzioni e le ultime risalgono agli anni '50-'60. Nell'entroterra di Taggia è presente un vivace mercato di stranieri (francesi, tedeschi e nordeuropei) che si riversa nei comuni di Badalucco, Triora dove acquistano rustici, casette indipendenti. Una soluzione da ristrutturare, in buono stato, costa intorno a 1000-2000 € al mq. Chi acquista per investimento affitta poi con affitti brevi, intorno a 100 € a notte per arrivare a 200-300 € a notte in alta stagione. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 2000 € a giugno e settembre, 3000 € a luglio e agosto.

Mercato positivo e prezzi stabili nell'area di **Vallecrosia**. Si segnala un aumento delle richieste di abitazione principale grazie anche ai tassi più accessibili. Anche qui negli ultimi anni si è diffusa la pratica degli affitti turistici da mettere a reddito su siti specializzati e da un appartamento da 100-120 mila € si ricavano intorno a 80-90 € a notte nella bassa stagione per arrivare a 140 – 150 € in alta stagione. Per chi ha un budget più ridotto da investire gli acquisti si spostano nei borghi medievali dell'entroterra dove con un budget intorno ai 50 – 60 mila € si possono trovare bilocali già ristrutturati e arredati da mettere subito a reddito. In questi borghi è sempre alto l'interesse all'acquisto anche da parte di stranieri, in particolare, francesi e nordeuropei. Piacciono, in particolare, le case posizionate nei borghi medioevali di Apricale, Perinaldo e Dolceacqua che si possono acquistare con capitali inferiori a 100 mila €. A Vallecrosia le soluzioni degli anni '50-'60 sono valutate da 2000 fino a 2500 € al mq.

Prezzi stabili a **Ventimiglia**. Il mercato è movimentato da acquisti di casa vacanza, comprate 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. Chi acquista la casa vacanza investe cifre non superiori a 200 mila €. Il porto turistico, ultimato nel 2021, non ha sortito gli effetti sperati e non c'è stato un forte afflusso turistico. Una soluzione fronte mare costa intorno a 2500-3000 € al mq 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.

## Provincia di La Spezia provincia

Stabili i prezzi delle case a **Lerici** nella seconda parte del 2024. Il mercato comunque tiene dopo l'euforia post pandemia. 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. La ricerca si orienta su piccoli tagli ma non mancano richieste di soluzioni indipendenti che si concentrano soprattutto nelle zone collinari sopra Lerici, tra cui località Catene, Fiascherino. In collina i prezzi si aggirano intorno a 4500-5000 € al mq. I valori più elevati si toccano a Tellaro che quota 6500-7000 € al mq e sul fronte mare arriva a 10 mila € al mq.

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. Non ci sono nuove costruzioni e i prezzi si aggirano intorno a 9000-10000 € al mq. 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.

## VENETO

***Nella seconda parte del 2024 i valori delle case vacanza in Veneto hanno messo a segno un aumento dei prezzi dello 0,3%.***

### Provincia di Venezia Provincia

Stabili i prezzi a Jesolo e Caorle.

Nella seconda parte del 2024 i prezzi di **Jesolo** sono stabili anche se, dopo il boom post pandemia, si sta andando verso un periodo di stabilizzazione e normalizzazione delle richieste. Queste arrivano prevalentemente da Veneto, Trentino e Lombardia ma sono in aumento le richieste e le compravendite da parte di chi arriva dall'Europa dell'est. Esprimono un budget simile a quello degli acquirenti italiani ma sono interessati anche alle abitazioni posizionate più distanti dal mare, anche a Jesolo paese e non necessariamente a Jesolo Lido. La richiesta è sempre per bilocali o trilocali con spazio esterno e vista mare, se possibile con una spesa intorno a 200 mila €. Emerge una maggiore difficoltà a vendere il nuovo su carta, a causa dei prezzi troppo elevati che oramai hanno raggiunto: 4000-5000 € al mq. Sono tanti i cantieri in città sorti grazie alla legge regionale "Veneto 2050" che consente operazioni immobiliari di demolizione e ricostruzione di palazzi in classe energetica "A". La domanda di seconda casa in questi primi mesi del 2025 è sicuramente più selettiva e si prende più tempo prima di avanzare una proposta di acquisto. Mediamente nella zona del Lido si vende intorno a 3600-3700 € al mq ma si possono toccare punte di 10 mila € al mq per il piccolo taglio, di nuova costruzione e fronte mare. Chi ha budget più contenuti sposta la richiesta di seconda casa anche a Jesolo Paese dove si vende mediamente intorno a 2000-2500 € al mq. Resiste la domanda per investimento che cerca appartamenti da 150-200 mila € che si possono trovare in seconda e terza fascia intorno a 3000 € al mq (anni '70-'80) e da cui si possono ottenere anche 10-12 mila € a stagione (da maggio a settembre). Vanno avanti i lavori per l'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 e per la ciclabile che collegherà Jesolo a Trieste. 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.

Stabili le quotazioni di **Caorle** dove cercano casa vacanza soprattutto persone residenti in Veneto ma anche stranieri dall'Est Europa. Quest'ultimo target segnala un leggero rallentamento. La domanda si orienta su monolocali, bilocali e trilocali dal valore compreso tra 200-250 mila €. L'offerta, nonostante le nuove costruzioni, non è sufficiente e questo determina che il nuovo possa arrivare anche a 7000-8000 € al mq. Piace sempre molto la zona di Levante i cui valori dell'usato si aggirano intorno a 4000-4500 € al mq. Vanno avanti i lavori per la realizzazione di un resort con Terme e Spa. Il lungomare di Ponente ha un'offerta immobiliare più vetusta e più abbondante con quotazioni di 3500 € al mq. I residenti preferiscono sempre di più la zona di Sansonessa (zona residenziale di Caorle) perché ha prezzi più contenuti che variano tra 2300 e 2600€ al mq per l'usato e tra 4000 e 4500 per il nuovo. Chi non riesce ad acquistare a Caorle si sposta a Porto Santa Margherita dove appartamenti e soluzioni semi-indipendenti hanno prezzi più bassi, compresi tra 2000 e 2900 € al mq e ad Altanea, zona più recente (negli ultimi 10-15 anni lo sviluppo maggiore) di porto Santa Margherita e per questo con prezzi che si aggirano intorno a 3000 € al mq. Sempre più spesso chi può affitta la sua seconda casa per recuperare parte delle spese.

A Caorle un bilocale di 50 mq in buono stato da 180 mila € si affitta 7000 € da maggio a settembre.