

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ESTATE 2025

NORD

EMILIA

Le quotazioni delle case al mare in Emilia-Romagna hanno messo a segno un aumento dei prezzi dello 0,5%. Sono stabili i valori in provincia di Rimini e di Ravenna, mentre si segnalano aumenti in provincia di Forlì (+1,5%) e Ferrara (+1,9%).

Ferrara provincia

A **Comacchio – Porta Garibaldi** i prezzi delle abitazioni risultano in leggero aumento (+2,8%). *La domanda di casa vacanza è trainata soprattutto da famiglie provenienti dall'Alta Emilia, da Milano e anche dalla provincia di Verona, che scelgono la località perché ha prezzi più accessibili rispetto alle mete della Romagna e offre anche una maggiore tranquillità.* La richiesta si concentra su piccoli trilocali e bilocali, preferibilmente in buono stato e con vista mare. La scarsità di offerta, in particolare nelle aree vicine alle spiagge, ha spinto gli acquirenti verso zone poco distanti, dove le quotazioni hanno registrato un incremento. Sul fronte dello sviluppo, non si segnalano nuovi interventi: i costi di costruzione elevati hanno infatti indotto i costruttori a fermarsi. Restano attivi soltanto lavori di ristrutturazione. Le case ristrutturate e posizionate fronte mare raggiungono 3600-3800 € al mq. Per l'usato anni '90 i valori medi si attestano tra 2500-2700 € al mq, con punte di 3000 € al mq per le soluzioni ristrutturate. Presenti anche investitori interessati ad acquistare per mettere a reddito e affittare nella stagione estiva: un bilocale ad agosto può arrivare anche a 3000 €.

Forlì provincia

Le quotazioni immobiliari nelle zone di **Cesenatico – Ponente, Cesenatico – Levante e Zadina** risultano in lieve aumento (+3,3%). In queste aree si concentra la maggior parte delle compravendite di seconde case. La clientela, in prevalenza proveniente dall'Emilia-Romagna, ricerca soprattutto piccoli trilocali con doppio bagno. La domanda è particolarmente vivace a Zadina e a Ponente: quest'ultima è la zona più richiesta perché offre più servizi ed è vicina al mare. I prezzi possono arrivare fino a 4000 € al mq per immobili fronte mare, in buono stato e dotati di box o posto auto (un elemento considerato fondamentale). Sul nuovo, invece, le quotazioni raggiungono 5000 € al mq. A Zadina i valori sono leggermente più bassi, sia per la vista mare spesso limitata dalla Pineta, sia per una minore dotazione di servizi; le abitazioni degli anni '70 si collocano mediamente tra 2800 e 3000 € al mq. La zona di **Levante** resta la più costosa, grazie alla vicinanza al centro storico e a una posizione più centrale: un buon usato si attesta intorno a 5000 € al mq. Proseguono, infine, gli interventi di cambio d'uso delle vecchie pensioni in abitazioni, anche se la normativa di riferimento è nel frattempo diventata più restrittiva. Per quanto riguarda le locazioni estive, un bilocale da 4 posti letto si affitta a 1000 € sia a giugno sia a settembre, a 2500 € a luglio e a 3000 € ad agosto.

Ravenna provincia

I valori delle case a **Cervia** sono in aumento (+1,0%) in particolare nelle zone di Tagliata e Pinarella. L'offerta non riesce a tenere il passo di una domanda ancora vivace, sostenuta soprattutto da acquirenti provenienti dall'Alta Emilia. **Pinarella** è l'area più richiesta: è vicina al centro, ben servita, a ridosso della pineta e con stabilimenti balneari particolarmente curati. In prima fila prevalgono le strutture alberghiere, mentre dalla seconda fila in poi si trovano appartamenti sia in piccoli contesti sia in palazzi degli anni '70. Un buon usato si attesta mediamente intorno a 3.000 € al mq, mentre sul nuovo si arriva a circa 4.000 € al mq. Sono inoltre in corso interventi di recupero di vecchie colonie, per le quali si ipotizza anche un cambio di destinazione d'uso in residenziale. A **Tagliata**, invece, le quotazioni sono più contenute: si tratta di un'area più decentrata, un piccolo borgo che si anima soprattutto nei mesi estivi e che attrae acquirenti con budget più limitati. I prezzi medi si aggirano intorno a 2.000/2200 € al mq.

Nella zona dell'entroterra, oltre la ferrovia, acquistano prevalentemente residenti di Cervia alla ricerca della prima casa. Qui i prezzi dell'usato si attestano intorno a 1.500/1700 € al mq.

Infine, negli ultimi tempi stanno tornando sul mercato anche immobili acquistati in passato e destinati a B&B o casa vacanza.

I prezzi delle case di **Milano Marittima** risultano stabili. Si osserva una maggiore prudenza da parte dei potenziali acquirenti e una capacità di spesa più contenuta. Anche i numerosi interventi di nuova costruzione realizzati negli ultimi anni hanno contribuito a contenere i prezzi. Le abitazioni fronte mare raggiungono quotazioni di 7000–8000 € al mq, mentre per le soluzioni più distanti dal mare i valori scendono intorno a 5000 € al mq. **La domanda di casa vacanza proviene soprattutto da residenti in Emilia-Romagna e Lombardia e si orienta su piccoli trilocali con doppio bagno e posto auto, elemento che sta diventando sempre più determinante.** Le traverse restano invece la scelta di chi dispone di budget più contenuti anche se i prezzi cambiano a seconda della posizione: parliamo di 3000-3500 € al mq, contro circa 4000-4500 € al mq delle soluzioni nelle aree centrali.

Rimini provincia

Le quotazioni immobiliari di **Bellaria** sono in leggero aumento (+0,3%). Si segnala poca offerta e una domanda importante che arriva prevalentemente da acquirenti di Milano e, in parte, emiliani. Si cercano tipologie immobiliari diverse che spaziano dal bilocale alla tipologia indipendente; piacciono, in modo particolare, le case posizionate nelle zone centrali e nei pressi del mare. A ridosso del mare i prezzi delle tipologie usate si aggirano intorno a 3000 € al mq. Soluzioni indipendenti si possono acquistare a Cagnona, al confine con San Mauro Mare. Esiste una minoranza di acquirenti che acquista per investimento. Un bilocale di quattro posti letto costa tra 160 e 200 mila € e può essere affittato a 6000-7000 € al mese per l'intera stagione. Il mercato della prima casa si sviluppa principalmente a Bellaria Monte che quota intorno a 2000 € al mq.

Quotazioni in aumento a Rimini nelle zone di Miramare (+2,9%) e Rivazzurra (+4,0%). La maggior parte delle compravendite riguarda la prima casa, acquistata soprattutto da giovani coppie in cerca di immobili di 70–80 mq, preferibilmente in buone condizioni e dotati di box. In zona queste soluzioni si trovano intorno a **2500 € al mq**. Gran parte del patrimonio immobiliare risale agli anni '70-'80. Una quota più ridotta di acquirenti, proveniente in prevalenza da altre province dell'Emilia-Romagna, acquista invece la **casa vacanza**, investendo in genere **non oltre 200 mila euro** per immobili di piccolo taglio. Sia a Miramare sia a Rivazzurra si orientano anche coloro che cercano una seconda casa: Rivazzurra è apprezzata per i servizi e la vicinanza a Rimini, mentre Miramare anche per la presenza delle terme. Nell'area di Miramare compresa tra ferrovia e mare i prezzi sono in crescita e, per gli immobili fronte mare, possono arrivare fino a **4.000 € al mq**. Proseguono intanto i lavori per il **"Parco del Mare"**: una volta completato, il progetto si svilupperà su **16 chilometri di waterfront**, dal Lungomare Sud (dalla zona del Belvedere a Marina Centro e dal lungomare Spadazzi a Miramare) fino al Lungomare Nord (da Torre Pedrera a Rivabella). È attualmente in corso la **seconda fase** degli interventi, concentrata sull'area dei **giardini Artemisia Gentileschi**, in continuità con il cantiere del Piano di Salvaguardia della Balneazione.

A **Riccione** si registra una flessione dei prezzi delle abitazioni usate (-1,0%) Tra i principali fattori si evidenziano la crescente attenzione degli acquirenti al risparmio energetico - con conseguente riduzione dei valori per gli immobili più energivori e in classe energetica bassa - e la presenza di invenduto nel segmento del nuovo, penalizzato da livelli di prezzo ritenuti elevati. Le abitazioni con valore superiore a 500 mila € risultano più difficili da collocare sul mercato, mentre la maggior parte delle compravendite riguarda seconde case (bilocali e trilocali) con prezzi compresi tra 250 e 400 mila €, richieste soprattutto da acquirenti residenti a Milano, Bologna e, più in generale, nell'Alta Emilia. Attualmente le soluzioni nuove si scambiano a un prezzo medio di 4000 € al mq, mentre l'usato si attesta intorno a 2500 € al mq. I maggiori sviluppi edilizi hanno interessato la zona Alba. Nelle aree più quotate, viale Ceccarini, Porto e Abissinia (adiacente a viale Ceccarini e caratterizzata da un'offerta prevalente di piccoli contesti condominiali), i prezzi medi per l'usato in buone condizioni si collocano tra 4500-5000 € al mq, con punte di 7000-8000 € al mq per le rare costruzioni fronte mare. **Proseguono gli acquisti a scopo di investimento, orientati spesso agli affitti brevi, sostenuti anche dal calendario di eventi che interessa la riviera romagnola durante tutto l'anno.** Ad esempio, nel periodo estivo

si registrano canoni settimanali di 1000 € a giugno e settembre, 1500 € a luglio e 2000 € ad agosto. Continuano inoltre i lavori di riconversione di ex strutture alberghiere in condhotel e avanza un rilevante progetto di riqualificazione nella zona di **Marano**, al confine con Rimini: è in corso la trasformazione di vecchie colonie, è stato completato l'hotel "Le Conchiglie" e sono previsti anche interventi di rigenerazione urbana dell'area antistante. Sono in corso i lavori per la passeggiata che collega Misano Adriatico fino alle zone delle Terme. Si attende il nuovo PUC, che potrà incidere sull'assetto urbanistico della città. Permangono difficoltà per chi è alla ricerca della prima casa, con spostamento della domanda verso frazioni più esterne come Fontanelle e San Lorenzo, dove è possibile acquistare a 2000 € al mq. Analogamente, sul mercato delle locazioni un bilocale presenta un canone intorno a 700-750 € al mese.

FRIULI VENEZIA GIULIA

I prezzi delle case sulle coste del Friuli-Venezia Giulia registrano una salita del 7,6% in provincia di Gorizia, dell'1,6% in provincia di Udine e un calo dell'1,7% in provincia di Trieste.

Gorizia provincia

Nella seconda parte del 2025 i valori immobiliari di Grado hanno messo a segno un rialzo (+7,6%) dovuto a una domanda vivace che vede protagonisti soprattutto acquirenti in arrivo da nazioni limitrofe: Slovenia, Ungheria, Austria, Germania, Slovacchia. Una minoranza arriva da Veneto e Lombardia. Si cercano monolocali per investimento ma anche bilocali e piccoli trilocali, meglio se con spazi esterni. Tra le zone che hanno registrato una rivalutazione più significativa c'è Pineta che, avendo prezzi più contenuti, ha attirato nel tempo i potenziali acquirenti con budget di spesa più bassi. Si vende intorno a 2000 € al mq. Le case più costose sono nel centro di Grado, quello più servito, dove un usato in buono stato oscilla tra 3000-4000 € al mq. A seguire c'è Città Giardino, posizionato tra il Centro e la Pineta, e che ha prezzi medi di 2500-2600 € al mq. Poche le nuove costruzioni immesse sul mercato a 4000 € al mq con top price nelle zone del centro di 5500-6000 € al mq. La maggioranza degli immobili è sorta negli anni '80. Grado gode della presenza della pista ciclovie Alpe Adria e della ciclabile FVG2 che fa parte di Adria Bike.

Udine provincia

Lignano Sabbiadoro registra una sostanziale tenuta dei prezzi (+1,6%), soprattutto nelle aree centrali, dove la combinazione tra carenza di offerta e domanda sostenuta continua a spingere il mercato. ***Tra gli acquirenti si conferma una presenza significativa di stranieri: austriaci e tedeschi, questi ultimi tornati a comprare sia nel residenziale sia nel comparto turistico-ricettivo, oltre a sloveni, polacchi, cechi e slovacchi. Sul fronte italiano, la seconda casa resta appannaggio soprattutto di compratori lombardi, veneti e friulani.*** Per un bilocale da 4-5 posti letto, la spesa media si colloca tra 150 e 200 mila €. Non si esaurisce, inoltre, la domanda a fini di investimento, concentrata in particolare su Sabbiadoro, complice la movida estiva e la maggiore dotazione di servizi. Sul mercato dell'usato, a Sabbiadoro, i valori medi si attestano oltre i 3000 € al mq, con punte di 5000 - 6000 € al mq per le abitazioni ristrutturate vista mare. Interesse anche per Lignano Pineta, dove si trovano soluzioni indipendenti e i prezzi medi oscillano tra 2500 - 3000 € al mq. Le famiglie, invece, scelgono spesso la più tranquilla Riviera, dove si compra a 2300-2800 € al mq. Nelle zone centrali e sul mare è vivace la ricerca, da parte dei costruttori, di immobili da abbattere e ricostruire o di negozi ormai in disuso da convertire in residenziale: il nuovo parte da 6000 € al mq. Intanto è in fase di completamento la riqualificazione sul pontile di uno dei simboli della località, la "Terrazza Mare". Il territorio guarda ora al nuovo piano regolatore, mentre è allo studio la Città dello Sport (su un'area di oltre 900.000 metri quadri), con 250 mila metri quadri di aree verdi, 25 mila di aree sportive all'aperto e 20 mila al coperto, 50 mila pedonali e 4.250 nuovi posti auto, con particolare attenzione a viabilità e mobilità sostenibile. Il progetto, a partecipazione pubblica e privata, include nuove zone ricettive e servizi e, in particolare, un edificio polifunzionale da 8.500 posti a sedere destinato a sport, concerti ed eventi. Nell'area attorno a Lignano Sabbiadoro si segnala una ripresa nella richiesta di capannoni, fabbricati e terreni da destinare ad ambiti commerciali e produttivi. Si praticano gli affitti brevi: un bilocale può rendere intorno a 5000-6000 € a stagione

LIGURIA

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

Genova provincia

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

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

o trilocali nelle aree centrali, apprezzate per la concentrazione dei servizi. La zona offre soprattutto condomini costruiti tra gli anni '60 e '70, con valori che si aggirano intorno ai 2000-2500 € al mq.

Il mercato immobiliare di **Lavagna** si mantiene sostanzialmente stabile, anche se per le abitazioni in ottimo stato i potenziali acquirenti sono disposti a riconoscere valori leggermente più elevati. La domanda di case vacanza è alimentata soprattutto da acquirenti lombardi, mentre la presenza di stranieri resta marginale. Tra le soluzioni più apprezzate spiccano le abitazioni d'epoca, 1500-1600, situate nei carrugi del centro storico: gli immobili ristrutturati raggiungono quotazioni medie intorno a 4000 € al mq. La richiesta degli acquirenti italiani si concentra prevalentemente su bilocali e trilocali di 50-60 mq, con soggiorno dotato di angolo cottura e una camera da letto. Molto ricercate anche le case con vista panoramica e spazi esterni. Piacciono in particolare gli immobili degli anni '80 collocati tra la stazione ferroviaria e il Parco del Tigullio. In buono stato, queste soluzioni hanno prezzi medi di 3000 € al mq, che possono salire fino a 4000-4500 € al mq in presenza del fronte mare. Sul fronte dell'offerta non si registrano nuovi interventi edilizi, ma esclusivamente operazioni di recupero di alberghi dismessi: il prodotto nuovo si colloca in una fascia di prezzo compresa tra 3500 e 4000 € al mq. Nel frattempo, sono stati completati i lavori di sistemazione della pista ciclabile nel tratto lungo l'Entella, che collega l'area al lungomare. Si osserva inoltre un rallentamento degli acquisti per investimento destinati allo short rent. Un importante progetto futuro è legato al porto turistico di Lavagna: un fondo infrastrutturale italiano si è aggiudicato nel 2025, tramite bando pubblico del Comune, la concessione cinquantennale per la gestione dello scalo. Il porto turistico del Golfo del Tigullio dispone attualmente di circa 1.500 posti barca, per imbarcazioni da 8 a 51 metri. Nei prossimi quattro anni è previsto un importante piano di ammodernamento e sviluppo, con l'obiettivo di rafforzare l'integrazione tra il porto e la città. Cinque le principali aree di intervento: la riqualificazione dell'area denominata *Piastra* e del molo di sottoflutto, l'interramento del parcheggio comunale, la realizzazione di passeggiate sulle dighe e la creazione di un porto a secco.

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

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

A **Sestri Levante** il mercato immobiliare mostra valori sostanzialmente stabili, ma la domanda di case vacanza resta elevata. A trainarla sono soprattutto acquirenti provenienti da Lombardia ed Emilia-Romagna, alla ricerca di appartamenti dotati di spazi esterni e ben collegati ai servizi. ***Si registrano inoltre sporadici acquisti da parte di cittadini stranieri (UE ed Extra UE) nei comuni limitrofi, orientati prevalentemente verso case indipendenti immerse nel verde, più distanti dal mare.*** In queste aree le quotazioni medie per le abitazioni si collocano tra 1700 e 2000 € al mq. Gli immobili degli anni Settanta situati tra l'Aurelia e il mare raggiungono valori intorno a 4000 al mq. Nel centro cittadino i prezzi risultano più contenuti, oscillando tra 3500 e 4500 € al mq. Limitata l'offerta di nuove costruzioni, che tuttavia spuntano quotazioni elevate: le poche unità disponibili fronte mare vengono scambiate a circa 6000 € al mq. I top prices si registrano infine nella rinomata Baia del Silenzio, dove si arriva a 9000 € al mq. Per chi dispone di un budget più contenuto, un'alternativa valida è rappresentata dall'entroterra di Sestri Levante, area in cui è possibile trovare anche soluzioni indipendenti.

Imperia provincia

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

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

I valori immobiliari a **Imperia** restano stabili. L'ultimazione della pista ciclabile continua a favorire lo sviluppo turistico della città e, di conseguenza, a sostenere anche il mercato immobiliare. Completato il tratto Imperia-Ospedaletti, resta ora da portare a termine il collegamento fino a Diano Marina. La diffusione dell'uso della bicicletta ha inoltre contribuito a valorizzare e far riscoprire i borghi della cittadina ligure.

Tra le aree a maggiore vocazione turistica si distinguono **Porto Maurizio** e **Oneglia**, dove risultano particolarmente apprezzate le abitazioni situate in prossimità del mare, come quelle di Calata Cuneo, e le soluzioni indipendenti presenti a Capo Berta. ***In queste zone si concentra l'interesse di numerosi acquirenti, italiani e stranieri, alla ricerca di una casa vacanza. La domanda estera proviene soprattutto dal Nord Europa, con una crescita significativa degli acquirenti polacchi, che spesso prediligono le zone dell'entroterra, caratterizzate da case indipendenti in pietra con vista mare.*** La richiesta di seconde case si orienta prevalentemente verso soluzioni di dimensioni contenute, inferiori agli 80 mq. **Pontedassio, Dolcedo e Molledo** sono frazioni situate a diversi chilometri dal mare, ma apprezzate per la possibilità di godere della vista sulla costa. Particolarmente ricercate anche le abitazioni al **Parasio**, borgo storico di Porto Maurizio che sorge su un promontorio panoramico: la presenza della ZTL contribuisce a rendere l'area tranquilla e riservata. Qui i prezzi possono arrivare fino a 4000 euro al mq per le soluzioni con vista mare e terrazzo. Restano molto apprezzati anche **Borgo Prino**, antico borgo marinaro, **Borgo Foce**, **Borgo Marina** e **Borgo Cappuccini**. In queste località, una soluzione fronte mare da ristrutturare può raggiungere valori compresi tra 3000 e 3500 € al mq, con punte di 4000–5000 € al mq per gli immobili ristrutturati. Proseguono, infine, gli interventi di miglioramento dell'arredo urbano, che contribuiscono alla valorizzazione complessiva della città.

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

Il mercato immobiliare di **Sanremo** sta vivendo una fase di particolare vivacità, sostenuta anche dalla ***crescente presenza di acquirenti stranieri, provenienti soprattutto dalla vicina Francia, dall'Europa dell'Est e dal Nord Europa, attratti dal clima mite, dalla qualità della vita e dalle opportunità offerte dal territorio.***

Le tipologie maggiormente richieste sono abitazioni ristrutturate o in ottimo stato conservativo, preferibilmente dotate di vista mare e spazi esterni, caratteristiche sempre più determinanti nelle scelte di acquisto sia per l'utilizzo diretto sia per finalità di investimento. Le quotazioni continuano a presentare valori differenziati in base alle zone e alle caratteristiche degli immobili: le soluzioni con elementi di pregio possono raggiungere valori prossimi ai 5.000 euro al metro quadrato, mentre nelle aree centrali i prezzi medi si collocano generalmente tra 3.000 e 4.000 euro al metro quadrato. Opportunità più accessibili sono presenti nelle zone semicentrali e periferiche, dove i valori possono scendere anche al di sotto dei 2.000 euro al metro quadrato. Al mercato locale guardano con interesse anche piccoli e medi investitori, con budget medi compresi tra 100 e 150 mila €, orientati principalmente all'acquisto di appartamenti da destinare alle locazioni brevi. Durante la settimana del Festival le richieste di affitti temporanei registrano picchi significativi, con bilocali da quattro posti letto che possono superare i 3000 euro complessivi per l'intero periodo dell'evento.

Tra gli interventi urbanistici più rilevanti attualmente in corso si distingue la riqualificazione di Piazza Eroi Sanremesi, che prevede la realizzazione di un parcheggio interrato da circa 200 posti auto e la completa sistemazione della superficie con nuova pavimentazione, aree verdi e spazi pedonali, un intervento strategico destinato a migliorare l'accessibilità al centro cittadino e a contribuire ulteriormente alla valorizzazione urbana e immobiliare della città.

A **Santo Stefano al Mare (+3,9%)** e **Riva Ligure** il mercato immobiliare registra un lieve rialzo dei prezzi, trainato dall'aumento degli acquisti da parte di stranieri provenienti soprattutto dall'Est e dal Nord Europa. La domanda si concentra in particolare sulle abitazioni del centro storico e su quelle dell'entroterra, incluse località come Pompeiana. Nel centro storico affacciato sul mare le quotazioni possono arrivare a 5000 € al mq. Anche gli acquirenti italiani, principalmente dalle province di Torino, Cuneo e Milano, sono attivi: cercano soprattutto monolocali o bilocali di 40–50 mq, con un budget inferiore a 200 mila €. Preferiscono la fascia sotto l'Aurelia, vicino al mare, dove i prezzi medi si aggirano sui 3000-3500 € al mq, con punte di 5000–6000 € al mq per immobili ristrutturati fronte mare. Nelle zone interne, invece, le quotazioni si riducono sensibilmente: nella fascia collinare scendono a 2000-2500 € al mq, perché l'area è meno comoda per raggiungere il mare e per spostarsi a piedi. Le nuove costruzioni sono poche; alcune si trovano all'interno del porto turistico e vengono vendute a 6.000–7.000 € al mq.

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

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

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

da elevata domanda e poca offerta, ha visto un rialzo dei canoni di locazione. I prezzi per l'acquisto variano in base alla posizione e allo stato dell'immobile: gli appartamenti da ristrutturare si collocano mediamente tra i 2000 e i 2200 € al mq, quelli in buone condizioni tra 2200 e 2600 € al mq, mentre le soluzioni ristrutturate o vicine al mare possono raggiungere i 3000–3200 € al mq.

Savona provincia

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

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

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

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

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

nelle zone più periferiche, dove prevalgono costruzioni successive agli anni '80, spesso dotate di ascensore, box e posto auto. Entro un chilometro dal mare si registrano comunque acquisti di seconde case, poiché i prezzi restano nella fascia tra 3000 e 3500 € al mq. Il target è composto soprattutto da acquirenti provenienti da Milano, Bergamo e dal basso Cuneese. I bilocali e i piccoli trilocali sono i tagli più ricercati, meglio se con spazi esterni. Si segnala un calo degli acquisti a uso investimento, in particolare quelli finalizzati agli affitti brevi. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione: a ridosso di Pietra Ligure, nella zona del porto e nel primo entroterra di Loano. I prezzi del nuovo variano da 4000 € fino a punte di 6000-7000 € al mq per le posizioni fronte mare. Sono stati stanziati i fondi per la realizzazione della pista ciclabile che collegherà Andora a Finale Ligure. Continua a esserci un importante turn over dei locali commerciali, anche se alcune attività di nicchia resistono. Il Comune di Loano ha stanziato contributi a fondo perduto per rivitalizzare il commercio. Sono inoltre in corso lavori di asfaltatura dell'Aurelia e si sta procedendo alla riqualificazione di alberghi dismessi, con l'obiettivo di rafforzare il segmento turistico-ricettivo.

Il mercato delle case vacanza nel **Golfo dell'Isola** si conferma molto dinamico, anche se nei primi mesi del 2026 si nota una maggiore cautela dovuta al contesto bellico internazionale. Proprio in seguito a quest'ultimo evento si prevede una crescita di affluenza sul territorio con conseguente aumento della domanda. A spingere gli acquisti contribuisce anche la vicinanza con Piemonte e Lombardia. Tra i compratori figurano inoltre appassionati di e-bike attratti dai percorsi sulle alture delle Manie, altopiano apprezzato anche da chi pratica trekking. Le Manie rappresentano una destinazione top per i biker, offrendo un mix di sentieri panoramici, sterrati e percorsi tecnici tra mare e macchia mediterranea, con sentieri iconici come l'anello delle Manie, la 24H Toboga e il Sentiero del Pellegrino.

Continua a crescere la presenza di acquirenti esteri, soprattutto dalla Svizzera e dal Nord Europa. Le soluzioni più richieste sono i trilocali con valori intorno ai 300 mila euro, preferibilmente con vista mare. I prezzi variano dai 4000 € al mq nel borgo storico di Noli ai 3500 € al mq di Bergeggi. Diminuiscono invece le richieste da parte degli investitori orientati al B&B, in particolare quando è necessario affidare la gestione dell'attività a terzi. Nel frattempo, proseguono gli interventi di riqualificazione degli ex alberghi: a Spotorno, ad esempio, un hotel è stato riconvertito in residenziale, con quotazioni che oscillano tra 8000 e 9000 € al mq, contro una media di 4000 € al mq per gli immobili anni '60-'70 presenti nell'area. Spotorno piace perché concentra i servizi principali e perché è servito dalla Stazione, un elemento apprezzato dai turisti e dagli acquirenti che possono così evitare di usare la macchina.

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

Il mercato immobiliare di **Finale Ligure** si conferma particolarmente dinamico. Si registra un incremento degli acquisti da parte di clientela straniera, attratta dalle opportunità sportive offerte dal territorio, in particolare la mountain bike nel Parco delle Manie e l'arrampicata sulle falesie circostanti. Questa domanda si orienta soprattutto verso abitazioni nell'entroterra, apprezzate per la maggiore tranquillità e per la possibilità di disporre di spazi esterni. La clientela italiana, invece, privilegia la prossimità al mare e ai servizi. In entrambi i casi, la richiesta si concentra su appartamenti dotati di spazi esterni e con vista mare. Le abitazioni d'epoca all'interno delle mura di Final Borgo risultano particolarmente gradite agli acquirenti stranieri. Un buon usato costa intorno a 3500 € al mq. Final Marina resta la scelta di chi ricerca la vicinanza al mare: per immobili fronte mare di categoria signorile o d'epoca si possono toccare punte di 7000-8000 € al mq. Per le abitazioni realizzate tra gli anni '50 e '70, in seconda fila, le quotazioni scendono a 3000-3500 € al mq. A Final Pia, più facilmente raggiungibile, sviluppata in pianura e non attraversata dall'Aurelia, i valori di un buon usato salgono a 4000 € al mq. Nell'entroterra sono apprezzate località come Calice Ligure e Magliolo, dove è possibile trovare

soluzioni indipendenti che possono arrivare a 3000 € al mq. È inoltre presente una componente di investitori interessati all'acquisto di bilocali o trilocali da destinare alle locazioni stagionali; da un trilocale con quattro posti letto si possono ottenere anche 10 mila € a stagione.

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

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

VENETO

I valori della casa vacanza in Veneto hanno registrato un aumento del 3,1%.

Venezia provincia

Nella seconda metà del 2025 i prezzi a **Jesolo** risultano sostanzialmente stabili; il mercato, tuttavia, segnala un allungamento dei tempi di vendita, soprattutto per le soluzioni di nuova costruzione, che costituiscono la componente prevalente dell'offerta. Negli ultimi anni, anche grazie alla legge regionale "Veneto 2050", che favorisce interventi di demolizione e ricostruzione con edifici in classe energetica "A", sono stati avviati numerosi cantieri. Ne è derivato un livello di prezzi medi compreso tra 4000 e 5000 € al mq, oggi più difficilmente sostenibile. **La domanda di casa vacanza resta comunque elevata, alimentata principalmente da acquirenti provenienti da Veneto, Trentino e Lombardia; più contenute le richieste dall'Europa dell'Est.** Permane inoltre l'interesse degli investitori, orientati su tagli piccoli da destinare a locazione, con budget indicativi di 200-250 mila €. Anche la domanda di affitti estivi è molto sostenuta e, per l'estate 2026, si confermano flussi turistici rilevanti. Il Comune di Jesolo sta infatti investendo in manifestazioni, eventi sportivi e concerti con l'obiettivo di animare la località durante tutto l'anno. In termini di canoni, un bilocale (quattro posti letto) si colloca indicativamente a 2.500 € al mese ad agosto, 1200-1500 € al mese a luglio, circa 1200 € al mese a giugno e circa 600 € al mese a settembre.

Rimane positivo anche il riscontro nella zona del Lido, dove le compravendite si attestano mediamente intorno a 3600-3700 € al mq, con punte fino a 10.000 € al mq per unità di piccolo taglio, di nuova costruzione e fronte mare. Per budget più contenuti, una parte della domanda di seconda casa si orienta su Jesolo Paese, dove l'usato si colloca mediamente intorno a 2.800 € al mq.

È in fase di progettazione il raddoppio della strada Jesolana (via Roma Destra, SP 42) nel tratto compreso tra la rotatoria Picchi e il ponte sul fiume Sile, nei territori di Jesolo e Cavallino-Treporti. L'intervento si sviluppa per 4,8 km e rientra tra le azioni pianificate a livello regionale per il potenziamento della viabilità di accesso al litorale veneziano. È stata inoltre completata la pista ciclabile che collega Jesolo Lido a Jesolo Paese.

Le quotazioni immobiliari a **Caorle** si mantengono stabili. **Il mercato delle seconde case è alimentato soprattutto da acquirenti residenti in Veneto, ma non manca l'interesse da parte di compratori stranieri, in particolare provenienti dall'Est Europa. Cresce la presenza di acquirenti polacchi, della Repubblica Ceca e Austriaci, mentre risulta in calo quella dei tedeschi.** Gli stranieri dispongono generalmente di una capacità di spesa più elevata, compresa tra 300 e 500 mila €, mentre gli italiani si orientano prevalentemente su piccoli tagli con valori tra 160 e 250 mila €. I prezzi più alti si registrano nel centro storico, dove si raggiungono i 5.300 € al mq. In quest'area è in corso un cambio generazionale che sta progressivamente trasformando il mercato

da abitazione principale a casa vacanza. L'interesse maggiore è per le zone di Levante e Ponente, apprezzate per la tranquillità e particolarmente adatte alle famiglie, target tipico della località. Qui prevalgono immobili costruiti tra gli anni '70 e '80, con valori di vendita intorno a 3500 € al mq. Chi dispone di un budget più contenuto si orienta verso Porto Santa Margherita, Duna Verde e Lido Altanea. A Porto Santa Margherita si concentrano soprattutto appartamenti e soluzioni semi-indipendenti realizzate tra gli anni '70 e '90, con prezzi medi intorno ai 2500 € al mq. Ad Altanea sono presenti abitazioni più recenti, costruite negli anni 2000, che si scambiano a valori medi di 3000 € al mq. Nel quartiere di Duna Verde prevalgono case degli anni '60, con quotazioni medie di 2500 € al mq. I residenti mostrano un interesse crescente per la zona di Sansonessa, area residenziale di Caorle, apprezzata per i prezzi più accessibili: per l'usato si va da 2300 a 2600 al mq, mentre il nuovo si colloca tra 4000 e 4500 € al mq. Proseguono intanto i lavori per la realizzazione di un resort con terme e spa che sicuramente porterà un'attrattiva maggiore alla clientela. Sul mercato sono presenti investitori che acquistano per mettere a reddito l'immobile, ma non è raro che siano gli stessi utilizzatori ad affittare la casa durante la stagione estiva. Sul fronte delle locazioni turistiche, a Caorle un bilocale di 50 mq in buono stato, con un valore di 180 mila euro, può essere affittato a 8.000 euro nel periodo compreso tra maggio e settembre.