

## TURISTICO MARE ITALIA - Nord

### Liguria, Emilia Romagna

*Il secondo semestre del 2016 vede ancora in diminuzione le località di mare in Italia (-1,7%). Tra le regioni che hanno segnalato il calo maggiore c'è il Lazio (-3,1%), più contenuto quello della Sicilia (-0,8%), seguita dalla Campania (-1%). In generale, nelle località turistiche di mare si segnala una ripresa delle richieste. La novità è che sono tornati ad acquistare gli stranieri in particolare in Campania (se ne segnalano a Ischia, Sorrento e, in misura minore, ad Amalfi e Positano, Sicilia (nell'area di Castellammare del Golfo e Scopello) e Liguria (con un ritorno importante dei francesi nell'imperiese e agli albori nel savonese) dove gli interventi per la nascita di piste ciclabili sta diventando un elemento importante per attirare le richieste. Gli stranieri amano soprattutto i borghi sul mare, ed infatti acquistano spesso abitazioni d'epoca, oppure soluzioni indipendenti posizionate in zone più defilate ma con vista panoramica sul mare. Quasi sempre hanno budget importanti, talvolta fino al milione di euro. Gli italiani invece hanno budget più bassi (al massimo si arriva a 250 mila € - 300 mila €) e per questo motivo si "accontentano" di appartamenti non lontani dal mare e se possibile con spazio esterno e vista mare. Il fronte mare ormai è appannaggio di una bassa percentuale di acquirenti. Quello che è emerso è un ritorno all'investimento nelle località di mare, si acquista la casa con la finalità di realizzare un B&B oppure una casa vacanza da affittare. Questo si è notato soprattutto in quelle località in cui è elevata la domanda di affitti estivi. Prosegue il trend che vede anche i proprietari della casa vacanza acquistata con finalità di utilizzo personale affittarla nel periodo in cui non è utilizzata al fine di recuperare parte delle spese legate al mantenimento e alla proprietà.*

### Liguria

*Gli ultimi sei mesi del 2016 hanno visto il mercato immobiliare turistico della Liguria con prezzi in ribasso del 2,9%. Le località della provincia di Savona sono quelle che hanno subito il ribasso maggiore con -3,9% seguite da quelle della provincia di Genova -3,8%. Performance migliore per le cittadine di mare della provincia di Imperia, aiutate anche da un ritorno di acquirenti francesi.*

#### Provincia di Genova

A **Chiavari** i valori immobiliari sono diminuiti del 4,7% in questo periodo dell'anno. Si evidenzia un lieve calo dei prezzi nel Centro Storico e nella zona del lungomare, mentre la zona centrale è rimasta stabile. Il mercato è vivace. La riduzione dei valori è dovuta alla maggiore offerta presente sul mercato: vendono sia eredi sia proprietari di seconde case ormai inutilizzate. Ci sono comunque acquirenti, provenienti soprattutto da Emilia Romagna, Lombardia e Piemonte disposti ad acquistare la seconda casa e che si orientano su bilocali e trilocali su cui investire cifre non superiori a 200 mila €. Tornano ad acquistare anche gli investitori con la finalità di mettere a reddito l'immobile. Le quotazioni più elevate, 5000 € al mq, si registrano nella zona del fronte mare, su corso Valapraiso. Su corso Colombo i valori scendono a 4000 € al mq per poi portarsi a 3000 € al mq se l'immobile ha affaccio laterale e sulla ferrovia che attraversa la città. Piacciono sempre gli immobili del Centro Storico, dove sono presenti le tipiche case liguri d'epoca: si tratta di soluzioni caratteristiche, spesso ristrutturate e dotate di riscaldamento autonomo ma senza ascensore, che hanno prezzi medi di 3000-3500 € al mq e top prices di 4000 € al mq, se ristrutturate. Subito a ridosso del centro storico (via Trieste, corso Dante) l'offerta edilizia è elevata e consiste in palazzi, degli anni '60-'70 che necessitano di lavori di ristrutturazione,

pertanto le quotazioni sono più basse e oscillano tra 2000 e 3000 € al mq. In leggero calo i prezzi degli immobili nella zona di Chiavari-Ponente a causa di una maggior offerta e della diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Il mercato è particolarmente vivace per gli immobili dal valore inferiore a 250 mila euro e si orienta su metrature tra 50 - 80 mq. A cercare la casa vacanza sono prevalentemente famiglie che poi la utilizzano durante tutto l'anno. Una minore fetta è rappresentata da investitori che, negli ultimi tempi, hanno ripreso ad affacciarsi sul mercato. La zona più ambita è quella di corso Italia e corso Buenos Aires dove per immobili in condomini degli anni '60-'70, posizionati fronte mare si possono raggiungere 5000 € al mq. Chi ha una disponibilità di spesa più contenuta si orienta verso la zona di San Rufino e Sanpiederianne dove la distanza dal mare di oltre un km fa scendere i prezzi a 1500-2000 € al mq. In zona Preli, nell'ex Colonia Fara, ci sono immobili di pregio ristrutturati presenti.

Scendono ancora i prezzi a **Lavagna** nella seconda metà del 2016 (-2,3%). Grazie ai ribassi dei semestri precedenti e alla tendenza ad investire nel mattone, si assiste a un aumento della domanda, che si sta focalizzando soprattutto sui tagli medio-piccoli. A ricercare la casa vacanza sono persone provenienti da Lombardia ed Emilia-Romagna e che si orientano su bilocali o trilocali, possibilmente termoautonomi e dotati di spazio esterno vivibile su cui impiegare 150-170 mila €. Negli ultimi mesi sono attivi investitori, che ricercano appartamenti di piccolo taglio da concedere in locazione. La maggioranza degli immobili presenti sul mercato risale agli anni '60-'70 e spesso necessita di lavori di ristrutturazione. La parte più richiesta è quella di Levante, le cui strade principali sono via Matteotti, via Mazzini, e a ponente corso Buenos Aires e corso Genova. Nelle prime due zone i prezzi toccano punte di 3400-3500 € al mq se gli immobili hanno la vista sul mare, ma scendono a 2000-2500 € al mq se sono ubicati nelle strade più interne. I valori sono leggermente più bassi lungo corso Buenos Aires e c.so Genova: 2300 € al mq per appartamenti da ristrutturare e 3000 € al mq per quelli già interessati da tali lavori e posizionati ai piani alti. Piace anche la zona del porto turistico, dove sono presenti condomini con vista mare che da ristrutturare si valutano 3000 € al mq. L'offerta edilizia è più recente nel Parco del Tigullio dove, negli anni '90 sono stati costruiti comprensori residenziali dotati di campi da tennis, aree verdi e club house. Le singole unità immobiliari sono termoautonome, hanno ampi terrazzi o giardini privati e una buona suddivisione degli spazi interni: per questi motivi le quotazioni sono tra le più alte e oscillano tra 3000 e 3500 € al mq.

Il mercato immobiliare di **Cavi di Lavagna** registra prezzi stabili, nella seconda parte del 2016. Negli ultimi tempi sta vivendo una trasformazione con un aumento degli acquirenti di prima casa che, da località limitrofe più costose, si spostano per acquistare. Restano comunque prevalenti gli acquisti di seconda casa, a cui sono interessati anche persone residenti a Genova e provincia oltre a coloro che provengono da Lombardia ed Emilia Romagna. Si cercano monolocali sotto i 100 mila €, bilocali (tra 120 e 150 mila €), trilocali intorno ai 200 mila €. Pochi sono gli acquirenti disposti ad investire un capitale superiore ai 250 mila €, a meno che non si tratti di un immobile di pregio o con vista mare.

Sul mercato si registra abbondante offerta: si vende soprattutto per reperire liquidità e riacquistare in altre realtà turistiche più servite o magari semplicemente smobilizzare un'eredità.

Cavi di Lavagna si divide in quattro quartieri: Ripamare, Arenelle, Lungo Aurelia e Cavi Borgo, il tutto sovrastato dalla panoramica collina di Santa Giulia. Ad eccezione di quest'ultima località e del Borgo, dove ci sono case di pescatori dei primi anni del 1900, l'offerta immobiliare comprende condomini costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70. Per un buon usato si possono spendere 2000 - 2500 € al mq con valori più elevati 3000 € al mq a Cavi Borgo. Top prices di 4000 € al mq si raggiungono per le soluzioni ristrutturate e posizionate fronte mare.

Chi desiderasse delle soluzioni indipendenti, invece, può orientarsi sulle zone collinari (Santa Giulia) dove ci sono ville singole, con piscina, terreno e naturalmente affaccio sul mare. Le

soluzioni in buono stato partono da 450 mila €. La zona è molto richiesta, soprattutto dai locali, ma l'offerta è decisamente bassa.

La seconda parte del 2016 ha visto nelle zone centrali di **Rapallo** (-8,0%) prezzi in calo più marcato rispetto a quello registrato nelle zone periferiche. La motivazione è da ricercarsi nella maggiore offerta immobiliare presente in centro, spesso seconde case ereditate o non più utilizzate e nel fatto che i prezzi sono comunque elevati. La domanda proviene da residenti nelle province di Pavia, Milano, Monza-Brianza e da piemontesi e genovesi. La maggioranza delle transazioni di seconde case si realizza nel centro storico della città e sul lungomare. Si cercano bilocali, preferibilmente già a posto, con terrazzo abitabile e il più possibile vicino al mare e su cui investire cifre medie di 70-80 mila €. Il trilocale è ricercato maggiormente come prima casa e nelle zone periferiche. Le zone preferite sono quelle centrali e quelle del lungomare, posizionate nei pressi della Ferrovia.

Le zone più ambite sono quelle fronte mare di via Gramsci e del lungomare Vittorio Veneto, dove sono presenti unità abitative in tipico stile ligure, i cui valori possono superare 6000 € al mq se l'immobile è ristrutturato e posizionato fronte mare. Anche nel centro storico ci sono appartamenti più piccoli in tipico stile ligure che, in buono stato, si valutano 4000-5000 € al mq. Piace anche la zona del porto turistico dove prevalgono immobili più moderni, costruiti tra gli anni '60-'70 e che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Allontanandosi dalla zona mare, e spostandosi su via Mameli, le quotazioni si abbassano fino a 2000 € al mq. L'area dove si realizza il maggior numero di compravendite, invece, è quella che si sviluppa nelle vicinanze del campo di golf: si tratta di una zona residenziale sorta negli anni '70, dove gli appartamenti costano tra 1500 e 1700 € al mq a seconda dello stato della ristrutturazione.

Il mercato della seconda casa a **Sestri Levante** rileva prezzi stabili. C'è interesse per l'acquisto della casa vacanza ma non si registrano particolari evidenze nell'ultimo anno. Ad acquistare la seconda casa sono prevalentemente famiglie che arrivano dalla Lombardia, dal Piemonte e dall'Emilia Romagna. Quasi sempre la utilizzano durante l'anno, ma può accadere che l'affittino per un periodo limitato. Gli stranieri sono più presenti sulla locazione estiva. La domanda di acquisto si orienta su bilocali o piccoli trilocali su cui investire non più di 300 mila €. Le abitazioni più ricercate sono sempre quelle che si estendono nella zona centrale, tra la spiaggia e la ferrovia. Viale delle Rimembranze, viale Vittorio Veneto e il lungomare Descalzo offrono piccoli condomini realizzati tra gli anni '50 e gli anni '80, case di pescatori ristrutturate e anche ville singole in stile Liberty: una soluzione da ristrutturare fronte mare costa 5000 € al mq, ristrutturata può toccare punte di 8000 € al mq. Prezzi che si superano per gli immobili presenti nella Baia del Silenzio. Chi ha un budget più limitato in genere acquista nella zona più lontana dal mare verso la ferrovia, dove i prezzi scendono per posizionarsi intorno a 3800-3700 € al mq e toccare valori più bassi a un chilometro dal mare (intorno a 3000 € al mq). In questa area ci sono sia condomini in edilizia cooperativa sia appartamenti degli anni '60-'70. Da segnalare i lavori nella zona Parco per ampliare il polmone verde.

### Provincia di Imperia

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari delle zone turistiche della provincia di Imperia hanno registrato un ribasso dell'1,9%.

Il mercato immobiliare di **Bordighera** è caratterizzato da compravendite in aumento e un maggiore dinamismo rispetto agli anni scorsi. A ricercare la casa vacanza sono piemontesi e lombardi che optano soprattutto per bilocali e trilocali situati vicino al mare o con vista mare e per cui spendere non oltre 250 mila €. Tra le zone più ambite quelle centrali e nei pressi del mare, tra cui corso Italia e l'Aurelia dove i valori immobiliari, per condomini in buono stato, possono arrivare a 3500-4500 € al mq. Molto gettonata anche l'area compresa tra l'Aurelia e Lungomare Argentina dove gli immobili in buono stato possono raggiungere valori di 4000 € al mq.

Allontanandosi dalle zone balneari si trova via Romana dove condomini degli anni '70-'80 raggiungono 3000 € al mq. Nella zona collinare, a ridosso di via Romana, ci sono degli ex alberghi convertiti in abitazioni di qualità medio-alta e che si scambiano a prezzi medi di 4000 € al mq. Nella zona collinare prevalgono le soluzioni indipendenti a prezzi intorno a 300 mila €. Nell'entroterra si acquistano per lo più prima casa ma non mancano richieste di casa vacanza e di terreni edificabili ricercati da francesi per costruire immobili di metratura media di 100-150 mq.

La seconda parte del 2016 ha visto prezzi stabili a **Diano Marina**.

A Diano Marina, a fine 2016, è stata inaugurata la nuova stazione ferroviaria di Diano San Pietro che dista circa 1,5 km dal mare. Al posto del vecchio sedime ferroviario che attraversa la città sorgerà la pista ciclabile/pedonale la cui realizzazione sta movimentando il mercato immobiliare della seconda casa con richieste che arrivano soprattutto da acquirenti del Nord Europa appassionati della zona. Allo stesso tempo, si registra interesse da parte di turisti italiani che trascorrono le vacanze in zona (spesso in camper) e che vogliono approfittare del ribasso dei valori per acquistare una seconda casa da utilizzare in futuro. Coloro che trascorrono le vacanze in camper a Diano Marina rappresentano un'importante fetta di mercato. Altre aspettative sono legate all'ultimazione dei lavori di raccordo del sistema fognario al depuratore di Imperia, al termine dei quali è molto probabile che queste zone potranno ricevere la Bandiera Blu. L'offerta immobiliare di Diano Marina consiste in palazzine che non superano i due piani: accanto al centro storico dei primi del '900 ci sono soluzioni più recenti degli anni '60-'70. La zona più richiesta si sviluppa entro un chilometro dal mare, dove le quotazioni medie sono di 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq sul fronte mare. Nel centro si è realizzato il restyling di corso Roma e di via Cairoli, con l'eliminazione delle barriere architettoniche e il rifacimento delle tubazioni dell'acqua e degli altri servizi sotto strada: i lavori sono già stati terminati e hanno reso più fruibile la circolazione pedonale nel cuore del paese; probabilmente i lavori verranno estesi anche ad altre strade. Oltre agli acquirenti che arrivano dal Nord Europa e che rappresentano comunque una piccola quota delle richieste, la maggioranza degli acquisti è realizzata da lombardi e piemontesi che cercano bilocali e trilocali entro i 250 mila €. Nelle frazioni di Diano Marina invece si sviluppa maggiormente un mercato di prima casa alimentato spesso da immigrati residenti che con budget più contenuti riescono ad acquistare anche delle soluzioni indipendenti. I prezzi medi sono di 2000-2500 € al mq.

Mercato in fermento nella zona di **San Lorenzo al Mare** dove l'impulso derivante dal settore turistico è sempre più importante. Nella seconda parte del 2016 la domanda è stata molto dinamica grazie, in particolare, all'apporto delle richieste dei francesi che, ormai sempre più numerosi, acquistano in zona la seconda casa oppure si trasferiscono definitivamente. E' in aumento anche la domanda ad uso investimento visto che ci sono numerose richieste di immobili in affitto nel periodo che va da aprile ad ottobre grazie al clima temperato della zona. Oltre ai francesi ci sono anche acquirenti provenienti dal Nord Europa orientati maggiormente verso rustici indipendenti, isolati e tranquilli. Gli italiani acquistano bilocali (su cui investire 150-160 mila €) e trilocali (170-210 mila €). Gli stranieri prediligono soprattutto la zona della prima collina di Costarainera, Civezza, Lingueglietta e Cipressa, borghi dove ci sono prevalentemente case in pietra affiancate che costano 800 € al mq da ristrutturare, per arrivare a 3000-4000 € al mq se già ristrutturate. Nel centro di San Lorenzo al Mare parliamo di valori intorno a 3000 € al mq che possono arrivare ad un massimo di 6500-7500 € al mq se l'immobile dispone di terrazzo ed è in prima fila sulla spiaggia. Chi ha budget più bassi si orienta oltre l'Aurelia dove i valori scendono notevolmente e si attestano intorno a 2000-2500 € al mq. Sempre più importante per il turismo della zona la presenza della pista ciclabile che collega San Lorenzo al Mare ad Ospedaletti. In progetto c'è il collegamento da San Lorenzo al Mare ad Andora. Nella seconda parte del 2016 il mercato immobiliare della zona di S. Stefano al Mare registra prezzi in lieve ribasso. La domanda è

vivace e, negli ultimi tempi, le compravendite di seconde case sono state realizzate con mutuo. La seconda casa è acquistata da persone residenti prevalentemente in Piemonte e che si indirizzano su monolocali e bilocali su cui investire cifre che non superano 200 mila €. Si prediligono le abitazioni da cui è facile accedere al mare, non lontane dal centro del paese e con bella vista mare (soprattutto per quelle posizionate in collina). Iniziano ad esserci sporadiche richieste da parte di acquirenti francesi che optano per lo più per rustici, case tipiche in pietra presenti nel centro storico.

La maggioranza degli immobili risale agli anni '70-'80, anche se a Riva Ligure sono sorte nuove abitazioni nella zona sotto la via Aurelia : qui un bilocale di 45-50 mq costa intorno a 180-190 mila €. Sia a Santo Stefano al Mare sia a Riva Ligure le zone più richieste sono quelle comprese tra l'Aurelia ed il mare, dove una soluzione fronte mare, in buono stato, può raggiungere 8000-9000 € al mq. Valori più bassi, 5000 € al mq per immobili in ottimo stato, si riscontrano nella zona di Pompeiana, più distante dal mare.

Nella seconda parte del 2016 le quotazioni delle abitazioni di **Sanremo** sono stabili.

Si riscontra in generale un aumento di interesse per la seconda casa e per la prima casa, visto l'ottimo rapporto prezzo - qualità della cittadina ligure che offre non solo mare, ma anche servizi e strutture tra cui la pista ciclabile sempre molto apprezzata. Anche lo svolgimento del Festival incide perché chi compra la seconda casa o la casa da mettere a reddito riesce ad affittarla facilmente durante il periodo dell'evento. Infatti sono tanti gli addetti ai lavori (giornalisti, security, coloro che seguono l'organizzazione) che cercano in affitto (per circa due settimane) a cavallo del Festival di Sanremo. A questi si aggiungono anche coloro che approfittano dell'evento per trascorrere una settimana di vacanza in città. Nella settimana dello svolgimento del festival per un bilocale di 3-4 posti letto si spendono intorno a 600-700 €. Ad acquistare la seconda casa sono prevalentemente famiglie provenienti dal Piemonte e dalla Lombardia interessate ai bilocali con cifre che possono variare notevolmente in base alla posizione, esposizione e vista di cui gode l'immobile. Vari sono i casi di persone che, dopo la pensione, decidono di trasferirsi definitivamente in città, potendo così fare delle passeggiate, anche in pieno inverno, sulla nuova pista ciclabile che costeggia il mare.

Una delle zone più apprezzate è l'area centrale che da via Matteotti e corso Garibaldi scende verso il mare. Via Matteotti, sede dei più prestigiosi negozi e del Teatro Ariston, che parte da Piazza Colombo ed arriva fino al Casinò, da un po' di tempo è stata interamente pedonalizzata. Qui si trovano anche delle soluzioni di prestigio con quotazioni che arrivano anche a 4500-4700 € al mq. Mediamente, nelle zone centrali, ci sono quotazioni di 2200 € al mq per un medio usato e di 3150 € al mq per un immobile in buono stato.

### Provincia di Savona

Sul mercato immobiliare di **Celle Ligure** i valori abitativi sono in lieve ribasso (-4,2%) nella seconda parte del 2016. Rispetto al periodo pre-crisi si registra una cospicua offerta immobiliare ed una domanda più contenuta, seppure in aumento negli ultimi tempi. La ricerca della seconda casa si indirizza prevalentemente su bilocali e trilocali su cui investire non più di 250-300 mila €. Le richieste dal valore superiore a questa cifra sono in ribasso, a meno che non parliamo di un mercato di elite alla ricerca dell'abitazione fronte mare ubicata nel centro storico oppure di soluzioni di particolare prestigio o con particolari caratteristiche. Nel centro storico di Celle infatti ci sono immobili d'epoca (in prima fila, fronte mare) le cui quotazioni possono toccare punte di 7000-8000 € al mq, soprattutto se si tratta di soluzioni signorili con travi a vista, cassettoni ed affreschi. Altra zona signorile, dove si possono toccare valori oltre la media, è quella di "Pineta Bottini" riqualificata con l'ascensore che la collega al centro e dove ci sono sia ville liberty sia piccole strutture condominiali. La maggioranza delle richieste si concentra nella zona di Celle



paese e di Celle Piani dove si possono acquistare abitazioni costruite tra gli anni '50 e gli anni '70 e le quotazioni medie si aggirano intorno a 4000 € al mq. Verso l'area collinare sono presenti sia delle soluzioni monofamiliari e bifamiliari che delle palazzine. I valori medi per un appartamento in queste zone oscillano tra 2000 e 2500 € al mq. Sono acquistate sia come prima casa sia come seconda casa. In diminuzione del 7,4% le quotazioni immobiliari di **Varazze** nella seconda parte del 2016. Le richieste arrivano prevalentemente da residenti in Lombardia e Liguria. Sporadiche quelle dall'estero, in particolare dalla Svizzera. La domanda si orienta su trilocali con posto auto e vista mare per i quali si deve considerare una spesa media di 300 mila €. La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti è concentrata maggiormente su 250 mila €, per cui spesso si rinuncia al posto auto o alla vista. Non si rinuncia alla vicinanza al centro o comunque dei servizi. Piacciono naturalmente le zone posizionate sul fronte mare, lungo l'Aurelia e nel centro storico. Negli ultimi tempi le richieste si sono orientate anche verso Piani D'Ivrea, dove appartamenti anni '70 con vista mare costano intorno a 2500 € al mq data la maggiore distanza dal centro. Quotazioni più alte, intorno a 4000 € al mq, si registrano per le abitazioni in buono stato, con vista mare e piano alto lungo la via Aurelia. Punte di 5000 € al mq per le soluzioni più signorili. Top prices di 8000 € al mq si toccano per gli immobili di prestigio, con vista mare, posizionati sul lungomare Europa. Alla periferia di Varazze sorgono via Scavino e via Piave dove acquistano coloro che hanno una disponibilità di spesa più contenuta. I valori medi si aggirano intorno a 2500-3000 € al mq. Piace anche la zona alle spalle del porto turistico, Punta Aspera, dove si trovano piccoli contesti condominiali con terrazzo e dove un buon usato si valuta a prezzi medi di 2500 € al mq.

A **Noli** esiste un mercato immobiliare d'élite che si caratterizza per la presenza di acquirenti con un'ottima disponibilità di spesa. Infatti hanno una disponibilità di spesa media che oscilla da 250 a 350 mila €. Parliamo di un borgo marinaro che attira acquirenti che arrivano dalla Lombardia e dal Piemonte. Ultimamente si registra anche un ritorno di stranieri. Piacciono sia le abitazioni situate all'interno del borgo sia quelle indipendenti posizionate nelle aree collinari. Qui si trovano infatti soluzioni di prestigio, ville importanti che possono arrivare a costare intorno a 900 mila 1 milione di €. All'interno del borgo storico invece sono disponibili appartamenti che vanno dal bilocale al quattro locali e che, in buono stato, si valutano mediamente da 3000 a 4000 € al mq. Sul fronte mare i prezzi aumentano e si portano a 5000-6000 € al mq.

**Spotorno** invece presenta una maggiore offerta abitativa rispetto a Noli, più economica anche perché oltre alla parte storica esiste poi un'area sviluppatasi tra gli anni '60 e gli anni '70. All'interno del cuore storico, nel budello, i valori immobiliari sono di 3000 € al mq per arrivare a 4000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Se ci si sposta oltre l'Aurelia i valori immobiliari scendono e si portano a 2200-2500 € al mq per le soluzioni in buono stato. Chi desiderasse delle soluzioni indipendenti può optare per la zona dell'entroterra dove se ne possono trovare a 3000 € al mq.

Altra zona esclusiva è quella di Bergeggi dove tra l'altro si registrano non solo acquisti di casa vacanza ma anche di prima casa ad opera di residenti a Savona. Ci sono delle nuove costruzioni a differenza delle altre località di cui sopra. Il nuovo fronte mare si vende a 5000 € al mq. Il fronte mare ristrutturato ha quotazioni medie di 3000-4000 € al mq. Chi desiderasse acquistare delle soluzioni indipendenti si orienta in particolare verso la zona dell'entroterra dove un immobile con vista mare si scambia a 3000 € al mq.

La domanda di case vacanza ad **Alassio** proviene essenzialmente da acquirenti in arrivo dal Piemonte e dalla Lombardia. Le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali con una spesa media che si attesta rispettivamente a 250 mila € e a 300-320 mila €. Piacciono le soluzioni che si trovano nei pressi del mare, possibilmente dotate di vista mare, ascensore e spazi esterni come terrazzi o balconi. L'area di Levante è quella più richiesta, i turisti apprezzano soprattutto la zona fronte mare di Passeggiata Cadorna e del Porto, ma anche Borgo Coscia leggermente più interno e la

Strada Panoramica Santa Croce che si trova nella zona di Levante Sopra. In queste aree si possono acquistare tipologie realizzate tra gli anni '70 ed '80 con una spesa per il medio usato che si attesta tra 5000 e 6000 € al mq, ad eccezione delle zone fronte mare, precedentemente descritte, dove si possono raggiungere anche i 9000 € al mq. Da segnalare inoltre richieste per il "Budello", centro storico di Alassio, apprezzato in particolare da amatori del genere. Qui si possono acquistare abitazioni degli anni '30 e '40, sprovviste di ascensore, a 5000 € al mq circa (medio usato). Numerose le richieste anche per la zona di via Dante e corso Marconi, strada che separa la via Aurelia dal mare: si tratta di un'area tranquilla, ben servita e a ridosso del mare, dove si trovano appartamenti in buone condizioni a 5000 € al mq.

## Emilia Romagna

***L'Emilia Romagna, una delle regioni italiane a più elevata presenza turistica, in questa seconda parte del 2016 registra quotazioni immobiliari in ribasso dell'1,3%. Le località della provincia di Forlì-Cesena hanno visto i prezzi scendere dell'1,4%, quelle della provincia di Ravenna sono rimaste stabili mentre le località della provincia di Rimini hanno registrato un ribasso dell'1,9%.***

### Provincia di Forlì-Cesena

Nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari di **Cesenatico** sono in lieve ribasso. Si segnala una maggiore richiesta di casa vacanza da poter utilizzare durante l'anno e durante il periodo estivo. Si cercano trilocali con posto auto o box su cui investire non più di 250 mila €. A volerla acquistare sono persone residenti a Forlì, Bologna, Modena. Anche il mercato della prima casa vede un recupero di richieste grazie ai prezzi più contenuti e al più facile accesso al credito. Coloro che cercano la casa vacanza prediligono la zona del Porto Canale, il centro storico e il lungomare. Nella zona del Porto Canale prevalgono le ex case dei pescatori che, ristrutturare ed in ottime condizioni, si scambiano a prezzi medi di 5000 € al mq. Nel Centro storico prevalgono le soluzioni d'epoca, degli anni '20 ma le compravendite sono molto rare: su viale Roma e via Trento, dove ci sono numerosi negozi, le quotazioni del nuovo sono comprese tra 3800 e 4000 € al mq. La maggioranza delle transazioni avvengono su immobili degli anni '70 posizionati sul lungomare (viale Carducci) oppure nelle strade più interne ma comunque con facile accesso al mare (viale dei Mille, via De Amicis). Sul lungomare le tipologie più prestigiose raggiungono valori di 4000 € al mq a fronte di una media di 3300-3500 € al mq. Le case vacanza si acquistano anche a Valverde e Villamarina zone più periferiche ma comunque servite ed attrezzate per l'estate e dove un bilocale costa 80-100 mila €. Si tratta di zone che offrono appartamenti degli anni '60-'70. Chi cerca la prima casa, oltre all'appartamento cerca anche la soluzione indipendente con terreno circostante che si può trovare nell'entroterra della cittadina. Tra le zone residenziali ci sono Boschetto e Madonnina. La prima a 500-600 mt dal mare registra per l'usato valori di 2700-2800 € al mq, per il nuovo di 3200-3300 € al mq. La zona Madonnina, una zona residenziale e ricercata quasi esclusivamente come prima casa, registra valori di 2200-2300 € al mq per il nuovo mentre l'usato recente si valuta non oltre 1800-1900 € al mq e quello più vetusto circa 1500-1600 € al mq. Più decentrate Sala, Villalta e Bagnarola dove i prezzi si sono ribassati notevolmente: il prezzo del nuovo non supera 1800-1900 € al mq, quello dell'usato oscilla tra 1400-1500 € al mq.

### Provincia di Ravenna

Quotazioni sostanzialmente stabili a **Cervia e a Milano Marittima** nella seconda parte del 2016. Cervia e Milano Marittima hanno quotazioni mediamente più elevate e, di conseguenza, attirano un target più ricco. A Milano Marittima il mercato del nuovo è bloccato a causa della richiesta troppo elevata (5000-6000 € al mq). A cercare casa sono spesso turisti in arrivo da Forlì, Bologna,

Modena, Reggio Emilia ed in generale dall'Alta Emilia. L'appartamento ideale è il trilocale con due camere da letto, preferibilmente con terrazzo abitabile o piccolo giardino, ma necessariamente con posto auto e ubicato in zone tranquille.

Milano Marittima è una delle zone più richieste sia nell'area centrale (intorno alla rotonda 1° Maggio) sia sul lungomare a ridosso del centro, dove si concentrano anche numerosi alberghi e l'offerta abitativa è quindi molto contenuta. In prima fila ci sono appartamenti e ville stile liberty e i prezzi di abitazioni più recenti si aggirano intorno a 4500 € al mq. In zona Amati, residenziale e più distante dal mare, si trovano appartamenti di recente costruzione, villette a schiera e soluzioni indipendenti che, in buono stato, si scambiano a 3000 € al mq. Piace zona Pinarella perché ben servita, a ridosso della Pineta e dotata di stabilimenti balneari molto curati. Sulla prima fila prevalgono le strutture alberghiere, dalla seconda fila ci sono appartamenti in piccoli contesti ed in palazzi degli anni '70 dove, un buon usato, costa mediamente 2200 -2500 € al mq. Tagliata è una piccola località che si anima solo durante l'estate e piace perché le quotazioni sono più contenute e si attestano in media su 1500 € al mq.

Il mercato immobiliare di **Cervia** si divide in due zone, quella che va verso la collina, lato monte rispetto alla ferrovia denominata "Malva", e quella che va verso il mare e cioè "Cervia Centro". In zona Malva trilocali nuovi (non oltre i 10-12 anni di età) si vendono a 200 mila €, mentre le tipologie usate valgono tra 160 e 180 mila €. Sul lungomare i valori medi sono di 2800 € al mq per immobili in buono stato. Sono in corso diversi lavori sul territorio tra cui la passeggiata del lungocanale di Cervia, la creazione della pista ciclabile e l'accesso diretto alla Statale Adriatica.

## Provincia di Rimini

### Rimini città

Le zone dove si compravende di più ad uso turistico sono Marebello e Miramare: il primo è un quartiere molto piccolo, dotato di residence degli anni '70-'80 in buona parte ristrutturati, mentre il secondo piace grazie alla presenza delle terme. Il medio usato non supera 2000 € al mq, sul fronte mare si raggiungono 2800 € al mq, per scendere a 1800 € al mq allontanandosi dalla prima fila. Proseguono i lavori per la realizzazione del TRC (Trasporto Rapido Costiero) sistema di trasporto rapido su gomma che collegherà la stazione di Rimini a quella di Riccione e che dovrebbe vedere la luce nel 2018.

### Rimini provincia

Mercato dinamico a **Igea Marina**: i prezzi sono stabili, le compravendite sono in aumento e le richieste sono sempre numerose. Si riscontra un maggior numero di compravendite di prime case, che si focalizzano o su trilocali da 120 mila € o su ville a schiera e attici da 300 mila €, appannaggio rispettivamente di coppie al primo acquisto e da famiglie alla ricerca della soluzione migliorativa. Il mercato delle seconde case è alimentato da turisti provenienti dall'Alta Emilia e dalla Lombardia, i quali hanno un budget compreso tra 60 e 90 mila € e cercano bilocali necessariamente entro 200 metri dal mare. La zona maggiormente richiesta si sviluppa tra il mare e la ferrovia, che ha in viale Pinzon la strada principale: gli appartamenti risalgono agli anni '60-'70 e si scambiano a 2200-2300 € al mq, quelli di nuova costruzione costano fino a 2500 € al mq. In seconda fila rispetto al mare si distinguono viale Virgilio e via Italico, caratterizzate da un'offerta sostanzialmente simile alla precedente ma con prezzi di 1900-2000 € al mq. Dietro la ferrovia si sviluppa la zona residenziale, che è stata interessata da una forte espansione edilizia negli ultimi anni. Sono stati costruiti appartamenti di 50 mq in classe A dotati di terrazzo abitabile che si vendono mediamente a 1900 € al mq, a fronte dei 2100 € al mq necessari per una soluzione indipendente. Si costruisce anche in zona Laghi, dove le villette bifamiliari e le case indipendenti, dotate di box e giardino, hanno prezzi medi di 2000-2100 € al mq. Le tipologie più datate risalgono agli anni '90 e attualmente si valutano tra 1800 e 1900 € al mq.



La seconda parte del 2016 ha visto prezzi sostanzialmente stabili nelle zone centrali di **Riccione** e in ribasso nella frazione di Riccione-Paese. Il mercato è dinamico, infatti le richieste sono numerose e il numero di compravendite è in aumento rispetto al passato. La domanda è equamente divisa tra prime e seconde case. A ricercare l'abitazione principale ci sono giovani coppie al primo acquisto e famiglie in cerca dell'abitazione sostitutiva che non di rado provengono dalle zone periferiche. Il taglio più richiesto è il trilocale di 75-80 mq per una spesa compresa tra 200 e 300 mila €, mentre per la seconda casa si ricercano o bilocali il più vicino possibile al mare o trilocali da utilizzare tutto l'anno anche nelle aree interne perché più comode alla stazione ed ai servizi. I turisti provengono dalle province di Modena, Bologna, dalla Lombardia e dall'Umbria, il loro budget è polarizzato o su fasce medio-basse (120-180 mila €) o su fasce molto alte (superiori a 400 mila €).

L'area più richiesta e prestigiosa è Abissinia, che si sviluppa nel Centro di Riccione, non oltre i 300 mt dal mare, attorno a viale Ceccarini. È qui che si raggiungono i top prices, con punte di 5000-6000 € al mq, a fronte di una media in zona di 4000-5000 € al mq. Al secondo posto tra le preferenze c'è la zona Terme, dove sono presenti piccoli contesti condominiali, soluzioni indipendenti e semindipendenti degli anni '80-'90 che si scambiano a circa 3500 € al mq. Infine si segnala Riccione Paese, la vecchia borgata storica della città che in corso Fratelli Cervi e nelle sue traverse (i viali Panoramica, Diaz e Settembrini) l'area più richiesta: qui il nuovo non supera 3500 € al mq, mentre l'usato in buone condizioni oscilla intorno a 2500 € al mq. Da segnalare nuovi interventi edilizi solamente ai margini del Centro, dove si stanno realizzando piccoli contesti condominiali proposti a 3200-3500 € al mq; nelle altre zone, infatti, si sta procedendo alla riqualificazione dell'esistente o, dove possibile, al cambio di destinazione d'uso da edificio turistico a residenziale.