

TURISTICO MARE ITALIA - Nord

Liguria, Veneto, Emilia Romagna

SCENARIO NAZIONALE

- ◆ **riduzione della contrazione dei prezzi:** nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare della casa vacanza registra una diminuzione dei prezzi dell'1,9%, in miglioramento rispetto ai semestri precedenti
- ◆ **gli italiani tornano a comprare la casa vacanza:** i dati relativi alle compravendite effettuate tramite le agenzie Tecnocasa e Tecnorete indicano che negli ultimi anni la percentuale di coloro che comprano la casa vacanza è in aumento (dal 5,8% del 2013 al 7,4% del 2015)
- ◆ **preferito il trilocale**, meglio se con uno spazio esterno e con vista mare: il fronte mare è la caratteristica più richiesta, tuttavia la domanda si scontra con una bassa offerta e con la capacità di spesa.
- ◆ in media viene destinato all'acquisto un **budget tra i 200 e 250 mila €**
- ◆ acquirenti sono **in buona parte famiglie ma anche investitori** per mettere a reddito l'immobile o per realizzare un B&B
- ◆ la tassazione legata alla seconda casa ha generato un cambiamento di tendenza, ovvero **si scelgono immobili in località più vicine al comune di residenza**
- ◆ **maggior interesse per la casa al mare da parte degli stranieri.**

Liguria

Nella seconda parte del 2015 c'è stato un calo del -1,3% delle quotazioni immobiliari nelle località turistiche della Liguria. La provincia di Genova segnala una contrazione del -3,4%, seguita da quella di Imperia con -1,0% e di Savona con -0,2%.

Provincia di Genova

Il secondo semestre 2015 ha evidenziato stabilità dei prezzi nel Centro Storico di **Chiavari** e nella zona del lungomare e un leggero calo nella parte centrale. Il mercato sta riprendendo dinamismo, la fiducia è in aumento e c'è più voglia di comprare. La maggioranza delle transazioni riguarda la prima casa, ma la domanda di seconde case è in ripresa e proviene soprattutto da residenti in Emilia, Lombardia e Piemonte che ricercano appartamenti termoautonomi con due camere su cui impiegare non oltre 200 mila €. Altre caratteristiche molto apprezzate sono il terrazzo abitabile e l'ubicazione fronte mare, ma non sempre il budget riesce a coprire tali richieste. Una delle zone più richieste è sempre il Centro Storico, dove sono presenti le tipiche case liguri d'epoca: si tratta di soluzioni caratteristiche, spesso ristrutturate e dotate di riscaldamento autonomo e ascensore, che hanno prezzi medi di 3000-3500 € al mq e top prices di 4000 € al mq se ristrutturate. Edilizia di tipo civile è presente nell'area del lungomare, dove i condomini e i palazzi, in gran parte degli anni '60-'70, piacciono perché sono inserite in un contesto comodo ai servizi e al mare: per una soluzione fronte mare i valori arrivano a 5000 € al mq, per scendere a 3000-3500 € al mq per quelle non fronte mare. Sta soffrendo un po' la parte centrale subito a ridosso del centro storico, in quanto l'offerta edilizia è molto elevata e consiste in palazzi sempre degli anni '60-'70 che spesso necessitano di lavori di ristrutturazione, pertanto le quotazioni sono più basse e oscillano tra 2000 e 3000 € al mq. Da segnalare il recupero e il rifacimento della parte finale della passeggiata lungomare che dovrebbe concludersi nei prossimi anni.

Scendono ancora i prezzi a **Lavagna** nella seconda metà del 2015. Grazie ai ribassi dei semestri precedenti e alla tendenza a disimpiegare le proprie rendite finanziarie per investire nel mattone, si assiste a un aumento della domanda, che adesso si sta focalizzando soprattutto sui tagli medio-piccoli. A ricercare la casa vacanza sono persone provenienti da Lombardia ed Emilia-Romagna, 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, pertanto spesso necessitano 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 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 i corsi 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 piani alti. Piace anche la zona del Porto Turistico, dove sono presenti condomini con vista mare che si valutano 3000 € al mq se da ristrutturare. 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 in cui le singole unità immobiliari sono termoautonome, hanno ampi terrazzi o giardini privati e hanno 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** è caratterizzato da prezzi in ribasso e da un ritorno degli acquirenti di prima casa, settore che sta aumentando sempre di più. Per tale finalità ci si orienta su appartamenti di almeno 80 mq su cui impiegare fino a 220 mila €; la domanda proviene da chi abitava nell'entroterra ligure e desidera spostarsi in una zona più vicina al mare. Gli acquisti di tipo turistico, invece, provengono da residenti di Piacenza, Parma e Milano, che hanno un budget di 160-180 mila € e si focalizzano su soluzioni di 50-60 mq dotate di sfogo esterno vivibile. Cavi di Lavagna si divide in quattro quartieri: Ripa mare, Arenelle, Lungo Aurelia e Cavi Borgo. Quest'ultimo è un borgo storico caratterizzato da case di pescatori costruite nei primi anni del 1900, alternate a costruzioni degli anni '60-'70, a cui si rivolgono gli amanti del genere. Per un buon usato si possono spendere 2000-3000 € al mq, ma i top prices possono raggiungere anche 4000 € al mq per le soluzioni ristrutturate e posizionate fronte mare. Tra Ripa mare, Arenelle e lungo Aurelia non ci sono molte differenze a livello di prezzi: si va da un minimo di 1800 € al mq ad un massimo di 2500-2600 € al mq che si possono raggiungere per le soluzioni 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 seconda parte del 2015 ha visto prezzi in leggero calo nelle zone centrali di **Rapallo** e sostanzialmente stabili in quelle periferiche. La motivazione è da ricercarsi nella maggiore offerta immobiliare presente in centro, mentre nella parte collinare sono presenti soluzioni anche prestigiose che hanno mantenuto invariate le proprie quotazioni. Si sta ravvivando il mercato residenziale, ma le compravendite sono sempre trainate dalle seconde case: la domanda proviene da residenti nelle province di Pavia, Milano, Monza-Brianza e da piemontesi e genovesi, il budget oscilla tra 50 e 100 mila € e viene impiegato per appartamenti di piccolo taglio, preferibilmente già a posto, con terrazzo abitabile e il più possibile vicino al mare. Le zone più ambite sono quelle fronte mare di via Gramsci e del lungomare Vittorio Veneto, dove sono presenti unità abitative nel tipico stile ligure, i cui valori possono superare 6000 € al mq. Un'altra zona che piace è quella che si sviluppa tra il Porto e via Macera, dove prevalgono ville liberty, a volte dotate di piscina, che si valutano spesso oltre il milione di euro. 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. I prezzi sono molto simili nella zona collinare, impreziosita dalla vista panoramica ma più scomoda a causa della difficoltà di parcheggio e della salita che può scoraggiare i potenziali acquirenti.

Il mercato della seconda casa a **Sestri Levante** si sta rivelando più dinamico, soprattutto negli ultimi sei mesi. L'interesse sta aumentando e la domanda arriva prevalentemente da residenti in Lombardia, accanto

a cui ci sono emiliani e piemontesi: l'appartamento-tipo è di dimensione medio-piccola (65-70 mq), dotato di spazio esterno e preferibilmente ubicato fronte mare o almeno con la vista sul mare, per il quale il budget non supera 250-300 mila €. Si stanno riaffacciando gli stranieri, ma per il momento puntano sulla locazione. Le abitazioni più ricercate sono 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 fronte mare costa 5000 € al mq se da ristrutturare e 6000 € al mq se già interessata da tali lavori, ma nella fascia più interna i prezzi scendono a 4000 € al mq. La parte oltre la ferrovia interessa prevalentemente un mercato di prime case, dove le abitazioni si valutano tra 3500 e 3600 € al mq. Sono stati completati i lavori di costruzione di un complesso commerciale-residenziale nell'ex area Fit di via della Chiusa e via Fascie: il nuovo si valuta 5000 € al mq e ne rimane in vendita ancora una piccola parte.

Provincia di Savona

Sono in leggero calo le quotazioni immobiliari di **Celle Ligure**. La domanda è in aumento e il mercato della seconda casa è alimentato da residenti nella provincia di Genova, nel Basso Piemonte e nella Lombardia, e in misura minore da stranieri. Si ricercano prevalentemente appartamenti di 2 o 3 locali che non costino più di 250 mila € (ma non mancano compravendite per un budget di 350-400 mila € e oltre), che siano ubicati nel raggio dei 500 metri dal lungomare e in una zona il più possibile pianeggiante; altre caratteristiche importanti sono la presenza del posto auto, di sfoghi esterni vivibili e dell'ascensore. Non manca l'interesse per gli appartamenti da ristrutturare ad uso investimento. Le richieste si focalizzano prevalentemente nelle aree di Celle paese e Celle Piani, dove si possono acquistare abitazioni realizzate tra gli anni '50 e gli anni '70: un bilocale usato di 45-50 mq costa mediamente tra 180 e 220 mila €, mentre per un trilocale usato di 55-70 mq il valore è compreso tra 220 e 260 mila €. Prezzi più alti, talvolta superiori a 7000-8000 € al mq, si toccano sulla prima fila del centro storico (fronte mare), dove ci sono abitazioni signorili spesso dotate di soffitti a volta, a cassettoni ed affreschi. Nella zona della Pineta Bottini è stato completato l'ascensore che la collega con il centro, permettendo così un più agevole spostamento a piedi ed evitando la salita. Qui ci sono sia ville liberty sia appartamenti in piccoli contesti condominiali: per queste ultime tipologie, qualora avessero pertinenze esterne vivibili e vista mare i prezzi sono molto simili a quelli rilevati nelle zone centrali. Soluzioni indipendenti e semindipendenti sono presenti nelle frazioni collinari: le località più richieste sono Pecorile, Cassisi e Natta, dove la domanda è consistente solo nelle aree più distanti dal tracciato autostradale.

Valori stabili e domanda in aumento a **Varazze**. A ricercare le seconde case ci sono soprattutto residenti in Lombardia e nel basso Piemonte, accanto a cui ci sono sporadici stranieri, ma si sta muovendo il mercato della prima casa, attualmente da parte di genovesi che desiderano abitare fuori città. Per la casa vacanza si destina un budget compreso tra 250 e 300 mila €, che viene impiegato per trilocali inseriti in palazzine già a posto, necessariamente dotati di vista mare e di ascensore se ai piani alti. Non mancano comunque le richieste di bilocali e anche di quadrilocali, quasi sempre da ristrutturare in modo da rientrare nel budget.

Il fronte mare di Varazze è quello più ambito e su immobili particolarmente prestigiosi e ristrutturati si possono anche toccare i 10 mila € al mq, mentre i valori medi per una soluzione civile dotata di vista mare sono di 6500-7000 € al mq se già ristrutturata e 5000-5500 € al mq se da ammodernare. Piace anche il centro storico, dove le abitazioni posizionate fronte mare si valutano tra 5000 e 6000 € al mq. Tra le zone preferite ci sono il lungomare Europa, strada pedonale e tranquilla con ville singole e condomini prestigiosi: l'offerta immobiliare è bassa, pertanto le quotazioni possono arrivare a 8000-10000 € al mq. Piacciono anche le zone Mala e Santa Caterina che sorgono alle spalle dell'Aurelia, in collina e dove un buon usato ha prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Valori intorno a 2500-3000 € al mq si incontrano nelle frazioni Cantalupo, Castagna Buona, che il Comune ha provveduto recentemente a riqualificare.

Provincia di Imperia

Il mercato immobiliare di **Bordighera** è caratterizzato da stabilità dei prezzi, 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 situati il più possibile vicino al mare e con vista mare, su cui spendere non oltre 150-170 mila €. Al secondo posto tra le preferenze ci sono i trilocali, mentre i pochi stranieri presenti (tedeschi, inglesi e francesi) preferiscono soluzioni indipendenti a cui destinare 50-70 mila €,

tipicamente rustici anche da ristrutturare e ubicati nei borghi medievali circostanti. La zona più ambita è quella fronte mare, l'offerta è tuttavia esigua e per un bilocale di 40-45 mq a un piano alto con ascensore e in buone condizioni interne si possono spendere fino a 200 mila €. La parte centrale di Bordighera si estende appena dietro la ferrovia tra l'Aurelia e la via Romana, entro i 500 metri dal mare, ed è più appetibile perché permette di raggiungere comodamente a piedi il Lungomare, i negozi e tutti i servizi: qui un'abitazione di 80 mq costa dai 180.000 euro a salire, man mano che dal confine con Vallecrosia ed Ospedaletti ci si avvicina alla zona della Stazione, che rappresenta il cuore della città.

La seconda parte del 2015 ha visto prezzi stabili a **Diano Marina** e un leggero calo in zona **Oneglia Mare** a Imperia. Il mercato si muove bene sulle tipologie che non costano più di 250 mila € e i potenziali acquirenti stanno mostrando un maggior interesse per il settore immobiliare, in parte perché le banche concedono i mutui più facilmente, in parte perché spesso preferiscono impiegare i propri risparmi nel mattone, percepito come un investimento più sicuro. Chi cerca la prima casa propende per trilocali o quadrilocali nelle zone centrali oppure per soluzioni indipendenti situate nell'entroterra; sulla casa vacanza, invece, si muovono piemontesi e lombardi che optano per bilocali e trilocali preferibilmente situati ai piani bassi perché generalmente sono più freschi, comodi e talvolta sono dotati di un piccolo giardino privato. L'offerta immobiliare di Diano Marina consiste in piccole palazzine che non superano i due piani: accanto al centro storico dei primi del '900, le altre abitazioni sono più recenti e risalgono agli 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 per le abitazioni situate sul fronte mare. Nel centro di Diano Marina si sta procedendo al 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 quasi terminati e probabilmente verranno estesi anche ad altre strade. Da segnalare che tra Oneglia e Diano Marina sono in corso i lavori di raccordo del sistema fognario, al termine dei quali è molto probabile che queste zone riceveranno la Bandiera Blu. Una delle zone più apprezzate di **Oneglia Mare** è Calata Cuneo, quartiere composto da abitazioni storiche situate a ridosso del porto vecchio le cui quotazioni sono molto elevate, che raggiungono 6000 € al mq se ubicate ai piani bassi e scendono 5000 € ai piani più alti perché gli immobili non sono dotati di ascensore. Piace sempre la zona delle Ferriere grazie alla vicinanza al porto turistico: i prezzi sono dell'usato in buone condizioni si attestano intorno a 3000 € al mq. Molto richiesto anche il Centro Storico, sviluppatosi a ridosso del mare e del Porto Vecchio a partire dai primi anni del '900: i prezzi di tipologie da ristrutturare sui attestano tra 1300 e 1500 € al mq, mentre per soluzioni già ristrutturate la spesa sale a 2000-2300 € al mq. Valori simili si incontrano nella parte che si espande in direzione Diano Marina, caratterizzata da palazzine sorte tra gli anni '70 ed '80 dove gli appartamenti sono spesso di grandi dimensioni. Da segnalare che nella zona dietro allo stabilimento dell'Agnesi si sta procedendo alla ristrutturazione di un palazzo realizzato nel 1990 e mai abitato.

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. La seconda casa è ricercata da residenti nelle province di Torino, Cuneo e Milano, che 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. Discorso leggermente diverso per gli stranieri che, seppur in numero molto esiguo, si muovono per soluzioni di grandi dimensioni nelle zone centrali o per ville con giardino nelle aree più periferiche.

La maggioranza degli immobili risale agli anni '70-'80, anche se a Riva Ligure sono sorte nuove abitazioni nella zona sotto la via Aurelia. Sia a Santo Stefano al Mare sia a Riva Ligure le zone più richieste sono quelle comprese l'Aurelia ed il mare, dove una soluzione fronte mare in buono stato può raggiungere 8000-9000 € 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.

Mercato in fermento nella zona di **San Lorenzo al Mare** grazie anche alla pista ciclabile e passeggiata pedonale che la collega ad Ospedaletti e su cui la Provincia di Imperia sta puntando molto per rilanciare la zona. Infatti molti stranieri arrivano in primavera ed in autunno per percorrerla. Si stanno riaffacciando sul mercato della zona i francesi, benestanti, che acquistano appartamenti o case singole prediligendo i borghi

storici. Presenti anche Svedesi e Norvegesi. Oltre a San Lorenzo al mare riscontra grande interesse anche la zona della prima collina di Costarainera, Civezza, Lingueglietta e Cipressa, quest'ultime in particolare sono molto amate dagli stranieri. Gli italiani investono cifre sotto i 150 mila € per acquistare bilocali da utilizzare per se ma anche da affittare in parte del periodo estivo per recuperare le spese (sulla zona mare un bilocale di 4 posti letto si può affittare anche a 1000 € a settimana). Chi acquista nei Borghi può affittare anche in un periodo diverso da quello estivo dal momento che nei borghi c'è una domanda di affitto anche al di là del periodo estivo, grazie alla presenza degli stranieri. Nei borghi acquistano per lo più italiani e stranieri che amano gli immobili in pietra, con pavimenti in cotto, con terrazzo o giardino. Mirano soprattutto alla tranquillità lontano dal mare. Nei borghi si possono raggiungere i 3500-4000 € al mq. Meno costose le abitazioni della zona marina dei borghi dove un appartamento di 30 mq degli anni '70-'80 si può acquistare a 140 mila €. Nel centro di San Lorenzo al Mare parliamo di prezzi intorno a 4000 € al mq che possono arrivare anche a 8000-9000 € al mq se l'immobile dispone di terrazzo ed è fronte mare. Chi ha budget più bassi si orienta oltre l'Aurelia dove i valori scendono notevolmente e si attestano intorno a 2000-2500 € al mq. Un mercato che sembra in ripresa grazie al ribasso dei prezzi è quello delle ville singole nelle colline di Cipressa e dintorni, dove una soluzione di 100-120 mq con terreno e con vista si può acquistare a 400-500 mila €. Altra tendenza che si evidenzia è l'utilizzo delle agevolazioni fiscali per ristrutturare l'immobile ed il ricorso al mutuo per l'acquisto della seconda casa.

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni di **Sanremo** sono stabili. Si riscontra un aumento dell'interesse sia per la seconda casa sia per la prima casa grazie ai prezzi ora molto convenienti e ai mutui più accessibili. Numerose, infatti, sono le famiglie provenienti dal Piemonte e dalla Lombardia interessate ad acquistare prevalentemente bilocali con cifre che possono variare notevolmente in base alla posizione, all'esposizione e alla vista. Il budget medio si aggira intorno a 100mila €. Chi compra casa a Sanremo, grazie ad un clima favorevole tutto l'anno e alla presenza di ottimi servizi, ha la possibilità di utilizzarla in tutte le stagioni, nei weekend, nei periodi di vacanza sia estivi sia invernali. Diversi 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 ciclopedonale 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, parte da Piazza Colombo e arriva fino al Casinò e da un po' di tempo è stata interamente pedonalizzata. Qui si possono trovare anche delle soluzioni di prestigio con quotazioni che possono arrivare fino a 4500-4800 € al mq, a fronte di una media di 3000-3500 € al mq. Altre zone apprezzate sono San Martino e La Foce, entrambe nella parte bassa più vicino al mare. La Foce piace perché ci sono le spiagge, gli stabilimenti balneari e gli alberghi, San Martino perché facilmente raggiungibile e per la vicinanza alla stazione ferroviaria. Per chi volesse una soluzione singola o indipendente sarebbe consigliabile la zona collinare di Sanremo, dove si può trovare dalla casa indipendente da ristrutturare alla soluzione di prestigio.

Veneto

Nella seconda parte del 2015 i valori immobiliari delle località del Veneto hanno registrato un calo del -5,3%. A Chioggia il ribasso dei prezzi è stato del -6,4% mentre a Jesolo i valori sono diminuiti del -3,8%.

Provincia di Venezia

Il mercato immobiliare a **Jesolo** è caratterizzato da quotazioni in ribasso, domanda consistente, in particolare dall'inizio del 2016, e tempistiche medie di compravendite ancora elevate. Questo accade perché spesso i proprietari hanno richieste ancora superiori al reale valore di mercato e i potenziali acquirenti hanno una capacità di spesa minore, di conseguenza le trattative si allungano. Si pone molta attenzione all'importo delle spese condominiali e delle tasse, pertanto non di rado le seconde case vengono concesse in locazione durante i periodi in cui non vengono utilizzate. La domanda turistica proviene da residenti nelle province di Vicenza, Verona e Padova, dal Trentino-Alto Adige e dalla Lombardia, che ricercano appartamenti di 40-50 mq su cui spendere al massimo 150-200 mila €. Tra le caratteristiche fondamentali c'è la presenza di un terrazzo abitabile e del posto auto; è tenuta in considerazione anche l'ubicazione dalla spiaggia (preferibilmente entro 300-400 metri) e si preferiscono le abitazioni già a posto o con pochi lavori di ristrutturazione da effettuare. Nonostante il rallentamento della presenza dei russi, non

mancano gli stranieri (francesi, tedeschi e austriaci in particolare), i quali dispongono di un budget più elevato, nell'ordine di 250-300 mila €, che impiegano per soluzioni di dimensione medio-grande, anche indipendenti, ubicate nelle zone più interne. Attualmente sta riscontrando un buon interesse la zona della Pineta, situata nell'estremo est del litorale di Jesolo. Questa è un'area tranquilla e verde, dove sono stati diversi interventi edilizi e urbanistici che l'hanno abbellita con parchi, strade e verde pubblico e riqualificata con la nuova Torre Merville e un centro benessere. Nella fascia immediatamente vicino al mare i trilocali di 65-70 mq hanno valori compresi tra 250 e 280 mila €, ma scendono a 160-210 mila € spostandosi qualche fila indietro e toccano 120-160 mila € nella parte retrostante via Bafile. La domanda è sempre buona nel Centro Storico della città, soprattutto nella fascia tra piazza Marconi e piazza Aurora, perché tutti i servizi sono pienamente funzionanti anche nei periodi non turistici. Qui si trovano appartamenti realizzati negli anni '50-'60, che si valutano 4500-5000 € al mq fronte mare e scendono a 2200-2300 € al mq allontanandosi fino a 300-400 metri dal mare. Via Bafile è la via principale e commerciale del centro di Jesolo, qui si acquista con una spesa media di 2600-2800 € al mq, essendo leggermente più distante dal mare. Discorso diverso, invece, per le soluzioni di nuova costruzione, che possono toccare punte di 10 mila € al mq fronte mare. Da segnalare che tutta la fascia retrostante via Bafile, cioè la fascia compresa tra 300 e 400 metri dal mare, è interessata da numerosi interventi residenziali: si costruiscono soprattutto villaggi con piscina, composti in genere da soluzioni bifamiliari, una al piano terra ed una al primo piano: a titolo di esempio, un trilocale di 70-80 mq si valuta 220 mila €, mentre un duplex di 90 mq costa fino a 280 mila €.

Emilia Romagna

Le quotazioni della casa vacanza in Emilia Romagna sono diminuite, nella seconda parte del 2015, del 3,8%. La provincia di Rimini è quella che ha perso di più con -5,8% seguita dalle località della provincia di Ravenna (-4,0%).

Provincia di Rimini

Sul mercato immobiliare della seconda casa a **Bellaria** si registra una buona domanda alimentata sia da famiglie che arrivano da Milano, Bologna e Modena e che la utilizzano come casa vacanza e sia da investitori che acquistano l'immobile per metterlo a reddito durante il periodo estivo. Si acquistano prevalentemente bilocali da 50-60 mq. Tra gli elementi più richiesti ci sono la vicinanza al mare, la presenza di box e posto auto e se possibile la vista mare. Poche le nuove costruzioni sul mercato della zona dove le quotazioni in questo momento sono di 2300-2500 € al mq. Si possono individuare tre zone in cui il mercato immobiliare è suddiviso: la zona porto, la zona Centro e la zona Cagnona. La zona Porto si sviluppa intorno a via Cristoforo Colombo è posizionata nei pressi del mare e offre prevalentemente casette di pescatori, indipendenti che in buono stato hanno valori 1800-2000 € al mq con punte di 2200 € al mq per le soluzioni che sono posizionate fronte mare. Apprezzata anche la zona centrale che si sviluppa intorno a via dei Platani e alla Ferrovia, ben servita dal punto di vista commerciale e con un'offerta immobiliare che spazia dalle case indipendenti ai piccoli contesti condominiali. Anche in questo caso i valori medi si aggirano intorno a 2000 € al mq. Meno quotata la zona della Cagnona perché più lontana dal centro e dal mare e dove ci sono meno attività commerciali. Qui una soluzione in buono stato si compravende a prezzi medi di 1700 € al mq. Nella zona che si sviluppa oltre la ferrovia si registrano principalmente compravendite di prima casa e i valori medi oscillano da 1800 a 2000 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti in zona. Hanno prezzi medi di 2300-2500 € al mq.

Provincia di Forlì-Cesena

Nella seconda parte del 2015 sono stabili i valori immobiliari della zona centrale di **Cesenatico**. Si segnala una maggiore richiesta di casa vacanza da poter utilizzare durante l'anno e durante il periodo estivo. A volerla acquistare sono persone residenti a Forlì, Bologna, Modena che preferiscono il trilocale. 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 o il lungomare (viale Carducci) oppure le 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.

Altre strade importanti sono viale Roma e via Trento, dove si trovano numerosi negozi e le quotazioni del nuovo sono comprese tra 3800 e 4000 € al mq. Più residenziali le zone 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, residenziale e ricercata quasi esclusivamente per la prima casa, ha valori di 2200-2300 € al mq per il nuovo; l'usato recente si valuta non oltre i 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 nuovo non supera i 1800-1900 € al mq, l'usato oscilla tra 1400-1500 € al mq.

Nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare di **San Mauro Mare** ha registrato una ripresa a livello di richieste e di transazioni. E' ritornata al fiducia tra gli acquirenti e grazie ai prezzi più bassi tanti si sono orientati all'acquisto della casa vacanza da utilizzare durante i week end e durante il periodo estivo. Arrivano dall'Emilia Romagna e dalla Lombardia. Cercano bilocali a cui destinare da 80 a 100 mila € e trilocali su cui investire da 100 a 120 mila €. Si prediligono le soluzioni vicino al mare possibilmente dotate di posto auto e di box. Il mercato immobiliare cambia a seconda che ci si trovi al di là della ferrovia, verso il mare o verso la montagna. Nella zona compresa tra la ferrovia ed il mare si concentrano soprattutto le compravendite di seconda casa, il cui valore può oscillare da 1800 a 2000 € al mq, a seconda della vetustà. In caso di posizionamento fronte mare, dove l'offerta è molto bassa, il valore si può incrementare del 10-15%. Da segnalare che nella zona mare ci sono anche degli appartamenti risalenti agli anni 2000 e dotati di ingresso indipendente e che hanno valori medi di 1800-1900 € al mq. Nella zona compresa tra la ferrovia e l'entroterra i prezzi scendono di 100-200 € al mq e, per questo motivo, acquistano coloro che hanno un budget più contenuto.

Provincia di Ravenna

Quotazioni sostanzialmente stabili a Cervia e a **Milano Marittima** nella seconda parte del 2015. Il semestre ha evidenziato un mercato vivace, con un aumento del numero di compravendite, grazie alla crescente fiducia da parte degli acquirenti, alla maggiore propensione ad erogare da parte degli istituti bancari e ai prezzi competitivi. A soffrire maggiormente sono le zone dell'entroterra dove si registra una domanda in calo, infatti attualmente si preferisce acquistare in zone centrali viste le quotazioni più accessibili rispetto al passato. Il mercato immobiliare di Cervia e di Milano Marittima si divide equamente tra acquisti di prima casa e compravendite di case vacanza. A cercare al mare 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. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento che in genere si focalizza su bilocali dal valore medio di 200 mila €. 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 in stile liberty con prezzi superiori alla media, mentre le abitazioni più recenti costano circa 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 circa 2500 € al mq. Di stampo esclusivamente turistico è la zona dei Lidi (Lido di Savio, Lido di Classe), dove i prezzi sono contenuti in quanto più lontani dal centro e quindi poco serviti nel periodo invernale: qui un bilocale in buone condizioni si vende a cifre comprese tra 90 e 130 mila €, mentre per i trilocali i valori possono variare tra 130 e 180 mila €. Piace zona Pinarella perché ben servita e a ridosso della Pineta, inoltre è 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 € al mq. Tagliata è una piccola località che si anima solo durante l'estate, che 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 i 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 €. In Centro i valori salgono a 300 mila € di media per un trilocale nuovo e a 250 mila € per la stessa tipologia usata. Prezzi intorno a 1500 € al mq si incontrano nella zona dell'Entroterra, dove acquistano prevalentemente persone residenti a Cervia che ricercano la prima casa.