

IMPERIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato immobiliare locale)

PREZZI: -1,6% nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
+1,4%	-3,8%	-0,8%	-0,7%	-11,1%	-17,9%	-8,0%	-7,4%	-5,5%

Variazione percentuale dei prezzi.

Il secondo semestre 2016 ha visto un calo dell'1,6% nelle quotazioni immobiliari di Imperia. Si nota un ritorno degli investitori. Lo spostamento dei binari della ferrovia per lasciare spazio ad una pista ciclabile potrebbe portare alla riqualificazione del centro storico e di Borgo Prino. Nella zona del Parasio si registra una buona domanda di acquisto per uso investimento e come casa vacanza (da parte di acquirenti stranieri). Prezzi in lieve ribasso ad Oneglia mare in seguito ad una maggiore offerta presente sul mercato e alle nuove costruzioni ultimate.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: leggera prevalenza di richieste di bilocali

La maggioranza delle richieste si concentra sui bilocali (35,5%), a seguire i trilocali con il 34,8%.

La disponibilità di spesa si concentra maggiormente nelle fasce di spesa fino a 119 mila € (34%), a seguire con il 30,8% la fascia di disponibilità di spesa compresa tra 120 e 169 mila €.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Imperia: in città sono state acquistate 454 abitazioni con un incremento del 20,4% rispetto all'anno precedente, mentre la provincia chiude l'anno con 2573 transazioni in crescita del 18,8% rispetto al 2015.

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

Le località turistiche della provincia di Imperia hanno registrato, nel secondo semestre del 2016, una contrazione dell'1,9%.

A San Lorenzo a Mare si segnala un aumento di acquirenti di casa vacanza provenienti dalla Francia in particolare e in parte minore dal Nord Europa. In aumento anche coloro che acquistano la casa vacanza per metterla a reddito. Mercato dinamico anche a Diano Marino dove la realizzazione della pista ciclabile sta determinando interesse da parte di persone del Nord Europa. Anche a Sanremo e a S. Stefano al mare si registra un maggiore interesse per l'acquisto della prima e della seconda casa

MERCATO IMMOBILIARE IMPERIA

Imperia: in città si riprende ad investire, in provincia tornano gli stranieri

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Imperia sono in diminuzione dell'1,6%.

La seconda parte del 2016 vede **stabilità di prezzi a Oneglia**, una domanda vivace con un ritorno soprattutto degli investitori che stanno puntando su piccoli tagli da mettere a reddito (acquistati anche già occupati) e su cui investire da 80 a 100 mila €. A cercare la prima casa ci sono single, giovani coppie e famiglie che effettuano acquisti sostitutivi, anche se non mancano situazioni in cui si passa dall'affitto all'acquisto: la soluzione-tipo deve essere di 60-70 mq, non deve costare più 150 mila €, preferibilmente dotata di terrazzo o balcone abitabile, mentre invece non si riscontrano particolari problematiche se il riscaldamento è centralizzato visto che tutti gli appartamenti sono ora dotati di termovalvole.

Il centro di Oneglia raccoglie le preferenze dei potenziali acquirenti: le case risalgono al periodo compreso tra '800 e '900 e si valutano, ristrutturate, 2800 € al mq. Nelle immediate vicinanze del centro le abitazioni risalgono agli anni '60, i valori scendono a 1700 € al mq allo stato originario e a 2200 € al mq se già ristrutturate. Sempre a ridosso del centro si trova la zona "Cascine", dove la quasi totalità dell'edilizia

consiste in ville singole di tipo prestigioso e in parte costruite in stile liberty, i cui prezzi possono toccare anche il milione di euro; qui è possibile acquistare appartamenti in palazzine degli anni '60-'70 che, ristrutturati, si valutano 3000 € al mq. E' in atto un processo di riqualificazione degli immobili del centro storico della città in seguito allo spostamento della ferrovia verso la zona di "Castelvecchio" e al cui posto sorgerà una pista ciclabile che collegherà la città con il comune di San Lorenzo.

Nella zona di **Porto Maurizio** vanno avanti i lavori di pedonalizzazione di via Cascione: questo sta accrescendo l'interesse per gli immobili della zona che, al momento, registrano valori intorno a 1600-1800 € al mq. Sempre molto apprezzato il Parasio, zona residenziale del centro storico, caratterizzata da case tipiche arroccate, alcune delle quali dotate di vista mare. Si registrano acquisti ad uso investimento o ad uso vacanza (ad acquistarle anche turisti che arrivano dal Nord Europa e che trascorrono lunghi periodi di vacanza ad Imperia). Le quotazioni medie sono di 1800-2000 € al mq. Alla periferia di Porto Maurizio sorgono Borgo Marina, Borgo Foce e Borgo Prino. A **Borgo Marina e Borgo Foce** si realizzano soprattutto acquisti di seconda casa da parte di persone non residenti. I valori partono da 2000 € al mq.

Borgo Prino potrebbe rivalutarsi in futuro in seguito alla rimozione dei binari della vecchia ferrovia. Diminuisce la domanda di appartamenti in locazione, principalmente perché i prezzi più bassi invogliano all'acquisto. Le richieste provengono soprattutto da insegnanti che dal Sud Italia si trasferiscono a Imperia per il periodo scolastico e che ricercano monolocali o bilocali già in buone condizioni e arredati. Nelle zone centrali un monocale costa 370 € al mese e un bilocale 420 €, mentre nelle aree semicentrali e periferiche i canoni scendono rispettivamente a 300 e 350 €. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con cedolare secca.

Ad **Oneglia Mare i valori immobiliari sono in leggera diminuzione**. La motivazione è da ricercarsi nell'abbondante offerta di abitazioni in vendita in seguito ad un turn over generazionale che sta interessando la città. In vendita ci sono anche tante seconde case, a cui si aggiungono delle nuove costruzioni dal momento che sono stati ultimati nuovi cantieri. A comprare sia famiglie alla ricerca di trilocali o quadrilocali nelle zone centrali oppure di soluzioni indipendenti situate nell'entroterra sia investitori che cercano casa vacanza. Quest'ultimo segmento di mercato è in crescita.

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, raggiungono 6000 € al mq se ubicate ai piani bassi e scendono a 5000 € al mq 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 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 oscillano 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. Sul mercato delle locazioni turistiche si registrano canoni di 1000-1200 € a Giugno e Settembre, 1400 € a Luglio e 1500-1600 € ad Agosto, mentre per i periodi di Natale, Capodanno e Pasqua i canoni non superano 1000 €.

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO IMPERIA PROVINCIA

Le località turistiche della provincia di Imperia hanno registrato, nel secondo semestre del 2016, una contrazione dell'1,9%.

A San Lorenzo a Mare si segnala un aumento di acquirenti di casa vacanza provenienti dalla Francia in particolare e in parte minore dal Nord Europa. In aumento anche coloro che acquistano la casa vacanza per metterla a reddito. Mercato dinamico anche a Diano Marino dove la realizzazione della pista ciclabile sta determinando interesse da parte di persone del Nord Europa. Anche a Sanremo e a S. Stefano al mare si registra un maggiore interesse per l'acquisto della prima e della seconda casa

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 richiesta 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. Sul mercato delle locazioni turistiche si registrano canoni mensili di 1100-1200 € a Luglio e 1500-1600 € ad Agosto; chi volesse invece affittare per due settimane deve mettere in conto rispettivamente 600 e 800 €.

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. Il mercato delle locazioni estive è molto dinamico e le richieste sono in crescita. I canoni di locazione invece sono rimasti invariati visto l'abbondante offerta presente in zona. Sul mercato delle locazioni estive mensili si registrano canoni di 1800 € a giugno, 2000 € a luglio, 3200 € ad agosto e 1600 € a settembre.

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. Sul mercato delle locazioni estive si registrano i seguenti valori per un bilocale di 4 posti letto: 1000 € a giugno, 1400 € a luglio, 1600 € ad agosto e 1000 € a settembre.