

TURISTICO MARE ITALIA Estate 2018

NORD: Liguria, Veneto, Emilia Romagna

I valori immobiliari nelle località turistiche di mare segnalano una contrazione dell'1,1%. Le regioni dove c'è una lieve ripresa dei prezzi sono Veneto (+2,7%) e Sicilia (+0,9%). Campania, Basilicata e Molise sono stabili. Tengono comunque l'Emilia Romagna (-0,2%), la Puglia (-0,8%) e la Sardegna (-0,4%).

LIGURIA

I valori immobiliari delle località turistiche hanno registrato, nella seconda parte del 2017, una contrazione del 2%. I comuni della provincia di Savona segnalano il ribasso più forte con -3,9%, a seguire quelli della provincia di Genova con -3,0%. Stabili le località dell'imperiese.

Provincia di Genova

Nella seconda parte del 2017 le località turistiche della provincia di Genova hanno registrato un calo dei prezzi del 3%. Leggera riduzione dei prezzi nel Centro Storico di **Chiavari** e nella zona del lungomare in seguito ad un eccesso di offerta sul mercato. Il ribasso ha interessato le tipologie da ristrutturare e ciò ha comunque determinato una buona domanda di immobili da utilizzare anche come casa vacanza. Gli acquirenti, provenienti soprattutto da Emilia Romagna, Lombardia e Piemonte, sono disposti ad acquistare la seconda casa e si orientano su bilocali e trilocali su cui investire cifre non superiori a 200 mila €. Piacciono le soluzioni con riscaldamento autonomo ed uno spazio esterno abitabile. Tornano ad acquistare anche gli investitori per mettere a reddito l'immobile sia per affitti stagionali sia per affitti di lunga durata (per un bilocale di 4 posti letto si spendono 1000 € a giugno e settembre, 1500 € al mese a luglio, 2000 € al mese ad agosto). Il tratto di Lungomare (viale Groppo, corso Colombo e corso Valparaiso) vicino alla zona di Ponente è quella più costosa. Per palazzi ristrutturati degli anni '60-'70 con fronte mare si toccano punte di 5000-6000 € al mq. Prezzi che scendono se l'immobile ha affaccio sulla ferrovia che costeggia il lungomare. In questo caso i prezzi arrivano a 2000-3000 € al mq (ristrutturato). Soffrono gli immobili sul lungomare che va verso Levante, la zona della città che ha subito meno riqualificazioni nel tempo ed è anche meno servita a livello commerciale. Qui, un buon usato, scende anche a 2000-2500 € al mq. Riscuotono sempre un certo successo gli immobili del Centro Storico, dove sono presenti le tipiche case liguri d'epoca: si tratta di soluzioni caratteristiche, molte volte ristrutturate e dotate di riscaldamento autonomo e spesso senza ascensore. Hanno prezzi medi di 3000-3500 € al mq e top prices di 4000 € al mq se ristrutturate. La zona Centrale, caratterizzata da palazzi degli anni '60 e '70, evidenzia quotazioni interessanti che si attestano intorno a 2000 € al mq per le tipologie usate e 3000 € al mq per le soluzioni già ristrutturate. Si tratta di un'area apprezzata dagli acquirenti sia per il prezzo sia per la presenza di servizi. Stabili i valori immobiliari a **Chiavari-Ponente**. Rispetto ad un anno fa si registra un aumento delle richieste e delle transazioni, anche se il budget espresso dai potenziali acquirenti è sempre più ridotto. Si destina alla seconda casa un importo compreso tra 100 e 200 mila €, spesso facendo ricorso al mutuo. Per questo si acquista soprattutto nelle zone semi centrali (via S. Chiara e limitrofe) dove le quotazioni oscillano da 1500 a 2000 € al mq. Sulla seconda casa la richiesta si orienta su piccoli tagli (c'è offerta sul mercato perché molti, che hanno acquistato la casa anni fa, stanno vendendo a causa degli alti costi di gestione). La zona più ambita da chi cerca la casa vacanza è quella disegnata da corso Italia, corso Valparaiso, corso Genova dove per immobili in condomini degli anni '60-'70 posizionati fronte mare si raggiungono 5000 € al mq. Chi ha una

disponibilità di spesa più contenuta si orienta verso la zona di San Siro, nell'entroterra, dove la distanza dal mare di oltre un chilometro fa scendere i prezzi a 2000-2500 € al mq. Sul mercato di Chiavari c'è poco nuovo a parte gli immobili ristrutturati presenti nell'ex Colonia Fara. Sul lungomare sono presenti alcuni cantieri di nuova costruzione ma le richieste sono troppo elevate per la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti che, in questo periodo, preferiscono acquistare soluzioni da ristrutturare sfruttando le agevolazioni fiscali. In leggera diminuzione i valori immobiliari nella zona di Chiavari-Levante dove prevale la domanda di prima casa. Chi cerca la casa vacanza si sposta verso aree più vicine al mare, ora anche più accessibili dopo il calo dei prezzi di questi anni. Come abitazione principale si cercano appartamenti di 80-90 mq su cui investire mediamente non più di 200 mila €. Parliamo di famiglie, in particolare, che prediligono l'area intorno a viale Devoto e al Campo sportivo. Per un buon usato si spendono da 2000 a 2500 € al mq con punte di 2700 € al mq per le tipologie posizionate ai piani alti. Da segnalare anche una discreta richiesta di soluzioni indipendenti, con giardino, che si trovano prevalentemente nell'entroterra.

Scendono leggermente i prezzi a **Lavagna** e questo sta ridando slancio al mercato della casa vacanza che, in questa località, concentra la maggioranza delle richieste. A ricercarla sono persone provenienti da Lombardia ed Emilia-Romagna, che si orientano su bilocali o trilocali, possibilmente termoautonomi e dotati di spazio esterno vivibile e su cui impiegare 150-170 mila €. L'offerta immobiliare della zona 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 sono ristrutturati, posizionati ai piani alti e hanno la vista sul mare. Si scende a 2000-2500 € al mq se sono ubicati nelle strade più interne. I valori sono leggermente più bassi lungo corso Buenos Aires e corso 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, possono arrivare a 3000 € al mq. All'estremità di Levante, nella zona della piscina comunale sorge "Parco del Tigullio" dove, negli anni '80, sono stati costruiti comprensori residenziali dotati di 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. A Lavagna si segnalano prevalentemente interventi di riqualificazione sui condomini esistenti sfruttando le agevolazioni fiscali.

Il mercato immobiliare di **Cavi di Lavagna** registra prezzi in contrazione nella seconda parte del 2017. Si segnala comunque un certo interesse per l'acquisto della casa vacanza da parte di coloro che hanno budget limitati non sufficienti per indirizzarsi in altre località di mare. Tra gli acquirenti ci sono lombardi, emiliani e, negli ultimi tempi, anche genovesi. Negli ultimi tempi c'è stato un aumento degli acquirenti di prima casa che, da località limitrofe più costose, si spostano qui per acquistare. Prevalgono comunque gli acquisti di seconda casa. Si cercano monolocali sotto i 100 mila €, bilocali tra 120 e 130 mila €. Sul mercato si registra abbondante offerta: molti eredi vendono non essendo interessati a mantenere la casa vacanza.

Cavi di Lavagna si divide in quattro quartieri: Ripamare, Arenelle, Lungo Aurelia e Cavi Borgo. Ad eccezione di quest'ultima località 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 di 3000 € al mq a Cavi Borgo. I valori massimi raggiungibili sono di 4000 € al mq per le soluzioni ristrutturate e posizionate fronte mare. Le zone collinari sono appannaggio di coloro che ricercano soluzioni indipendenti: qui ci sono ville singole con terreno e vista mare, alcune in buono stato, altre che necessitano di importanti lavori

di ristrutturazione interni ed esterni e altre ancora dotate di piscina. I valori, talvolta lontani dalle potenzialità economiche dei clienti, vanno da 300 mila € per circa 180 mq da riordinare per arrivare a oltre un milione di € per le soluzioni particolarmente prestigiose.

Prezzi in leggero calo nella zona di **Rapallo** che si sviluppa intorno a via Mameli. Per il resto il mercato segnala stabilità di valori. La domanda di casa vacanza vede protagoniste famiglie provenienti dalla Lombardia e dalla Liguria e che sono alla ricerca di bilocali o di piccoli trilocali, possibilmente inseriti in contesti con basse spese di gestione e un possibile spazio esterno. Il budget si aggira intorno a 100 mila €. La maggioranza delle transazioni di seconda casa si realizza nel centro storico della città. Il trilocale è ricercato maggiormente come prima casa e nelle zone periferiche. Si preferiscono quelle centrali e quelle del lungomare, posizionate nei pressi della Ferrovia. Piacciono il fronte mare di via Gramsci e il lungomare Vittorio Veneto, dove sono presenti unità abitative nel tipico stile ligure, i cui valori possono superare 6000 € al mq se l'immobile è ristrutturato e posizionato fronte mare. 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 invece 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. Sempre interessanti le soluzioni all'interno di Parco Casale zona verde, poco servita ma più vicina al mare e alle spiagge, offre condomini degli anni '50-'60 a prezzi medi di 4000 € al mq. Chi avesse una disponibilità di spesa più contenuta può optare per il comune di Zoagli e per la frazione di San Michele di Pagana, entrambi sul mare. Qui si possono trovare sia case tipiche di pescatori liguri che in buono stato possono andare da 3000 a 4000 € al mq sia soluzioni degli anni '70 che si scambiano a prezzi medi di 2500 € al mq.

Il mercato della seconda casa a **Sestri Levante** segnala prezzi stabili e si muove grazie ad acquirenti che arrivano da Milano, Reggio Emilia, Torino alla ricerca di trilocali su cui investire cifre fino a 400 mila €. Le abitazioni più ricercate sono quelle che si estendono nella zona centrale, tra la spiaggia e la ferrovia. Chi ha un budget elevato si rivolge agli immobili presenti sulla prima fila, come viale delle Rimembranze, viale Vittorio Veneto e il lungomare Descalzo dove si possono toccare punte di 9000 € al mq per immobili fronte mare con terrazzo. Queste zone offrono piccoli condomini realizzati tra gli anni '50 e gli anni '80, case di pescatori ristrutturate e anche ville singole in stile Liberty. Quotazioni simili sono raggiungibili per le abitazioni ubicate nella Baia del Silenzio. Spostandosi in seconda fila i valori scendono significativamente e si portano intorno a 4000-5000 € al mq, per scendere ancora nella parte oltre la ferrovia dove le abitazioni si valutano tra 3500 e 3600 € al mq per arrivare a 3000 € al mq allontanandosi dal mare.

Provincia di Savona

I comuni della provincia di Savona hanno segnalato un ribasso del 3,9%.

Sul mercato immobiliare di **Celle Ligure** i valori abitativi sono stabili. Negli ultimi mesi si registra un incremento di transazioni di prima casa, visto il ridimensionamento dei prezzi negli ultimi anni e la maggiore disponibilità degli istituti di credito a erogare mutui. La ricerca della seconda casa si indirizza su bilocali e trilocali su cui investire non più di 200-250 mila € e si concentra, in particolare, nella fascia entro i 500 metri dal mare. Le soluzioni più costose e, talvolta di pregio, si trovano lungo la prima fila, fronte mare, dove si toccano punte di 7000-8000 € al mq, soprattutto se si tratta di soluzioni signorili. Altra zona signorile è quella della Pineta Bottini, riqualficata con la funicolare che la collega al centro e dove ci sono sia ville liberty sia piccole strutture condominiali. La possibilità di poter accedere comodamente al centro ha contribuito a rivalutare la zona soprattutto in termini di interesse. Allontanandosi dalla prima fila i prezzi scendono e si portano

mediamente intorno a 3500-4000 € al mq. Parliamo di Celle paese e Celle Piani dove si possono acquistare abitazioni costruite tra gli anni '50 e gli anni '70. Verso la zona collinare sono presenti delle soluzioni monofamiliari e bifamiliari e delle palazzine valutate mediamente intorno a 2000-2500 € al mq. Sono acquistate sia come prima casa sia come seconda casa. Sempre buona la domanda di immobili in affitto per il periodo estivo: per un bilocale si spendono 1000 € a giugno, 1500 € a luglio e 1500 € al mese ad agosto.

A **Noli, Spotorno, Bergeggi e Vado Ligure** si registra un mercato immobiliare decisamente differenziato che si caratterizza per un discreto dinamismo laddove l'immobile è messo in vendita al giusto prezzo di mercato. Solo per le soluzioni di pregio o in posizioni fronte mare oppure ubicate in zone servite si riesce a spuntare un prezzo più elevato e si possono registrare lievi incrementi di prezzo. La richiesta si orienta su soluzioni con spazio esterno, vista mare e vicinanza ai servizi, aspetto sempre più importante insieme alla presenza di box e posto auto. Tra tutti i comuni Noli è quello che registra un mercato maggiormente di nicchia con prezzi più elevati mentre **Spotorno e Bergeggi** segnalano prezzi più contenuti.

A **Noli** esiste un mercato immobiliare d'élite che si caratterizza per la presenza di acquirenti con un'ottima disponibilità di spesa da 200 a 300 mila €. Parliamo di un borgo marinaro che attira acquirenti che arrivano dalla Lombardia e dal Piemonte. Ultimamente si registra anche un ritorno di stranieri che scelgono la cittadina per trascorrere le vacanze. Parliamo di svizzeri, olandesi e francesi. Ai potenziali acquirenti 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 anche a 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 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 per le soluzioni in buono stato a 2200-2500 € al mq. 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 anche delle nuove costruzioni ed 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. Si segnala un crescente appeal per la zona tra Noli e Finale Ligure grazie alla presenza di una pista ciclabile che consente di praticare attività ciclistica in mountain bike.

In lieve diminuzione le quotazioni immobiliari di **Varazze** nella seconda parte del 2017. Le richieste arrivano prevalentemente da residenti in Lombardia e Liguria. Alcune anche dalla Francia e dalla Svizzera. L'interesse per la seconda casa è in ripresa e molti scelgono di investire i loro capitali su questo asset. La richiesta si orienta su trilocali con posto auto e vista mare per i quali si deve considerare una spesa media di 300 mila €. La vicinanza al centro o comunque ai servizi sono due elementi importanti della richiesta. Il mercato immobiliare di Varazze si presenta concentrato in tre zone: quella di Levante, quella del centro storico-stazione-porto e quella interna che si sviluppa lungo il fiume di Varazze. Nella prima si registrano le quotazioni più basse, intorno a 2000-2500 € al mq, dal momento che nel centro si concentrano molte abitazioni spesso prive di ascensore. Il fronte mare ha valori medi di 5000 € al mq. La zona del lungo fiume ha quotazioni intorno a 2000-

2500 € al mq mentre l'area di levante presso il lungomare Europa supera i 2500 € al mq. In zona piani D'Ivrea gli 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 con punte di 5000 € al mq per le soluzioni più signorili. Alla periferia di Varazze sorgono le zone periferiche di 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 valutati 2500 € al mq. Su Varazze ci sono diversi interventi di nuova costruzione, ottenuti attraverso opere di riqualificazione e recuperi di alberghi dismessi e che raggiungono cifre di 5000 € al mq. Altri interventi di nuova costruzione sono previsti in zona Porto e alle spalle della stazione di Varazze. Buona la domanda di immobili in affitto per il periodo estivo. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 1000 € a giugno, 1800€ a luglio, 2000 € ad agosto e 1000 € a settembre.

Provincia di Imperia

Sono stabili i valori immobiliari delle località turistiche in provincia di Imperia.

Sul mercato immobiliare di **Diano Marina**, nella seconda parte del 2017, i valori immobiliari sono stabili. La domanda è vivace ma, buona parte dei potenziali acquirenti (tra cui quelli di provenienza nord europea), è in attesa di maggiori certezze sulla realizzazione della pista ciclabile. 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 infatti un'importante fetta di mercato. Si registrano anche diverse compravendite di prima casa e interesse di investitori alla ricerca di vecchi alberghi dismessi o di aree edificabili per poter partire con nuovi cantieri. Tra i motivi a cui attribuire la ripresa del mercato ci sono la possibilità di accendere mutui a condizioni vantaggiose (anche per l'acquisto della seconda casa), la fiducia nell'investimento immobiliare. Infatti tra gli acquirenti si annoverano molte persone di età medio alta (60-70 anni) che decidono di impiegare i loro risparmi in una seconda casa da utilizzare o da affittare. Sempre più apprezzate le soluzioni semindipendenti, anche per abbassare il peso delle spese condominiali. La provenienza degli acquirenti si divide tra Torino, Milano provincia, Monza provincia e ultimamente anche Brescia provincia. La domanda si indirizza prevalentemente su bilocali o piccoli trilocali in stabili con ascensore. 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. 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.

Nella seconda parte del 2017 il mercato immobiliare di **San Lorenzo al Mare** è abbastanza stabile sia nei valori sia nelle richieste, alimentate da francesi e italiani. Si nota sola una leggera contrazione del budget che non supera i 200 mila € per bilocali e trilocali. Gli stranieri prediligono soprattutto la zona della prima collina di Costarainera, Civezza, Liguaglietta e Cipressa, borghi dove ci sono prevalentemente case in pietra affiancate che costano 800 € al mq da ristrutturare per arrivare a 4000-5000 € al mq se già ristrutturate. 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. Sempre più importante per il turismo della zona la presenza della pista ciclabile che collega San Lorenzo al Mare ad Ospedaletti e che sarà ultimata con il tratto 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 2000 € a giugno, 2400 € a luglio, 2800 € ad agosto e 1500 € a settembre.

A **Sanremo** si segnala un costante interesse per l'acquisto della casa vacanza, ricercata soprattutto da acquirenti lombardi e piemontesi, che la utilizzano anche durante il periodo invernale per il clima favorevole e ne apprezzano la vicinanza alla Costa Azzurra. Negli ultimi tempi si registrano compravendite da parte di acquirenti francesi. L'acquirente di casa vacanza in questo momento mira a bilocali ristrutturati, possibilmente con terrazzo e vista mare. Una delle zone più apprezzate della cittadina che ospita il famoso Festival è l'area centrale che da via Matteotti e corso Garibaldi scende verso il mare. Da qualche tempo via Matteotti (sede dei più prestigiosi negozi e del Teatro Ariston) che parte da Piazza Colombo ed arriva fino al Casinò è stata interamente pedonalizzata.

Tra le varie tipologie di immobili si trovano anche delle soluzioni di prestigio con quotazioni che arrivano a toccare i 4500-4700 € al mq. Mediamente nelle zone centrali i prezzi sono di 2200 € al mq per un medio usato e di 3150 € al mq per quelle in buono stato. Per chi avesse budget più contenuti possiamo indicare la zona Pigna, decisamente centrale e caratterizzata da prezzi contenuti (per un bilocale si possono spendere anche 70 mila €). Vari sono i casi di persone che, dopo la pensione, decidono di trasferirsi definitivamente in città.

VENETO

Nella seconda parte del 2017 le quotazioni di Caorle sono in aumento: la motivazione è legata al fatto che i potenziali acquirenti hanno espresso budget importanti e più elevati (intorno a 250-300 mila €) rispetto al periodo precedente. La domanda si orienta su monolocali, bilocali e trilocali possibilmente con box auto. Acquistano famiglie benestanti che arrivano dalla provincia di Padova e che cercano la casa vacanza oppure la casa da mettere a reddito durante l'estate. Il centro storico della città è una delle zone più ambite oltre che la più costosa. Si sviluppa intorno al Duomo, dove c'è anche l'area pedonale, offre immobili d'epoca e tipiche abitazioni colorate della zona. Una soluzione ristrutturata tocca punte di 5000 € al mq. Nel tratto compreso tra via Roma ed il mare sono stati fatti alcuni interventi di nuova costruzione (su recuperi) ed i valori possono raggiungere 8000 € al mq. A seguire nelle preferenze dei potenziali acquirenti ci sono le abitazioni posizionate su lungomare Levante. Qui i prezzi medi si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq in prossimità del centro storico. Spostandosi nell'area di Ponente piace la zona intorno alla Darsena (via dei Bragozzi) dove per un buon usato si spendono mediamente 3000-4000 € al mq. Qui prevalgono le case basse e le soluzioni indipendenti. Apprezzata anche la zona dell'Orologio dove si concentrano richieste sia di casa vacanza sia di prima casa. Ci sono costruzioni anni '70-'80 e i valori medi sono di 3000 € al mq. Negli ultimi tempi si segnalano richieste per le case presenti a Porto S. Margherita, frazione di Caorle, dove ci sono condomini degli anni '70-'80 e per un buon usato si registrano valori medi di 2000 € al mq.

EMILIA ROMAGNA

Le località turistiche dell'Emilia Romagna hanno registrato una lieve contrazione dei valori immobiliari: -0,2%. Chiudono con valori in ribasso le province di Rimini (-0,9%) e di Forlì (-0,6%). La ripresa dei prezzi invece inizia a farsi sentire in provincia di Ravenna (+1,8%).

Provincia di Forlì-Cesena

Nel centro di Cesenatico e nella zona del Porto Canale prevalgono le richieste di casa vacanza ricercate da residenti nelle province di Bologna e di Modena. Viale Carducci, il lungomare della città, registra le quotazioni più elevate che possono toccare punte di 4000 € al mq nella zona del porto Canale. Nel centro storico ci sono le soluzioni d'epoca degli anni '20, in particolare su viale Roma e via Trento le cui quotazioni, se in buono stato, sono di 3000-3500 € al mq. Medesime quotazioni per le abitazioni presenti in seconda fila e in terza fila che viaggiano comunque intorno a 3000-3500 € al mq. Avvicinandosi a Valverde i valori si portano a 2800-3000 € al mq in prima fila. Nella zona di **Ponente** la domanda di casa vacanza è in ripresa, soprattutto in seguito al ribasso dei prezzi che rende l'acquisto più conveniente. Si chiedono tagli dal monolocale al trilocale con un budget medio intorno a 200-250 mila € possibilmente dotati di giardino e balcone. Le zone più ricercate da chi acquista la seconda casa sono Zadina e Ponente. Zadina non ha affacci sul mare, da cui è separata da una Pineta, offre prevalentemente condomini degli anni '70 e i prezzi medi sono di 1200 € al mq. La zona Ponente ha quotazioni più elevate, si affaccia sul lungomare e per il fronte mare si segnalano prezzi che possono arrivare a 3000 € al mq (ristrutturato). Si registrano anche acquisti di prima casa, concentrati, in particolare nella zona di Santa Teresa e Madonnina. In queste zone, che sorgono oltre la Strada Statale, ci sono anche nuove costruzioni che interessano gli acquirenti di seconda casa che talvolta preferiscono il nuovo più distante dal mare piuttosto che l'usato vicino al mare soprattutto se il prezzo è interessante. A **Valverde** si registra una concentrazione di richieste di seconda casa che si concentrano prevalentemente su bilocali, di 45-50 mq, dal valore di 90-100 mila €. La zona conta prevalentemente condomini degli anni '70. Su lungomare Carducci si concentrano prevalentemente strutture ricettive. Gli appartamenti front mare hanno quotazioni medie di 3000 € al mq oppure di 2300-2400 € al mq se in buono stato e posizionati tra il lungomare e la ferrovia. Oltre quest'ultima i prezzi scendono sotto i 2000 € al mq. Bassa l'offerta di immobili nuovi e per una tipologia di 35-50 mq si registrano valori di 200 mila €. Negli ultimi tempi si segnala anche una discreta domanda di abitazioni da acquistare per essere messe a reddito dal momento che si possono spuntare 900€ a giugno e settembre, 1500 € a luglio e 1700-1800 € al mese ad agosto. L'offerta del nuovo è bassa e i prezzi troppo elevati scoraggiano l'acquisto e hanno determinato una buona presenza di invenduto.

Provincia di Ravenna

Nel secondo semestre del 2017 il mercato della casa vacanza a **Cervia, Pinarella, Tagliata** registra una leggera ripresa dei prezzi. La domanda è sostenuta e se l'immobile ha le caratteristiche ricercate dal potenziale acquirente quest'ultimo è disposto a pagare un qualcosa in più. Poiché c'è offerta sul mercato, chi non trova ciò che desidera temporeggia. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie residenti a Cesena, Forlì, Modena e Bologna che poi utilizzano l'abitazione. Presenti pochi investitori che realizzano acquisti speculativi. La tipologia preferita è il trilocale, a seguire il bilocale e le caratteristiche più ricercate sono il posto auto o box, i contesti condominiali piccoli per ridurre le spese condominiali. Preferite le soluzioni in buono stato perché si temono i lavori di ristrutturazione. Il budget destinato a questo tipo di acquisto è di 180 mila € per Pinarella e 220-250 mila € per Cervia. Piace la zona di Pinarella che va dal centro verso Cervia, perché è meno costosa e quindi più accessibile. Un buon usato costa 2000 € al mq. L'offerta immobiliare è differenziata e va dal condominio alla villetta singola. Quotazioni simili per le abitazioni che si trovano subito dopo la Pineta. Sul lungomare di Cervia per un buon usato si arriva anche a 2500-3000€ al mq; prevalgono le strutture alberghiere e si possono trovare anche soluzioni indipendenti intorno al milione di €. A Tagliata, piccola località vicina a Pinarella, meno servita e di conseguenza meno richiesta i prezzi sono più bassi e si aggirano intorno a 1700-1800 €

al mq. Acquistano qui coloro che hanno budget più bassi. Il mercato delle locazioni registra una domanda elevata, con famiglie sempre più esigenti e alla ricerca di immobili in buono stato, vicini a mare, con aria condizionata. I canoni mensili per un bilocale di quattro posti letto sono di 1200 € a giugno, 2000 € a luglio e 2500 € ad agosto.

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di **Milano Marittima** sono in leggero aumento così come quelli di Cervia Centro. La motivazione è da ricercarsi nella diminuzione dell'offerta anche perché ci sono poche nuove costruzioni e nell'aumento della domanda. Nel centro di Cervia si acquistano prevalentemente seconde case, trilocali e quattro locali possibilmente con posto auto e posizionati nella fascia tra il mare e la ferrovia. Le quotazioni per queste tipologie fronte mare arrivano anche a 350 mila €, con punte di 400 mila € per le costruzioni più nuove (con non più di 10 anni di età). Spostandosi in seconda fila dove avvengono più transazioni (visto che spesso gli alberghi si concentrano sulla prima fila) si toccano punte di 350 mila €. Nell'area che va dalla ferrovia alla statale SS16, detta zona "Malva", per un trilocale di circa 65 mq in buono stato i prezzi scendono tra 160 a 180 mila €. A Milano Marittima la maggioranza delle transazioni interessa la casa vacanza, sempre meno richiesto il centro a causa della movida serale e sempre più richiesta la zona dei Poeti (zona via Leopardi) dove per un trilocale di 65 mq si spendono mediamente 300-330 mila €. A Milano Marittima, in prima fila, si trovano appartamenti e ville in stile liberty. I prezzi per le abitazioni più recenti si aggirano intorno a 4500 € al mq. Nell'entroterra di Cervia si realizzano per lo più compravendite di prima casa visto che i prezzi sono più contenuti, 1500 € al mq per le soluzioni nuove.

Provincia di Rimini

Prezzi stabili e, in alcuni casi anche in rialzo, nell'area centrale di **Riccione** e in zona **Paese**. Si registra infatti un aumento del numero di richieste e di compravendite sia residenziali sia turistiche. A cercare la casa vacanza sono in genere turisti in arrivo dall'Emilia Romagna, dalla provincia di Milano ed in minor parte anche dall'Umbria: questa tipologia di acquirenti preferisce bilocali che si trovino nella fascia mare dove i valori partono dai 2500-3000 € in su. Chi compra l'abitazione principale si focalizza sulla zona di Villalta e sul Paese, dove si trovano abitazioni nuove a prezzi compresi tra 3000 e 4000 € al mq. 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 e 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 vede l'area più richiesta: qui il nuovo non supera 3500-4000 € al mq, mentre l'usato in buone condizioni oscilla intorno a 2500 € al mq. In zona Fontanelle è in corso il recupero di un ex albergo con cambio di destinazione d'uso in residenziale e vede la realizzazione di 12 appartamenti (i bilocali si vendono a 170 mila €). A Riccione infatti è cambiato il regolamento urbanistico, che adesso permette la realizzazione di tagli più piccoli, come appunto i bilocali, tipologia ambita soprattutto sul mercato turistico. Da segnalare inoltre il restyling del Centro storico. Completamente ristrutturata anche la stazione ferroviaria di Riccione, la struttura è stata adeguata alla nuova linea metropolitana su gomma che collegherà Riccione con Rimini e che affianca la linea ferroviaria classica utilizzando le stazioni ferroviarie. Per quanto riguarda gli affitti residenziali si registra un aumento della domanda, in particolare da parte di chi si trova a Riccione per lavoro oppure da parte di giovani coppie. Il canone di un trilocale è di 700-750 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero.

Attivo il mercato della casa vacanza nell'area di Alba e del Porto. La domanda proviene da famiglie in arrivo dalla Toscana, dall'Umbria, dalla Lombardia, dall'Emilia Romagna ed in parte minore dal Veneto e dalle Marche. Le richieste si concentrano soprattutto sui trilocali e la disponibilità di spesa oscilla mediamente tra 180 e 280 mila €. Piacciono le zone servite, che non siano troppo distanti dal mare, (al massimo 700-800 metri) ma la variabile più importante rimane il prezzo. In zona Alba le aree più apprezzate dai turisti sono quelle del parco Punta dell'Est e di viale Dante, ben servite ed attrezzate con bagni di ottimo livello. In questa zona un trilocale in buone condizioni si acquista a circa 2800 € al mq. I valori crescono spostandosi in direzione del Porto e di viale Ceccarini, dove le quotazioni partono da 3500 € al mq per arrivare anche a 5500 € al mq. Da segnalare la presenza di numerosi interventi di ristrutturazione di alcuni hotel in zona Marano, si tratta di un'area in fase di riqualificazione che nei prossimi anni potrebbe diventare particolarmente appetibile dal punto di vista residenziale. Nell'area di Riccione compresa tra Alba e il Porto il canone di locazione di un bilocale con 4 posti letto è di 1000-1500 € a giugno, 2000-2500 € a luglio, 2500-3500 € ad agosto e circa 1000 € a settembre.

Sono stabili le quotazioni a **Bellaria** nella seconda parte del 2017. Il mercato immobiliare si divide equamente tra residenziale e casa vacanza ed il semestre ha evidenziato un generale aumento del numero di richieste. A cercare la casa al mare sono perlopiù turisti in arrivo dalla Lombardia e dall'Emilia Romagna, in particolare da Bologna. Questa tipologia di acquirenti compra in genere bilocali e trilocali non distanti dal mare e la disponibilità di spesa oscilla tra 80 e 200 mila €. La zona Porto si sviluppa intorno a via Cristoforo Colombo, è posizionata nei pressi del mare ed offre prevalentemente casette di pescatori 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 di Bellaria 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. In questo caso i valori medi si aggirano intorno a 2500 € al mq. Meno quotata la zona della Cagnona perché più lontana dal centro e dal mare e dove ci sono meno attività commerciali. Qui si trovano tipologie di recente costruzione a prezzi che si attestano sui 1800 € al mq.

Mercato vivace ad **Igea Marina** dove, una buona parte delle compravendite, riguarda la casa vacanza. A cercare la seconda casa sono prevalentemente turisti in arrivo dall'Alta Emilia e dalla Lombardia, si tratta in genere di persone con una disponibilità di spesa non superiore a 100 mila € per l'acquisto di un bilocale. Le richieste si focalizzano su abitazioni situate nella fascia compresa tra il mare e la linea ferroviaria (al massimo 200-300 metri dal mare), in buono stato di conservazione, con basse spese condominiali e possibilmente dotate di un posto auto. Viale Pinzon è la strada principale, qui gli appartamenti risalgono agli anni '60-'70 e si scambiano a 2000 € al mq, mentre quelli di nuova costruzione arrivano a 2500 € al mq. In seconda fila rispetto al mare si distinguono viale Virgilio e via Italice, caratterizzati da un'offerta sostanzialmente simile alla precedente ma con prezzi di 1700-1750 € al mq. Dietro la ferrovia si sviluppa la zona residenziale dove l'usato parte da 1300 € al mq, mentre il nuovo (ad esempio in zona Parco del Gelso) costa sui 2100 € al mq. Da segnalare inoltre che in zona Laghi sono partiti due interventi che prevedono la realizzazione di un totale di 8 villette bifamiliari con giardino, e con prezzi di vendita che si attestano su 400 mila €. Infine sono stati completati i lavori di riqualificazione dell'arredo urbano e della viabilità in zona Porto Canale. Per quanto riguarda le locazioni estive, un bilocale con 4 posti letto si affitta a 500 € a settimana ad agosto, 400 € a luglio e 300 € a giugno e settembre.