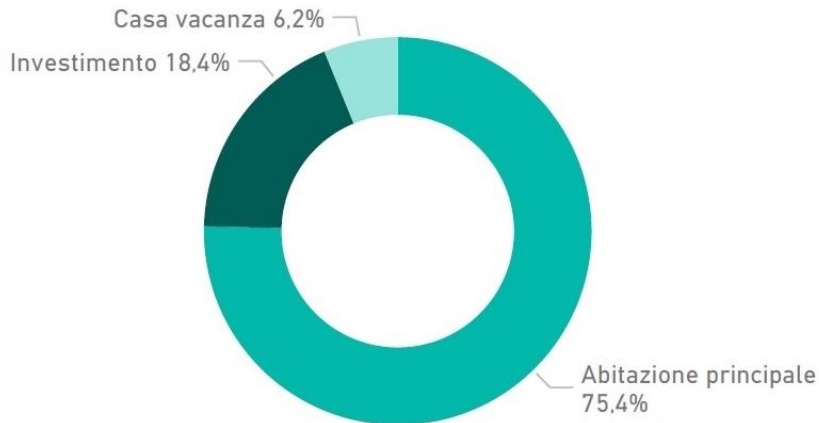


## Mercato immobiliare turistico Mare - Estate 2019

*Aumentano gli stranieri che acquistano la casa vacanza (9,3%)  
attratti dai borghi e dalle case tipiche*

Il mercato della casa vacanza suscita ancora interesse tra i potenziali acquirenti, italiani e stranieri. Come si evidenzia anche dall'analisi delle motivazioni di acquisto di chi si è rivolto alle agenzie del Gruppo Tecnocasa, il 6,2% dei potenziali acquirenti ha comprato una casa vacanza.

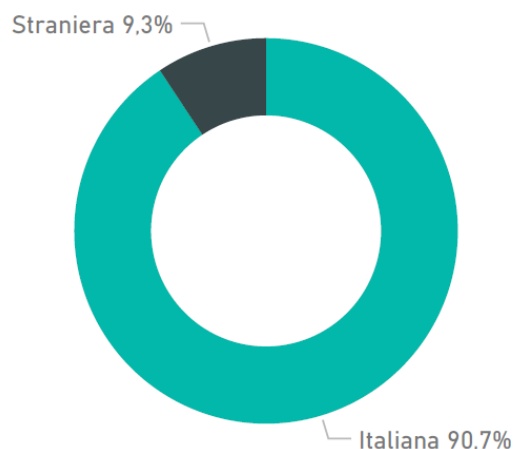
### Motivo acquisto - Italia II sem 2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Si segnala un aumento della quota di stranieri che ha acquistato la casa vacanza e che è passata dal 7,9% del 2017 al 9,3% del 2018.** Sono particolarmente attratti dai borghi e dalle case tipiche oppure dalle soluzioni indipendenti perché per loro contano, in particolare, la tranquillità e la privacy. Ricontriamo la loro presenza sulle località del lago di Garda, sul lago di Iseo e nei borghi di mare come Amalfi, Positano o Scopello. Iniziano a vedersi anche nell'imperiese. Gli acquirenti italiani, sono maggiormente interessati a piccoli trilocali e bilocali, in aree da cui è facile raggiungere il mare o il lago.

### Cittadinanza acquirente casa vacanza - Italia II sem 2018



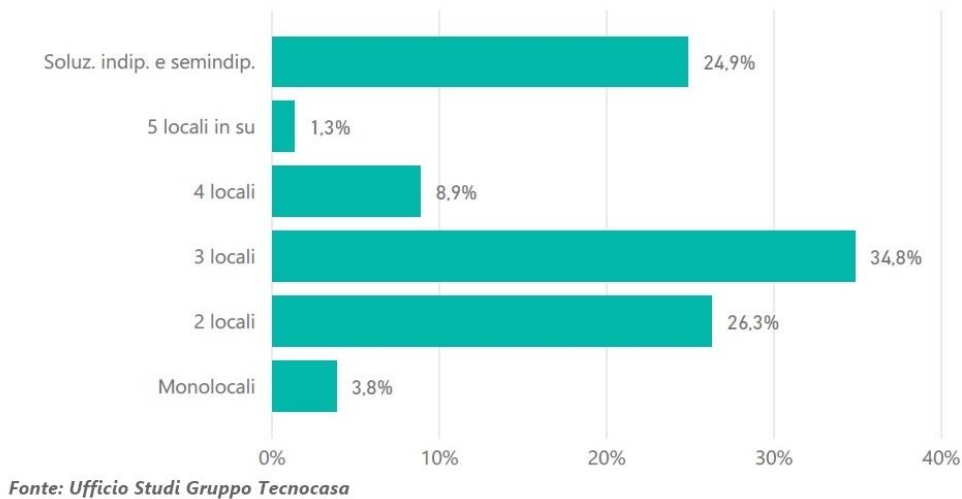
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le tipologie più richieste come casa vacanza sono i trilocali (34,8%), a seguire il bilocale (26,3%) ed infine le soluzioni indipendenti (24,9%). La casa, al mare e al lago, deve avere almeno uno spazio esterno (balcone, terrazzo o giardino). Meglio se ha la vista o addirittura se posizionata fronte mare o fronte lago. Gli acquirenti italiani desiderano soprattutto la vicinanza alle spiagge e la presenza dei servizi, elemento sempre più importante alla luce del fatto che si vive la casa oltre il classico periodo di vacanza. Infatti, negli ultimi anni si tende a privilegiare le abitazioni nei luoghi vicini a quelli di residenza per un maggiore utilizzo.

Rispetto ad un anno fa si registra un leggero aumento delle compravendite di bilocali, molto probabilmente legato all'aumento di acquisti per investimento stimolato dal maggiore afflusso delle presenze turistiche nel Belpaese negli anni scorsi.

**Una novità emersa negli ultimi mesi è un maggiore ricorso al mutuo per l'acquisto della casa vacanza** riservando liquidità ad eventuali imprevisti.

### Tipologia acquistata casa vacanza - Italia II sem 2018

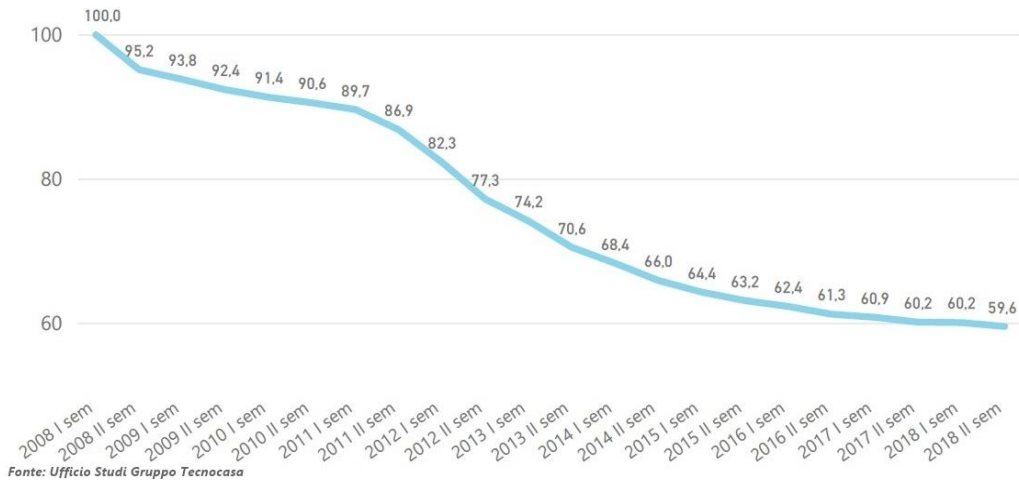


**Si segnala, inoltre, un maggiore appeal per quei comuni dove si sono realizzati interventi di riqualificazione o di miglioramento dei servizi turistici.** In particolare, la realizzazione delle piste ciclabili (da quella sul Garda a quelle liguri) sta portando ad un maggiore interesse da parte degli acquirenti stranieri. Importante notare come, in alcune località, sono riprese le attività di riqualificazione su vecchi stabili al fine di ricavare abitazioni da destinare sia alla prima sia alla seconda casa.

Una ripartenza soft, dunque, per questo segmento che, comunque intaccato dalla crisi del mattone, dal I semestre del 2008 al II semestre del 2018 ha visto un ridimensionamento dei valori del -40,4% (mare) e del -28,4 (lago).

**Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari delle località turistiche del mare hanno subito un ribasso dei valori dello 0,9%.**

## Andamento dei prezzi nel tempo - Località turistiche Mare



Sono in lieve ribasso tutte le località del mare. La Puglia chiude con valori stabili, contenuti ribassi di prezzo per le località della Sardegna e della Campania (-0,3%), della Calabria (-0,4%), delle Marche e della Sicilia (-0,6%). L'Emilia Romagna chiude con un ribasso delle quotazioni di -0,8%. Poche le località che segnalano una ripresa dei valori tra queste Jesolo, San Teodoro, Ostuni.

### Liguria

Le quotazioni immobiliari della casa vacanza in Liguria registrano una contrazione dell'1,1%. Stabili i valori immobiliari della provincia di Imperia e Savona. Interesse in crescita per la costa imperiese in seguito alla realizzazione della pista ciclabile. Le località turistiche della provincia di Genova registrano una contrazione dei valori del 2,9%.

### Savona provincia

A **Noli, Spotorno, Bergoggi e Vado Ligure** la domanda immobiliare è vivace e le richieste in aumento. Sono zone interessanti per chi arriva dal Piemonte e dalla Lombardia e che, in genere, ricerca un bilocale con box e spazio esterno (il box è importante perché in queste zone a causa della conformità del territorio l'offerta è bassa). Si investono mediamente 200-250 mila €. Si registra un ritorno di acquirenti stranieri (Germania, Svizzera, Olanda, Lussemburgo) che si orientano su appartamenti. Le case indipendenti sono prese in considerazione solo se i prezzi sono particolarmente interessanti. Noli presenta un mercato di nicchia con prezzi più elevati mentre **Spotorno e Bergoggi** segnalano prezzi più contenuti. Pochi gli acquisti per investimento perché i prezzi sono decisamente elevati.

A **Noli**, che si distingue per il suggestivo borgo medievale, 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 della Lombardia e del 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 e 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. Nell'entroterra di Noli si sta

procedendo alla trasformazione di un albergo dismesso in spa. 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. Questo sta creando interesse per **Finalborgo** che ha un'offerta turistica interessante. I prezzi delle case si aggirano intorno a 3500 – 4000 € al mq. Sono in aumento sia gli acquisti di casa da mettere a reddito sia gli acquisti realizzati da stranieri. A **Bergeggi** si cercano prevalentemente seconde case e una nuova soluzione fronte mare si vende a 4000 – 5000 € al mq. Buone opportunità sull'usato: un bilocale vista mare costa tra 180 mila e 220 mila euro. Le quotazioni su **Spotorno** sono rimaste sostanzialmente stabili. Un trilocale vista mare si è attestato su una richiesta tra i 270 mila e 350 mila euro, con una domanda il leggero aumento. 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. Il mercato delle locazioni estive per un bilocale di quattro posti letto a Bergeggi, Spotorno e Noli registra canoni di locazione di 600-700 € a Giugno, 1000-1200 € a luglio, 1600-1800 € ad agosto e 600-700 € a settembre.

Stabili le quotazioni immobiliari di **Varazze**, nella seconda parte del 2018, anche se, per le tipologie che non hanno mai subito interventi di ristrutturazione, i valori tendono a scendere. Cercano la casa vacanza residenti in Lombardia, Piemonte e Liguria e, ultimamente, anche svizzeri. La domanda è vivace e, infatti, sulla cittadina sono in corso diversi interventi di frazionamenti e recuperi di vecchi alberghi da cui si ricavano appartamenti. Alcune di queste operazioni sono in corso a ridosso del porto e in alcune zone del centro e della stazione. Gli acquirenti italiani che cercano la casa vacanza hanno come must la presenza del posto auto, dell'ascensore e la vicinanza al mare. Spesso l'assenza di ascensore penalizza gli immobili del centro storico che hanno il vantaggio di godere del fronte mare e se ristrutturati con finiture di pregio toccano punte di 5000-6000 € al mq. Mancando il fronte mare i valori scendono a 3000-4000 € al mq. Piacciono molto la zona di Levante, quella del centro storico – stazione – porto. La prima, quella più ambita, ha prezzi di 3000-4000 € al mq (immobile in buono stato) con punte di 5000 € presso il lungomare Europa. Piace l'area alle spalle del porto turistico, Punta Aspera, dove ci sono piccoli contesti condominiali con terrazzo e dove, un buon usato, si valuta a prezzi medi di 2500 € al mq. In zona piani D'Ivrea gli appartamenti anni '70 con vista mare valgono 2500 € al mq perchè distanti dal centro. Alla periferia di Varazze sorgono via Scavino e via Piave. I prezzi di 2500-3000 € al mq rendono possibile l'acquisto a chi ha una disponibilità di spesa più contenuta. 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.

### **Imperia provincia**

Il mercato immobiliare di **San Lorenzo al Mare** è stabile anche se si riscontra un lieve aumento della disponibilità di spesa per la casa vacanza: bilocali e trilocali dal 180-200 mila €. In più casi gli acquirenti hanno fatto ricorso al mutuo. Sono in aumento, inoltre, gli investitori. Ad interessarsi all'acquisto sono sia italiani sia stranieri, questi ultimi francesi e poi nord europei attratti in particolare dalla pista ciclabile che collega San Lorenzo al Mare ad Ospedaletti. Le preferenze degli stranieri sono sempre orientate verso le abitazioni situate nella prima collina e cioè, Costarainera, Civezza, Lingueglietta e Cipressa, borghi dove ci sono prevalentemente case in pietra affiancate i cui valori vanno da 800 € al mq (da ristrutturare) a 4000-5000 € al mq se già ristrutturate. Amano la panoramicità dei luoghi, le case tipiche in pietra e la possibilità di defilarsi dalle zone più vicine al mare. La zona centrale di San Lorenzo al mare è quella più costosa, con valori che vanno da 4000 € al mq fino a 8000-9000 € al mq quando l'immobile dispone di terrazzo ed è posizionato

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.

Il mercato delle locazioni estive è sempre molto dinamico e le richieste sono in crescita. I canoni di locazione sono rimasti invariati a causa dell'abbondante offerta. Sul mercato delle locazioni estive, per un bilocale di quattro posti letto, si registrano canoni mensili di 2000 € a giugno, 2400 € a luglio, 2800 € ad agosto e 1500 € a settembre. Vanno avanti i lavori per la pista ciclabile verso Imperia: se così fosse si potrebbe ipotizzare un maggior appeal della cittadina che potrebbe essere riscoperta da un punto di vista turistico.

A **Diano Marina** i valori immobiliari sono stabili. La domanda è vivace, alimentata sia da acquirenti italiani sia da stranieri attratti dal clima e dalla realizzazione della pista ciclabile. Infatti, bikers e camperisti dimostrano interesse per la località dell'imperiese. Tra gli acquirenti anche persone residenti nell'Europa del Nord e Francesi che, in età ormai vicina alla pensione, acquistano per poi trasferirsi soprattutto nei periodi invernali. 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. La ricerca della casa vacanza si orienta su bilocali e trilocali da usare sia in estate sia durante l'anno. Piacciono le soluzioni semindipendenti, anche per contenere il peso delle spese condominiali. Particolarmente ricercata l'area entro un chilometro dal mare, dove le quotazioni medie sono di 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq sul fronte mare. Ultimato il restyling di corso Roma e di via Cairoli mentre vanno avanti quelli per la pista ciclabile urbana e per il restyling parziale della viabilità in luogo delle ex linee ferroviarie al cui posto sorgeranno anche parcheggi e aree verdi. Sempre positivo il mercato delle locazioni estive che registra canoni medi di 1200 € a giugno, 1600 € a luglio, 2000 € ad agosto e 1200 € a settembre (bilocale di quattro posti letto).

Nella seconda parte del 2018 il mercato immobiliare di **Bordighera** registra quotazioni stabili. A ricercare la casa vacanza sono piemontesi e lombardi, che optano soprattutto per bilocali e trilocali situati il più possibile vicino al mare e con vista mare e per i quali spendere non oltre 250 mila €. Ambite le zone centrali e vicine al mare, in particolare quella compresa fra via Vittorio Veneto e la fontana delle sirene dove si toccano picchi di 4000 - 4500 € al mq. Molto gettonata anche l'area compresa tra l'Aurelia e Lungomare Argentina dove, per un alloggio fronte mare, si toccano 4500 € al mq. La zona compresa fra via Pasteur e il confine con Vallecrosia, negli ultimi anni, è stata migliorata con il rifacimento delle spiagge, la realizzazione della pista ciclabile e la costruzione di nuovi stabilimenti balneari (con investimenti da parte di società importanti provenienti dalla Lombardia). Chi ha budget più contenuti si orienta verso la zona delle Due Strade dove, per condomini degli anni '70-'80, i valori raggiungono 2000 € al mq. Nella zona collinare, a ridosso di via Romana, ci sono ex alberghi convertiti in abitazioni di qualità medio alta e che si scambiano a prezzi medi di 4000 € al mq. L'ultimo albergo in fase di riconversione è l'ex Angst: ottanta unità abitative, 700 metri quadrati di saloni sottoposti a vincolo monumentale e destinati ad uso pubblico, 85 box in autorimessa, 19 posti auto coperti, 23 posti auto scoperti, 2 piscine, circa 20mila metri quadrati di parco e un nuovo edificio, Villa Belvedere. Nella zona collinare ci sono anche soluzioni indipendenti a prezzi intorno a 350 mila €. Tra gli altri interventi la costruzione di un importante centro sportivo frequentato da aspiranti tennisti e che ha determinato un aumento dei canoni di locazione della zona a ridosso del centro stesso e anche alcuni casi di acquisto. Si segnala un ritorno di acquirenti che, in passato, avevano acquistato in Costa Azzurra e che, a causa di un aggravio fiscale, vendono per comprare a Bordighera. In aumento anche coloro che acquistano per mettere a reddito e che si indirizzano su bilocali su cui

investire 130-170 mila € da affittare con affitti annuali o stagionali. Sul mercato delle locazioni turistiche si registrano canoni mensili di 1100-1300 € a luglio e 1500-1600 € ad agosto; chi volesse invece prendere casa per due settimane deve mettere in conto rispettivamente 600 e 800 €.

**Perinaldo**, borgo dell'entroterra imperiese (bandiera arancione) a 12 km da Bordighera è amato soprattutto dagli stranieri e da italiani che preferiscono la tranquillità. Borgo che ha dato i natali a Cassini astronomo di fama ospita anche un osservatorio astronomico offre una bella visuale sulla vallata o percorsi escursionistici che portano ad altri borghi vicini come ad esempio Apricale (altra bandiera arancione). Il centro storico medioevale offre case d'epoca, in pietra e caratterizzate da doppio ingresso su strade diverse e stanze che si susseguono. I prezzi vanno da 500 € al mq (da ristrutturare) a 1000 € al mq (già ristrutturate). Intorno al centro storico sono state costruite delle villette indipendenti a prezzi intorno a 200-250 mila €.

### **Genova provincia**

Il mercato immobiliare di **Cavi di Lavagna** registra prezzi in contrazione del 5%.

Non essendoci in previsione importanti lavori sul territorio la cittadina richiama soprattutto acquirenti di prima casa e di casa vacanza. Meno presenti gli investitori. La casa vacanza è acquistata da famiglie della Lombardia, del Piemonte e dell'Emilia Romagna alla ricerca di monolocali sotto i 100 mila € o bilocali tra 120 e 130 mila €. E' presente un'abbondante offerta perché molti eredi vendono. Cavi di Lavagna si divide in quattro quartieri: Ripa mare, Arenelle, Lungo Aurelia e Cavi Borgo. Ad eccezione di quest'ultima località, dove ci sono case di pescatori dei primi anni del 1900, prevalgono i condomini costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70. Un buon usato costa intorno a 2000 – 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq a Cavi Borgo. I valori massimi raggiungibili sono di 4000 € al mq per le soluzioni ristrutturate e posizionate fronte mare. Nelle zone collinari cerca chi desidera soluzioni indipendenti: ci sono ville singole, con piscina e vista mare. Le soluzioni in buono stato partono da 450 mila €. La zona è molto richiesta ma l'offerta è decisamente bassa.

In diminuzione i valori immobiliari di Chiavari (-1,2%). Stabili i valori immobiliari a **Chiavari – Ponente**. Rispetto ad un anno fa si registra un aumento delle richieste di casa vacanza e di immobili da mettere a reddito con affitti giornalieri. Si investono capitali da 100-120 mila € per acquistare piccoli tagli da 30-50 mq. Il ritorno degli acquirenti di casa vacanza è stato determinato soprattutto dal ribasso dei prezzi: in città, infatti, ci sono tante case vuote in seguito ad un ricambio generazionale. La zona più ambita da chi cerca la casa vacanza è quella disegnata da corso Italia, corso Valparaiso e corso Genova dove, per immobili in condomini degli anni '60-'70, posizionati fronte mare si raggiungono anche i 5000 € al mq. Piacciono le case presenti su corso Buenos Aires le cui oscillazioni vanno da 2300 € al mq (case da ristrutturare) a 3000 € al mq (ristrutturate). Hanno il vantaggio di essere vicino al mare e in una zona tranquilla. Si segnala che, sul lungomare di Chiavari, ci sono ancora numerose case invendute perché immesse sul mercato a prezzi molto elevati (8000-10 mila € al mq). La cittadina in questo momento vede numerosi lavori per il potenziamento degli argini del torrente Rupinaro. Il mercato delle locazioni estive è vivace e registra canoni di 1000 € al mese a giugno e settembre, 2000 € a luglio e agosto. Lieve calo dei prezzi soprattutto **nel Centro cittadino**, stabilità per il Centro Storico e per la zona del lungomare. La motivazione è da ricercarsi nell' eccesso di offerta sul mercato: sono numerose le seconde case messe in vendita in seguito ad un ricambio generazionale che ha interessato la cittadina e che ha per oggetto soprattutto condomini risalenti agli anni '60-'70, spesso da ristrutturare. La domanda di casa vacanza è comunque sempre presente e si orienta in particolare su piccoli tagli, bilocali e trilocali, su cui investire non oltre 200 mila €. Acquistano residenti in Emilia Romagna, nel milanese

e in alcune province del Piemonte. Apprezzata la presenza del riscaldamento autonomo e di uno spazio esterno abitabile. Anche in questa zona si acquista per mettere a reddito l'immobile (per un bilocale di 4 posti letto si spendono 1000 a giugno e settembre, 1500 € al mese a luglio, 2000 € al mese ad agosto). La zona del Lungomare (corso Valparaiso, corso Colombo) nella parte più vicina alla zona di Ponente è quella più costosa. Per palazzi degli anni '60-'70, con fronte mare, si toccano punte di 5000-6000 € al mq. La media dei prezzi nel centro si aggirano intorno a 2000-3000 € al mq. Riscuotono sempre un certo successo le tipiche case liguri d'epoca del Centro Storico: si tratta di soluzioni caratteristiche, spesso ristrutturate e dotate di riscaldamento autonomo ma senza ascensore e con prezzi medi di 3000-3500 € al mq e top prices di 4000 € al mq se ristrutturate. Soffrono gli immobili sul lungomare che volge verso Levante, area che ha subito meno riqualificazioni nel tempo ed anche meno servita a livello commerciale. Un buon usato scende a 2500 € al mq.

## Emilia Romagna

Le quotazioni immobiliari delle abitazioni lungo la riviera romagnola sono in diminuzione dello 0,8%. In contrazione dell'1,5% i prezzi per le località in provincia di Forlì e dell'1,6% per quelli in provincia di Rimini.

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di **Cesenatico** sono in diminuzione del 2,1%. Nel centro e nella zona del Porto Canale prevalgono le richieste di casa vacanza da parte di acquirenti residenti nelle province di Bologna e Modena.

Il mercato segnala prezzi stabili anche se i potenziali acquirenti iniziano ad investire cifre più importanti quando c'è elevata qualità. Il trilocale è quello più richiesto, meglio ancora se inserito in contesti condominiali con basse spese di gestione. Su viale Roma e via Trento si concentrano prevalentemente appartamenti degli anni '70 mentre, nelle traverse, prevalgono le villette a schiera e singole. Queste ultime hanno prezzi medi di 3500-4500 € al mq. Viale Carducci, il lungomare della città, registra le quotazioni più elevate, 5000 € al mq, nella zona fronte mare verso il porto Canale. Nel centro storico le soluzioni d'epoca degli anni '20, in particolare su viale Roma e via Trento, quotano 3000-3500 € al mq. Medesimi valori per le abitazioni presenti in seconda fila e in terza fila.

Avvicinandosi a Valverde i valori si portano a 2000 € al mq con punte di 2500 € al mq in prima fila. Iniziano a ripartire i primi cantieri in città e villette a schiera di 70-80 mq si scambiano a 350 mila €. Si segnala un aumento degli acquisti di immobili ad uso investimento. Per un bilocale di 4 posti letto gli affitti estivi sono di 1000-1200 € al mese a Giugno, 1500-1700 € a luglio, 2000-2200 € ad agosto, 1000-1200 € a settembre. I prezzi immobiliari della zona di Ponente sono in leggero calo. La zona offre un mix di offerta residenziale e turistica. La domanda di casa vacanza è in ripresa. Si registra un incremento delle richieste di villette a schiera e di soluzioni indipendenti in particolare nella ben servita zona Sala. In generale la richiesta si orienta su 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 fino a 3500 € al mq (ristrutturato). Si registrano anche acquisti di prima casa, concentrati, in particolare nella zona di Santa Teresa e Madonnina. Oltre la Strada Statale si trovano 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.

Stabili le quotazioni a **Gatteo Mare, Villamarina e Valverde** (queste ultime due nel territorio di Cesenatico).

Valverde è prevalentemente una località turistica e di conseguenza si anima prevalentemente nei mesi estivi. Le abitazioni più richieste sono quelle posizionate su viale Carducci (viale che congiunge tutte queste zone) e che, in posizione fronte mare, hanno prezzi medi di 2500-3000 € al mq. I prezzi scendono per le soluzioni posizionate in seconda e terza fila che si valutano mediamente 2300-2500 € al mq. Mercato simile a Villamarina e Gatteo Mare. Quest'ultima località è animata tutto l'anno ed è una delle ragioni per cui è molto apprezzato dalle famiglie e che giustifica prezzi leggermente più elevati rispetto a Valverde e Villamarina. Infatti, una soluzione fronte mare può arrivare anche a 3000-3300 € al mq.

Piaccono anche le case posizionate su viale delle Nazioni, in parte pedonale: i prezzi sono compresi tra 2500 e 2700 € al mq. A Gatteo Mare sono presenti anche soluzioni di nuova costruzione, sorte tra il 2008 ed il 2010, e che si scambiano a prezzi medi di 3000-3200 € al mq. Sorgono a ridosso della stazione e sono dotate quasi sempre di box, talvolta di giardino. Quest'ultimo è un must molto desiderato e per cui non è sempre facile da trovare visto che chi ha un immobile con questa caratteristica difficilmente lo vende. Soluzioni con giardino si possono trovare sporadicamente all'interno della fascia mare dove prevalgono condomini con locali commerciali a piano terra. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una buona richiesta, anche se il periodo di interesse è sempre più spesso la settimana piuttosto che il mese intero. Si segnala che spesso gli acquirenti di casa vacanza affittano l'abitazione durante il periodo in cui loro non la utilizzano.

Il mercato della casa vacanza di **Pinarella e Tagliata** è stato caratterizzato da richieste di acquirenti residenti in Emilia, in Romagna e, in parte, anche in Lombardia. Si richiedono appartamenti in buono stato che non necessitano di lavori di ristrutturazione. La cittadina ha visto numerosi interventi per il miglioramento dell'urbanistica. Dalla pista ciclabile che collega Cesenatico a Cervia e che poi collegherà anche a Milano Marittima al recupero dello storico Magazzino del Sale al cui posto è sorto un nuovo polo culturale, con ristoranti e circuiti museali dedicati al sale. E' stata anche migliorata la viabilità con diminuzione del traffico. Il budget destinato all'acquisto della casa vacanza è di 180 mila € per Pinarella e 200-220 mila € per Cervia. Si sale a 280-330 mila € per Milano Marittima. A Cervia, che è la località più amata da chi cerca la casa vacanza, piace la zona tra il Porto Canale e viale Roma dove il nuovo fronte mare arriva a 4000-4500 € al mq mentre un buon usato costa 2500 € al mq; prevalgono le strutture alberghiere e si possono trovare anche soluzioni indipendenti intorno al milione di €. Piace la zona di Pinarella che va dal centro verso Cervia, perché è meno costosa e quindi più accessibile. Nel centro i prezzi si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq se insiste sul fronte mare. Da ristrutturare si scende a 2000-2500 € al mq. Quotazioni simili per le abitazioni che si trovano subito dopo la Pineta. 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 a Pinarella sono di 1200 € a giugno, 1500 € a luglio e 2000 € ad agosto. A Cervia si va da 1400 € a giugno, 1800-1900 € a luglio e 2300 € ad Agosto.

Stabili i valori immobiliari di **Milano Marittima** mentre sono in aumento quelli di Cervia. Infatti la cittadina sta attirando numerose richieste di acquisto sottraendole a Milano Marittima penalizzata dalla presenza di un turismo molto caotico. Questi motivi stanno portando le famiglie ad orientarsi verso Cervia dove la presenza di un mercato di prima casa determina servizi e attività commerciali



operativi tutto l'anno. La domanda si orienta su trilocali e quattro locali oppure su case indipendenti. Si apprezza in particolare la zona centrale della città dove ci sono case indipendenti e appartamenti a non più di 800 metri dal mare. I valori per le tipologie usate sono di 2600-3000 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti, ricavate per lo più da recuperi di vecchie case e che si scambiano a prezzi medi di 3500-4000 € al mq. L'area che va dalla ferrovia verso l'entroterra, detta zona "Malva" registra valori medi di 2200 € al mq. 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 con prezzi medi di 4000 – 4500 € al mq €. In prima fila ci sono appartamenti e ville in stile liberty. 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.

A **San Mauro Mare** registra una ripresa: è ritornata la fiducia tra gli acquirenti e tanti tra questi si sono orientati verso l'acquisto della casa al mare stimolati dai prezzi più bassi. Arrivano prevalentemente dall'Emilia Romagna ma non mancano richieste da parte di residenti in Lombardia che si trasferiscono definitivamente in questi luoghi. Chi cerca la casa vacanza si orienta su bilocali a cui destinare da 80 a 100 mila €. Si prediligono le soluzioni vicino al mare possibilmente dotate di posto auto e di box. Il mercato immobiliare di San Mauro mare cambia al di là della ferrovia. 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 dell'immobile. In caso di posizionamento fronte mare, dove l'offerta è molto bassa, il valore delle soluzioni nuove può arrivare anche a 3000 € al mq. Tra la ferrovia e l'entroterra i prezzi scendono di 100-200 € al mq e, per questo motivo, il mercato è accessibile a coloro che hanno un budget più contenuto. Non ci sono importanti sviluppi immobiliari ma piuttosto recuperi di immobili esistenti. Sul mercato delle locazioni estive si registra una buona domanda che vede in aumento coloro che cercano affitti settimanali. Per un bilocale di 4 posti letto a giugno e settembre si spendono 1000 € al mese, a Luglio 1700-1800 € al mese e ad agosto 2000-2200 € al mese.

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di **Riccione** sono diminuiti del 3,5%.

Nella zona di **Alba Porto** il mercato immobiliare, nell'ultimo anno, ha visto l'immissione di numerose abitazioni di nuova costruzione che ha calmierato i valori degli immobili usati e ne ha rallentato le tempistiche di vendita. Il nuovo è stato venduto a 3500-3800 € al mq. Le nuove costruzioni sono state apprezzate anche da chi era alla ricerca della casa vacanza. La domanda proviene da famiglie in arrivo dalla Toscana, dall'Umbria, dalla Lombardia, dall'Emilia Romagna e, 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 €. Sono ritornati coloro che acquistano per mettere a reddito sia con la modalità degli affitti brevi e sia con la modalità degli affitti di lungo periodo (un bilocale si affitta a canoni medi di 550 € al mese). Piacciono le zone servite, non troppo distanti dal mare (al massimo 700-800 metri). 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 verso il Porto e viale Ceccarini dove le quotazioni partono da 3500 € al mq per arrivare anche a 5000 € al mq. Sono in corso diversi interventi di riqualificazione sul territorio tra cui il restyling della passeggiata che porta a Marano e del sottopassaggio di viale Ceccarini. Inoltre, prima dell'estate, dovrebbe essere operativa la metropolitana su gomma che collegherà Rimini a Riccione. 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 immobiliari **nell'area centrale di Riccione e in zona Paese**. Come casa vacanza l'area più richiesta è quella compresa tra Riccione Paese ed Abissinia, grazie alla presenza della stazione ferroviaria e a tutti i servizi disponibili anche fuori stagione. L'usato si acquista a prezzi compresi mediamente tra 2200 e 2800 € al mq, mentre i valori del nuovo salgono a 3500 € al mq. Prestigiosa l'area di Abissinia anche se l'offerta è bassa, per questo motivo in molti spostano la propria attenzione sulle zone di Fontanelle e Riccione Paese che si sviluppa non oltre i 300 metri 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. Apprezzata 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 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. Da segnalare che in zona Fontanelle è stato completato il recupero di un ex albergo con cambio di destinazione d'uso in residenziale e vede la realizzazione di 12 appartamenti già tutti venduti su carta a prezzi compresi tra 3200-3400 € al mq. Sono presenti inoltre altri cantieri, si tratta in genere di recuperi di abitazioni già esistenti. 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. Completamente ristrutturata anche la stazione ferroviaria di Riccione, la struttura è stata adeguata alla nuova linea metropolitana su gomma che collega Riccione con Rimini e che affianca la linea ferroviaria classica utilizzando le stazioni ferroviarie. Da segnalare infine che nei prossimi anni è prevista la riqualificazione dell'area Sud di Riccione, quella compresa tra le Terme e Misano, area attualmente destinata ai campeggi. L'intervento prevede la realizzazione di bungalow e di strutture dedicate al turismo come ad esempio impianti sportivi, piscine ed aree attrezzate per bimbi.

Ad **Igea Marina** dove, il mercato della casa vacanza si concentra in particolare nella fascia mare. La restante parte del mercato è animata da acquisti di prima casa realizzati, spesso, da giovani coppie che ricorrono a mutui importanti. Si rivolgono in particolare all'area oltre la ferrovia dove i prezzi sono più contenuti (2100 € al mq per il nuovo e 1200-1300 € al mq per l'usato) e l'offerta immobiliare più recente e risalente ai primi anni 2000. Nel tratto compreso tra il mare e la ferrovia acquistano prevalentemente turisti in arrivo dall'Alta Emilia e dalla Lombardia, alla ricerca di piccoli tagli su cui investire non più di 100 mila €. 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 costano fino a 2500 € al mq. 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. Interesse per l'acquisto della casa al mare anche a Torre Pedrera nel comune di Rimini dove si realizzano prevalentemente acquisti di casa vacanza. Le case risalgono agli anni '70 ma la vicinanza al mare fa sì che si registrino prezzi intorno a 1700-1800 € al mq.

## Veneto

In Veneto le località turistiche hanno registrato una contrazione dei valori immobiliari dell'1,3%. Le quotazioni **di Caorle** sono stabili in centro e in diminuzione nelle zone più periferiche: le nuove costruzioni, destinate per lo più al mercato residenziale, stanno calmierando i valori dell'usato. La domanda si orienta su immobili con due camere da letto possibilmente con terrazzino e posto

auto con un budget tra 130 e 200 mila €. Importante la presenza di riscaldamento autonomo dal momento che la casa viene vissuta anche d'inverno.

A Caorle acquistano prevalentemente 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 è una delle zone più ambite oltre che la più costosa. Si sviluppa intorno al Duomo, dove c'è anche l'area pedonale, che offre immobili d'epoca e tipiche abitazioni colorate. Una soluzione ristrutturata tocca punte di 5000 € al mq. Nelle zone centrali si sta procedendo al cambio di destinazione d'uso di vecchi alberghi ormai in disuso in residenziale. Si ricaveranno prevalentemente piccoli tagli (il taglio minimo consentito è di 40 mq). A seguire nelle preferenze dei potenziali acquirenti ci sono le abitazioni posizionate su lungomare Levante (prezzi medi di un buon usato 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq in prossimità del centro storico). Chi desiderasse una soluzione indipendente potrebbe prendere in considerazione l'area di Ponente con prezzi simili a quelli di Levante. A Ponente piace l'area intorno alla Darsena apprezzata da chi cerca la casa ed il posto barca. Da segnalare la nascita di nuove costruzioni nella zona di San Giorgio, Fonte di Livenza e a Caorle stessa.

Il mercato immobiliare a **Jesolo – Lido** segnala una sostanziale stabilità di valori. La domanda turistica proviene da residenti nelle province di Treviso, Venezia, Vicenza, Verona e Padova alla ricerca di appartamenti di 50-60 mq su cui investire non più di 150-250 mila €. Tra le caratteristiche ricercate ci sono la vicinanza al mare (entro 200-300 metri), la presenza di due camere da letto e del posto auto. Nuove costruzioni sono ancora in corso, in terza fila (tra piazza Aurora e piazza Marina) e tra la zona Sabbiaodoro e piazza Torino: sono piccoli contesti con palazzine di due piani con piscina, mentre altri interventi sono in corso grazie al piano casa che ha consentito l'abbattimento di vecchie abitazioni e la costruzione con aumento delle volumetrie. I prezzi del nuovo sono di 3000 € al mq.

Da segnalare, negli ultimi due anni, l'aumento della domanda ad uso investimento indirizzata su piccoli tagli da mettere a reddito e su cui investire 150-160 mila €. Tra piazza Manzoni e piazza Mazzini il nuovo raggiunge top prices di 5000-6000 € al mq.

Via Bafile, strada principale del centro di Jesolo e più distante dal mare, registra quotazioni medie di 2600-2800 € al mq. In generale, tra la prima e la seconda fascia si registrano quotazioni di 3000 € al mq, tra la seconda e la terza fascia siamo intorno a 2700-2800 € al mq.

Buon interesse anche per la Pineta, zona situata nell'estremo est del litorale di Jesolo. E' un'area tranquilla e verde sottoposta ad interventi urbanistici che l'hanno abbellita e con la creazione di parchi, strade e verde pubblico e riqualificata con la nuova "Torre Merville" e un centro benessere. Inoltre è sorta anche la "Cross Lam Tower", il più grande grattacielo per la maggior parte in legno realizzato in Europa.

Attivo il mercato delle locazioni estive, da Giugno a Settembre. Un bilocale di quattro posti letto costa circa 2500 € al mese ad agosto, 1200– 1500 € a luglio, 1200 € al mese a giugno e 600 € al mese a settembre.