

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO VENETO

Il semestre 2019

Nella seconda parte del 2019 le quotazioni delle località marine del Veneto si sono ribassate dell'1,7%: stabili i valori di Caorle e Chioggia, in ribasso del 4,7% quelle di Jesolo.

“A Caorle la maggioranza degli acquirenti sono italiani, prevalentemente veneti e lombardi, alla ricerca di bilocali e trilocali vicini al mare con un budget di spesa che va dai 120 a 200 mila €. C'è una minoranza di cechi e tedeschi che cercano trilocali fino a 150 mila €. – dichiara, *Nuvoletta Ferdinando, Affiliato Tecnocasa* - Gli acquirenti stranieri con budget inferiore a 100 mila € scelgono zone più periferiche come La Salute di Livenza (San Stino di Livenza) o Torre di Fine (Eraclea). 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, ed offre immobili d'epoca e tipiche abitazioni colorate. Una soluzione ristrutturata tocca punte di 5000 € al mq. Piace anche il 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 la zona 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. **A Caorle da alcuni anni vanno avanti lavori di riqualificazione e recupero di vecchi alberghi.** Alcuni sono stati ultimati e altri sono ancora in corso. I cantieri sono ubicati a Caorle centro, nella zona di Ponente, nelle zone di Sansonessa e di Altanea. Quest'ultima zona si è rivalutata negli ultimi anni, con la nascita di un consorzio “Duna Azzurra” con parco, lago artificiale e pista ciclabile. Presenti numerose attività commerciali. I prezzi oscillano da 2200 a 2400 € al mq. È apprezzata da turisti austriaci, tedeschi, polacchi, cechi ed italiani”.

“A Jesolo la maggioranza degli acquirenti arriva dalla regione, Treviso e Venezia in particolare. Aumentano le richieste da parte dei clienti lombardi e del Trentino Alto Adige. 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 con budget medi che vanno da 170 a 230 mila €. **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 €.** – afferma, *Andrea Bertin, Affiliato Tecnocasa* - **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. È un'area tranquilla e verde sottoposta ad interventi urbanistici che l'hanno abbellita. In aumento gli interventi sulla fascia mare, ad essere interessati sono vecchi immobili che vengono abbattuti e ricostruiti con aumenti di volumetria. Hanno due camere da letto e posto auto. Un altro importante sviluppo è in corso tra piazza Torino e piazza Nember: piccoli contesti con piscina. Sono comunque numerosi (1200) i progetti presentati alla scadenza del piano ter e finalizzati all'ampliamento del piano casa. Diversi interventi sono stati realizzati per il restyling della città. In crescita le richieste nelle zone di piazza Milano, Pineta e Faro dove stono stati realizzati interventi di riqualificazione nei pressi della spiaggia”.