

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

Nord

EMILIA ROMAGNA

Nella seconda parte del 2020 il mercato immobiliare della casa vacanza dell'Emilia-Romagna ha segnalato un aumento dei prezzi dello 0,5%. Bene le località che si trovano in provincia di Forlì-Cesena che hanno registrato una crescita dei valori dell'1% così come quelle della provincia di Rimini che hanno messo a segno un +0,7%. Stabili le località in provincia di Ravenna.

Provincia di Forlì-Cesena

A **Cesenatico** si registra un leggero aumento dei prezzi oltre che della domanda. Si sono compravendute anche soluzioni da ristrutturare grazie agli incentivi fiscali del 110%. Nella zona centrale e del Porto Canale prevalgono le richieste di casa vacanza in arrivo, quasi sempre, da persone residenti in Emilia-Romagna. La domanda si orienta verso immobili con due camere da letto dal valore compreso tra 250 e 300 mila €, possibilmente dotati di sfogo esterno. La zona centrale è quella scelta da chi desidera acquistare una tipica casa dei pescatori e che si scambia a prezzi medi di 3500 € al mq con punte di 4000 € al mq per le tipologie posizionate fronte mare. 4500 - 5000 € al mq il prezzo che si tocca anche per le soluzioni di nuova costruzione. Quotazioni simili si possono registrare per le abitazioni posizionate sul lungomare Carducci.

Sono stabili i valori immobiliari di **San Mauro Mare**. C'è una buona domanda di immobili in affitto per la prossima stagione estiva e si stipulano soprattutto contratti di locazione settimanale. Si cercano tipologie in buono stato, in particolare trilocali con spazi esterni ed infatti, molti proprietari stanno adeguando l'offerta immobiliare. La zona più ambita è quella compresa tra la ferrovia ed il mare dove i prezzi raggiungono valori di 2000 € al mq per una soluzione in buono stato.

A **Gatteo Mare e Valverde** i valori immobiliari sono stabili. Dalla fine del primo lockdown c'è stato il boom di richieste di casa vacanza. Tra gli acquirenti anche coloro che da anni frequentano la località optando per l'affitto e che si sono decisi ad acquistare. Si nota un incremento di chi acquista per mettere a reddito e tendenzialmente impiega cifre medie di 100-150 mila €. E' cresciuta la domanda di immobili dotati di spazi esterni anche se, in zona, si segnala una bassa offerta di queste tipologie. Quando si trovano si è disposti anche a pagare qualcosa di più rispetto ai prezzi medi del fronte mare che si aggirano tra 3000 e 3500 € al mq. Non ci sono al momento interventi di nuova costruzione e le ultime nuove costruzioni hanno prezzi medi di 2800-3000 € al mq con punte di 3500 € al mq.

Provincia di Ravenna

A **Cervia e Pinarella** il mercato immobiliare della casa vacanza registra una buona domanda ma un'offerta più ridotta perché molti proprietari preferiscono utilizzare la casa per sé. Se sul segmento della prima casa si riscontra una maggiore richiesta di immobili con spazi esterni e di ampie dimensioni (acquistati anche grazie al superbonus) sul mercato della casa vacanza non si segnalano novità. La vicinanza al mare resta un must nelle scelte abitative. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione a Pinarella, acquistabili a 2500-3000 € al mq, fino ad arrivare a 3500 € al mq in centro. Valori di 4000 € al mq si segnalano su Cervia con punte di 5500 € al mq per le soluzioni fronte mare. 2500-2800 € al mq si registrano a Tagliata. Per l'estate del 2021 dovrebbe essere pronta la pista ciclabile che collega Cesena a Cervia.

A **Lido di Savio e Lido di Classe** il mercato della seconda casa vede una buona richiesta da parte di famiglie residenti in Romagna ed una diminuzione di quelle di chi risiede in altre regioni a causa delle restrizioni territoriali. A Lido di Savio si cercano appartamenti in condominio con prezzi elevati per il fronte mare e a Lido di Classe soluzioni indipendenti con ingresso indipendente e giardino. Presenti anche investitori che cercano per mettere a reddito e che investono cifre medie di 100-150 mila € per soluzioni da ristrutturare. I Lidi sono quelli più richiesti, soprattutto sul fronte mare dove si toccano valori medi di 3000 € al mq per una tipologia usata ed in buono stato. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione (centinaia di appartamenti) che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Sono incluse nuove opere di urbanizzazione.

Sono stabili i prezzi degli immobili a **Milano Marittima**. La domanda è vivace e si orienta su trilocali dotati di terrazzo oppure su case singole completamente da ristrutturare ricorrendo al superbonus. Queste tipologie sono sparse sul territorio. Sono in aumento le richieste di casa vacanza da parte di famiglie residenti in Emilia. Crescono anche quelle che arrivano dalla Lombardia. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, concentrati in zona Amati ed i cui prezzi si aggirano intorno a 4500-5500 € al mq. Porto Canale e il centro sono le zone maggiormente apprezzate da chi cerca la casa vacanza per la vicinanza al mare. I valori di un buon usato si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq. Quotazioni simili anche per la zona Pittori. Chi ha un budget più basso si sposta nelle zone delle traverse o in zona terme oppure a Lido di Savio dove i valori si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq. Si segnala la presenza di investitori che acquistano per mettere a reddito l'immobile.

Provincia di Rimini

Il mercato immobiliare di **Igea Marina** segnala prezzi tendenti al rialzo nel 2021. La domanda è vivace soprattutto sulla prima casa perché i canoni sono elevati e c'è poca offerta di immobili in locazione. Chi cerca la casa vacanza si orienta su bilocali e piccoli trilocali dal budget compreso tra 80 e 120 mila €. Le zone più ambite sono quelle comprese tra il mare e la ferrovia, dove i prezzi di un buon usato si aggirano intorno a 2200 € al mq. Gli unici interventi di nuova costruzione sono disponibili a Viserba a prezzi medi di 2350 € al mq per le villette a schiera e 2500 € al mq per gli appartamenti. A Viserba la ricerca della casa vacanza interessa soprattutto acquirenti di San Marino che hanno budget più importanti dal momento che, la vicinanza a Rimini, causa un rialzo dei prezzi. Si parte, infatti, da 2500 € al mq.

Non lontano, a **Bellaria**, si segnala un mercato dinamico sia di prima sia di seconda casa. Gli acquirenti sono emiliani e lombardi alla ricerca di bilocali e trilocali. Sono richieste sia le soluzioni centrali ristrutturate che toccano 1900-2200 € al mq sia quelle posizionate sul fronte mare, con punte di 2300 € al mq se usate e di 2500 € al mq se nuove. Vanno avanti i lavori di restyling del lungomare nell'ambito di un più ampio progetto di riqualificazione che interessa la riviera. Al via i lavori del waterfront, l'opera pubblica chiave che consegnerà una nuova esperienza di mare e di spiaggia alla zona Nord di Bellaria. Il nuovo waterfront offrirà a cittadini e turisti un nuovo percorso per gli spostamenti, spazi in cui sostare, aree verdi, inediti con visivi per la vista del mare, ma anche un luogo per lo sport all'aria aperta.

Tengono i valori immobiliari di **Riccione** grazie ad una domanda sostenuta e ad un'offerta contenuta. Molti proprietari stanno riqualificando gli immobili sfruttando i bonus con l'obiettivo di tenerli per se stessi oppure rivenderli per spuntare un prezzo più elevato. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, spesso venduti su carta e i cui bonus sono ceduti all'acquirente. La domanda vede un aumento di richieste da Milano e hinterland ed è orientata verso la ricerca di abitazioni con spazi esterni. Sulla prima casa c'è stato un aumento di richieste di soluzioni indipendenti. La ricerca della casa vacanza si indirizza verso i quartieri di Alba, Porto, viale Ceccarini ed Abissinia dove si registra una media di 3000 € al mq per una soluzione in buono stato con punte di 5000 € al mq su viale Ceccarini. Nuove costruzioni sono in corso in zona Porto a 5000 € al mq. Sempre presenti gli investitori che acquistano per mettere a reddito l'immobile. Negli ultimi tempi si sono registrate operazioni fatte da cordate di imprenditori che hanno ristrutturato vecchie abitazioni (o realizzato cambi d'uso su strutture alberghiere) per realizzare appartamenti che poi procedono a rivendere. Va avanti la riqualificazione dell'area sud mentre è partita la linea su gomma (TRC) che collega tutta la fascia Rimini-Riccione e che ha avuto un riflesso positivo in termini di mobilità e di velocità negli spostamenti, determinando un decremento del traffico cittadino sulle dorsali principali.

LIGURIA

Valori immobiliari in leggero calo per le località turistiche liguri (-1,4%), con la provincia di Genova che segnala un ribasso del 3%, la provincia di Savona con -0,9%. Ha fatto meglio la provincia di Imperia che chiude con -0,6%.

Provincia di Genova

Sul mercato della casa vacanza di Arenzano si registra una domanda crescente che arriva da Lombardia e Piemonte. Nonostante un rallentamento dovuto alle restrizioni e alle difficoltà di raggiungimento del

territorio si segnala un crescente interesse per l'acquisto della casa vacanza. Pochi gli investitori che comprano per mettere a reddito. Il budget medio oscilla da 150-160 mila € per i piccoli tagli fino ad arrivare ad oltre 300 mila € per le soluzioni più ampie. Diversi acquirenti hanno investito pensando alla possibilità di poter lavorare in smart working. C'è bassa offerta sul mercato immobiliare, anche di nuova costruzione. Solo pochi interventi possono arrivare a 5000 € al mq. Per una soluzione in buono stato vicino al mare, di 30-40 mq si spendono intorno a 150-160 mila €. Per una soluzione più ampia, intorno a 100 mq, si può arrivare a 450-500 mila €. C'è stato un lieve aumento delle tipologie abitative più lontane dal centro e prive di vista mare oppure nelle zone collinari (in questo caso c'è la vista) alla luce delle nuove richieste abitative che vedono una preferenza verso gli immobili con spazi esterni vivibili.

A **Chiavari** nella zona del centro e del centro storico, persone di Genova, della Lombardia e dell'Emilia-Romagna, cercano soluzioni termoautonome, con una buona esposizione e dotate di spazi esterni. La zona del lungomare (corso Valparaiso, corso Cristoforo Colombo), nella parte più vicina a Ponente, è quella più costosa. Per palazzi degli anni '60-'70, fronte mare, si toccano punte di 5000-6000 € al mq contro una media del fronte mare di 4000-5000 € al mq. Nelle zone centrali, in particolare nel centro storico, si segnalano valori medi di 3000 € al mq per immobili in buono stato e dotati di spazi esterni. Mediamente in centro i prezzi si aggirano intorno a 2000 € al mq. La domanda di casa vacanza si orienta, in particolare, su piccoli tagli, bilocali e trilocali, su cui investire non oltre 200 mila euro. Riscuotono sempre un certo successo le tipiche case liguri d'epoca del Centro Storico: si tratta di soluzioni caratteristiche, ristrutturate e dotate di riscaldamento autonomo, spesso senza ascensore, con prezzi medi di 3000-3500 € al mq e top prices di 4000 € al mq. Nella zona di **Levante** prevalgono gli acquisti di prima casa ma, nell'ultimo anno, sono aumentate le richieste di casa vacanza e di case da destinare ad uso investimento. Questo ha determinato una ripresa di alcune zone che, fino a qualche tempo fa, erano poco considerate perché più distanti dal mare e che oggi sono apprezzate perché offrono soprattutto soluzioni indipendenti. Tra queste c'è la zona Rialto dove si possono trovare soluzioni indipendenti con giardino e vista mare. Ad acquistare la casa vacanza sono prevalentemente persone residenti a Milano e Genova che impiegano mediamente capitali di 170-180 mila € se desiderano stare nelle zone centrali o intorno a 110-140 mila € se preferiscono le zone più periferiche. Altra zona apprezzata è quella di Case Sparse dove le quotazioni sono decisamente più contenute (1500-2000 € al mq) e, per questo motivo, si cercano soprattutto soluzioni indipendenti. Come seconda casa è apprezzata anche la zona centrale della cittadina, 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 5000 € al mq. Sul lungomare che volge verso Levante, area che ha subito meno riqualificazioni nel tempo ed è anche meno servita a livello commerciale, un buon usato scende a 2500 € al mq. La cittadina, in questo momento, vede numerosi lavori per il potenziamento degli argini del torrente Rupinaro.

Prezzi in contrazione per le soluzioni immobiliari turistiche di **Lavagna** dove, il mercato della casa vacanza, risente delle restrizioni territoriali in corso visto che numerosi acquirenti risiedono in Lombardia. La ricerca di casa vacanza interessa soprattutto piccoli trilocali su cui investire tra 150 e 200 mila €. L'importante è che abbia la vista panoramica, la vista mare e uno spazio esterno. Per questo motivo le ricerche si concentrano nella zona centrale di Lavagna fino al Parco del Tigullio: i prezzi medi vanno da 2500 a 3000 € al mq con punte massime di 3500 € al mq. Non ci sono interventi di nuova costruzione e i valori massimi raggiunti da queste tipologie si aggirano intorno a 4500 € al mq. In tutto il territorio cittadino sono stati fatti e sono in atto interventi di recupero delle facciate dei condomini, incentivati anche dai bonus fiscali. Continuano i lavori di sistemazione della pista ciclabile nel tratto del lungo Entella che si collega poi con il tratto del lungomare. Allo studio un progetto che prevede di collegare tramite ciclovia Lavagna e Sestri Levante.

A **Rapallo** il mercato immobiliare ha messo a segno un ribasso dei valori del 7,3%. Nonostante questo, il mercato della seconda casa è abbastanza dinamico e la possibilità di lavorare in smart working ha determinato la domanda di metrature più ampie. Tassativo lo spazio esterno. Sempre presenti gli acquirenti di piccoli tagli su cui investire meno di 100 mila €. La zona centrale che va da corso Matteotti fino al porto (corso Matteotti, corso Italia, corso Colombo) è quella più gettonata. Una casa di piccolo taglio, fronte mare, arriva a 7000-8000 € al mq mentre la media del fronte mare si aggira intorno a 5000 € al mq. Chi ha budget molto contenuti si sposta verso la zona periferica (via Milano e limitrofe), distante 500-600 metri dal mare, con quotazioni di 1300-1500 € al mq oppure in via Mameli, dove le quotazioni si abbassano sotto i 2000 € al mq. Sono in corso interventi di recupero di vecchi alberghi nella zona del lungomare e del porto turistico.

In diminuzione i valori immobiliari delle tipologie usate di **Sestri Levante**. La domanda è vivace sia come casa vacanza sia come prima casa. Le richieste arrivano per lo più dalla Lombardia. Se l'immobile è posizionato in zone centrali si cercano tagli più ampi con due camere da letto, se posizionato in periferia si punta allo spazio esterno. Le case presenti tra la ferrovia ed il mare sono quelle più ricercate ed hanno prezzi medi di 4000-5000 € al mq con punte di 6000 € al mq per le soluzioni ristrutturate (viale delle Rimembranze, viale Vittorio Veneto). Valori più elevati si toccano nella Baia del Silenzio. Al di là della ferrovia si segnalano valori medi di 2500-3000 € al mq, interessanti per chi ha un budget limitato.

A **Cavi di Lavagna** si registra un leggero ribasso dei prezzi degli immobili, in particolare sulle tipologie usate la maggioranza delle quali sono state costruite tra gli anni '60 e gli anni '70. La motivazione si deve ricercare nel budget più contenuto che difficilmente supera i 200-220 mila € che è destinato a questa tipologia di acquisto. La presenza di uno spazio esterno e della vista aperta sono sempre più importanti visto che tanti pensano di utilizzarla per fare smart working. Il bacino di utenza, infatti, è lombardo ed emiliano. I prezzi oscillano intorno a 2000-2500 € al mq ma quasi sempre chi acquista sa di dover mettere in conto dei lavori di ristrutturazione. Per una soluzione fronte mare i prezzi sono simili. L'offerta di soluzioni indipendenti si concentra sulle colline ma il valore elevato fa sì che siano acquistate soprattutto come prima casa.

Provincia di Imperia

A **Bordighera** il mercato appare rallentato solo ed esclusivamente per le restrizioni territoriali che impediscono ai potenziali acquirenti, in arrivo da altre regioni, di vagliare gli immobili. La domanda si orienta su tipologie con spazi esterni. Sempre presente la richiesta di francesi che si orientano verso l'acquisto di un appartamento nel centro storico, di un terreno nell'entroterra su cui costruire un'abitazione oppure sull'acquisto di un piccolo rustico. Gli acquirenti italiani sono più propensi a spostarsi nelle zone centrali e servite, concentrate tra l'Aurelia ed il lungomare. I prezzi sono più elevati rispetto all'entroterra e si aggirano intorno a 4000-4500 € al mq. E' in corso la riqualificazione dell'area con nuove costruzioni a prezzi medi di 2500-3000 € al mq. Continua il processo di riqualificazione di vecchi alberghi tra cui l'Angst i cui prezzi toccano punte di 10 mila € al mq. Sono ancora presenti investitori che comprano per mettere a reddito con affitti estivi. In difficoltà il mercato di Perinaldo nell'entroterra dove, negli anni scorsi, si erano indirizzati numerosi stranieri.

A **Diano Marina** sono in corso numerosi interventi di restyling sul territorio, creazione di parcheggi, pedonalizzazione di strade. Continuano i lavori per la creazione della pista ciclabile e per la nascita del Palacongressi. Sul mercato immobiliare si stanno delineando due fenomeni: un target più giovane che acquista la casa al mare dopo aver venduto eredità in città e una maggiore offerta sul territorio. Infatti, persone più anziane non utilizzano più l'abitazione la vendono per destinare la liquidità ai figli in difficoltà con il lavoro. La presenza di un bacino di utenza giovane sta creando una maggiore attrattività delle abitazioni situate nell'entroterra dove si indirizzano coloro che hanno un budget più contenuto, soprattutto giovani, oppure persone prossime alla pensione. Con 200 mila € si possono acquistare case indipendenti con giardino. Chi può permetterselo acquista la casa vacanza entro un chilometro dal mare, dove le quotazioni medie sono di 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq sul fronte mare.

Il mercato immobiliare di **San Lorenzo al mare** segnala prezzi stabili. Rispetto ad un anno fa si nota una maggiore richiesta di immobili più ampi e la tassativa presenza di spazi esterni a cui, fino a qualche anno fa, si poteva anche rinunciare. La ricerca della casa al mare oltre a vedere protagonisti cittadini piemontesi ha registrato una buona presenza di francesi che ne apprezzano la vicinanza e di tedeschi. In diminuzione le richieste da parte di altri acquirenti stranieri. Si è notata anche la presenza di acquirenti più giovani rispetto alla media di età di chi compra in zona. Negli ultimi tempi si segnala un rallentamento di chi acquista per mettere a reddito. La ricerca di spazi più ampi, di aree esterne sta portando ad una maggiore considerazione delle zone più distanti dal mare, posizionate oltre l'Aurelia dove i prezzi sono più contenuti e si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq contro i 4000-5000 € al mq di quelli posizionati nelle zone più centrali. La riscoperta della collina sta portando ad una maggiore richiesta di rustici situati nell'entroterra imperiese e che ha avuto un'esplosione dopo il primo lockdown. Infatti, in estate c'è stata una forte richiesta di queste tipologie concentrate soprattutto nei borghi storici di Cipressa, Costarainera, Lingueglietta e Civetta. Queste tipologie piacciono perché garantiscono indipendenza e sono dislocate a pochi chilometri dal mare. Sono abitazione tipiche in pietra e legno che, in passato, erano acquistate da tedeschi. Quest'anno hanno

interessato, in modo particolare, acquirenti provenienti dal Piemonte e dalla Lombardia e che desideravano una casa vacanza. Molti di quelli che hanno comprato questa tipologia come casa vacanza hanno espresso l'intenzione di metterla a reddito nei periodi in cui non sarà utilizzata. Sono soluzioni di circa 150 mq che si sviluppano su più livelli. In genere sono dotate di 2-3 camere da letto, un bagno, una terrazza di almeno 15 mq ed un giardino. Sono in pietra con pavimentazione in cotto e finiture in legno. Queste caratteristiche tipiche determinano costi di ristrutturazione intorno a 1000 € al mq. Fondamentale per gli acquirenti la presenza di una cantina/deposito dove parcheggiare le biciclette. Non dimentichiamo, infatti, che lungo la costa si snoda **una delle piste ciclabili più importanti del Paese che consente di fare cicloturismo**. Si tratta della pista ciclabile che, correndo lungo l'ex tracciato ferroviario, collega San Lorenzo al mare ad Ospedaletti e che, secondo le previsioni, si prolungherà fino a Diano Marina. Per la fine del 2021 si dovrebbe concludere il tratto tra San Lorenzo al mare ed Imperia. Un rustico di 100-150 mq in buono stato si aggira intorno a 200-250 mila € e può arrivare a 350 mila € se in ottimo stato.

A **Sanremo** l'interesse per l'acquisto della casa vacanza è sempre vivo grazie al clima favorevole in tutte le stagioni. In questo periodo si è notato anche un buon dinamismo sul mercato della prima casa in seguito al desiderio di acquistare metrature più ampie e con spazi esterni grazie all'aiuto di mutui concessi a tassi favorevoli. La seconda casa vede sempre protagonisti acquirenti lombardi e piemontesi, con un lieve incremento anche di acquirenti stranieri, in particolare francesi, che ne apprezzano la vivibilità e la vicinanza alla Costa Azzurra. Chi ha ottenuto lo smart working ha scelto la casa vacanza per lavorare e ha trascorso lunghi periodi a Sanremo. L'acquirente di casa vacanza, in questo momento, mira a bilocali ristrutturati, possibilmente con terrazzo e vista mare. Una delle zone più apprezzate è l'area centrale che da via Matteotti e corso Garibaldi scende verso il mare. I prezzi medi si aggirano intorno a 3000 € al mq per le soluzioni abitabili ed in buono stato, con punte di 4500 € al mq per le soluzioni di pregio. Per chi avesse budget più contenuti possiamo indicare le zone un po' più distanti dal mare, dove si possono trovare varie soluzioni abitative a 2000 € al mq. Uno dei punti di forza della cittadina è la pista ciclopedonale che costeggia il mare.

Provincia di Savona

Sono invariati i prezzi degli immobili ad **Alassio**. Durante la primavera il mercato era abbastanza rallentato: la chiusura delle attività ha rappresentato un deterrente per la ricerca dell'abitazione, ripresa invece con vigore subito dopo l'apertura degli spostamenti tra regioni. La domanda arriva prevalentemente da chi risiede in Piemonte e in Lombardia ma si segnalano richieste da parte di francesi e tedeschi. Le nuove caratteristiche abitative stanno spostando la domanda verso zone più periferiche e nella prima collina (sempre entro un chilometro dal mare) dove i prezzi sono più contenuti. Infatti, parliamo di 2500-3000 € al mq contro 6000- 8000 € al mq delle zone più centrali. Il vantaggio della collina è quella di offrire appartamenti più spaziosi e più panoramici. Gli immobili presenti nel budello sono apprezzati solo da amatori del genere e hanno prezzi medi di 5000 € al mq. Da segnalare un'importante operazione immobiliare che vede la trasformazione di un ex ospedale di Alassio in appartamenti turistici di tipo green, attraverso un innovativo progetto di bioarchitettura, nel rispetto dei principi della sostenibilità, rilanciando così la vocazione turistico-ricettiva della cittadinanza rivierasca.

Lieve aumento dei prezzi sul mercato immobiliare di **Albisola** nella seconda parte del 2020: la motivazione si deve ricercare nella domanda elevata e nella bassa offerta. Le richieste arrivano soprattutto da persone residenti in Piemonte e in Lombardia alla ricerca di bilocali possibilmente dotati di terrazzo. Sul lungomare l'offerta è bassa e i valori si aggirano intorno a 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare, 2500-3000 € al mq per quelle in buono stato e 4500 € al mq per quelle ristrutturate con punte di 5500 € al mq per le soluzioni di piccolo taglio con affaccio sul mare e. Sul territorio sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, alcuni derivanti da cambio di destinazione d'uso da commerciale - alberghiero a residenziale. Il nuovo si vende mediamente a 4500-5000 € al mq. Sono in corso diversi interventi di riqualificazione di piazze e strade. Prezzi più elevati del 10% per gli immobili situati ad Albisola Superiore dove una soluzione ristrutturata mediamente costa intorno a 5000 € al mq. Ci sono nuove costruzioni nel centro di Albisola Superiore. L'impatto dei nuovi interventi è positivo e sta portando ad un miglioramento non solo dal punto di vista estetico ma anche logistico.

Nel **Golfo dell'Isola** la possibilità di lavorare in smart working ha determinato un aumento di domanda di immobili in affitto ed in acquisto. Con quest'ultima finalità si sono ricercati tagli più ampi dotati di spazi

esterni (si sono realizzati acquisti di seconda casa migliorativi). Aumenta la domanda di case in affitto oltre il classico periodo estivo ma l'offerta è bassa (alcuni proprietari tengono l'abitazione per loro o preferiscono affittarla mensilmente per ottenere di più). Dopo l'uscita dalla zona rossa si sono impennate le richieste tanto che alcuni si stanno interessando anche al mercato di Savona pur di trovare spazi esterni. Occorre precisare che c'è offerta perché tanti vendono a causa di una situazione economica diventata più precaria. La ricerca di spazi esterni, la cui presenza sta diventando tassativa, sta portando a riconsiderare anche le soluzioni indipendenti che, negli ultimi anni, avevano visto un calo di interesse. Talvolta pur di assicurarsi lo spazio esterno si è disposti a pagare qualcosa in più. Al contrario gli immobili che non hanno queste caratteristiche stanno scontando una diminuzione dei prezzi.

Nel Golfo dell'isola le richieste arrivano dal Piemonte e dalla Lombardia ma anche da Germania, Svizzera, Olanda, Lussemburgo. Quasi sempre sono orientati all'acquisto di appartamenti. Sono in diminuzione gli investitori, soprattutto chi lo faceva con finalità turistica recettiva. **Noli** presenta sempre un mercato di nicchia con prezzi più elevati rispetto a **Spotorno**, **Bergeggi** mantiene alto il suo appeal. A Noli che si distingue per il suggestivo borgo medievale, esiste un mercato immobiliare d'élite. Ai potenziali acquirenti piacciono sia le abitazioni situate all'interno del borgo sia quelle indipendenti posizionate nelle aree collinari. Qui si trovano soluzioni di prestigio e ville importanti che arrivano anche a 2 milioni di Euro. 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. 1000 € al mq in meno si registrano sul fronte mare di Bergeggi. Si conferma l'appeal per la zona tra Noli e **Finale Ligure** grazie alla presenza di una pista ciclabile (zona delle Manie) che consente di praticare attività ciclistica in mountain bike. L'idea è quella di estendere il progetto anche a Noli, Spotorno e Bergeggi. Interesse per Finalborgo dove i prezzi delle case si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq. A Spotorno un trilocale vista mare si attesta tra 270 mila e 350 mila €, con una domanda in leggero aumento. Il fronte mare ristrutturato ha quotazioni medie di 3000-4000 € al mq. Aumenta l'interesse per la ricerca di soluzioni indipendenti che sta portando ad indirizzarsi verso l'entroterra, a 5-7 km dal mare. Qui i valori scendono a 2000-3000 € al mq. Ai turisti piace l'Alta via dei monti liguri, ideale per camminate per chi ama le curve del Monte Mao.

A **Loano** si registra una leggera flessione dei prezzi immobiliari che ha interessato in modo particolare le zone più esterne e lontane dal mare, mentre hanno tenuto quelle più vicine al mare.

Chi cerca la casa vacanza si orienta tra la via Aurelia, la ferrovia ed il mare dove si toccano punte di 6000 € al mq. Oltre l'Aurelia acquistano coloro che non hanno un budget elevato visto che, per un bilocale, si spendono intorno a 100 - 120 mila €. Altra località considerata è il vicino Borghetto Santo Spirito la cui bassa presenza di servizi determina prezzi più contenuti. In quest'ultimo anno si sono realizzate compravendite con chi ha migliorato la casa vacanza di proprietà o la prima casa. Sono rallentate le compravendite effettuate da chi acquista per la prima volta e risiede in Lombardia e Piemonte: l'impossibilità di muoversi sul territorio ha reso meno facile la conoscenza della zona e reso più prudente l'acquisto. Si segnala il rifacimento della passeggiata di Loano, il rifacimento del tratto tra la stazione e il comune di Borghetto ed il posizionamento di dighe soffolte per ridurre l'impatto delle mareggiate. Gli interventi di restyling a Loano hanno impattato positivamente anche sul mercato immobiliare rendendolo più appetibile.

Prezzi in ribasso anche per le abitazioni di **Finale Ligure**, in particolare Final Borgo, dove ci sono vecchie abitazioni e vecchi appartamenti che ristrutturati costano intorno a 2500 € al mq con punte di 3500-4000 € al mq. Il calo è legato alla forte riduzione della presenza di turisti stranieri che, negli ultimi anni, avevano rivitalizzato il mercato, spingendo anche gli acquisti per investimento.

Il mercato immobiliare di **Varazze** ha subito, come tante altre località turistiche, un rallentamento dovuto alle restrizioni sugli spostamenti territoriali. La ricerca della casa vacanza è comunque interessante e dinamica. Si segnala un crescente interesse per le abitazioni di Piani di Ivrea, zona più decentrata di Varazze dove sono disponibili soluzioni semindipendenti con giardino e terrazzo a prezzi decisamente contenuti. I valori medi si aggirano intorno a 2200-2500 € al mq. Le quotazioni più elevate si raggiungono sul Lungomare Europa dove le soluzioni fronte mare arrivano a 4000-5000 € al mq con punte di 7000 € al mq nella zona Porto. Vanno avanti i lavori di riqualificazione di vecchi alberghi con trasformazione in residenziale. Le soluzioni più ambite sono quelle prossime al mare.

VENETO

Le località turistiche di mare del Veneto sono rimaste sostanzialmente stabili nella seconda parte del 2020 (-0,1%).

Mercato fervido e prezzi relativamente stabili a **Jesolo**. Chi cerca la casa vacanza risiede quasi sempre in Veneto ma non mancano persone residenti in Lombardia e Trentino-Alto Adige. La richiesta alta e l'offerta contenuta stanno determinando un aumento dei prezzi sulle tipologie ben posizionate. La vicinanza al mare è sempre molto ambita motivo per cui il lungomare registra le quotazioni più elevate che toccano punte di 5000-6000 € al mq per scendere a 4000 € al mq per posizioni laterali con vista mare. Sulla seconda fascia si registrano quotazioni di 3000 € al mq, tra la seconda e la terza fascia siamo intorno a 2700-2800 € al mq. Si conferma la tenuta degli immobili ad uso investimento: budget medi di 150-180 mila € si indirizzano su piccoli tagli da mettere a reddito vista la richiesta di immobili da affittare. Nell'ultimo anno sono aumentate le richieste di immobili dal valore elevato (oltre 300 mila €) indice questo di fiducia nel mattone. Chi ha budget più contenuti si indirizza verso località più esterne e lontane dal mare dove i prezzi sono più contenuti, intorno a 2700-2800 € al mq. Sempre un 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. La cittadina, negli ultimi anni, è stata sottoposta a numerose opere di riqualificazione, tra cui la nascita di due alberghi e di nuovi appartamenti. Nella zona di Sábbiadoro vanno avanti i lavori iniziati grazie all'ex Piano casa che ha consentito di abbattere e ricostruire ex novo con un aumento della cubatura. La città negli anni ha subito numerosi interventi di riqualificazione che l'hanno resa più attrattiva. Un altro importante sviluppo è in corso tra piazza Torino e piazza Nember: piccoli contesti con piscina.

A **Caorle** il mercato immobiliare della casa vacanza segnala un buon dinamismo, soprattutto sui tagli dal valore inferiore a 130 mila €. Gli acquirenti arrivano da Piemonte, Lombardia, Veneto e Friuli per acquistare bilocali e trilocali vicini al mare. Oltre agli utilizzatori acquistano anche investitori per mettere a reddito. Il centro storico è la zona più caratteristica oltre che quella più costosa visto che una soluzione ristrutturata costa intorno a 4000 € al mq con punte di 7000 € al mq per il piccolo taglio di nuova costruzione. Il lungomare balneabile di Caorle si divide in due zone: lungomare di Levante e lungomare di Ponente. La prima è quella che offre prevalentemente immobili più recenti e che ha quotazioni medie di 3200-3500 € al mq su tagli di metrature entro i 60 mq, mentre la seconda ha un'offerta immobiliare più vetusta e anche più abbondante e ha quotazioni più contenute che si aggirano intorno a 2500-2800 € al mq, sempre per soluzioni entro i 60 mq. A Ponente piace anche l'area intorno alla Darsena apprezzata da chi cerca la casa ed il posto barca. A Porto Santa Margherita si possono acquistare appartamenti e soluzioni semi-indipendenti a prezzi più bassi compreso tra € 2100 e 2500. A Caorle da alcuni anni vanno avanti lavori di riqualificazione e recupero di vecchi alberghi ora trasformati in complessi residenziali e turistici. Chi volesse delle soluzioni indipendenti si sposta verso le zone più esterne dove se ne trovano a prezzi medi di 1500-1900 € al mq. Sono stati fatti degli interventi di restyling sul lungomare e sulla zona commerciale di inizio ponente ed è allo studio un progetto unitario per la riqualificazione e valorizzazione urbanistica, ambientale, paesaggistica e architettonica dell'asse viario di "Lungomare Trieste".