

IVG

Turismo, mercato immobiliare nel savonese: prezzi in discesa e aumento delle richieste

di **Redazione**

05 Luglio 2017 - 12:06



Savona. Gli ultimi sei mesi del 2016 hanno visto il mercato immobiliare turistico della Liguria con prezzi in ribasso del 2,9%. Le località della provincia di Savona sono quelle che hanno subito il ribasso maggiore con -3,9% seguite da quelle della provincia di Genova -3,8%. Performance migliore per le cittadine di mare della provincia di Imperia, aiutate anche da un ritorno di acquirenti francesi. Questi i dati resi noti dal gruppo Tecnocasa sull'andamento del mercato immobiliare turistico.

La novità è che sono tornati ad acquistare gli stranieri, in Liguria si registra infatti un ritorno importante dei francesi. Emerge anche la componente investimento: si acquista la casa con la finalità di realizzare un B&B oppure una casa vacanza da affittare e questo si è notato soprattutto in quelle località in cui è elevata la domanda di affitti estivi.

Sul mercato immobiliare di **Celle Ligure** i valori abitativi sono in lieve ribasso (-4,2%) nella seconda parte del 2016. Rispetto al periodo pre-crisi si registra una cospicua offerta immobiliare ed una domanda più contenuta, seppure in aumento negli ultimi tempi. La ricerca della seconda casa si indirizza prevalentemente su bilocali e trilocali su cui investire non più di 250-300 mila €. Le richieste dal valore superiore a questa cifra sono in

ribasso, a meno che non parliamo di un mercato di élite alla ricerca dell'abitazione fronte mare ubicata nel centro storico oppure di soluzioni di particolare prestigio o con particolari caratteristiche.

Nel centro storico di Celle infatti ci sono immobili d'epoca (in prima fila, fronte mare) le cui quotazioni possono toccare punte di 7000-8000 € al mq, soprattutto se si tratta di soluzioni signorili con travi a vista, cassettoni ed affreschi. Altra zona signorile, dove si possono toccare valori oltre la media, è quella di "Pineta Bottini" riqualificata con l'ascensore che la collega al centro e dove ci sono sia ville liberty sia piccole strutture condominiali. La maggioranza delle richieste si concentra nella zona di Celle paese e di Celle Piani dove si possono acquistare abitazioni costruite tra gli anni '50 e gli anni '70 e le quotazioni medie si aggirano intorno a 4000 € al mq. Verso l'area collinare sono presenti sia delle soluzioni monofamiliari e bifamiliari che delle palazzine. I valori medi per un appartamento in queste zone oscillano tra 2000 e 2500 € al mq. Sono acquistate sia come prima casa sia come seconda casa.

In diminuzione del 7,4% le quotazioni immobiliari di **Varazze** nella seconda parte del 2016. Le richieste arrivano prevalentemente da residenti in Lombardia e Liguria. Sporadiche quelle dall'estero, in particolare dalla Svizzera. La domanda si orienta su trilocali con posto auto e vista mare per i quali si deve considerare una spesa media di 300 mila €. La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti è concentrata maggiormente su 250 mila €, per cui spesso si rinuncia al posto auto o alla vista. Non si rinuncia alla vicinanza al centro o comunque dei servizi. Piacciono naturalmente le zone posizionate sul fronte mare, lungo l'Aurelia e nel centro storico. Negli ultimi tempi le richieste si sono orientate anche verso Piani D'Ivrea, dove 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. Punte di 5000 € al mq per le soluzioni più signorili. Top prices di 8000 € al mq si toccano per gli immobili di prestigio, con vista mare, posizionati sul lungomare Europa. Alla periferia di Varazze sorgono 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 e dove un buon usato si valuta a prezzi medi di 2500 € al mq.

A **Noli** esiste un mercato immobiliare d'élite che si caratterizza per la presenza di acquirenti con un'ottima disponibilità di spesa. Infatti hanno una disponibilità di spesa media che oscilla da 250 a 350 mila €. Parliamo di un borgo marinaro che attira acquirenti che arrivano dalla Lombardia e dal Piemonte. Ultimamente si registra anche un ritorno di stranieri. 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 a costare intorno a 900 mila 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 invece 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 a 2200-2500 € al mq per le soluzioni in buono stato. 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 delle nuove costruzioni a differenza delle altre località di cui sopra. 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.

La domanda di case vacanza ad **Alassio** proviene essenzialmente da acquirenti in arrivo dal Piemonte e dalla Lombardia. Le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali con una spesa media che si attesta rispettivamente a 250 mila € e a 300-320 mila €. Piacciono le soluzioni che si trovano nei pressi del mare, possibilmente dotate di vista mare, ascensore e spazi esterni come terrazzi o balconi. L'area di Levante è quella più richiesta, i turisti apprezzano soprattutto la zona fronte mare di Passeggiata Cadorna e del Porto, ma anche Borgo Coscia leggermente più interno e la Strada Panoramica Santa Croce che si trova nella zona di Levante Sopra. In queste aree si possono acquistare tipologie realizzate tra gli anni '70 ed '80 con una spesa per il medio usato che si attesta tra 5000 e 6000 € al mq, ad eccezione delle zone fronte mare, precedentemente descritte, dove si possono raggiungere anche i 9000 € al mq. Da segnalare inoltre richieste per il "Budello", centro storico di Alassio, apprezzato in particolare da amatori del genere. Qui si possono acquistare abitazioni degli anni '30 e '40, sprovviste di ascensore, a 5000 € al mq circa (medio usato). Numerose le richieste anche per la zona di via Dante e corso Marconi, strada che separa la via Aurelia dal mare: si tratta di un'area tranquilla, ben servita e a ridosso del mare, dove si trovano appartamenti in buone condizioni a 5000 € al mq.