

Report a cura dell'ufficio studi Gabetti

VOCAZIONE E POTENZIALITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA RIVIERA DEI FIORI

Dallo studio emerge che:

- **Compravendite residenziali: a Sanremo sono cresciute del 34% dal 2020 al 2021 e del 128% dal 2013 al 2021**
- **Dal 2019 al 2022 i turisti nella città di Sanremo sono aumentati del 59%. Nei primi due mesi del '23, gli arrivi sono cresciuti del +18%**
- **Il mercato delle seconde case interessa il 50% delle compravendite immobiliari sanremesi**

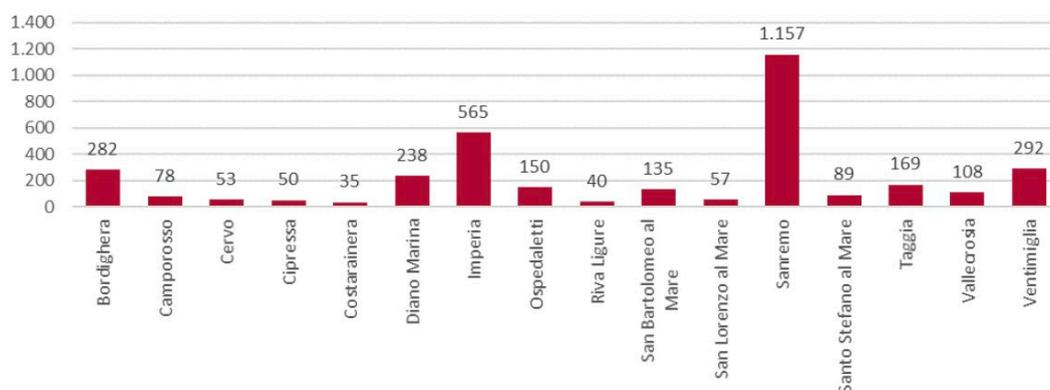
L'Ufficio Studi Gabetti, ha presentato il report **"Why Sanremo - vocazione e potenzialità della Riviera dei Fiori"** durante un evento tenutosi il 15 maggio presso il Casinò di Sanremo: l'obiettivo è stato quello di fornire un'ampia overview sul mercato immobiliare della Riviera dei Fiori, mettendo in luce come le diverse attitudini del territorio sanremese possano innescare nuove forme di residenzialità e di ricettività.

*"La Riviera dei Fiori è un territorio che possiede delle unicità importanti: ospita eventi di calibro nazionale e internazionale, comprende 9 porti turistici con circa 5mila posti barca, un paesaggio variegato che spazia dal mare alla collina e la vicinanza alla Costa Azzurra e a Montecarlo ne fanno un centro strategico - dichiara **Enrico Cestari, direttore Gabetti Home Value (divisione cantieristica del Gruppo Gabetti)** - Attualmente è in corso un iter per opere e investimenti del valore complessivo di oltre 150 milioni di euro. Di questi, circa 45 provengono da finanziamenti PNRR, una parte rilevante deriva invece da forme di partenariato pubblico-privato. Di questi interventi, i più rilevanti a Sanremo sono la riqualificazione del Porto Vecchio e di Portosole con la costruzione del nuovo hotel di lusso, il nuovo Palazzetto dello sport, il completamento dell'Aurelia Bis Sanremo, variante ponente determinante per lo sviluppo viabilistico e urbanistico della città, e il nuovo parking di Piazza Eroi, ovvero un intervento che prevede la realizzazione di un parcheggio interrato da 200 posti auto e la riqualificazione della Piazza".*

MERCATO RESIDENZIALE

Le compravendite nella **provincia di Imperia** sono aumentate del 39% nel 2021 rispetto al 2020 e dell'87% dal 2013 al 2021. Solo a **Sanremo** sono cresciute del 34% dal 2020 al 2021 e del 128% dal 2013 al 2021. Se guardiamo, ai comuni della **Riviera dei Fiori**, negli ultimi 5 anni sono cresciute del 43%.

Compravendite 2021 - Comuni Riviera dei Fiori



Dei 1.157 immobili residenziali transati a Sanremo nel 2021, il 50% riguarda la prima casa (budget di spesa da 180 a 240 mila euro, da 230 a 300 mila euro per immobili signorili). L'altro 50% riguarda il **mercato delle seconde case**, con il 70-80% di immobili con valore dai 250 mila euro in su. La provenienza degli acquirenti è soprattutto dal **basso Piemonte e Torino, Lombardia, Francia (soprattutto il dipartimento del Var), Russia, Inghilterra e Paesi Scandinavi**.

Le **tipologie maggiormente richieste** sono i bilocali/trilocali ristrutturati con vista panoramica, vicinanza al mare e posto auto. I prezzi sono stabili da dopo il Covid, con un budget medio di spesa che varia in base all'acquirente: bilocale/trilocale usato per cliente in cerca di prima casa sui 150 mila euro, dai 250 ai 350 mila euro per le seconde case.

I tempi medi di vendita sono 3-4 mesi, mentre gli sconti medi in fase di chiusura delle trattative sono circa del 3-5% per alloggi di qualità. Le zone più richieste sono: il quartiere Foce, il Centro, via Padre Semeria, San Martino, Brezza-Treponti e il lungo mare ciclabile.

MERCATO SECONDE CASE

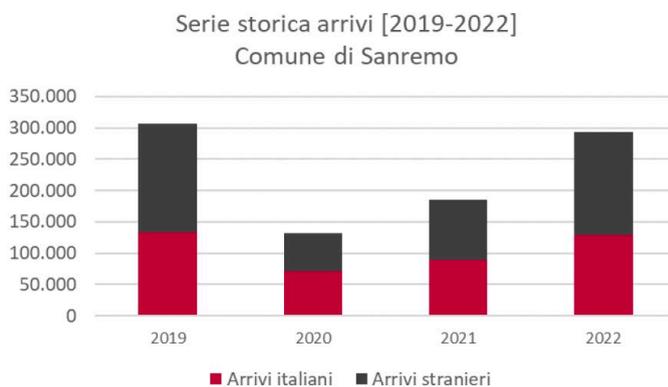
Il mercato delle seconde case a Sanremo attrae sia acquirenti nazionali (soprattutto dal basso Piemonte, da Torino e dalla Lombardia) sia internazionali. Le principali presenze turistiche dall'estero provengono da Francia, Regno Unito (a Sanremo sono presenti 3 chiese anglicane, a conferma del fatto che la presenza britannica è storicamente forte), Scandinavia e Russia. I russi, altra comunità storicamente presente nella Riviera dei Fiori, rappresentano un target alto-spendente, interessato soprattutto alle ville più esclusive di valore tra i 5-6 milioni di euro. Ad oggi questo mercato è in flessione, a seguito dello scoppio del conflitto con l'Ucraina.

Il residenziale in affitto risulta avere un'ottima redditività (si affitta fino a 300 giorni all'anno in short rent). La più richiesta è la categoria di fascia alta: durante i 10 giorni del Festival di Sanremo, nel 2023 la richiesta per un bilocale in affitto ha raggiunto i 2.500 euro a settimana e l'offerta non è riuscita a soddisfare la domanda.

Analizzando le classi dimensionali delle unità residenziali transate nel 2021 a Sanremo, si nota come la maggior parte degli immobili compravenduti sia di taglio compreso tra i 50 e gli 85mq (42%), seguito da quelli immediatamente più piccoli (fino a 50mq con il 26%) e più grandi (tra gli 85 e i 115mq con il 18%).

TURISMO E MERCATO DELL'HOSPITALITY

Dal 2019 al 2022 i turisti nella città di Sanremo sono aumentati del 59% (Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Istat 2021 e Osservatorio Turismo Regione Liguria 2022). Il turismo di Sanremo è vivace tutto l'anno sia grazie alla presenza di importanti eventi, quali il festival di Sanremo a febbraio e la tradizionale «Fiera di Ottobre», sia grazie al clima mite costiero che garantisce un turismo per tutto il periodo primaverile da aprile a settembre.



Arrivi 2022
+59% rispetto al 2021

Provenienza stranieri –Provincia di Imperia [2022]

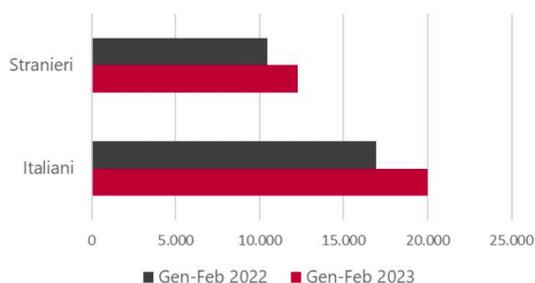
Francia	6.522
Germania	998
Svizzera	620
Regno Unito	271
Stati Uniti	137
Russia	99
Belgio	124
Romania	147
Austria	142
Paesi Bassi	103

Vi è un'altissima percentuale di stranieri che vede in testa Francia, Germania e Svizzera, tanto che nei primi due mesi del '23, gli arrivi sono cresciuti del +18% nella sola città di Sanremo.

Movimenti turistici Sanremo: come sta andando il 2023?

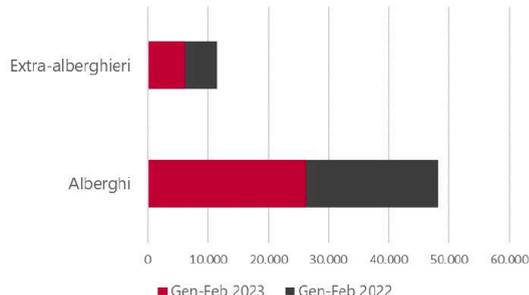
Per provenienza

Gen-Feb 2023 su 2022



Per tipologia

Gen-Feb 2023 su 2022



Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Osservatorio Turismo Regione Liguria 2022

Un andamento positivo dei flussi turistici che necessariamente deve fare i conti con il settore hospitality. Un settore che in Italia negli ultimi anni sta conoscendo una forte vivacità: le compravendite di hotel negli ultimi 10 anni sono aumentate del +132% a livello italiano, con una media di 573 transazioni l'anno e un volume investito pari a 1,3 Mld di euro. Sono

aumentate nettamente le strutture luxury, upper scale & upscale degli hotel (dati ISTAT 2012-2022): +19% i 4 stelle, + 57% i 5 stelle, - 34% gli hotel a una stella, -23% quelli a due stelle.

*“Contestualizzando quanto sta avvenendo a livello nazionale sull’hospitality, negli ultimi 10 anni, il numero degli hotel di Sanremo si è ridotto del 25% a favore di un aumento del numero degli esercizi extra-alberghieri: questo perché l’offerta alberghiera risulta in gran parte non in linea con gli standard internazionali emergenti - dichiara **Alessandro Lombardo Direttore Commerciale Gruppo Gabetti** -. Tuttavia, alla luce del trend nazionale che vede il settore dell’hospitality in forte ripresa, Sanremo avrebbe tutte le carte in regola, se guardiamo alle sue vocazioni, per dotarsi di una offerta ricettiva alberghiera al pari delle grandi mete della Costa Azzurra. Questo sarà possibile attraverso un necessario cambio di mindset degli alberghi per sposare una visione più internazionale nella gestione dell’albergo, oltre a un processo di riqualificazione e rebranding del prodotto. Post riqualificazione si stima che l’aumento del valore di una struttura alberghiera sia attorno al +35%. Bisogna pertanto investire, questo è il messaggio che vogliamo dare”.*

INVESTIRE IN SANREMO E NELLA RIVIERA DEI FIORI

L’ECOSISTEMA SANREMO PIACE AGLI INVESTITORI



TERRITORIO AD ALTO POTENZIALE DI INVESTIMENTI IN AMBITO IMMOBILIARE

“Ci siamo chiesti cosa possa mancare al territorio sanremese per diventare ancora più attrattivo: sicuramente un sistema infrastrutturale più efficiente per rendere la città più connessa, ma anche un’offerta immobiliare che risponda alle vocazioni del territorio e alle nuove esigenze della domanda. Occorre intercettare nuovi investitori che vadano a colmare quel gap che penalizza Sanremo in termini di attrattività rispetto alle grandi mete della Costa Azzurra o del Levante” conclude Lombardo.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l’intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall’integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l’integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell’ambito delle

seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA GRUPPO GABETTI

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 338 6272146

Michele Bon – bon@segrp.com – 338 6933868

“Contestualizzando quanto sta avvenendo a livello nazionale sull’hospitality, negli ultimi 10 anni, il numero degli hotel di Sanremo si è ridotto del 25% a favore di un aumento del numero degli esercizi extra-alberghieri: questo perché l’offerta alberghiera risulta in gran parte non in linea con gli standard internazionali emergenti - dichiara **Alessandro Lombardo Direttore Commerciale Gruppo Gabetti**. Tuttavia, alla luce del trend nazionale che vede il settore dell’hospitality in forte ripresa, Sanremo avrebbe tutte le carte in regola, se guardiamo alle sue vocazioni, per dotarsi di una offerta ricettiva alberghiera al pari delle grandi mete della Costa Azzurra. Questo sarà possibile solo attraverso sia attraverso un necessario cambio di mindset degli alberghi per sposare una visione più internazionale nella gestione dell’albergo, sia attraverso un processo di riqualificazione e rebranding del prodotto: post riqualificazione, l’aumento del valore di una struttura alberghiera si stima attorno al +35%. Quindi bisogna investire, questo è il messaggio che vogliamo dare”.

INVESTIRE IN SANREMO E NELLA RIVIERA DEI FIORI



“Ci siamo chiesti cosa possa mancare al territorio sanremese per diventare ancora più attrattivo: sicuramente un sistema infrastrutturale più efficiente per rendere la città più connessa, ma anche un’offerta immobiliare che risponda alle vocazioni del territorio e alle nuove esigenze della domanda. Occorre intercettare nuovi investitori che vadano a colmare quel gap che penalizza Sanremo in termini di attrattività rispetto alle grandi mete della Costa Azzurra o del Levante” conclude Cestari.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA GRUPPO GABETTI

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 338 6272146

Michele Bon – bon@segrp.com – 338 6933868