

CESENA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: 0% nel II sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-2,3	-1,9	4,7	-5,1	-9,0	-7,9	-7,3	-5,4	-2,8	-0,7	+3,6%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre del 2018 le quotazioni delle abitazioni di Cesena sono stabili.

Il **Centro storico** lancia segnali di rallentamento in seguito al ribasso dei valori avvenuto negli altri quartieri della città. Inoltre, l'aumento del numero degli immobili andati all'asta nelle zone non centrali, ha determinato un interesse degli investitori verso questa zona. Gli acquisti per investimento finalizzati all'affitto a studenti si sono spostati nella zona del centro urbano, dove è sorto un campus universitario. Gli studenti cercano appartamenti di grandi dimensioni e prediligono le soluzioni arredate con mobili di qualità, ubicate in zone centrali. I trasfertisti optano per bilocali situati nell'immediata periferia, dotati di posto auto e balcone. Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area del **Centro Urbano, dello Stadio e dell'Ospedale, Case Finali e di Case Frini**. La seconda parte dell'anno ha evidenziato comunque un mercato vivace, con un aumento del numero delle richieste. Si segnala una forte ripresa del mercato delle locazioni a cui non corrisponde una sufficiente offerta. Nei quartieri di **Vigne, Case Prini, Ponte Pietra e Macerone** il mercato è animato prevalentemente da acquisti di prima casa indirizzati su trilocali. Nel quartiere di **Martorano** e nelle aree limitrofe si sviluppa principalmente un mercato di prima casa. Ad acquistare sono famiglie alla ricerca dell'indipendenza o di una casa più confortevole a prezzi più contenuti e giovani coppie al primo acquisto. Buona la domanda per investimento grazie alla vicinanza di aziende che attirano lavoratori fuori sede.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: si preferiscono i trilocali

La tipologia più richiesta a Cesena è il trilocale, scelto dal 58,3% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa nel 38,5% dei casi è compresa tra 120 e 169 mila €.

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento nel II sem 2018

L'andamento dei canoni di locazione attesta una leggera crescita dei valori rispetto al primo semestre 2018 (+1,7% per i bilocali e +0,4% per i trilocali). Il canone medio mensile per un bilocale è di 460€, mentre per un trilocale se ne spendono 590. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato 42,5%

COMPRAVENDITE: in aumento il numero di acquisti

In tutta la provincia di Forlì-Cesena nel 2018 sono state vendute 2.762 abitazioni (+14,7% rispetto al 2017), mentre a Cesena Città sono state concluse 843 transazioni, in aumento del +13,8% rispetto al 2017.

Testo integrale

Cesena e Riviera Romagnola: in aumento il numero di compravendite. Si acquista casa anche per investimento

Nella seconda parte del 2018 il mercato immobiliare di Cesena registra stabilità di valori.

Il **Centro storico** lancia segnali di rallentamento in seguito al ribasso dei valori avvenuto negli altri quartieri della città. Inoltre l'aumento del numero degli immobili andati all'asta nelle zone non centrali ha attirato gli investitori verso queste realtà. Gli acquisti per investimento finalizzati all'affitto a studenti si sono spostati nella zona del centro urbano, dove è sorto un campus universitario e dove ci sono numerose abitazioni in edilizia convenzionata risalenti agli anni 2002-2004. I prezzi sono di 1200-1400€ al mq. In centro storico, quindi, si scambiano soprattutto prime case a cui sono interessate persone già residenti e che tollerano l'assenza di parcheggi e box, così come la presenza della ZTL. Il Centro storico offre tipologie di pregio

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

spesso dotate di travi a vista, affreschi, balconi e logge: le strade principali sono corso Sozzi, via Uberti, corso Mazzini, via Chiaramonti, via Cesare Battisti e piazza del Popolo. Qui una soluzione in buono stato si scambia a prezzi medi di 2000 € al mq. Subito a ridosso del Centro storico sorge la zona del Centro Urbano che si caratterizza per le costruzioni più recenti, risalenti agli anni '60-'70 e che, in buono stato, si scambiano a 1600-1800 € al mq. Cercano qui coloro che desiderano tagli più grandi (trilocali e quattro locali) ed investitori che affittano a studenti e che locano le camere a 250-300 € al mese. Molto attivo il mercato delle locazioni alimentato da universitari (alcuni anche stranieri), professionisti e lavoratori trasfertisti di aziende quali Technogym, Orogel, Trevi, Amadori e Ferretti. Gli studenti cercano appartamenti di grandi dimensioni e prediligono le soluzioni arredate con mobili di qualità, ubicate in zone centrali. I trasfertisti optano per bilocali situati nell'immediata periferia, dotati di posto auto e balcone: i canoni sono compresi tra 450 e 500 € al mese. Il contratto più sottoscritto era quello a canone concordato con cedolare secca, ora in flessione dopo nuovo accordo con associazioni inquilini, seguito dal contratto transitorio. Sempre alta in centro la domanda di box auto: la bassa offerta determina prezzi medi intorno a 40 mila €.

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area del **Centro Urbano, dello Stadio e dell'Ospedale, Case Finali e di Case Frini**. La seconda parte dell'anno ha evidenziato comunque un mercato vivace, con un aumento del numero delle richieste. Si segnala anche una forte ripresa del mercato delle locazioni a cui non corrisponde una sufficiente offerta. La domanda è elevata ed è alimentata da lavoratori fuori sede impiegati in aziende quali TechnoGym, Amadori e presso l'Ospedale. A questi si devono aggiungere anche gli studenti universitari. Si chiedono soluzioni in buono stato e quasi sempre si stipulano contratti a canone concordato. Per un bilocale si segnalano canoni mensili di 450-500 € al mese e per un trilocale di 550-600 € al mese. La maggioranza delle richieste di acquisto interessa la prima casa da parte di coloro che vogliono migliorare ma anche da ragazzi alla prima compravendita, entrambi interessati a trilocali o soluzioni indipendenti. La forte domanda ha determinato un aumento dei prezzi nella zona più centrale, ovvero il Centro Urbano sorto tra gli anni '50 e '60 e con prezzi medi di 1500-1600 € al mq. Sono presenti anche soluzioni più recenti risalenti ai primi anni 2000 e che si valutano intorno a 2200-2300 € al mq. Nell'area semicentrale della città si trova la zona di Case Finali, edificata a partire dagli anni '70 fino ai primi anni del 2000, dove tipologie usate si acquistano con una spesa di 1500 € al mq. In questa zona si sono ultimate delle soluzioni residenziali e villette a schiera i cui valori si attestano su 2000 € al mq. Case Finali è molto apprezzata per la creazione di aree verdi, con parcheggio e per la presenza di box e di posto auto. Più periferica l'area di **Case Frini**, caratterizzata da villette e palazzine da 3-4 unità costruite dal 2000 in poi e valutate tra 1700 e 1800 € al mq. Chi desiderasse delle soluzioni in buono stato si può orientare verso Ponte Pietra: qui si possono trovare appartamenti e soluzioni a schiera costruite tra gli anni '90 e gli anni '2000 e valutate mediamente intorno a 1500 € al mq.

Nei quartieri di **Vigne, Case Prini, Ponte Pietra e Macerone** il mercato è animato prevalentemente da acquisti di prima casa indirizzati su trilocali da 130 a 150 mila €. Vigne, quartiere a ridosso di Sant'Egidio, ha come punti di forza la vicinanza al centro, al polo universitario e ad un centro commerciale. È caratterizzata da prezzi bassi e da appartamenti di ampia metratura, si tratta spesso di ex case popolari degli anni '60-'70 che si valutano 1050-1100 € al mq. Piace il quartiere di Case Prini perché offre palazzine seminuove, aree verdi ed è vicino al centro città. Per un buon usato, risalente al 2010, si spendono mediamente 1600 € al mq. Ponte Pietra è una frazione ben servita e non lontana da Cesena che offre prevalentemente soluzioni indipendenti, case singole e villette a schiera risalenti agli anni '80 e con prezzi medi intorno a 1500 € al mq. Non lontano sorge Macerone posizionata tra Cesena e Cesenatico. Essendo attraversata dalla strada che

porta verso Cesenatico registra valori molto bassi intorno a 1200-1300 € al mq, nonostante un'offerta immobiliare di recente costruzione.

Nel quartiere di **Martorano** e nelle aree limitrofe si sviluppa principalmente un mercato di prima casa costruito a partire dagli anni '50 fino ai primi anni 2000 con un'offerta declinata tra appartamenti, soluzioni indipendenti e semindipendenti. Ad acquistare sono famiglie alla ricerca dell'indipendenza o di una casa più confortevole a prezzi più contenuti e giovani coppie al primo acquisto. Si registrano anche acquisti fatti da investitori dal momento che c'è una buona domanda di immobili in locazione da parte di coloro che lavorano nelle vicine aziende "Amadori" e "Orogel". Il quartiere è servito e non lontano dal centro città. Per un buon usato si spendono mediamente 1200-1300 € al mq. Poche le nuove costruzioni, ultimate tra gli anni 2010-2011 e con prezzi medi di 1600 € al mq. Adiacenti sorgono i quartieri di Pievesestina, Diegaro e San Vittore che presentano un mercato immobiliare decisamente simile oltre a case indipendenti sorte tra la fine degli anni '90 e i primi anni del 2000 con quotazioni medie di 1200-1300 € al mq.