

CESENA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: +0,5% nel II sem 2017

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre del 2017 le quotazioni delle abitazioni di Cesena sono in aumento dello 0,5%. Nel Centro storico gli immobili venduti all'asta, grazie ai prezzi trattabili, hanno determinato una virata di interesse negli investitori. Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di Sant'Egidio, Vigne e Villachiviche. Il mercato è ancora vivace con richieste che arrivano sia da investitori e sia da acquirenti di prima casa. Ci sono aspettative in zona Villachiviche legate al possibile trasferimento dell'Ospedale. Anche nell'area del Centro Urbano, dello Stadio e dell'Ospedale, Case Finali e di Case Frini il mercato è dinamico, è aumentato infatti il numero delle richieste ma in particolar modo si registra una forte ripresa delle locazioni a cui non corrisponde sufficiente offerta. Nella zona di Case Finali Questa sono presenti due cantieri ormai in fase di completamento. Entrambi prevedono la realizzazione di soluzioni residenziali e villette a schiera i cui valori si attestano su 2000 € al mq. Nelle zone Ippodromo, San Rocco, Borello e San Mauro le richieste sono in aumento soprattutto per gli appartamenti medio grandi, possibilmente con due bagni e box. Presente anche una buona domanda ad uso investimento dal momento che si registra una discreta domanda di immobili in affitto da parte di studenti universitari e di lavoratori fuori sede. Sono sempre più apprezzate le tipologie che hanno basse spese condominiali.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: forte richiesta sui trilocali

La tipologia più richiesta a Cesena è il trilocale, scelto dal 59,4% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa nel 40,8% dei casi è compresa tra 120 e 169 mila €.

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento nel II sem 2017

L'andamento dei canoni di locazione attesta una leggera crescita dei valori rispetto al primo semestre 2017 (+0,3% per i bilocali e +2,1% per i trilocali). Il 38,5% degli affitti riguarda studenti, il 36,5% rappresenta la scelta abitativa ed il 25% riguarda lavoratori trasferiti. Il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio (55,6%).

Forte domanda per le stanze singole (che costano 250-300 € al mese). I trasferiti, invece, optano per bilocali situati nell'immediata periferia, dotati di posto auto e balcone:

COMPRAVENDITE: in aumento il numero di acquisti

In tutta la provincia di Forlì-Cesena (comprese le città di Cesena e Forlì) nel 2017 sono state vendute 3.418 abitazioni (+8,9% rispetto al 2016), di cui 741 sono state vendute a Cesena città (+13,1% rispetto al 2016).

PREZZI IMMOBILIARI RIVIERA ROMAGNOLA		
LOCALITÀ	PREZZO mq	Variazione % II sem 2017 - I sem 2017
BELLARIA	1.500	0,00%
CERVIA - Centro	2.500	8,70%
CESENATICO - Centro	2.500	Nd
GATTEO MARE	1.700	0,00%
IGEA MARINA	1.300	0,00%
LIDO DI SAVIO	1.900	-5,00%
MILANO MARITTIMA	2.800	7,70%
RICCIONE	2.470	3,30%
RIMINI	2.000	-2,30%
SAN MAURO MARE	1.400	0,00%

TESTO INTEGRALE

CESENA: transazioni in aumento. E' il momento di investire per soddisfare la crescente domanda di locazione

Nel secondo semestre del 2017 i valori immobiliari di **Cesena** sono in aumento dello 0,5%.

Nel **Centro storico** il mercato dà deboli segnali di rallentamento. Gli immobili acquistati all'asta hanno determinato una virata di interesse negli investitori che si sono indirizzati verso questa tipologia i cui prezzi sono più trattabili. Sul versante della prima casa acquistano in prevalenza coloro che già risiedono in quest'area e che tollerano l'assenza di parcheggi e box, così come la presenza della ZTL e la chiusura di attività commerciali. Il Centro storico offre tipologie di pregio, 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 1900 € al mq. A ridosso del Centro storico sorge la zona del Centro Urbano che si caratterizza per le costruzioni più recenti risalenti agli anni '60-'70 che, in buono stato, si scambiano a 1400 - 1500 € al mq. Cerca qui chi desidera tagli più grandi, tipo trilocali e quattro locali. Piace la zona residenziale e tranquilla di Ponte Abbadesse, adesso raggiungibile anche attraverso la pista ciclabile. Qui si possono acquistare villette singole e bifamiliari risalenti agli anni '50-'60: una villetta da ristrutturare si scambia a circa 400 mila €. Più complesso il mercato della zona di **Monte – Cappuccini – Collina**: sono molte le abitazioni, soprattutto soluzioni indipendenti, messe in vendita in seguito ad un cambio generazionale. I valori medi si aggirano intorno a 1800 € al mq. Molto attivo il mercato delle locazioni alimentato da studenti (alcuni anche stranieri), professionisti e lavoratori trasfertisti di aziende quali Technogym, Orogel, Trevi, Amadori e Ferretti. Gli studenti cercano appartamenti di grandi dimensioni per dividersi le spese e prediligono le soluzioni arredate con mobili di qualità o recente, ubicate in zone centrali. C'è una forte domanda per le stanze singole (che costano 250-300 € al mese). I trasfertisti, invece, optano per bilocali situati nell'immediata periferia, dotati di posto auto e balcone: i canoni sono compresi tra 450 e 480 € al mese. Il contratto più sottoscritto è quello a canone concordato con cedolare secca, seguito dal contratto transitorio. Sempre alta in centro la domanda di box auto: la bassa offerta determina prezzi medi intorno a 40 mila €.

Nel quartiere di **Torre del Moro** le quotazioni sono abbastanza stabili. La domanda è in aumento e le tempistiche di vendita sono più veloci. Le richieste si focalizzano prevalentemente sulla prima e provengono da giovani coppie o da famiglie per realizzare acquisti migliorativi. Interesse crescente anche per le soluzioni indipendenti che sorgono alla periferia della città (Santa Maria Nuova, Diegaro) ricercate da chi ha un budget sotto i 200 mila €. Nella zona si segnala anche molto invenduto: palazzine costruite nel 2008 sono ancora presenti sul mercato e sono acquistabili a prezzi medi di 2300-2500 € al mq, prezzi ancora troppo elevati per la disponibilità di spesa degli acquirenti della zona. Torre del Moro è la più ricercata perché tranquilla, servita da attività commerciali e scuole e vicina allo svincolo della E45, che consente di uscire facilmente dalla città pur restando vicino al centro. Una soluzione usata si scambia a prezzi medi di 1700 € al mq. Più popolare l'area di Pievesestina con soluzioni realizzate in edilizia Peep, edilizia convenzionata e cooperativa. Più periferiche zona Ronta e zona San Martino caratterizzate prevalentemente da soluzioni indipendenti e semindipendenti. Buona la domanda di appartamenti in locazione in tutto il quartiere: a cercare casa in affitto sono single, giovani coppie, studenti, famiglie ma anche stranieri (in genere provenienti dall'est Europa) impiegati in alcune importanti aziende presenti sul territorio come ad esempio Amadori ed Orogel. Il canone di un bilocale si attesta su 500 € al mese, quello di un trilocale è di 550 € al mese. Si stipulano prevalentemente contratti a canone concordato, spesso con cedolare secca.

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di **Sant'Egidio, Vigne e Villachiaviche**. Nella seconda parte del 2017 il mercato è ancora vivace con richieste che arrivano sia da investitori e sia da acquirenti di prima casa. I primi si indirizzano prevalentemente su bilocali o su tagli più grandi da ristrutturare, su cui investono mediamente cifre che vanno da 80 a 120 mila €. Un bilocale si affitta a 450 € al mese, una camera a 250-300 € al mese. Gli acquirenti di prima casa si orientano invece su immobili con 2-3 camere da letto in buono stato intorno a 120-160 mila €. Ci sono aspettative in zona Villachiaviche legate al possibile trasferimento dell'Ospedale. Il completamento della "Cervese Bis", una bretella che collega il centro con l'uscita del casello autostradale, ha alleggerito notevolmente il traffico in zona Villachiaviche rendendola più tranquilla e anche più apprezzata dai potenziali acquirenti, che qui possono acquistare sia soluzioni usate degli anni '60 e '70 a 1400 € al mq sia tipologie di nuova costruzione a 2000 € al mq. Gli investitori si indirizzano principalmente verso la zona Vigne, a ridosso di Sant'Egidio ed è un'area molto interessante perché vicina al centro, al polo universitario e ben servita da 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. La zona di Sant'Egidio piace perché molto residenziale, adiacente al centro storico, verde, ben servita da negozi e mezzi pubblici, ottimamente collegata con l'autostrada e dotata di numerosi spazi per parcheggiare. Qui le soluzioni signorili degli anni '70 si acquistano a 1600 € al mq, mentre per le costruzioni più recenti i prezzi salgono a 2000-2100 € al mq. Chi desiderasse delle tipologie indipendenti si può rivolgere al quartiere di San Giorgio dove si concentrano ville singole e bifamiliari di grande metratura. Dinamico il mercato della locazione che vede protagonisti lavoratori fuori sede e studenti. Prevalgono i contratti a canone concordato. Una camera da letto a studenti si affitta a 200-300 € al mese.

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, è aumentato infatti il numero delle richieste ma in particolar modo si registra una forte ripresa del mercato delle locazioni a cui non corrisponde sufficiente offerta. Infatti le aziende operanti in loco a partire dalla TechnoGym e da Amadori e l'Ospedale concorrono a determinare una buona presenza di lavoratori fuori sede che cercano bilocali e trilocali in affitto possibilmente arredati. Si muovono 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 ricercata da chi vuole migliorare ma anche da ragazzi alla prima compravendita, entrambi sono interessati a trilocali o soluzioni indipendenti. Queste ultime sono sempre più difficili da trovare, soprattutto di nuova costruzione. Più facile trovarne di usate. Meno presenti gli investitori che sono alla ricerca di bilocali e trilocali da mettere a reddito per una spesa massima di 120 mila €. Il Centro Urbano è sorto tra gli anni '50 e '60, anche se nei pressi della stazione si trovano tipologie costruite tra il 2000 ed il 2005: le soluzioni più datate e ristrutturate costano 1600-1700 € al mq, mentre per quelle più recenti la richiesta sale a 2200-2300 € al mq. Si segnala in questa zona al riqualificazione dell'ex mercato ortofrutticolo dove dovrebbero sorgere delle palazzine. Centrali ma con prezzi inferiori alla media sono le zone Fiorita e Vigne, sorte tra gli anni '60 e '70 con edilizia popolare che si valuta 1400 € al mq. I prezzi più contenuti determinano anche le richieste di immigrati che acquistano ricorrendo al mutuo. L'usato in buone condizioni si scambia a 1600-1700 € al mq in zona Ospedale, area prestigiosa nata negli anni '80-'90 richiesta in particolare da persone che lavorano all'interno della struttura ospedaliera. Presenti alcune nuove costruzioni acquistabili a prezzi medi di 2000-2200 € 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. Questa è anche una zona di sviluppo, infatti sono presenti due cantieri ormai in fase di completamento. Entrambi prevedono la realizzazione di soluzioni residenziali e villette a schiera i cui valori si attestano su 2000 € al mq. Case Finali è molto apprezzata per la

presenza 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. Villette a schiera e case abbinata si possono acquistare anche nelle aree periferiche di Macerone e Ponte Pietra: si tratta di soluzioni da ristrutturare degli anni '70 ed '80 dal valore medio di 130 mila €, mentre villette a schiera già ristrutturate si vendono a 250-260 mila €.

Nelle zone **Ippodromo, San Rocco, Borello e San Mauro** nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari sono stabili anche se le richieste sono in aumento soprattutto per gli appartamenti medio grandi, possibilmente con due bagni e box. Presente anche una buona domanda ad uso investimento dal momento che si registra una discreta domanda di immobili in affitto da parte di studenti universitari e di lavoratori fuori sede grazie alla vicinanza dell'azienda "Amadori". Questi ultimi pagano 220-250 € al mese per un posto letto. Un bilocale si affitta intorno a 500 € al mese, un trilocale intorno a 600 € al mese. Si stipulano prevalentemente contratti a canone transitorio. Sono sempre più apprezzate le tipologie che hanno basse spese condominiali. Il quartiere Ippodromo è molto apprezzato per la presenza di aree verdi e di tipologie signorili. I prezzi vanno da 1600 € al mq per le soluzioni anni '70 fino ad arrivare a 2200-2300 € al mq per le abitazioni di fronte al Parco dell'Ippodromo. Chi cerca per mettere a reddito preferisce trilocali degli anni '70 e '80 e si focalizza su zona San Rocco, zona Ippodromo e zona Montevercchio: per i trilocali l'investimento medio si attesta tra 120 e 135 mila €. Sebbene sia meno verde piace anche la zona di San Rocco che offre case singole e bifamiliari quasi sempre ristrutturate, dal valore di circa 160 mila €, che possono toccare punte di 320-330 mila € nelle aree più periferiche del quartiere stesso. Continua l'interesse per le zone periferiche di San Vittore e San Carlo, dove i prezzi sono più bassi e gli immobili più recenti (anni '80-'90) valutati 1200-1300 € al mq. San Vittore in particolare beneficia della vicinanza di Amadori e raccoglie richieste di immobili in affitto e in compravendita. Si segnala interesse per le nuove costruzioni che abbiano una disposizione interna più razionale e con camere più ampie e che consentano il risparmio energetico. In zona Ippodromo ne sono state realizzate alcune negli ultimi anni e sono state vendute a 2500-2600 € al mq (classe B).