

MERCATO IMMOBILIARE RIVIERA RIMAGNOLA



Conferenza Stampa

PREZZI MEDI E VARIAZIONE PERCENTUALE RIVIERA ROMAGNOLA (II SEM 2018)

LOCALITÀ	PREZZI IN € AL MQ	VARIAZIONE % II SEM 2018 – I SEM 2018
BELLARIA	1500	0,0%
CERVIA - CENTRO	2600	+4,0%
CESENATICO - CENTRO	2500	0,0%
GATTEO MARE	1700	0,0%
IGEA MARINA	1550	Nd
LIDO DI SAVIO	1900	0,0%
MILANO MARITTIMA	2800	0,0%
SAN MAURO MARE	1400	0,0%



Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di **Cesenatico** sono in diminuzione del 2,1%. Nel centro di Cesenatico e nella zona del Porto Canale prevalgono le richieste di casa vacanza da parte di residenti nelle province di Bologna e Modena. Il mercato segnala prezzi stabili anche se i potenziali acquirenti iniziano ad investire cifre più importanti se l'immobile è di qualità medio alta. Il trilocale è quello più richiesto, meglio se inserito in contesti condominiali con basse spese di gestione. Su viale Roma e via Trento si concentrano condomini degli anni '70 mentre, nelle traverse, prevalgono le villette a schiera e singole. Queste ultime hanno prezzi medi di 3500-4500 € al mq. Viale Carducci, il lungomare della città, registra le quotazioni più elevate, 5000 € al mq, nella zona fronte mare verso il porto Canale. Nel centro storico le soluzioni d'epoca degli anni '20, in particolare su viale Roma e via Trento, in buono stato quotano 3000-3500 € al mq. Medesimi valori per le abitazioni presenti in seconda fila e in terza fila che viaggiano comunque intorno a 3000-3500 € al mq. Avvicinandosi a Valverde i valori si portano a 2000 € al mq con punte di 2500 € al mq in prima fila. Iniziano a ripartire i primi cantieri in città e villette a schiera di 70-80 mq si scambiano a 350 mila €. Si segnala un aumento degli acquisti ad uso investimento. Per un bilocale di 4 posti letto gli affitti estivi sono di 1000 1200 € al mese a Giugno, 1500-1700 € a luglio, 2000-2200 € ad agosto, 1000-1200 € a settembre.

I prezzi della zona di **Cesenatico – Ponente** sono in leggero calo. Qui si trova un mix di offerta residenziale e turistica. La domanda di casa vacanza è in ripresa, soprattutto in seguito al ribasso dei prezzi. I tempi di vendita sono in diminuzione. Si registra un incremento delle richieste di villette a schiera e di soluzioni indipendenti, in particolare nella ben servita zona Sala. Ci si orienta su tagli dal monolocale al trilocale, con un budget medio intorno a 200-250 mila €, possibilmente dotati di giardino e balcone. Le zone più ricercate da chi acquista la seconda casa sono Zadina e Ponente. Zadina non ha affacci sul mare, da cui è separata da una Pineta, offre per lo più condomini degli anni '70 e i prezzi medi sono di 1200 € al mq. La zona Ponente ha quotazioni più elevate, si affaccia sul lungomare e, per il fronte mare, si segnalano prezzi fino a 3500 € al mq (ristrutturato). Si registrano anche acquisti di prima casa concentrati nella zona di Santa Teresa e

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Madonnina. Oltre la Strada Statale si trovano anche nuove costruzioni che interessano gli acquirenti di seconda casa che talvolta preferiscono il nuovo più distante dal mare piuttosto che l'usato vicino al mare, soprattutto se il prezzo è interessante.

Stabili le quotazioni a **Gatteo Mare, Villamarina e Valverde**. In tutte e tre le zone si realizzano compravendite di casa vacanza. Gli acquisti di prima casa si realizzano principalmente a Gatteo Mare e Villamarina in particolare nell'area a monte della ferrovia. C'è offerta sul mercato e di conseguenza i potenziali acquirenti si guardano intorno. La domanda di prima casa è orientata soprattutto su trilocali da 140-150 mila €, mentre come casa vacanza si prediligono i bilocali compresi tra 80 e 100 mila €. Ad acquistare le case vacanza sono prevalentemente turisti emiliani e di altre regioni del nord Italia.

Valverde è prevalentemente una località turistica e di conseguenza si anima prevalentemente nei mesi estivi. Offre soprattutto condomini realizzati negli anni '70. Le abitazioni più richieste sono quelle posizionate su viale Carducci (viale che congiunge tutte queste zone) e che in posizione fronte mare hanno prezzi medi di 2500-3000 € al mq. I prezzi scendono per le soluzioni posizionate in seconda e terza fila che si valutano mediamente 2300-2500 € al mq. Mercato simile a Villamarina e Gatteo Mare. Quest'ultima località è animata tutto l'anno ed è una delle ragioni per cui è molto apprezzato dalle famiglie e che giustifica prezzi leggermente più elevati rispetto a Valverde e Villamarina. Infatti, una soluzione fronte mare può arrivare anche a 3000-3300 € al mq.

Piacciono anche le case posizionate su viale delle Nazioni, in parte pedonale: i prezzi sono compresi tra 2500 e 2700 € al mq. A Gatteo Mare sono presenti anche soluzioni di nuova costruzione, sorte tra il 2008 ed il 2010, e che si scambiano a prezzi medi di 3000-3200 € al mq. Sorgono a ridosso della stazione e sono dotate quasi sempre di box, talvolta di giardino. Quest'ultimo è un must molto desiderato e per cui non è sempre facile da trovare visto che chi ha un immobile con questa caratteristica difficilmente lo vende. Soluzioni con giardino si possono trovare sporadicamente all'interno della fascia mare dove prevalgono le soluzioni condominiali con locali commerciali a piano terra. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una buona richiesta, anche se il periodo di interesse è sempre più spesso la settimana piuttosto che il mese intero. Si segnala che spesso gli acquirenti di casa vacanza affittano l'abitazione durante il periodo in cui loro non la utilizzano.

Nel secondo semestre del 2018 il mercato della casa vacanza a **Cervia, Pinarella, Tagliata** registra un mercato dinamico caratterizzato da richieste di casa vacanza in arrivo da acquirenti residenti in Emilia, in Romagna e, in parte, anche in Lombardia. Si prediligono appartamenti in buono stato che non necessitano di lavori di ristrutturazione. Si sono registrate anche operazioni di trading immobiliare. La cittadina ha visto numerosi interventi per il miglioramento dell'urbanistica. Dalla pista ciclabile che collega Cesenatico a Cervia e che poi collegherà anche a Milano Marittima al recupero dello storico magazzino del Sale al cui posto è sorto un nuovo polo culturale alla città, con ristoranti e circuiti museali dedicati al sale. E' stata anche migliorata la viabilità con diminuzione del traffico. La tipologia preferita è il trilocale, a seguire il bilocale e le caratteristiche più ricercate sono il posto auto o box, in contesti condominiali piccoli per ridurre le spese condominiali. Il budget destinato a questo tipo di acquisto è di 180 mila € per Pinarella e 200-220 mila € per Cervia. Si sale a 280-330 mila € per Milano Marittima. A Cervia, che è la località più amata da chi cerca la casa vacanza, piace la zona compresa tra il Porto Canale e viale Roma. Qui il nuovo arriva anche a 4000-4500 € al mq se posizionato fronte mare, mentre un buon usato costa 2500 € al mq; prevalgono le strutture alberghiere e si possono trovare anche soluzioni indipendenti intorno al milione di

€. Piace la zona di Pinarella che va dal centro verso Cervia, perché è meno costosa e quindi più accessibile. Nel centro i prezzi si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq se insiste sul fronte mare. Da ristrutturare si scende a 2000-2500 € al mq. Quotazioni simili per le abitazioni che si trovano subito dopo la Pineta. A Tagliata, piccola località vicina a Pinarella, meno servita e di conseguenza meno richiesta, i prezzi sono più bassi e si aggirano intorno a 1700-1800 € al mq. Acquistano qui coloro che hanno budget più bassi. Il mercato delle locazioni registra una domanda elevata, con famiglie sempre più esigenti e alla ricerca di immobili in buono stato, vicini a mare, con aria condizionata. I canoni mensili per un bilocale di quattro posti letto a Pinarella sono di 1200 € a giugno, 1500 € a luglio e 2000 € ad agosto. A Cervia si va da 1400 € a giugno, 1800-1900 € a luglio e 2300 € ad Agosto.

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di **Milano Marittima** sono stabili, mentre sono in aumento quelli di Cervia. Infatti la cittadina sta attirando numerose richieste di acquisto sottraendole a Milano Marittima, penalizzata dalla presenza di pochi servizi nel periodo invernale e dalla presenza di un turismo molto caotico d'estate. Questi motivi stanno portando le famiglie ad orientarsi verso Cervia, dove la presenza di un mercato di prima casa determina servizi e attività commerciali operativi tutto l'anno. La domanda si orienta su trilocali e quattro locali oppure su case indipendenti. Si apprezza in particolare la zona centrale della città, dove si possono trovare case indipendenti e appartamenti a non più di 800 metri dal mare. I valori per le tipologie usate sono di 2600-3000 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti, ricavate per lo più da recuperi di vecchie case e che si scambiano a prezzi medi di 3500-4000 € al mq. L'area che va dalla ferrovia verso l'entroterra, detta zona "Malva", registra valori medi di 2200 € al mq. A Milano Marittima la maggioranza delle transazioni interessa la casa vacanza, sempre meno richiesto il centro a causa della movida serale e sempre più apprezzata la zona dei Poeti che ha prezzi medi di 4000 – 4500 € al mq €. A Milano Marittima, in prima fila, si trovano appartamenti e ville in stile liberty. Nell'entroterra di Cervia si realizzano per lo più compravendite di prima casa, visto che i prezzi sono più contenuti: 1500 € al mq per le soluzioni nuove.