

BIKE ECONOMY: UNA SPINTA PER IL MERCATO IMMOBILIARE

Da un'analisi svolta dal "Sole 24 Ore" sugli impatti della bike economy risulta che il turismo a due ruote ha una voce sempre più importante sul comparto turistico. Nel Rapporto Isnart-Legambiente -Unioncamere risulta che nel 2018 oltre sei milioni di persone hanno scelto di viaggiare in bici con una crescita del 41% negli ultimi cinque anni e che l'8,4% dell'intero movimento turistico in Italia è rappresentato da turisti che si muovono in bici. La Germania, la Francia, gli Usa e il Regno Unito sono i principali mercati esteri di origine dei flussi. Il cicloturismo, inoltre, amplia la stagione turistica oltre il classico periodo di punta e, grazie anche all' e-bike consente di vivere questa esperienza anche a chi non è particolarmente allenato.

"La bike economy, negli ultimi anni, ha fatto sentire i suoi effetti anche sul mercato immobiliare italiano, - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - in particolare nelle località turistiche, dal lago al mare passando per la montagna. Nelle nostre ultime analisi più volte abbiamo rilevato un rinnovato interesse all'acquisto o alla locazione nelle località in cui ci sono piste ciclabili oppure sono in procinto di essere create".

In **Liguria**, ad esempio, nel centro di **Diano Marina** stanno realizzando una "ciclabile urbana" che rientra nel più ampio progetto della **Ciclovia Turistica Tirrenica** il percorso ciclabile che, partendo dal confine di Stato a Ventimiglia e percorrendo la costa ligure e toscana arriverà fino a Roma. "Sul mercato della zona - spiega **Valentino Gallo, Affiliato Tecnocasa** - sono numerosi gli acquirenti, anche stranieri, in particolare Nord europei e francesi. L'idea di chi lavora sul territorio è che la realizzazione della pista ciclabile porterà con sé lavori di restyling che coinvolgeranno strade, viali, marciapiedi, isole ecologiche, parcheggi, illuminazione, verde pubblico ed arredo urbano".

A **San Lorenzo al Mare** ad attrarre i clienti sono sia la pista ciclabile che collega San Lorenzo al Mare ad Ospedaletti sia i percorsi interni della Valle del San Lorenzo amati dagli escursionisti e dagli sportivi che, grazie alle biciclette con pedalata assistita, riescono a raggiungere le zone collinari. "Negli ultimi anni - afferma **Ivo Floccia, Affiliato Tecnocasa** - è notevolmente aumentata la richiesta d'acquisto per uso investimento per la locazione settimanale e B&B".

Nel savonese si segnala un crescente appeal per la zona tra Noli e Finale Ligure grazie alla presenza di una pista ciclabile che consente di praticare attività ciclistica in mountain bike. Questo sta creando interesse per **Finalborgo** che ha un'offerta turistica interessante.

In **Veneto** ed in particolare sulla sponda del lago di Garda sono state ultimate nuove piste ciclabili e altre sono state sottoposte ad interventi di restyling. "A Lazise - racconta **Antonio Drago, Affiliato Tecnocasa Lazise** - il completamento del collegamento ciclabile sul lungolago con Peschiera e Castelnuovo ha rivalutato non poco tutta l'area sotto la Gardesana Orientale. Molti villaggi o residence che erano distanti dalle zone servite hanno avuto un incremento della richiesta di acquisto. In passato, infatti, l'unica strada di accesso a Lazise o Peschiera era la strada Gardesana Orientale trafficata e priva di piste ciclabili. Altro aspetto da non trascurare è l'aumento esponenziale delle attività di noleggio o vendita di e-bike, biciclette, segway".

Restando in **Veneto**, anche ad **Affi** la creazione della ciclabile che coinvolge i comuni di Affi-Rivoli-Costermano-Caprino e che è collegata con la direttrice che da Verona arriva fino a Monaco di Baviera, la crescita delle ciclabili e dei sentieri indicati nonché la produzione di cartine e APP

dedicate ai percorsi in zona, hanno incrementato molto il turismo in tal senso. “Si è notato - dice **Andrea Vicentini, Affiliato Tecnocasa** - un maggiore interesse, di italiani e stranieri, per il mercato immobiliare della zona. Per un ciclista poi diventa quasi indifferente l’acquisto sul lago o nell’entroterra dal momento che predilige la natura e la tranquillità”. Anche in questa località si segnala un aumento di negozi che noleggiavano anche e-bikes, ci sono guide che si propongono alle strutture ricettive, si sono sviluppati bike hotels e stanno crescendo le associazioni che si occupano della manutenzione dei sentieri e si interfacciano con alberghi e campeggi.

Anche nei comuni di **Malcesine e Brenzone** la situazione è ancora in divenire. “Ci sono alcuni tratti della pista ciclabile terminati, mentre alcuni sono ancora in fase di ultimazione; - racconta **Dino Costamagna, Affiliato Tecnocasa Malcesine** - nonostante questo, il mondo bike ha visto sicuramente una crescita costante negli ultimi anni: sono aumentati i negozi che noleggiavano e vendono biciclette, molte strutture alberghiere si sono attrezzate proponendo ai loro ospiti l’utilizzo di biciclette elettriche. Si registra un continuo incremento del turismo sul Monte Baldo legato alle mountain-bike”. A Malcesine si trova poi una delle più belle funivie presenti sul territorio nazionale, sia per la struttura in sé, sia per la panoramicità. D’estate arriva a 3.700 trasportati al giorno. Molti di questi sono “accompagnati” dalla loro bicicletta. Resta poi la tradizionale e storica presenza di ciclisti sulla Strada Gardesana, da sempre meta preferita anche dalle squadre professionistiche per le fasi di allenamento durante le stagioni intermedie. La stessa strada è frequentata dai ciclisti delle province di Verona e limitrofe, soprattutto nel fine settimana. Anche i residenti hanno virato verso questo mezzo che consente, di potersi muovere agevolmente nonostante l’importante aumento del traffico nella stagione estiva. Le piste ciclabili hanno impattato positivamente sul turismo della zona, quindi anche sulle locazioni brevi e di conseguenza su chi acquista per investimento.

In **Emilia Romagna**, possiamo citare il comune di **Cervia** che ha investito in maniera importante nell’urbanizzazione delle zone marittime con le piste ciclabili e altro ancora. “Negli ultimi tempi - afferma **Francesco Baldisserri, Affiliato Tecnocasa Cervia Pinarella** - sono in fase di ultimazione i lavori per la realizzazione di quella che collega Cesena a Cervia (quasi 30km) per incentivare anche i turisti romagnoli a raggiungere le località in maniera ecologica. Anche a Milano Marittima l’anno scorso è stata creata la pista ciclabile sul lungomare, un’opera molto apprezzata e non solo dai locali”. Due anni fa è stata anche completato l’ultimo pezzo di pista ciclabile che collega Tagliata/Pinarella a Cervia migliorando così anche i collegamenti con Cesenatico. Tutti questi interventi hanno dato una spinta al turismo della zona, soprattutto di tipo sportivo.

Nel **Lazio** a **Gaeta** sono state create delle piste ciclabili nuove sul territorio di Serapo (precisamente in via Marina) che consentono un collegamento tra la zona mare ed il centro. E’ un intervento molto apprezzato dalle famiglie che possono così recarsi al mare in bici o comunque spostarsi in città durante tutto l’anno. Si è creato così un interesse collettivo. “Il Comune, molto attivo sotto questo punto di vista, - evidenzia **Alessio Placitelli, Affiliato Tecnocasa** - ha messo in cantiere in occasione della realizzazione delle piste ciclabili un progetto ecosostenibile per la cittadina di Gaeta denominato “Bike Gaeta”, un servizio di bike sharing che ha consentito di riacquistare la bandiera blu per i servizi sul territorio. Sono sorte così numerose aziende che affittano E bike ed E mountain bike visto che Gaeta appartiene al Parco Regionale di Monte Orlando. Tutto ciò naturalmente ha destato l’interesse di chi vuole acquistare casa. Sono sempre più le persone che nelle loro richieste di acquisto chiedono pertinenze o spazi per le bici. I

parcheggi, anche per la realizzazione dei percorsi ciclabili, sono stati ridotti e quindi sono proprio i clienti che scelgono di spostarsi in bici”.

Località	Variazione percentuale dei prezzi Isem19 rispetto al Isem18
Affi	+3,9%
Brenzone	0%
Cervia	-0,9%
Diano Marina	0%
Gaeta	0%
Lazise	0%
Malcesine	0%
Noli	0%
San Lorenzo al Mare	0%