

EMILIA ROMAGNA. Mercato immobiliare turistico mare Isem19

Le località turistiche dell'Emilia Romagna hanno messo a segno un aumento dei prezzi dell'1,2%, in particolare con l'incremento del 3,0% della zona di Forlì Cesena. +0,8% la crescita dei valori nella provincia di Ravenna e +0,1% quella di Rimini.

Provincia di Forlì Cesena

Nella provincia di Forlì Cesena bene Cesenatico che registra una lieve ripresa dei prezzi, sono stabili Gatteo mare e San Mauro Mare. Interesse da parte di acquirenti stranieri in alcune località.

A **Cesenatico (+4,0%)** nel centro e nella zona del Porto Canale prevalgono le richieste di casa vacanza da parte di acquirenti residenti nelle province di Bologna e Modena. **“Si registra però interesse da parte di francesi e belga per la zona centrale della città.** Il trilocale - spiega *Lorenzo Pagliarani, Affiliato Tecnocasa* - è la tipologia più richiesta, meglio ancora se inserito in contesti condominiali con basse spese di gestione. Su viale Roma e via Trento si concentrano prevalentemente appartamenti 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, quotano 3000-3500 € al mq. Medesimi valori per le abitazioni presenti in seconda fila e in terza fila. 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 di immobili ad uso investimento.

La zona di Ponente offre un mix di offerta residenziale e turistica. **Si registra un incremento delle richieste di villette a schiera e di soluzioni indipendenti in particolare nella ben servita zona Sala.** In generale la richiesta si orienta su tagli dal monolocale al trilocale con un budget medio intorno a 200-250 mila €, possibilmente dotati di giardino e balcone. Le quotazioni medie di Ponente sono di 3000-3500 € al mq per il ristrutturato fronte mare. Per la ricerca della casa vacanza si valuta anche il quartiere di Zadina che non ha affacci sul mare, da cui è separata da una Pineta ed offre prevalentemente condomini degli anni '70 a prezzi medi di 1200 € al mq. Si registrano anche acquisti di prima casa, concentrati, in particolare nella zona di Santa Teresa e 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 i valori immobiliari a **Gatteo Mare.** “A Gatteo Mare e Valverde - afferma *Lorenzo Rinaldi, Affiliato Tecnocasa* - il mercato è prevalentemente italiano. Cercano trilocali e bilocali. Gli stranieri optano per gli affitti. Valverde è prevalentemente una località turistica e di conseguenza si anima nei mesi estivi. 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. 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 2700-2900€ al mq. Sorgono a ridosso della stazione e sono dotate quasi sempre di box, talvolta di giardino”.

“A San Mauro Mare i prezzi sono stabili. Gli acquirenti - afferma *Massimo Pesaresi, Affiliato Tecnocasa* - arrivano prevalentemente dall'Emilia Romagna ma non mancano richieste da parte di residenti in Lombardia che si trasferiscono definitivamente in questi luoghi. Chi cerca la casa vacanza si orienta su bilocali a cui

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

destinare da 80 a 100 mila €. Si prediligono le soluzioni vicino al mare, possibilmente dotate di posto auto e di box. Il mercato immobiliare di San Mauro mare cambia al di là della ferrovia. Tra la ferrovia ed il mare si concentrano soprattutto le compravendite di seconda casa il cui valore può oscillare da 1800 a 2000 € al mq a seconda della vetustà dell'immobile. In caso di posizionamento fronte mare, dove l'offerta è molto bassa, il valore delle soluzioni nuove può arrivare anche a 3000 € al mq. Tra la ferrovia e l'entroterra i prezzi scendono di 100-200 € al mq e, per questo motivo, il mercato è accessibile a coloro che hanno un budget più contenuto. ***Sono in corso interventi di riqualificazione di vecchi immobili dismessi e sono in corso i lavori di restyling del lungomare nell'ambito di un progetto più ampio che interessa l'intera riviera romagnola***".

Provincia di Ravenna

In provincia di Ravenna il mercato sembra in buona salute, aiutato anche dai lavori per la pista ciclabile che stanno dando appeal alle zone interessate. A Cervia si segnala un incremento dei valori dell'1% mentre Lido di Classe e Lido di Savio registrano valori stabili.

"A **Cervia**, nello specifico a Pinarella e Tagliata - afferma *Francesco Baldisseri, Affiliato Tecnocasa* - stanno acquistando Italiani (Emilia Romagna e Lombardia la maggioranza) alla ricerca di appartamenti indipendenti. A Pinarella la richiesta spazia dai 150 mila ai 300 mila € in base alla tipologia, alla finitura e alla vicinanza al mare. ***La cittadina ha visto numerosi interventi per il miglioramento dell'urbanistica. Dalla pista ciclabile che collega Cesenatico a Cervia e che poi collegherà anche Milano Marittima al recupero del Magazzino del Sale al cui posto è sorto un nuovo polo culturale, con ristoranti e circuiti museali dedicati al sale. E' stata anche migliorata la viabilità con diminuzione del traffico.*** A Cervia, che è la località più amata da chi cerca la casa vacanza, piace la zona tra il Porto Canale e viale Roma dove il nuovo fronte mare arriva a 4000-4500 € al mq, mentre un buon usato costa 2500 € al mq. Piace la zona di Pinarella che va dal centro verso Cervia, perché è meno costosa e quindi più accessibile. Nel centro, sul fronte mare, i prezzi si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Da ristrutturare si scende a 2000-2500 € al mq. 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".

"A **Milano Marittima** - specifica *Carlotta Nucci, Affiliata Tecnocasa* - cercano casa vacanza prevalentemente acquirenti lombardi, a seguire anche emiliani e romagnoli ma con budget più contenuti. La richiesta media si orienta su trilocali da 300 mila € (medio usato). Si possono individuare tre zone: ***zona Traverse*** dove i prezzi oscillano da 2500 € al mq verso Lido di Savio, ***il centro*** dove si può arrivare anche a 3500 - 4000 € al mq (medio usato) e infine ***Cervia - porto canale*** dove i prezzi si allineano a quelli di Cervia centro. Top prices di 5000 € al mq per le soluzioni ristrutturate nelle zone centrali. Piace anche la zona Amati, più residenziale e distante dal mare e quotata 4000 € al mq. Interesse anche per la ***zona dei Pittori*** le cui quotazioni sono di 3500-3800 € al mq. Ci sono diversi cantieri sul territorio: appartamenti di 2- 3 locali da 4500 - 5000 € al mq".

"A **Lido di Savio, Lido di Classe e Savio** prevalgono gli acquirenti italiani, - specifica *Mattia Bacchi, Affiliato Tecnocasa* - cercano tagli piccoli possibilmente ristrutturati o di recente costruzione. In calo i prezzi per le soluzioni da ristrutturare. Piace la presenza di spazi esterni. Per un bilocale si investono mediamente da 100 mila € (da ristrutturare) fino a 150 mila € per quelli ristrutturati. ***Le aree più ambite da chi cerca la casa vacanza sono Lido di Savio (soprattutto per le famiglie) e Lido di Classe (per potenziali acquirenti più giovani).*** Savio di Ravenna invece, essendo più distante dal mare è richiesta prevalentemente da chi vuole l'abitazione principale. Una recente costruzione costa circa 1500-1600 € al mq. ***Quotazioni più elevate si registrano nell'area del Lido di Savio e del Lido di Classe, caratterizzati da case degli anni '70 nelle immediate adiacenze al mare e da soluzioni realizzate dal 2000 in poi. Le nuove costruzioni costano intorno a 3000 € al mq.*** Valori simili per le soluzioni fronte mare, usate ed in buono stato. ***Da segnalare la***

realizzazione a Lido di Savio di un porticciolo turistico e la realizzazione di appartamenti e villette di nuova costruzione con spazi esterni”.

Provincia di Rimini

La provincia di Rimini è sempre stata molto attrattiva per chi cerca la seconda casa e per chi desidera fare un investimento immobiliare. In lieve aumento i prezzi di Riccione (+2,9%). Stabili i valori immobiliari a Bellaria e Igea Marina. Un lieve ribasso delle quotazioni si segnala a Rimini. Numerosi gli interventi di restyling lungo le coste.

“A **Bellaria (0%)** - spiega *Massimo Pesaresi, Affiliato Tecnocasa* - sono i turisti in arrivo dalla Lombardia e dall’Emilia Romagna, in particolare da Bologna, alla ricerca della casa vacanza. Questa tipologia di acquirenti compra in genere bilocali e trilocali non distanti dal mare e la disponibilità di spesa oscilla tra 80 e 200 mila €. La zona Porto si sviluppa intorno a via Cristoforo Colombo, è posizionata nei pressi del mare ed offre prevalentemente casette di pescatori che in buono stato hanno valori 1800-2000 € al mq, con punte di 2200 € al mq per le soluzioni posizionate fronte mare. Apprezzata anche la zona centrale di Bellaria che si sviluppa intorno a via dei Platani e alla Ferrovia, ben servita dal punto di vista commerciale e con un’offerta immobiliare che spazia dalle case indipendenti ai piccoli contesti condominiali. In questo caso i valori medi si aggirano intorno a 2500 € al mq. **Sono in corso interventi di riqualificazione di vecchi immobili dismessi e sono in corso i lavori di restyling del lungomare nell’ambito di un progetto più ampio che interessa l’intera riviera romagnola”.**

“In aumento i valori immobiliari di **Riccione**. A Riccione - spiega *Massimo De Luca, Affiliato Tecnocasa* - la richiesta di acquisto interessa tutte le abitazioni. **Sempre buona la domanda per i piccoli alloggi di 50 - 60 mq come seconda casa ed investimento. Ha avuto un’impennata la richiesta di abitazioni di discrete dimensioni (70/90 mq) e di soluzioni indipendenti, e c’è un interesse particolare sugli immobili da ristrutturare, dovuto probabilmente ai bonus fiscali e ai prezzi più contenuti.** La clientela è quasi completamente italiana, tranne pochi casi di clienti che provengono dalla Russia e dai Paesi dell’est Europa (Romania e Albania). **Particolarmente apprezzate dai turisti parco Punta dell’Est e di viale Dante, ben servite ed attrezzate con bagni di ottimo livello. In questa zona un trilocale in buone condizioni si acquista a circa 2800 € al mq. I valori crescono spostandosi verso il Porto e viale Ceccarini dove le quotazioni partono da 3500 € al mq per arrivare anche a 5000 € al mq.** Sul territorio ci sono diversi cantieri appena partiti o che partiranno a breve, in particolare riscontriamo un incremento di nuove costruzioni nella zona del Paese, via Asmara, viale Arimondi, via Circonvallazione, viale Carbonia, dove vi era stata una carenza di offerta a fronte di un’importante domanda. Anche in zona Alba e in zona Fontanelle ci sono dei nuovi progetti già cantierizzati o in procinto di esserlo. **A livello urbanistico il Comune di Riccione ha commissionato a Stefano Boeri, la riqualificazione di tutta la zona Ceccarini e delle vie limitrofe.** Dovrebbe essere rifatto l’arredo urbano e saranno create aree verdi. **Nell’ultimo anno è aumentato l’interesse per la zona Fontanelle, quotata attualmente tra 2800 e 3200 € al mq (nuovo) e 2000- 2500 € al mq (usato).** Ad Alba nord sono in corso interventi di riqualificazione urbana e nuovi cantieri: il nuovo costa 3400 – 3700 € al mq e l’usato 2300–2400 € al mq. **Va avanti la riqualificazione dell’area sud mentre è partita la linea su gomma (TRC) che collega tutta la fascia Rimini-Riccione ed ha avuto sicuramente un riflesso positivo in termini di mobilità e di velocità negli spostamenti, che hanno determinato un decremento del traffico cittadino sulle dorsali principali”.**

“A **Rimini** - afferma *Giorgio dell’Aquila, Affiliato Tecnocasa* - le compravendite di casa vacanza sono realizzate prevalentemente da italiani residenti fuori regione che cercano tagli piccoli sui cui investire fino a 200 mila €. **Si interessano alle zone di San Giuliano mare, Celle e Rivabella.** San Giuliano è la zona più esclusiva, con un’offerta immobiliare di qualità medio alta (con appartamenti e soluzioni indipendenti e semindipendenti)

e quotazioni medie di 2000 € al mq per un buon usato. Celle ha prezzi più contenuti perché più distante dal centro di Rimini ma con un facile accesso all'autostrada e alle altre strade provinciali. **Rivabella è il quartiere più turistico anche se la presenza dei servizi e di numerose attività lo rende vivace tutto l'anno. Posizionato tra Viserba e Marina Centro ha prezzi medi intorno a 1800 € al mq, valori che possono salire per le soluzioni posizionate fronte mare.** Da segnalare alcune nuove costruzioni realizzate sul lungomare e nel centro zona mare. Le ristrutturazioni sono quotate tra 3000 e 4000 € mq. **Acquisti di casa vacanza da parte di turisti francesi e svizzeri oltre che italiani, si segnalano a Bellariva, Marebello, Miramare e Rivazzurra.** A Miramare e Rivazzurra la maggior parte dell'offerta è rappresentata da palazzine ed i prezzi sono di 1500 € al mq per una soluzione da ristrutturare, 2000 € al mq per una ristrutturata per arrivare a 2600-2700 € al mq per quelle di nuova costruzione. 2800 € al mq il prezzo di un immobile fronte mare. Miramare piace per i servizi e la vicinanza a Rimini, nonché per la presenza delle terme. Proseguono i lavori per la realizzazione del TRC (Trasporto Rapido Costiero) sistema di trasporto rapido su gomma che collegherà la stazione di Rimini a quella di Riccione. **Si segnala un ritorno degli investitori che acquistano e rivendono. Si tratta spesso di piccole operazioni realizzate da imprese artigianali che acquistano poche unità immobiliari poi le ristrutturano e le vendono. Anche i privati si cimentano su una sola unità immobiliare".**

“Ad Igea Marina, le cui quotazioni sono stabili, il mercato della casa vacanza si concentra in particolare nella fascia mare. **Nel tratto compreso tra il mare e la ferrovia - afferma Vincenzo Testa, Affiliato Tecnocasa - acquistano prevalentemente turisti in arrivo dall'Alta Emilia e dalla Lombardia, alla ricerca di piccoli tagli su cui investire non più di 100 mila €.** Su viale Pinzon, strada principale, gli appartamenti degli anni '60-'70 e si scambiano a 2000 € al mq, mentre quelli di nuova costruzione costano fino a 2500 € al mq. **Un discreto sviluppo edilizio si segnala nella zona di Viserba.** Interesse per l'acquisto della casa al mare anche a Torre Pedrera nel comune di Rimini dove si realizzano prevalentemente acquisti di casa vacanza. Le case risalgono agli anni '70 ma la vicinanza al mare fa sì che si registrino prezzi intorno a 1700-1800 € al mq