

BIKE ECONOMY

LINFA GREEN PER IL MERCATO IMMOBILIARE

Se la bike economy stava già avanzando negli anni scorsi, dopo il lockdown si è registrata una vera e propria esplosione delle due ruote, dando un'ulteriore spinta al settore.

La bicicletta, soprattutto nella variante e-bike, rappresenta un veicolo di trasporto che consente di spostarsi in città mantenendo il distanziamento e una certa velocità. In più, quest'anno, molti italiani resteranno nel Belpaese per trascorrere le vacanze e non disdegheranno la bicicletta come mezzo di trasporto sia per affrontare l'intero viaggio sia solo per fare brevi tragitti.

Secondo l'ultimo rapporto di Isnat-Legambiente -Unioncamere del 2018 negli ultimi 5 anni, in Italia, c'è stata una crescita del 41% delle persone 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 questa esperienza può essere vissuta anche da chi non è particolarmente allenato.*

La possibilità di trascorrere la vacanza su due ruote ha fatto sentire i suoi effetti anche sul mercato immobiliare dove l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha notato un aumento di interesse per le località turistiche in cui sono in corso interventi per la realizzazione delle piste ciclabili.

Una delle regioni maggiormente interessate è la **LIGURIA**.

In particolare, la costa imperiese, dove si snoda la pista ciclabile del parco costiero "Riviera dei Fiori": è una delle più lunghe di Europa, 24 km, ed è nata sull'ex linea ferroviaria Genova – Ventimiglia, nel tratto tra Ospedaletti e **San Lorenzo al Mare**. In quest'ultima località la pista ciclabile attira in particolare i clienti in arrivo dalla Svezia, Francia, Belgio e Olanda attratti dalla possibilità di fare cicloturismo. Piacciono anche i percorsi pedonali.

Chi compra la seconda casa in questa zona vuole avere a portata di mano la natura, l'arte e la possibilità, appunto, di percorrere la pista ciclabile. Gli acquirenti italiani di casa vacanza cercano prevalentemente bilocali e trilocali da 140 a 200 mila €. Sono in aumento, inoltre, gli investitori che desiderano stabili da trasformare in B&B.

Gli acquirenti stranieri amano la panoramicità dei luoghi, le case tipiche in pietra e la possibilità di defilarsi dalle zone più vicine al mare. La zona centrale di San Lorenzo al Mare è quella più costosa, con valori che vanno da 4000 € al mq fino a 8000-9000 € al mq quando l'immobile dispone di terrazzo ed è posizionato fronte mare. Sono appena stati appaltati ed iniziati i lavori di prolungamento della pista ciclabile che collegherà San Lorenzo al Mare ad Imperia e che, secondo le previsioni, si prolungherà fino a Diano Marina.

Anche a **Diano Marina** vanno avanti i lavori per la realizzazione della pista ciclabile urbana e per il **restyling parziale della viabilità in luogo delle ex linee ferroviarie al cui posto sorgeranno anche parcheggi e aree verdi**. Si segnala poi lo spostamento di un tratto di Aurelia sul vecchio sedime ferroviario nella zona di levante, questo permetterebbe in futuro di trasformare l'Aurelia attuale in una pista ciclabile. La creazione della pista ciclabile ha stimolato la domanda turistica e ridato vitalità anche ai paesi limitrofi sia nel periodo estivo sia invernale. Il cicloturismo e il turismo legato ai camperisti sono considerati i driver dello sviluppo della zona in futuro. *In queste località si cercano le abitazioni nell'area entro un chilometro dal mare, dove le quotazioni medie sono di 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq sul fronte mare.*

Nel savonese vi è un crescente appeal per la zona tra **Noli e Finale Ligure** grazie alla presenza di una pista ciclabile (zona delle Mònie) che consente di praticare attività ciclistica in mountain bike. Noli è un borgo marinaro che attira acquirenti della Lombardia e del Piemonte. Ultimamente si registra

anche un ritorno di stranieri che scelgono la cittadina per trascorrere le vacanze. Parliamo di svizzeri, olandesi e francesi. Nell'entroterra di Noli è attiva la ricerca di strutture da adibire a Bed and Breakfast. All'interno del borgo storico, invece, sono disponibili appartamenti che vanno dal bilocale al quattro locali e che, in buono stato, si valutano mediamente da 3000 a 4000 € al mq. Sul fronte mare i prezzi aumentano e si portano a 5000-6000 € al mq.

Altra regione interessata alla presenza delle piste ciclabili e dove queste ultime hanno funzionato come volano per il mercato immobiliare è il **VENETO**, in particolare nella zona del lago di Garda dove, negli ultimi anni, è stata parzialmente realizzata una pista ciclabile a strapiombo sul lago. "Garda By Bike", questo il nome del progetto, una volta ultimato, percorrerà l'intero lago, unendo la sponda trentina a quella veronese e bresciana in un unico itinerario di 140 km.

A **Malcesine e Brenzone**, proseguono i lavori per la pista ciclabile che si sviluppa lungo tutto il lago di Garda e, nel caso specifico, nel tratto tra Malcesine e Torbole. ***Continua la tendenza all'acquisto anche nelle vecchie borgate, soprattutto nel comune di Brenzone.*** Questo sta portando ad una graduale riqualificazione di questi centri da sempre legati alla vita rurale. Sono luoghi suggestivi apprezzati soprattutto dalla clientela tedesca che qui trova immobili medioevali, case di corte, porzioni di rustico o rustici indipendenti, quasi sempre da ristrutturare rispettando vincoli architettonici. Nei comuni di Malcesine e Brenzone la zona più ambita è quella compresa tra la strada Gardesana e il Monte Baldo perché offre case spesso con vista lago. Quest'ultimo tipo di soluzione ha valori medi di 3000-4000 € al mq, mentre quelle prive di vista lago scendono a 2000-3000 € al mq.

A **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. Le località più apprezzate a Lazise sono **Barum** e **Dosso** dove soluzioni ristrutturate con vista lago si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq.

Ad **Affi** si segnala un anello ciclabile che coinvolge i comuni di Affi-Rivoli-Costermano-Caprino e che è collegato con la direttrice che da Verona arriva fino a Monaco di Baviera e con e con le altre ciclabili del lago. La crescita dei percorsi ciclabili ha incrementato molto il turismo. Si è notato 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.

Le località preferite per la casa vacanza sono **Cavaion Veronese e Costermano sul Garda** di cui, oltre alla ciclabile si apprezzano la vista sul lago, la presenza di campi da golf (a Marciaga) e l'ottima raggiungibilità grazie alla vicinanza dell'autostrada, della strada Gardesana e della tangenziale. Un buon usato vista lago si valuta intorno a 3500 € al mq con punte di 4000-4500 € al mq per le soluzioni nuove con vista lago sempre più difficili da trovare.

In **TRENTINO**, a **Riva del Garda**, ***proseguono i lavori sul territorio per la costruzione della pista ciclabile: è stato inaugurato l'anno scorso il primo tratto che da Capo Reamol arriva fino a Limone sul Garda affiancando la statale 45 Gardesana.*** In Trentino il progetto si sviluppa lungo la sponda est per circa 5,5 chilometri nel tratto che da Torbole porta al confine con il Veneto. La ciclabile segue invece la sponda opposta (ovest) per circa 5,3 chilometri da Riva del Garda fino al confine con la Lombardia. E' stato avviato il progetto di fattibilità tecnica ed economica della Ciclovía sulle due sponde trentine. Le zone più richieste sono Restel de Fer e tutte quelle limitrofe al centro, dove è

possibile acquistare tipologie dotate di box e balconi rinunciando alle caratteristiche del centro storico medievale. L'usato si compravende intorno a 2200 € al mq, il nuovo sale a 2600 € al mq.

In **LOMBARDIA** la pista ciclabile del Garda ha portato interesse per la sponda bresciana del Lago di Garda e altre piste ciclabili già presenti attirano numerosi turisti in zona. A **Sirmione** sono in corso i lavori per la ciclabile che collegherà anche Desenzano e Peschiera. A Sirmione i prezzi vanno mediamente da 2000 € al mq per l'usato a 2700 € al mq per il nuovo. Sul fronte lago della Penisola di Sirmione le soluzioni usate oscillano da 3000 € al mq fino a 5000 € al mq a seconda dello stato d'uso e delle finiture.

Anche in **Franciacorta** si segnala un crescente interesse per la zona grazie alla pista ciclabile che collega Brescia a Paratico e che percorre la vecchia strada del vino della Franciacorta. In questa zona si cercano soluzioni indipendenti di nuova costruzione, soprattutto villette a schiera (due piani con box) acquistabili intorno a 250 mila € (se ne trovano a Paratico, Clusane, Monticelli e Passirano). Chi cerca immobili di prestigio guarda al mercato immobiliare di **Gussago e Cellatica** oltre alle località della Franciacorta più vicine alla città. Qui si possono trovare immobili che sfiorano anche il milione di euro contro una media di 500 mila € per un rustico di 250 mq abitabile.

Altre piste ciclabili interessano il lago di Iseo, tra **Sarnico e Predore**, sulla sponda bergamasca: 9 km percorribili in bici e a piedi particolarmente apprezzati dai turisti che possono muoversi in sicurezza in bicicletta tra i due comuni costeggiando il lago. Per chi decide di affittare o acquistare casa in queste località anche la presenza della ciclabile può essere un elemento da tenere in considerazione. A Predore un buon usato costa mediamente 1000-1200 € al mq, a Sarnico si segnalano prezzi di 800 € al mq per gli immobili più distanti dal lago fino a 4000 € al mq per quelli posizionati fronte lago e di cui c'è un'offerta molto ridotta.

In **PIEMONTE** un'area che è sempre stata apprezzata dai turisti e che negli ultimi tempi ne ha attirato numerosi per la possibilità di praticare cicloturismo è il territorio **del Barolo e del Barbaresco** dove la ricerca di case in campagna è sempre stata presente negli ultimi anni, soprattutto dopo che la zona è stata dichiarata Patrimonio Unesco. Ad acquistare rustici sono sia persone del posto alla ricerca della prima casa ma anche stranieri provenienti da tutto il mondo e italiani (piemontesi e lombardi in particolare) alla ricerca della casa vacanza. La domanda si orienta su immobili con giardino circostante e con la possibilità di poter installare una piscina. Tra l'altro negli ultimi anni molti turisti sono stati attratti dalla possibilità di poter percorrere dei sentieri collinari in bicicletta. Mediamente chi cerca una casa in campagna in queste zone deve mettere in conto almeno 400-500 mila € per una soluzione in buono stato ma si può arrivare anche a superare il milione di €.