

BIKE ECONOMY E MERCATO IMMOBILIARE: UN BINOMIO VINCENTE

Il turismo in bicicletta è esploso negli ultimi anni nel nostro Paese. I recenti dati presentati da Lega Ambiente e Isnart evidenziano che ci sono state oltre **56 milioni di presenze** cicloturistiche nel 2023, il 6,7% delle presenze complessive registrate in Italia. C'è una crescita di un ulteriore 4% rispetto ai 54 milioni di presenze registrati nel 2019, anno che ha rappresentato il picco del turismo italiano nell'ultimo decennio. Un turista su tre afferma di aver scelto una specifica ciclovia perché ben mantenuta; il 26,2% opta per percorsi immersi in un contesto ambientale suggestivo, in linea con la sensibilità verso la sostenibilità e la natura; il 22,4% dichiara di aver scelto la destinazione attratto da una nuova ciclovia. Il cicloturista, nel 2023, ha speso in media 95 euro al giorno contro i 60 euro scarsi dei turisti generici. A proposito dell'alloggio, il cicloturista medio preferisce l'albergo (36% del campione di "Viaggiare con la bici 2024") oppure i B&B (20%). I suoi soggiorni sono più lunghi rispetto a quelli degli altri turisti, tra 7 e 13 notti, e un buon 15% del campione dichiara di fermarsi addirittura dalle 2 settimane a 1 mese.

"L'Italia è una destinazione che attira sempre più i cicloturisti, in particolare una domanda proveniente dai Paesi culturalmente legati alla bicicletta, come il Nord Europa. Queste tendenze, che si sono messe in evidenza negli ultimi anni, hanno inciso anche sul mercato immobiliare delle località turistiche dove sono state realizzate piste ciclabili. La possibilità di usare anche la bici elettrica e di scoprire sentieri più interni ha fatto apprezzare anche aree posizionate nell'entroterra. La nostra ultima analisi sul mercato immobiliare della casa vacanza conferma questa tendenza. In particolare, le piste ciclabili della Liguria e quella del lago di Garda continuano a generare interesse. I dati sopra indicati sulla scelta delle strutture in cui alloggiano i cicloturisti e la durata del soggiorno ci fanno capire anche perché in molte località attraversate da piste ciclabili si acquista anche per investimento da destinare ad affitti turistici" dice Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa.

LIGURIA

La provincia di Imperia beneficia della pista ciclabile del parco costiero della Riviera dei Fiori.

San Lorenzo al Mare attira un turismo sportivo grazie alla pista ciclabile che collega Imperia a Ospedaletti e che sarà prolungata fino a Diano Marina. Sempre più numerose le richieste da parte di francesi e tedeschi, che qui trovano prezzi più contenuti. Esprimono budget che vanno da 180 a 250 mila € e apprezzano, in modo particolare, i borghi storici dell'entroterra che con le e bike sono anche più accessibili. I prezzi sono di 3000-4000 € al mq per le case posizionate sopra l'Aurelia e arrivano anche a 9000 € al mq per quelle posizionate al di sotto l'Aurelia. Presenti anche investitori che realizzano affitti turistici.

A **Diano Marina** c'è attesa per il completamento della pista ciclabile di cui è stato ultimato solo un tratto. Ci sono diverse richieste da parte di potenziali acquirenti stranieri che potrebbero concretizzarsi con la realizzazione della ciclabile.

A **Imperia** la pista ciclabile che collega la città con altri comuni del litorale imperiese ha visto l'ultimazione del tratto compreso tra Imperia-Porto Maurizio e Ospedaletti, mentre vanno avanti i lavori per il tratto che collegherà le altre parti della città. Questo tipo di collegamento ha permesso di scoprire i borghi dell'entroterra ma anche la città, dove si riversano investitori che mettono a reddito con affitti brevi. Investono cifre inferiori a 100 mila €.

Finale Ligure, uno dei mercati più costosi con prezzi di 4000 € al mq, attira turisti anche per la possibilità di praticare mountain bike a Final Borgo che sta diventando un punto di riferimento importante per i mountain bikers che arrivano da tutto il mondo. Sul mercato immobiliare questo si sta traducendo in un maggiore interesse per le abitazioni di Finale Ligure e dell'entroterra del golfo

dell'isola dove, tra l'altro, i valori sono anche più accessibili. La pista ciclabile collega Spotorno, Noli e Bergeggi attraversando il Parco delle Manie. A Spotorno il fronte mare ristrutturato si è fermato a 4000 € al mq. Si scende a 2000-3000 € al mq per le soluzioni posizionate a Bergeggi.

VENETO

Chi cerca la casa vacanza a **Costermano**, località del lago di Garda, apprezza in particolare la pista ciclabile che attraversa tutto il comune e collega i nuovi parchi pubblici. Sempre presente il turismo che utilizza e-bike per scoprire le bellezze del Monte Baldo. La domanda è in aumento alla luce dei prezzi più accessibili e del fatto che pur essendo posizionate nell'entroterra consentono di godere della vista lago. In leggero aumento coloro che acquistano per mettere a reddito. A Costermano un usato si vende mediamente intorno a 2200 € al mq.

Anche a **Lazise** la pista ciclabile rappresenta un elemento di attrattività. È stata, infatti, ultimata la pista ciclo pedonale da Gardaland a Lazise ed è in fase di realizzazione quella pedonale tra località Barum e il lago. Tengono i valori nelle zone centrali e in quelle entro un chilometro dal centro come Barum, Paiari, Dosso e Crocetta: un immobile vista lago, in ottime condizioni raggiunge 5000 € al mq. A **Malcesine** continuano i lavori per la pista ciclabile che la collegherà a Torbole. Si estenderà da Navene, comune di Malcesine, verso il confine di regione e con il comune di Nago Torbole. Nella cittadina i prezzi mediamente si aggirano intorno a 4000 € al mq, che si superano per le soluzioni più prestigiose o in posizioni con particolare vista lago. La zona infatti sorge ai piedi del Monte Baldo e si estende per una ventina di chilometri.

A **Jesolo** un altro plus della località arriverà dalla costruzione della pista ciclabile che collega Jesolo Paese e Jesolo Lido, la pista ciclabile che collega Jesolo con Cortina D'Ampezzo e che attira molti turisti amanti della bicicletta. In futuro si prevede anche la pista ciclabile che collegherà Trieste e Venezia e che interesserà il tratto da Cavallino Treporti a San Michele al Tagliamento.

TRENTINO-ALTO ADIGE

A **Riva del Garda** la futura realizzazione della ciclopedonale sull'ex sedime della statale 45 bis sta suscitando interesse nei potenziali acquirenti di casa. Un plus in più per la località trentina, da sempre apprezzata anche per la possibilità di svolgere diversi sport. La domanda è sempre elevata, ma l'offerta inizia ridursi motivo per cui i prezzi sul lungolago arrivano anche a 4500 € al mq.

MARCHE

A **Pesaro** la presenza della bicipolitana è stata uno degli elementi che ha portato ad avere interesse per la cittadina che, negli ultimi anni, ha incrementato il suo appeal per la casa vacanza. Infatti, sono cresciuti coloro che hanno deciso di realizzare un investimento immobiliare nelle zone centrali e del mare. In centro storico si vende a 3000-3500 € al mq, punte di 4500 € al mq per le case fronte mare.

ABRUZZO

Anche **Tortoreto Lido** è attraversato dalla pista ciclabile che collega tutta la costa Abruzzese passando dai diversi comuni presenti sul lungomare. La domanda si concentra tra la strada statale e il lungomare, dove un usato in buono stato si vende a prezzi medi di 1200-1400 € al mq. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione sia su aree libere sia su aree riqualificate. Il nuovo si vende a 2800 € al mq.