

Milano Marittima al top dei prezzi di compravendita di appartamenti, poi Riccione e Cesenatico

Tutti i dati dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2022 di F.I.M.A.A, con la collaborazione della Società di Studi economici Nomisma



14 Ottobre 2022 Al vertice delle località turistiche della riviera romagnola c'è sempre Milano Marittima, la regina dei prezzi di compravendita di appartamenti e case per vacanza. Nulla cambia quindi nella classifica che vede appunto al primo posto in regione Milano Marittima con un prezzo massimo di top nuovo di 6.800 euro. Seguono al secondo posto Riccione (6.100 euro) e al terzo posto Cesenatico (5.500 euro). Seguono nell'ordine al quarto posto Cattolica (4.750), al quinto Rimini (4.500 euro), al sesto Cervia (4.350 euro), al settimo Pinarella (3.700 euro), all'ottavo Marina di Ravenna (3.200 euro), al nono Lido di Savio (3.150 euro) e al decimo posto a pari merito Punta Marina Terme e Marina Romea (2.950 euro).

I dati dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2022 di F.I.M.A.A, con la collaborazione della Società di Studi economici NOMISMA, sono stati presentati questa mattina dal Sindacato provinciale F.I.M.A.A. Ravenna e da Confcommercio provincia di Ravenna, presso la Sala Convegni 'Antonio Batani' di Confcommercio Ascom Cervia.

Sono intervenuti Nazario Fantini Presidente Confcommercio Ascom Cervia, Gabriele Armuzzi Vice Sindaco Comune di Cervia, Luca Dondi dall'Orologio Amministratore Delegato Nomisma, Fabrizio Savorani, esperto del settore immobiliare turistico F.I.M.A.A. e Ivano Venturini, presidente F.I.M.A.A. Confcommercio Emilia-Romagna.

L'iniziativa è stata realizzata con il contributo della Camera di Commercio di Ravenna. Durante l'incontro sono stati forniti i prezzi minimi e massimi medi di compravendita degli appartamenti turistici in regione e i canoni minimi e massimi degli appartamenti più richiesti.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TURISTICO F.I.M.A.A. 2022

EMILIA ROMAGNA Quest'anno le performance che emergono dall'Osservatorio immobiliare turistico confermano un ritrovato interesse della domanda, sia di acquisto che di locazione, verso il mercato italiano delle abitazioni per vacanza, dopo la consistente battuta d'arresto provocata dalla pandemia.

Il mercato delle abitazioni per vacanza

In uno scenario di ripresa dei flussi turistici nel 2021 (di circa il 40% rispetto al 2020), confermato nei primi quattro mesi del 2022, il mercato delle case vacanze segna un considerevole incremento delle compravendite.

Le transazioni delle abitazioni nelle località turistiche italiane, infatti, sono aumentate del 41,1% nel 2021 rispetto al 2020, con un'intensità di gran lunga superiore agli anni precedenti, recuperando pienamente la battuta di arresto registrata a causa della pandemia.

Per effetto della forte ripresa dell'attività transattiva che ha interessato le località turistiche, le quotazioni delle case per vacanza, secondo l'Osservatorio, confermano la crescita già segnalata lo scorso anno, che può essere ricondotta a diversi fattori, tra i quali l'allentamento delle restrizioni, l'aumento dei flussi turistici, così come il ritorno dell'interesse della domanda verso il bene casa, nonché l'esigenza di gratificazioni dopo un periodo di privazioni.

Anche sul comparto locativo si confermano i segnali di maggiore dinamismo in termini di valori, analogamente alle tendenze rilevate nella precedente edizione dell'Osservatorio. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un aumento del 4,8% rispetto allo scorso anno.

Il mercato della locazione delle località turistiche è caratterizzato da un canone medio settimanale ordinario (valore di massima frequenza per un appartamento con camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto spese incluse) di 525 € per il mese di giugno, 750 € per luglio e 970 € per agosto.

Secondo gli operatori del settore, il mercato residenziale nelle località turistiche è alimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (64%), mentre le quote restanti sono riconducibili a finalità di investimento (18%) o a soluzioni che prevedono un mix delle due motivazioni precedentemente citate (18%).

Per quanto riguarda la distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri, la domanda di abitazioni per vacanza continua ad essere sostenuta prevalentemente dalla componente domestica, con un peso che raggiunge l'81%, mentre il restante 19% risulta appannaggio di soggetti stranieri, la cui incidenza è comunque risultata in crescita rispetto alle precedenti rilevazioni.

Per quanto riguarda il segmento della locazione, la domanda alimentata dalla componente straniera risulta leggermente più elevata, rappresentando una quota pari al 23%, plausibilmente per effetto della crescita dei flussi turistici internazionali, mentre la componente domestica rappresenta una quota pari al 77%.

Nel complesso, l'Osservatorio immobiliare turistico 2022 conferma il recupero del mercato immobiliare, sia in termini di volumi che di valori, seppure in un contesto congiunturale di grande complessità, sia da un punto di vista macroeconomico che geopolitico, la cui evoluzione rischia di indebolire, se non addirittura di compromettere, le dinamiche espansive oggi evidenziate.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TURISTICO F.I.M.A.A. 2022

Canoni minimi e massimi medi settimanali ordinari dell'appartamento più richiesto, composto da camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto, spese incluse (euro a settimana)

Nazario Fantini Presidente Confcommercio Ascom Cervia e Presidente F.I.M.A.A. Cervia

“Tiene il mercato immobiliare negli affitti e compravendite. In generale si tratta di un segnale che

rassicura perché 'il mattone' continua a rappresentare un investimento nel medio-lungo termine. Per quanto riguarda il Comune di Cervia occorrono tuttavia alcune precisazioni. I mercati sono 3: gli affitti stagionali, brevi perché collegati comunque alla vacanza e la compravendita. Quest'ultima che va poi distinta se si tratta di prima o seconda casa. Dobbiamo dire che, vista la situazione generale, è altamente probabile che l'aumento dei tassi e dell'inflazione andrà a incidere negativamente sull'acquisto della prima casa e sulla compravendita di questa mi aspetto una incidenza negativa. L'aumento dei costi e il caro prezzi non deve farci escludere l'ipotesi di un 'abbandono' delle case degli anni 70-80 che avranno dei costi insostenibili di mantenimento e lì serviranno certamente aiuti.

Sulla seconda casa il ragionamento è diverso. Sta andando ancora forte, nonostante la situazione generale, diventa un bene rifugio per chi ha dei soldi da investire. Inoltre, soprattutto dopo la pandemia, le esigenze sono cambiate dato che il turista ora desidera spazi più ampi, confortevoli e l'appagamento dell'esigenza di una maggiore indipendenza. Milano Marittima si conferma come la località più costosa, siglando ancora l'appeal che ha saputo mantenere in tutti questi anni. Va segnalata, però, anche la località di Pinarella in termini di crescita in termini di appetibilità. Una località intima, con la pineta a ridosso del mare, servizi essenziali e tanti eventi sono serviti a far diventare la località di Pinarella una meta turistica richiesta e capace di soddisfare, soprattutto, le esigenze di famiglie e anziani".

LUCA DONDI dall'OROLOGIO AMMINISTRATORE DELEGATO DI NOMISMA

"E' proseguita, anche nella prima parte del 2022, la crescita del mercato immobiliare nelle località turistiche sia in termini di compravendite che di valori di mercato. Seppur con intensità diverse, la ripresa ha riguardato tutte le destinazioni di vacanza romagnole monitorate, alimentata non solo dal ritorno dei flussi turistici in riviera, ma anche dall'esigenza delle famiglie italiane di privilegiare dopo la pandemia impieghi in grado di coniugare percezione di sicurezza e possibilità di godimento e gratificazione. Proprio quello che nell'immaginario collettivo rappresenta l'investimento immobiliare.

Anche quest'anno, in cima alla classifica delle principali località turistiche del ravennate e riminese - per quanto riguarda i prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi - si conferma Milano Marittima con quotazioni sul mercato top che raggiungono in media i 6.800€/mq, seguita da Riccione che si colloca in seconda posizione con 6.100 €/mq".

IVANO VENTURINI Presidente Fimaa provincia di Ravenna e Presidente Fimaa Emilia-Romagna

In un contesto italiano e non solo, dove i fattori di preoccupazione purtroppo non mancano, in primis la guerra in Ucraina, poi i costi energetici e delle materie prime, inflazione e conseguente crescita del costo della vita, anche il comparto immobiliare potrebbe risentirne. Ma gli ultimi dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate attestano che il mercato in Italia è tuttora vivace. Questa indicazione è confermata dall'andamento relativo alla provincia di Ravenna che anche per quest'anno avrà una crescita significativa di transazioni che dura ormai da un triennio e che riguarda in massima parte il cambio casa.

Le caratteristiche che chiedono i potenziali compratori sono: spazio privato all'aperto, terrazzo o giardino; aumento della superficie abitabile a disposizione, rispetto alla abitazione attuale, contesto, buona esposizione, luminosità e risparmio energetico. I prezzi sono stabili con una leggera tendenza al rialzo.

Questa situazione positiva è per adesso, in modo ancora leggero, incrinata dai tassi bancari in crescita e dalla fine delle agevolazioni per i giovani con garanzia dello stato. Si riscontra però anche l'aumento degli investitori nel comparto abitativo, tendenza già in aumento dagli anni scorsi, con l'inflazione in crescita, oltre 8%, l'immobile è sempre stato il bene rifugio per eccellenza e l'aumento dei canoni di locazione dovuto alla domanda in continua crescita di alloggi in affitto, garantisce al proprietario una rendita

interessante, specie se si applica la cedolare secca del 10%”.

FABRIZIO SAVORANI Esperto settore immobiliare turistico Fimaa

“Il controllo della pandemia, grazie alla diffusione capillare dei vaccini, ha fatto riscoprire a italiani e stranieri, soprattutto nord europei e americani, la voglia di vivere pienamente le località turistiche italiane. La casa al mare, lago o montagna si conferma così una certezza per chi sceglie di trascorrere le ferie in Italia. Oggi l’utente medio cerca una casa per vacanze da acquistare o locare che abbia standard e servizi di qualità. La pandemia ha spostato l’attenzione su soluzioni indipendenti o semindipendenti, con giardino o terrazzo panoramico. Richiesta anche la piscina. Per quanto riguarda il mercato turistico-immobiliare romagnolo e delle località del ravennate continua una richiesta sempre maggiore di case per vacanze sia in locazione che in acquisto. La clientela è sempre più attenta alla qualità del prodotto che sceglie, non solo ampi terrazzi o giardini per i piani terra ma anche camere più spaziose con spazi per il lavoro a domicilio, domotica e sempre una maggiore attenzione al risparmio energetico. L’abitare e lavorare in abitazioni in località turistiche è diventato sempre più un’esigenza di molti clienti, che preferiscono vivere lontani dalle città, nelle pinete vicine al mare o nel verde a ridosso delle montagne. I valori immobiliari nelle nostre località turistiche sono finalmente in crescita ed anche il numero delle compravendite è in continuo aumento. Per quanto riguarda le località della nostra provincia la reginetta è ancora Milano Marittima con valori che vanno da 3.900 a 6.800 per i top nuovi e da 2.350 a 3.600 per i periferici usati. Altre località, premiate dal mercato in grande fermento, sono Cervia, Pinarella e Marina di Ravenna.

Foto Giampiero Corelli (Da sinistra Dondi, Savorani, Fantini, Armuzzi, Venturini e Simonetto)

□

© *copyright la Cronaca di Ravenna*