

Case per vacanze. Prezzi al top a Milano Marittima

Anche nel 2023 la località della riviera ravennate è al primo posto con un prezzo massimo di 7.300 euro, seguono Cervia (4.500 euro), Pinarella (3.950), Marina di Ravenna (3.500), Lido di Savio (3.400), Punta Marina Terme (3.150)



12 Ottobre 2023

Anche per il 2023 la località top della riviera ravennate è Milano Marittima, regina dei prezzi di compravendita di appartamenti e case per vacanza.

Milano Marittima è al primo posto con un prezzo massimo di top nuovo di 7.300 euro, al secondo posto Cervia (4.500) e al terzo posto Pinarella (3.950).

Seguono nell'ordine al quarto posto Marina di Ravenna (3.500), al quinto Lido di Savio (3.400), al sesto Punta Marina Terme (3.150), al settimo Marina Romea (3.100), all'ottavo Casalborsetti (2.700), al nono Lido di Classe (2.600), al decimo posto Porto Corsini (2.500), all'undicesimo a pari merito Lido di Dante e Lido Adriano (2.400).

I dati sulle compravendite nelle località turistiche della riviera ravennate sono stati presentati questa mattina dal sindacato provinciale Fimaa Ravenna e da Confcommercio provincia di Ravenna, con la collaborazione della società di studi economici Nomisma, presso la Sala Convegni 'Antonio Batani' di Confcommercio Ascom Cervia.

«Tiene il mercato immobiliare - spiega Nazario Fantini presidente Confcommercio Ascom Cervia e Fimaa Cervia - 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.

La costa romagnola ha fatto i conti con le disdette di affitti per le vacanze a seguito dell'alluvione ma non nel comparto delle compravendite. Questo è un segnale rassicurante.

Milano Marittima si conferma la località con i prezzi più alti e con la capacità di restare inserita nel mercato immobiliare top quality. Da notare anche il forte avvicinamento tra Cervia e Pinarella a dimostrazione che quest'ultima località inizia a diventare estremamente attrattiva per le sue caratteristiche che si adattano perfettamente ad un target come famiglie e giovani che chiedono spazi ampi, tranquillità e verde. Esigenze sempre più in aumento dopo la fase della pandemia».

«Dopo l'exploit degli scorsi anni - aggiunge Luca Dondi dall'Orologio amministratore delegato Nomisma - il mercato immobiliare italiano evidenzia segnali di rallentamento. L'indebolimento del quadro macroeconomico,

associato alle accresciute difficoltà di accesso al credito, ha provocato una riduzione di domanda e numero di compravendite, sia a livello nazionale che provinciale.

Nonostante la contrazione dell'attività transattiva, i valori immobiliari hanno mantenuto una tendenza rialzista, anche se di intensità progressivamente decrescente.

In un quadro fattosi meno brillante, l'interesse degli investitori ha consentito alle località della costa romagnola di mettere a segno aumenti dei prezzi rispetto alla maggior parte dei mercati urbani, ritardando quel processo di stabilizzazione che è invece già in atto in gran parte del Paese».

È toccato a Ivano Venturini, presidente provinciale e regionale Fimaa, elencare quali sono le principali caratteristiche che “guarda” un acquirente che cerca la casa.

Ubicazione. Le zone o i quartieri delle nostre città, purtroppo non sono tutti paragonabili e la scelta di comprare casa in una posizione anziché in altre, fa la differenza anche dal punto di vista del mantenimento del valore dell'immobile, in caso di vendita futura.

Servizi. La vicinanza ai servizi essenziali di cui ha bisogno, normalmente una famiglia, in primis le scuole, negozi, mezzi di trasporto, ecc. è un elemento di grande attenzione per gli acquirenti, in special modo nelle grandi città, dove gli spostamenti impegnano una buona parte della giornata.

Posizione. Evidente è, che nello stesso palazzo essere al piano terra o un piano alto, influenza la luminosità dell'abitazione, come affacciarsi sul giardino invece che sulla strada può migliorare o peggiorare il rumore dentro l'appartamento.

Risparmio energetico. Anche se ne parla tanto, questa non è la prima qualità che un acquirente chiede per acquistare un immobile usato. Nel nuovo, invece, la richiesta è solo per le abitazioni in classe A.

Sicurezza. Un'abitazione in un quartiere problematico. Anche se negli anni le situazioni possono cambiare in meglio, è sempre prudente verificare, perché esistono zone cittadine più tranquille di altre.

Vicini. È un elemento difficile da verificare, ma vale comunque la pena di informarsi con educazione di chi ci abiterà intorno. Una bella casa, ma con cattivi vicini diventa comunque una casa “brutta”.

Tasse e spese. Spese condominiali, Imu ed eventuali lavori straordinari, devono essere verificati.

Per Venturini «questi elementi incidono meno nella ricerca di un affitto, sia per la durata che per il momento attuale, dove la poca offerta costringe di fatto chi cerca ad adeguarsi alle richieste dei proprietari e adattando le proprie esigenze ai pochi immobili disponibili.

Concludendo, anni fa si costruiva dove il costruttore decideva. Adesso, se si vuole vendere, è essenziale capire le esigenze dei potenziali acquirenti e fare in modo che gli immobili in vendita rispondano il più possibile alle aspettative del mercato».

FABRIZIO SAVORANI ESPERTO SETTORE IMMOBILIARE TURISTICO FIMAA

«L'attenuarsi della pandemia - sostiene Fabrizio Savorani, esperto del settore immobiliare turistico Fimaa - ha riportato l'attenzione sia di investitori, che di turisti italiani ed esteri sul mercato delle case per vacanze. Quest'estate le località turistiche e le città d'arte sono state prese d'assalto da moltissimi turisti, superando il numero di presenze prepandemia.

Purtroppo le località turistiche del ravennate e la costa romagnola, hanno risentito dell'effetto dell'alluvione, che ha portato disdette sulle prenotazioni fatte dai clienti, ma fortunatamente è stato influente per le transazioni immobiliari e i prezzi sulle seconde case. Anche l'aumento dei tassi non ha avuto le stesse conseguenze negative del mercato urbano, anzi abbiamo riscontrato anche quest'anno una crescita costante dei prezzi, che in alcuni casi hanno superato i valori del 2012, prima del calo riscontrato nel periodo della grande crisi immobiliare.

Per quanto riguarda le località della nostra provincia, la reginetta anche quest'anno è Milano Marittima, con valori che vanno da 4.100 euro al mq a 7.300 per i top nuovi e da 2.500 a 3.800 per i periferici usati.

Altre località premiate dal mercato in continua crescita sono Cervia, Marina di Ravenna e Lido di Dante, che

con il 10% di crescita sui prezzi dell'anno precedente, risulta ad oggi essere il lido con il maggior incremento dei prezzi nel 2023».

Soddisfatto Enrico Mazzolani, assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Cervia: «Sono dati interessanti e positivi che mi permettono anche di difendere le scelte fatte dall'Amministrazione Comunale. Questi dati, infatti, dicono che quando si sceglie una seconda casa la si sceglie dove si vuole andare a stare bene. Chi affitta o acquista una casa nel comune di Cervia sa che qui c'è qualità sia per fare vacanza sia per viverci. Noto con piacere che i dati di Pinarella si stanno avvicinando a Cervia e questo dimostra che gli interventi pubblici e gli investimenti di questi anni sono corretti e stanno dando i loro risultati».

□

© copyright la Cronaca di Ravenna