

## La pandemia pesa sul mercato immobiliare

Presentato lo studio sulle abitazioni turistiche della Riviera



**22 Ottobre 2020** Abitazioni turistiche e prezzi di mercato: Milano Marittima sempre in vetta, seguono Riccione e Cesenatico. Lo rileva l'Osservatorio nazionale immobiliare turistico 2020 di F.I.M.A.A., con la collaborazione della Società di Studi economici NOMISMA

Al primo posto in regione svetta Milano Marittima con un prezzo massimo di top nuovo di 6.500 euro. Seguono al secondo posto Riccione (5.900 euro) e al terzo posto Cesenatico (5.500 euro). La top ten regionale vede poi al quarto posto Cattolica (4.600), al quinto Rimini (4.300 euro), al sesto Cervia (4.000 euro), al settimo Pinarella (3.600 euro), all'ottavo Marina di Ravenna e Lido di Savio a pari merito (3.100 euro), al nono Punta Marina Terme e Marina Romea a pari merito (2.900 euro) e al decimo Lido degli Estensi assieme a Lido di Spina a pari merito (2.700 euro).

Sono alcuni dati contenuti nell'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2020 di F.I.M.A.A., con la collaborazione della Società di Studi economici NOMISMA, presentato oggi 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.

Hanno aperto la giornata i saluti del Nazario Fantini Presidente Confcommercio Ascom Cervia e Presidente F.I.M.A.A. Cervia, Mauro Giannattasio Segretario Generale della Camera di Commercio di Ravenna e Cesare Brusi Direttore Confcommercio Ascom Cervia.

L'intervento di apertura è stato affidato a Luca Dondi dall'Orologio Consigliere Delegato Nomisma; sono seguiti poi 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.

Quest'anno le performance che emergono dall'Osservatorio immobiliare turistico risultano estremamente condizionate dagli effetti provocati dalla pandemia da Covid 19 sull'economia nazionale, ed in particolare sul settore turistico.

Per quanto riguarda le quotazioni delle case per vacanza nelle località turistiche, l'Osservatorio rileva una ulteriore flessione nell'ultimo anno monitorato, pur con intonazioni differenti rispetto alle localizzazioni e alla tipologia di abitazioni, non solo per effetto della debolezza del mercato immobiliare come negli anni precedenti, ma anche per la profonda incertezza dettata dall'attuale congiuntura.

La variazione media, sintesi dei mercati top, centrali e periferici delle singole località turistiche

monitorate manifesta una riduzione dei valori di mercato dello 0,8% su base annua, con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra -2,8% e +2,4%.

La flessione dei valori riguarda tutte le tipologie seppur con intensità diverse. Le case vacanze “top nuove” segnano una variazione minima e massima che oscilla tra -2,8% a +1,6% mentre le abitazioni periferiche segnano una variazione che oscilla tra -1,6% e +1,5%.

Se consideriamo la media delle destinazioni turistiche monitorate, il prezzo medio di un’abitazione turistica viene quotato intorno a 2.220 euro al mq commerciale, che rappresenta la sintesi dei valori differenziati per tipologia abitativa e località turistica.

Concentrandosi sulle abitazioni top nuove, le quotazioni medie si attestano su valori che superano i 3.000 euro al mq, le abitazioni centrali usate presentano valori che oscillano tra 1.995 e 2.155 euro al mq mentre le abitazioni periferiche usate si mantengono tra 1.350 e 1.500 euro al mq.

Dal comparto locativo emergono segnali di maggiore stabilità in termini di valori. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un +0,2% su base annua, con un campo di oscillazione, in funzione del mese e delle località turistiche, compreso tra -6,7% e +1,4%.

Il mercato della locazione 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 434 € per il mese di giugno, 615 € per luglio e 794 € per agosto.

Secondo gli operatori del settore, quest’anno il mercato residenziale nelle località turistiche è alimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (55%), sebbene con minore intensità rispetto allo scorso anno, a fronte di un aumento della componente che esprime la duplice finalità (investimento ed uso personale) che arriva al 26%. La quota restante è riconducibile a finalità di investimento (19%).

Rispetto alla distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri, la domanda di abitazioni per vacanza risulta sostenuta in prevalenza dalla componente domestica nell’85% delle risposte, mentre nel restante 15% risulta alimentata da soggetti stranieri con percentuali simili allo scorso anno. La domanda di locazione di case vacanze ha invece risentito più velocemente delle restrizioni imposte ai viaggi internazionali: secondo gli operatori la domanda straniera passa dal 29% al 18%.

È stato poi chiesto agli operatori di descrivere il profilo delle famiglie che prendono in locazione una casa per vacanza per almeno un mese e le dotazioni richieste. Si tratta, anche quest’anno nella maggioranza dei casi, di famiglie numerose con 4 e più componenti (oltre il 78% delle risposte) e, in misura minore, con 3 componenti (18,4%). Solo in piccola parte la domanda di locazione proviene da famiglie con 2 componenti (2,6%). Si modifica invece la provenienza degli affittuari: cala la domanda estera (dal 16% al 6,7%) e aumenta la domanda di locazione che proviene dalla stessa regione (dal 30% al 37,8%), mentre si mantiene quasi stazionaria la domanda proveniente da altre regioni (dal 54% al 55,6%). Per quanto riguarda le dotazioni, sono richieste in prevalenza abitazioni con balcone o terrazzo abitabile (92% delle risposte), con una cucina ben attrezzata, in localizzazioni adiacenti all’attrattore turistico e possibilmente con posto auto.

In conclusione, il quadro che emerge in quest’ultimo anno risulta estremamente condizionato dagli effetti della pandemia da Covid 19 e dalla flessione della domanda turistica nazionale ed internazionale, sebbene in recupero nei mesi estivi.

Per quanto riguarda il segmento delle compravendite, la percezione degli operatori rispecchia l’incertezza dell’attuale congiuntura ed il clima di attesa rispetto all’evolversi della situazione da un punto di vista economico e sanitario. Tutto ciò si riflette in un ulteriore ridimensionamento dei valori di mercato, con un’intensità che dipenderà dell’evolversi della pandemia.

Il mercato della locazione viene invece percepito più stabile, sia rispetto ai contratti che ai canoni applicati, anche per effetto di una maggiore preferenza del turista verso la casa vacanza soprattutto in questo periodo di pandemia da Covid 19.

Il Presidente Confcommercio Ascom Cervia e Presidente F.I.M.A.A. Cervia Nazario Fantini ha dichiarato “Oggi sono a rappresentare sia Confcommercio Ascom Cervia sia la categoria dei mediatori immobiliari. Ringrazio, innanzitutto, il coordinamento provinciale per avere scelto di nuovo la sede di Cervia per la presentazione di questi dati importanti legati all’analisi del settore che, mai come in questo momento, sono fondamentali per capire come muoverci nei prossimi mesi e anni. Ringrazio anche la Camera di Commercio di Ravenna per il sostegno. Sono stati mesi difficili, caratterizzati da eventi che nessuno avrebbe mai potuto prevedere, e altri mesi complessi ci attendono all’orizzonte.

Sul commento ai dati devo confermare che, per quanto riguarda il settore immobiliare, a Cervia, rispetto allo scenario che ci eravamo immaginati, la stagione è stata oggettivamente migliore. Gli scenari infausti non si sono presentati ed è andata meglio di come ci aspettavamo. Vero è che non tutte le categorie sono riuscite a cavarsela bene, ma il settore immobiliare ha resistito. Dobbiamo ritenerci fortunati perché le

esigenze imposte dal Coronavirus ha permesso di concepire la casa come luogo sicuro per la propria vacanza e, in questo, Cervia si dimostra capace di avere grandi e ampi spazi legati alla natura che offrono tranquillità e sicurezza non solo in termini di percezione ma in termini reali”.

Il Segretario Generale della Camera di Commercio di Ravenna Mauro Giannattasio ha spiegato che “E’ fondamentale, soprattutto in momenti difficili come questo, conoscere per poter agire in modo corretto e mirato. Dobbiamo tenere conto che il mercato immobiliare rappresenta 1/5 del PIL e 1/3 degli impieghi bancari riguarda il mercato immobiliare. Ora serve un intervento tempestivo perché la figura del mediatore sta cambiando. Abbiamo chiaro che internet non può sostituire il mediatore che continua ad essere una figura di riferimento che dà legittimità, sicurezza e affiancamento insostituibile”.

L’esperto del settore immobiliare turistico F.I.M.A.A. Fabrizio Savorani ha commentato “Le nuove richieste dei clienti impongono case di nuova generazione sempre con maggiore riguardo alla qualità dell’abitare, con camere più spaziose, terrazzi, giardini, ambienti per il telelavoro con una attenzione al risparmio energetico e con strutture innovative ecosostenibili, antisismiche, domotiche e sempre più “touch”, per poter “dialogare” con la propria abitazione anche quando si è lontani da essa.

Il “dopo lockdown” ha portato i clienti non solo a pensare alla casa urbana ma c’è stato anche un ritorno importante alla seconda casa quindi le spiagge dei lidi ravennati sono state molto ricercate e, come sempre, le richieste primeggiano per Cervia, Milano Marittima e Marina di Ravenna.

I clienti, dopo mesi di forzata chiusura in casa, hanno ricercato in località turistiche vicine, la sicurezza e la protezione trasmessa dalla propria casa nel periodo della pandemia, così le richieste sono arrivate sia per le locazioni che per gli acquisti iniziando a far intravedere in maniera più marcata sul mercato turistico la ripresa di un settore fermo da troppi anni.

Per quanto riguarda la provincia di Forlì, sicuramente Cesenatico è un’altra delle località più ricercate dagli amanti della costa romagnola.

Per Rimini, ancora una volta le richieste maggiori oltre che per il capoluogo, sono per Riccione e Cattolica”.

Il presidente F.I.M.A.A. Confcommercio Emilia-Romagna Ivano Venturini ha dichiarato «La situazione del mercato immobiliare residenziale della provincia di Ravenna e in particolare del capoluogo, causa la pandemia, è cambiata. La domanda, oltre che qualitativamente, si è spostata su metrature più ampie per far fronte ad eventuali distanziamenti e isolamenti da rispettare o per agevolare lo smart working. Un giardino o un terrazzo è richiesto dall’80% delle persone che cercano un’abitazione con una domanda rivolta anche verso la campagna, che erano quasi scomparsa.

Dopo la fine del blocco, le compra-vendite sono leggermente aumentate rispetto all’anno scorso, in un mercato agevolato soprattutto da mutui concessi con tassi d’interesse molto bassi da parte delle banche e in misura minore favorito dall’annuncio di bonus e detrazioni che hanno stimolato l’attenzione per investimenti sull’usato o sugli immobili da ristrutturare.

Resta il problema della scarsità di nuovi edifici per far fronte ad una clientela che cerca la qualità ma non trova l’offerta di immobili adeguati. Non a caso i prezzi sono sostanzialmente rimasti invariati rispetto al 2019.

Molto attivo il mercato delle locazioni abitative anche con canoni anche importanti, da oltre 1.500 euro al mese, soprattutto da parte di famiglie e professionisti alla ricerca di ampie metrature e in contesti di pregio, che ha portato ad un aumento significativo dei canoni».

Il Consigliere Delegato Nomisma Luca Dondi dall’Orologio ha concluso “il mercato immobiliare ravennate dimostra segnali di buona tenuta nonostante il contesto di riferimento sia particolarmente difficile. Sono soprattutto le località più rinomate a fare registrare andamenti migliori e all’interno di queste la fascia alta del mercato a dare maggiori segnali di vitalità. Questo è necessariamente legato alle capacità reddituali e a una distribuzione di ricchezza che tende ad essere sempre più sperequata. Però anche la pare generale del mercato ha dimostrato buoni segnali di tenuta in controtendenza rispetto a una dinamica nazione che invece ha già assorbito anche dal punto di vista immobiliare le difficoltà che si registrano sul fronte economico”.

□