

Case al mare, Milano Marittima sempre al top

Nelle prime posizioni anche Cattolica, Rimini, Cervia, Pinarella, Marina di Ravenna, Lido di Savio, Punta Marina Terme e Marina Romea



OSSERVATORIO IMMOBILIARE TURISTICO F.I.M.A.A. 2021
Canoni minimi e massimi medi e differenziali in euro dell'appartamento più richiesto, compresi di compravendita di appartamenti turistici, nella categoria di appartamenti, nella regione Emilia Romagna

Comune	Minimo	Medio	Massimo
Castell'Aspersione	1.200	1.500	2.000
Cattolica	1.500	2.000	4.750
Cesena	1.500	2.000	2.500
Cervia	1.500	2.000	4.200
Forlì	1.500	2.000	2.500
Imperia	1.500	2.000	2.500
Lido di Spina	1.500	2.000	2.800
Marina di Ravenna	1.500	2.000	3.100
Marina Romea	1.500	2.000	2.900
Modena	1.500	2.000	2.500
Parma	1.500	2.000	2.500
Pesaro	1.500	2.000	2.500
Pesentini	1.500	2.000	2.500
Pinerolo	1.500	2.000	2.500
Poggio Tico	1.500	2.000	2.500
Ravenna	1.500	2.000	2.500
Riccione	1.500	2.000	6.100
Rimini	1.500	2.000	4.500
Savio	1.500	2.000	3.100
Silvano	1.500	2.000	2.500
Spina	1.500	2.000	2.800
Verona	1.500	2.000	2.500

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TURISTICO F.I.M.A.A. 2021
Prezzi minimi e massimi medi di compravendita di appartamenti
EMILIA ROMAGNA

Comune	Minimo	Medio	Massimo
Castell'Aspersione	1.200	1.500	2.000
Cattolica	1.500	2.000	4.750
Cesena	1.500	2.000	2.500
Cervia	1.500	2.000	4.200
Forlì	1.500	2.000	2.500
Imperia	1.500	2.000	2.500
Lido di Spina	1.500	2.000	2.800
Marina di Ravenna	1.500	2.000	3.100
Marina Romea	1.500	2.000	2.900
Modena	1.500	2.000	2.500
Parma	1.500	2.000	2.500
Pesaro	1.500	2.000	2.500
Pesentini	1.500	2.000	2.500
Pinerolo	1.500	2.000	2.500
Poggio Tico	1.500	2.000	2.500
Ravenna	1.500	2.000	2.500
Riccione	1.500	2.000	6.100
Rimini	1.500	2.000	4.500
Savio	1.500	2.000	3.100
Silvano	1.500	2.000	2.500
Spina	1.500	2.000	2.800
Verona	1.500	2.000	2.500

07 Ottobre 2021 Anche per il 2021 nulla cambia al vertice della classifica dei prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi.

Al primo posto in regione c'è sempre Milano Marittima con un prezzo massimo di top nuovo di 6.600 euro. Seguono al secondo posto Riccione (6.100 euro) e al terzo posto Cesenatico (5.500 euro). Al quarto posto Cattolica (4.750), al quinto Rimini (4.500 euro), al sesto Cervia (4.200 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 (2.800 euro).

Sono alcuni dati contenuti nell'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2021 di FIMAA, con la collaborazione di Nomisma, presentato da FIMAA e da Confcommercio provincia di Ravenna, alla sala convegni 'Antonio Batani' di Confcommercio Ascom Cervia.

Hanno aperto la giornata Enrico Mazzolani assessore all'edilizia, urbanistica e lavori pubblici del Comune di Cervia 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 FIMAA e Ivano Venturini, presidente FIMAA 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 - sebbene risultino ancora condizionate dalla pandemia per effetto del protrarsi delle misure di contenimento - mettono in evidenza un ritorno di interesse della domanda sia di acquisto che di locazione verso il

Le evidenze rilevate nel segmento delle compravendite di abitazioni nelle località turistiche restituiscono un quadro incoraggiante. Sette agenti immobiliari su dieci hanno percepito, infatti, un sostanziale aumento delle compravendite di abitazioni per vacanza rispetto al 2020. Nel 2021 il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione nelle località turistiche in Italia si attesta a 2.730 euro al mq commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in aumento del 3,1% su base annua e un campo di oscillazione compreso tra -1,2% e +5,5%, mettendo in evidenza un deciso recupero dopo la battuta di arresto dello scorso anno (-0,8% su base annua).

Per le abitazioni top nuove nelle località turistiche, le quotazioni medie si attestano su valori che superano i 3.700 euro al mq (con un range di oscillazione dei valori medi tra 2.900 e 4.200 euro al mq); per le abitazioni centrali usate i valori medi oscillano tra 2.110 e 3.160 euro al mq, mentre per le abitazioni periferiche usate si mantengono tra 1.520 e 2.200 euro al mq.

Dal comparto locativo emergono segnali di maggior dinamismo rispetto al segmento delle compravendite in termini di variazione dei canoni di locazione. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un +5,5% su base annua, con un campo di oscillazione, in funzione del mese, compreso tra +1,7% e +9,0%.

La domanda di acquisto di abitazioni nelle località turistiche continua a essere sostenuta prevalentemente dalla componente domestica nell'85% delle manifestazioni di interesse, mentre nel restante 15% risulta alimentata da soggetti stranieri, che si attestano su percentuali simili allo scorso anno. Allo stesso modo il segmento locativo è sorretto in prevalenza dai turisti italiani (84% delle risposte), mentre gli stranieri rappresentano un non trascurabile 16%.

Volendo tracciare l'identikit delle famiglie che prendono in locazione una casa per vacanza per almeno un mese, si conferma anche quest'anno la netta prevalenza delle famiglie numerose con 4 e più componenti (oltre il 77,3% delle risposte), interessate a questo tipo di soluzione. Si segnala, inoltre, un aumento della richiesta proveniente da nuclei familiari con due componenti, che passa dal 2,6% al 13,6%. Per il restante 9,1% la domanda di locazione proviene da famiglie con 3 componenti.

Cesare Brusi ha aperto i lavori spiegando che «quello degli immobili è un tema molto interessante e stimolante. La stagione appena finita ci ha raccontato di grandi numeri e tante persone arrivano si innamorano della città e decidono di restarci. Ci sono buone previsioni per il futuro ma dobbiamo lavorarci. La pandemia ha favorito il nostro mercato turistico e adesso dobbiamo conservarlo. C'è stata una forte spinta positiva sugli appartamenti per le esigenze di distanziamento e spazi ampi».

Enrico Mazzolani ha sottolineato che «questi dati sono importanti e dimostrano che stiamo lavorando bene come amministrazione. Nel 2018, per primi, abbiamo adottato il nuovo PUG grazie al quale stiamo cambiando il volto della città: lungomare di Milano Marittima, il Borgomarina, sul piatto è partito il ragionamento per trovare la trasformazione anche del lungomare di Cervia. In un momento così difficile, quello della pandemia, il nostro piano dimostra che puntare sulla riduzione del costruito, favorire ristrutturazioni meno onerose e aumentare il verde significa aumentare l'appeal della città. I numeri dicono che si desidera venire a vivere a Cervia, investendo. Investire significa, a sua volta, intravedere nel futuro delle possibilità».

Luca Dondi dall'Orologio ha commentato i dati dichiarando che si tratta di «un andamento molto positivo delle dinamiche di settore nella costa romagnola con indicatori di fiducia che continuano a crescere sia per imprese che per famiglie; il paese ha un andamento che va oltre ogni aspettativa anche in tema di credibilità internazionale. Aumentano le richieste di sostituzioni di case e si riafferma la centralità dell'investimento immobiliare.

Alla fine del 2021 si tornerà ai tempi pre-Covid in termini di numero di compravendite. La spiaggia di Cervia, inoltre, ha fatto segnare un progresso enorme che la pone nell'eccellenza. Una dinamica locale capace di grande rinnovamento e innovazione. Qui i fattori non sono solo esogeni ma si parla di capacità imprenditoriale cervese generale. Un territorio che ha aumentato la propria attrattività e il proprio appeal - che già erano alti a livello nazionale».

«Il clima di fiducia ha portato a una svolta anche rispetto ai prezzi, ha proseguito **Fabrizio Savorani**. Il mercato turistico immobiliare sta dando segnali interessanti e credo che la costa

romagnola si avvantaggerà molto perché nella costa romagnola si sta facendo avanti il turismo della terza età che può trovare risposta con ristrutturazione di edifici come le colonie, una grande spiaggia attrezzata e spiaggia a ridosso del mare con tutti i servizi. grazie ai fondi massicci in arrivo dall'Europa l'Italia dovrà spingere sulle proprie eccellenze come il turismo. L'emergenza sanitaria ha fatto aumentare anche la richiesta per l'ecosostenibilità e ampi spazi con spazi esterni».

«L'andamento mercato immobiliare residenziale della provincia di Ravenna e in particolare del capoluogo, - ha concluso **Ivano Venturini** - già da annoorso anche se ancora in piena pandemia vive una crescita delle transazioni. Con la diffusione delle vaccinazioni e la possibilità, ma direi la voglia di "muoversi" la casa è senza dubbio, tornata ai primi posti nei pensieri degli italiani. La domanda che ci rivolgono gli utenti ha sempre almeno queste quattro richieste: spazio privato all'aperto, terrazzo o giardino; aumento della superficie abitabile a disposizione, rispetto alla abitazione attuale, contesto e risparmio energetico.

Questa situazione positiva è sicuramente influenzata ancora dai tassi bancari ai minimi ormai da anni, dagli incentivi fiscali e comunque anche dalla riscoperta della casa come investimento, specie nelle zone turistiche ma anche nei centri storici».

«Una riflessione va fatta sul 110 che si sta rivelando in molti casi di difficile attuazione, sia per la difficoltà a reperire nell'immediato ditte affidabili sul mercato, sia per il rialzo dei prezzi legati ai lavori di ristrutturazione che vanno anche oltre il 25%. e infine, per un interesse ad acquisire il credito da parte delle banche che dà segni di stanchezza.

Continua l'attenzione all'usato che comunque scarseggia, ma sono anche aumentati cantieri e vari progetti di ristrutturazioni e di costruzioni nuove sono già pubblicizzate. Un segnale positivo che conferma il buon momento del mercato immobiliare che ha sorpreso anche gli addetti ai lavori, in quanto ci si attendeva un recupero dei volumi in due o tre, mentre per il recupero è bastato un anno.

I prezzi sono stabili con una leggera tendenza al rialzo.

«Il mercato delle locazioni continua ad avere una domanda di alloggi nettamente superiore alla disponibilità immesse sul mercato e questo influisce sui canoni di locazione.

Lo stesso dicasi per gli studenti che con la nuova facoltà di medicina, sono una presenza importante nella nostra città, ma anche loro e le loro famiglie si scontrano con la carenza di alloggi».

Il settore commerciale quello che ha più sofferto la crisi pandemica sta dando piccoli segnali di ripresa, anche se ancora lenta. In particolare, la parte food con la possibilità di "occupare" spazi pubblici, strade e piazze, ha ridato vita a tutto il centro storico, con ottimi risultati in numero di clienti.

Da rimarcare, per Ravenna e per di più in centro storico, l'apertura il mese scorso, del nuovo negozio di abbigliamento di lusso in via Diaz con una ristrutturazione architettonica di pregio della storica Galleria Fabbri. Parliamo di quasi 1.000 metri quadrati. Sicuramente darà una bella spinta a tutta le attività vicine.

L'attività degli agenti immobiliare della Fimaa-Confcommercio, anche in questo periodo veramente difficile è sempre al servizio dell'utente con una consulenza professionale completa, per accompagnarlo in un periodo che spesso dura anche molti mesi una transazione sicura del suo immobile»

Foto Giampiero Corelli

Da sinistra: Brusi, Savorani, Venturini, Dondi e Mazzolani 