

Economia

18 Novembre 2022

Prezzi delle abitazioni in crescita anche del 40%

L'analisi della Fimaa: forte dinamicità immobiliare a Cervia, poi Ravenna, l'Alta Pianura del Lamone e della Bassa Romagna



18 Novembre 2022 A Palazzo Rasponi sono stati presentati questa mattina i dati del 'Rapporto 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia', realizzato dal Sindacato provinciale F.I.M.A.A. Ravenna e da Confcommercio provincia di Ravenna.

Alla giornata di presentazione sono intervenuti Mauro Mambelli Presidente Confcommercio provincia di Ravenna, Santino Taverna Presidente Nazionale F.I.M.A.A., Stefano Stanzani Docente Università di Bologna, Pierluigi Fabbri Presidente F.I.M.A.A. Ravenna.

Nel corso del convegno Federica Del Conte, Assessore comunale all'urbanistica, edilizia privata e rigenerazione urbana, ha illustrato 'La Darsena del futuro'; l'Ing. Valentino Natali, Capo Area Pianificazione Territoriale del Comune di Ravenna, ha presentato il progetto 'Ravenna in Darsena - Il mare in piazza'

Moderatore Ivano Venturini Presidente F.I.M.A.A. Confcommercio provincia di Ravenna e F.I.M.A.A. Confcommercio Emilia-Romagna.

"Come ampiamente previsto, dopo il "blackout" del 2020, nel 2022 il mercato immobiliare ravennate sta rientrando in una fase di crescita ordinaria - ha sottolineato Stefano Stanzani, Docente all'Università di Bologna. Nei primi sei mesi dell'anno si è assistito ad un ulteriore aumento del numero di scambi abitativi, ma con percentuali più ridotte: la crescita percentuale rispetto al 2021 è stata del 12,6% in città e del 6,7% nei comuni non capoluogo (+9,4% nell'intera provincia). In valore assoluto, rispetto allo scorso anno, sono state scambiate nei primi sei mesi dell'anno 182 abitazioni in più nel capoluogo e 111 negli altri Comuni (oltre 290 in totale).

Se prudenzialmente nel terzo e quarto trimestre dell'anno 2022 si scambiassero tante abitazioni quante ne furono scambiate nella seconda parte del 2021, gli scambi residenziali 2022 in città risulterebbero 3.210 (contro i 3.028 dello scorso anno; +6%), mentre negli altri comuni si arriverebbe a 3.643 scambi

(+3,2%).

Il 2021 ha visto registrare per l'intera provincia 6.559 scambi di abitazioni, con un aumento percentuale strabiliante sull'anno precedente del 40,6% (38,6% nel comune capoluogo e 42,3% negli altri Comuni della provincia).

L'indice di intensità del mercato immobiliare, che rappresenta la quota dello stock compravenduto nel 2021, si è attestato per la provincia sul 2,8% con un deciso rialzo sul 2020 (era 2,03): tra le macroaree provinciali la massima dinamicità immobiliare nel cervese (con il 13,4% degli scambi dell'intera provincia), seguito da Ravenna (con oltre il 46% degli scambi della provincia), cui seguono appaiate le aree dell'Alta Pianura del Lamone e della Bassa Romagna (oltre 37% degli scambi 2021 della provincia insieme). Chiude la classifica la macroarea di Collina del Senio e del Lamone con appena il 3,1% di scambi dell'intera provincia.

A Ravenna, invece, si sono evidenziate nel 2021, tra le zone a migliore dinamicità in rapporto allo stock abitativo esistente Porto - Bassette, Fornace Zarattini, Casalborgorsetti; mentre, all'opposto, un mercato più statico si è registrato a Borgo San Rocco, Zona Rurale e frazioni minori, Centro storico e Borgo Montone. Da notare come il Centro storico, fino al 2019 nelle prime posizioni in graduatoria, sia slittato indietro, a testimoniare una probabile maggiore ricerca da parte della domanda di spazi verdi e meno caotici.

Considerando le zone più significative dal punto di vista del numero di scambi (quota percentuale superiore al 10% di scambi del Comune) le zone con il maggior indice di intensità sono dunque state Lido Adriano - Lido di Dante (12,6% compravendite sul totale e indicatore di intensità pari a 3,94%), la Cintura alla zona centrale (14,7% con indice di intensità pari a 2,87%) e Borgo San Rocco - Stadio - Tribunale (16,9% di scambi e indicatore di intensità al 2,77%).

Nel 2021 il dato favorevole delle quantità scambiate non si accompagna ad aumenti tendenziali dei prezzi medi di vendita.

Per il 2022, in base ai dati preliminari raccolti dalla rilevazione, si registra invece una ripresa dei prezzi medi: +2,9% nel capoluogo e dell'1% nei comuni minori della provincia rispetto al 2020: in tal modo, i prezzi del 2022 risulterebbero superiori ai dati registrati nel 2004 del 13,4% in città e di oltre il 6% nei comuni minori della Provincia (rispetto al 2011, anno del picco massimo rilevato, l'indice 2021 risulta rispettivamente -4,4% e -7,7%).

“In questo momento, purtroppo non mancano le problematiche legate all'economia: guerra in Ucraina, costi energetici e delle materie prime, tassi dei mutui in costante crescita e inflazione verso il 12% - ha detto Ivano Venturini Presidente F.I.M.A.A. Confcommercio provincia di Ravenna e F.I.M.A.A. Confcommercio Emilia-Romagna. Malgrado questo il mercato immobiliare è comunque vivace, supportato da una domanda di acquisto superiore all'offerta in vendita. Nell'anno passato le transazioni riguardavano erano soprattutto per l'usato, nel 2022 abbiamo avuto un costante aumento le vendite sulla “carta”.

Le caratteristiche che richiedono 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.

Ma oltre al cambio casa che ha caratterizzato il mercato negli scorsi anni, è in costante aumento la ricerca dell'immobile residenziale come investimento.

Investire in immobili ha una doppia redditività: quella determinata dall'entrata mensile dell'affitto e l'altra, che consiste nella rivalutazione del bene con conseguente “riparo” dall'inflazione.

Questa tendenza trova la sua giustificazione nell'altissima richiesta di affitti, che permette all'investitore di collocare subito, ad ottimi canoni e con ampie possibilità di scelta del conduttore, l'immobile

acquistato.

La ricerca maggiore è rivolta ai bilocali e trilocali, ma anche immobili più grandi da ristrutturare vengono valutati, al fine di suddividerli poi in varie unità da locare.

Nella mia veste di Presidente Fimaa-Confcommercio Emilia Romagna, posso affermare che il mercato immobiliare anche in regione conferma questo trend positivo, direi in tutte le provincie, chiaramente con andamenti di crescita di volumi di vendite e di prezzi che rispecchiano le diversità dei distretti”.

“Per il mercato immobiliare registriamo un anno 2022 trascorso buono, a tratti molto buono, significativa è stata ed è tuttora la domanda che nell’ultimo biennio è costantemente cresciuta sostenendo tutti i comparti del settore e che quindi ha inevitabilmente portato ad un aumento dei prezzi, a mio avviso anche troppo velocemente nell’asse temporale, speriamo che questo non porti a presupposti di “bolle” visto i fattori in campo prima citati che repentinamente stanno cambiando – ha detto Pierluigi Fabbri Presidente F.I.M.A.A. Ravenna.

Un esempio che possiamo fare è il comparto del mercato dell’acquisto prima casa per giovani coppie ed anche per giovani famiglie che passano da anni di affitto all’acquisto, questo è il primo anello della filiera e sta muovendo molto, direttamente ed indirettamente, ma è un mercato che è vincolato per la stragrande maggioranza al mutuo 100%.

Altri comparti della filiera immobiliare che registriamo positivamente ripartiti sono quelli del Cambio casa, Seconda casa, Investimento casa che è mossa dalla alta richiesta di appartamenti e mini-appartamenti da mettere a reddito in affitto, le richieste che abbiamo arrivano da lavoratori fuori sede, giovani coppie, studenti universitari, ecc...e, novità degli ultimi mesi, investire negli immobili ora è mossa anche dalla necessità, forse psicologica in parte, di mettere “a rifugio” i risparmi di una vita visto l’attuale quadro internazionale con una guerra che sembra connotarsi ancora lunga, purtroppo.

Alla luce di questi dati non si può che prendere atto che il settore immobiliare sia, come sempre, il motore trainante di questa attuale ripresa economica che auspichiamo possa venire sostenuta e si protragga ancora per parecchi anni a venire.

Il nostro ruolo di agenti immobiliari FIMAA, per le conoscenze e le competenze acquisite costantemente aggiornate ci permette oggi di offrire una gamma di servizi completa e professionale, questo si traduce nel fornire alla nostra utenza un reale “valore aggiunto” all’operazione che si conclude in completa tranquillità e sicurezza, requisito che è sempre molto importante e fondamentale”. □