

Mercato immobiliare, in calo le compravendite ma prezzi stabili

Il 2025 si preannuncia promettente e positivo grazie ai trend favorevoli. I prezzi dei quartieri e delle frazioni di Ravenna e dei Comuni della provincia



29 Novembre 2024

Anche quest'anno il sindacato provinciale FIMAA e Confcommercio hanno presentato questa mattina, venerdì 29 novembre, a Palazzo Rasponi il 'Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia'.

Sono intervenuti Mauro Mambelli, presidente Confcommercio provincia di Ravenna, Mauro Giannattasio segretario generale della Camera di commercio di Ferrara Ravenna, Santino Taverna presidente Nazionale FIMAA, Stefano Stanzani docente Università di Bologna, Pierluigi Fabbri presidente FIMAA Ravenna. Moderatore Ivano Venturini presidente FIMAA Confcommercio provincia di Ravenna e FIMAA Confcommercio Emilia-Romagna.

Nel corso del convegno Federica Del Conte, assessora comunale all'urbanistica, edilizia privata e rigenerazione urbana, ha illustrato 'Uno sguardo sulle opere per la città'.

La congiuntura del mercato della compravendita immobiliare residenziale a Ravenna

"L'anno 2023 si è chiuso con 988 compravendite in meno rispetto al 2022 nella provincia di Ravenna (-14,4%) - afferma Stanzani: le variazioni percentuali sono state peggiori nel comune capoluogo (-16,1%) rispetto ai comuni minori (-13%).

Nel primo semestre 2024 prosegue il trend negativo per Ravenna città, con 141 scambi di abitazioni in meno rispetto al 2023 (-9,9%) ma con una tenuta registrata nei comuni minori della provincia (-1,4%; 21 scambi in meno rispetto allo scorso anno).

Gli agenti immobiliari FIMAA Confcommercio della provincia di Ravenna, interpellati alla fine di settembre 2024 sostengono che il rallentamento nel numero di scambi evidenziato dalle statistiche ufficiali sia imputabile ai costi di ristrutturazione elevati (38,9%), ai bassi livelli degli stipendi e, in

genere, a difficoltà legati all'economia (27,8%).

A preoccupare i potenziali acquirenti sono anche gli aspetti regolamentativi e normativi (timori per la direttiva sull'efficientamento energetico e la revisione degli estimi) con il 22,2% di risposte e la situazione geo-politica internazionale (11,1%).

Secondo i testimoni privilegiati interpellati associati a FIMAA provincia Ravenna non mancano comunque elementi congiunturali positivi: l'abbassamento dei tassi dei mutui (42,9%), l'acquisto per investimento (sia in città, sia nelle località turistiche), l'interesse per case green per risparmiare sulle spese di gestione (21,4%) e l'attesa di un rialzo dei prezzi.

Oltre alla diminuzione del numero di compravendite l'indagine ha potuto evidenziare come nel II quadrimestre 2024 la domanda per acquisto sia improntata sui livelli del quadrimestre precedente, con livelli di offerta in vendita percepiti in riduzione dal 55,6% degli operatori accreditati FIMAA che hanno risposto al sondaggio, con scambi, di conseguenza, che non possano essere aumentati come nel 2021.

Le variazioni dei prezzi di compravendita sono improntate a giudizio del 100% degli operatori FIMAA a una stabilizzazione sui livelli del primo quadrimestre 2024. Nel 2023 i prezzi medi di vendita sono stati registrati in aumento del 2% nel Comune capoluogo e del 1,8% nei Comuni minori della provincia.

Le aspettative attese sul mercato della compravendita abitativa per l'ultimo quadrimestre dell'anno in corso, attestano livelli di variazioni percentuali annue sul numero di scambi e, soprattutto, sui prezzi di compravendita sugli stessi livelli del II quadrimestre, ma per gli scambi la stessa quota di stabilità è scelta anche da operatori che si attendono una ulteriore riduzione.

Per la fine anno, il livello delle compravendite abitative potrebbe diminuire rispetto al 2023 dello 0,7% nei Comuni minori e del 5% nel comune capoluogo (rispettivamente con -22 e -141 scambi in meno di quelli fatti registrare nel 2023).

Per i prezzi di vendita, in base ai giudizi espressi, si dovrebbe invece verificare un aumento nominale del 2,8% nel Comune capoluogo, cali invece nelle macroaree provinciali:

- -0,2% nell'alta pianura del Lamone e nella Bassa Romagna;
- -2,6% nella collina del Senio e del Lamone.

I prezzi di compravendita a preconsuntivo del 2024 risulterebbero così superiori ai dati registrati nel 2004 del 17% in città e di quasi il 6% nei comuni minori della provincia (rispetto al 2011, anno del picco massimo rilevato, l'indice 2024 tuttavia risulta rispettivamente -1,5% e -8,3%).

Il mercato della locazione

La maggioranza del campione di operatori FIMAA intervistati per il secondo quadrimestre 2024, ha individuato un mercato delle locazioni abitative rispetto ai primi 4 mesi dell'anno caratterizzato da:

- una domanda in locazione in ulteriore rafforzamento;
- una riduzione dell'offerta in locazione;
- variazioni del numero di contratti di locazione in aumento;
- variazioni dei canoni di locazione in aumento.

Per gli ultimi 4 mesi dell'anno le aspettative degli operatori privilegiati FIMAA Ravenna a fronte di una ulteriore crescita della domanda, con un'offerta che non può crescere della stessa misura per soddisfarla, sono improntate sulla stabilizzazione della crescita del numero di contratti di locazione e dei canoni, sui livelli del II quadrimestre.

“Il mercato immobiliare è da sempre un indicatore chiave dello stato di salute dell'economia - ha detto Ivano Venturini.

Come sarà l'andamento del mercato immobiliare nei prossimi anni?

Domanda difficile, per la quale non c'è una risposta certa, ma cerchiamo di capire, con tutta la prudenza del caso, i principali fattori che lo influenzeranno, analizzando l'andamento dei prezzi, le preferenze della domanda, i nuovi requisiti legati alla sostenibilità ambientale e le innovazioni tecnologiche che promettono di cambiare il volto del settore.

Per prima cosa, un segnale positivo: **l'indice del clima di fiducia verso l'immobiliare è in costante aumento** rispetto agli anni passati.

Tendenze dei prezzi: le previsioni sono per un aumento su base nazionale del 3 per cento, con un maggiore incremento nelle principali città che si attesterà tra il 5 e il 6 per cento.

Nelle città di provincia e soprattutto nelle aree rurali, i prezzi avranno incrementi molto ridotti. Domanda crescente per spazi residenziali con ambienti ibridi lavoro/casa, dovuta al lavoro da remoto e a modalità di vita più flessibili. Interesse verso case sostenibili, energeticamente efficienti e situate in zone con servizi a breve distanza.

I giovani rappresentano una quota significativa del mercato immobiliare, in molti casi per l'acquisto della prima casa. Tuttavia, l'aumento dei prezzi delle abitazioni e l'incremento dei tassi di interesse sui mutui hanno reso più difficile l'accesso alla proprietà per questa fascia demografica, con conseguente ricerca di soluzioni in affitto, andando a incrementare questo settore già in forte aumento.

Le famiglie continuano a costituire una parte rilevante degli acquirenti immobiliari, con ricerca di abitazioni più spaziose e vicino ai servizi. L'interesse per immobili di qualità superiore e in aree ben servite rimane elevato.

C'è anche la tendenza all'utilizzo delle seconde case, originariamente destinate a uso turistico, come residenze principali. Fenomeno legato ai cambiamenti nelle modalità di lavoro e nello stile di vita, soprattutto in seguito ai cambiamenti nelle modalità di lavoro e di vita.

Il mercato immobiliare nei prossimi anni avrà ancora un trend positivo con una sensibile crescita dei prezzi e dei volumi di vendita. Sarà, però, un mercato con un utente più informato e attento, più selettivo nella scelta dell'immobile, che richiederà giustamente una professionalità a tutto tondo degli Agenti immobiliari”.

“Il mercato immobiliare nel 2024 si chiude con segnali di stabilità e solidità per il settore – dice Pierluigi Fabbri. Nonostante le previsioni in ribasso di molti grandi player a inizio anno, il mercato ha dimostrato una buona tenuta. Dopo l'exploit degli anni 2021 e 2022, favoriti da tassi d'interesse estremamente bassi e da un forte desiderio di cambiamento, il 2024 è stato caratterizzato da un ritmo più riflessivo ma positivo.

A Ravenna, il mercato immobiliare si conferma un punto di riferimento sia per privati sia per investitori, grazie alla sua capacità di adattarsi ai cambiamenti, inclusi quelli legati agli scenari internazionali.

A Ravenna, la domanda di abitazioni rimane molto alta e non conosce soste, soprattutto nel segmento degli immobili recenti o comunque di qualità. Molte persone cercano case che rispondano a nuove esigenze: Soluzioni più comode e adatte a situazioni familiari cambiate nel tempo (es. figli che si sposano e le famiglie si ridimensionano); Case energeticamente efficienti, che siano funzionali e sostenibili.

Di contro, **gli immobili da ristrutturare risultano meno richiesti**, complici i costi elevati di intervento e quindi c'è la necessità di trovare compromessi sulle cifre di vendita. Questo segmento si conferma quindi meno dinamico, salvo eccezioni legate a peculiarità specifiche ad esempio posizione richiesta.

Guardando al **prossimo anno**, vediamo chiari motivi di ottimismo per i tassi d'interesse in diminuzione e per gli investimenti immobiliari che in crescita: La solidità del mattone resta un pilastro, mentre i canoni di affitto continuano a garantire una buona redditività, particolarmente nel medio termine.

Tuttavia, permangono alcune sfide in questo periodo di transizione:

- La scarsa offerta di qualità, soprattutto per immobili usati ma recenti, rappresenta uno dei principali ostacoli per soddisfare la domanda.

- Le normative europee, come la direttiva “case green”, fatto salvo modifiche legislative, richiederanno interventi di efficientamento energetico su larga scala entro il 2030, probabilmente ci sarà un impatto sul mercato e sui prezzi delle compravendite, tutto da vedere.

In ogni caso, **il 2025 si preannuncia come un anno positivo** e promettente, grazie alla combinazione di trend favorevoli e adattamenti nelle famiglie per affrontare i cambiamenti”.

□

© *copyright la Cronaca di Ravenna*