

FIMAA: mercato immobiliare in fase rialzista, compravendite e prezzi in crescita

Presentato a Palazzo Rasponi il Rapporto 2025: +15,5% di scambi a Ravenna nel primo semestre e trend positivo anche per il 2026. Tutti i prezzi dei quartieri e delle frazioni di Ravenna e dei Comuni della provincia



21 Novembre 2025

Siamo in una fase rialzista: in crescita le compravendite, buona dinamicità del mercato, prezzi in aumento e trend positivo per il 2026. È quanto emerso dalla presentazione del 'Rapporto 2025 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia' avvenuta questa mattina a Palazzo Rasponi organizzata dal sindacato provinciale FIMAA Ravenna e da Confcommercio provincia di Ravenna.

A guidare i lavori è stato Ivano Venturini, presidente FIMAA Confcommercio Emilia-Romagna. Ad aprire l'incontro sono stati i saluti istituzionali di Mauro Giannattasio, segretario generale della Camera di commercio di Ferrara e Ravenna; Mauro Mambelli, presidente Confcommercio provincia di Ravenna; Federica Moschini, assessore al Comune di Ravenna.

Sono seguiti gli interventi di Santino Taverna, presidente Nazionale FIMAA; Stefano Stanzani, docente dell'Università di Bologna; Valentina Palli, presidente della Provincia di Ravenna; Pierluigi Fabbri, presidente FIMAA Ravenna.

La congiuntura del mercato della compravendita immobiliare residenziale in provincia di Ravenna

L'anno 2024 si è chiuso con 83 compravendite in più rispetto al 2023 nella provincia di Ravenna (+1,4%): le variazioni percentuali sono state migliori nel comune capoluogo (+2,4%) rispetto ai comuni minori (+0,5%).

Nel primo semestre 2025 si registra un trend espansivo tanto per Ravenna città, con 200 scambi di abitazioni in più rispetto allo stesso periodo 2024 (+15,5%), che per i Comuni non capoluogo (+13,4%; 203 scambi in più rispetto allo scorso anno).

Gli agenti immobiliari FIMAA-Confcommercio della provincia di Ravenna interpellati all'inizio di ottobre 2025 sostengono che la crescita del numero di scambi evidenziato dalle statistiche ufficiali sia

imputabile principalmente ad una buona dinamicità del mercato dell'investimento immobiliare (30%), ai tassi di interesse sui mutui, ipotizzati ancora sostenibili e senza aspettative di rialzo a breve termine (25,0%), ed ai buoni rendimenti ottenibili da affitti brevi (20,0%). Queste tre motivazioni rivestono il 75% dei giudizi espressi sul buon andamento del settore.

A preoccupare i potenziali acquirenti sono i prezzi delle case in aumento che, secondo gli agenti immobiliari che hanno risposto al sondaggio, limitano la capacità di acquisto (28,6%), i costi di ristrutturazione che si mantengono elevati (23,8%), la scarsità di offerta di nuove costruzioni (14,3%) e un'offerta non completamente in grado di soddisfare la domanda per acquisto (14,3%). Queste prime 4 preoccupazioni sommano l'81,0% delle opinioni raccolte.

Oltre alle motivazioni che caratterizzano l'attuale momento di mercato, l'indagine messa a punto dalla FIMAA Ravenna ha potuto evidenziare come, a giudizio della maggioranza di operatori, nel II quadrimestre 2025 la domanda per acquisto, i livelli di offerta in vendita ed il numero di scambi abitativi sono improntati sui livelli del quadrimestre precedente. Il 57,1% degli operatori accreditati FIMAA esprime invece un aumento delle variazioni dei prezzi di compravendita rispetto al primo quadrimestre 2025: significativo tuttavia lo share percentuale di giudizi che esprime stabilità.

Le aspettative attese dalla maggioranza degli agenti FIMAA Ravenna sul mercato della compravendita abitativa per l'ultimo quadrimestre dell'anno in corso, attestano livelli di variazioni percentuali annue sul numero di scambi e sui prezzi medi di compravendita sugli stessi livelli del II quadrimestre; per i prezzi di compravendita il 42,9% si attende un'ulteriore fase rialzista.

Per la fine anno, il livello delle compravendite abitative potrebbe aumentare rispetto al 2024 del 8,7% nei Comuni minori e del 12,7% nel comune capoluogo (rispettivamente con 275 e 354 scambi in più di quelli fatti registrare nel 2024).

Per i prezzi di vendita, nel 2024 sono stati registrati in aumento del 2,9% nel Comune Capoluogo e del 1,5% nei Comuni minori della Provincia.

In base ai giudizi espressi, si dovrebbe invece verificare nel 2025 un aumento nominale del 4,2% nel Comune capoluogo e del 1,5% nei comuni minori della provincia.

Maggiori crescite nelle macroaree provinciali: 1,1% nella Alta Pianura del Lamone; 3,5% a Cervia.

I prezzi di compravendita a preconsuntivo del 2025 risulterebbero così superiori ai dati registrati nel 2004 di quasi il 22% in città e di oltre il 10% nei comuni minori della Provincia (rispetto al 2011, anno del picco massimo rilevato, l'indice 2025 risulta rispettivamente, +2.6% ma -3,9%.

Il mercato della locazione

La maggioranza del campione di operatori FIMAA intervistati per il secondo quadrimestre 2025, ha individuato un mercato delle locazioni abitative rispetto ai primi 4 mesi dell'anno caratterizzato da una domanda in locazione in ulteriore rafforzamento rispetto al quadrimestre precedente, anche se paiono rilevanti i giudizi di stabilità; da una offerta in locazione sui livelli del I quadrimestre dell'anno; da variazioni del numero di contratti di locazione in una situazione di stabilità; da 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 percezione di maggiore stabilizzazione della domanda rispetto al periodo precedente, con un'offerta che non può crescere, sono improntate sulla stabilizzazione della crescita del numero di contratti di locazione sui livelli del II quadrimestre 2025, con canoni in ulteriore rafforzamento secondo il 71,4% del campione di intervistati.

