

La pandemia non ferma il mercato immobiliare (LE TABELLE CON TUTTI I PREZZI)

Si cercano case più grandi con giardino o terrazzo. L'analisi di Fimaa Confcommercio



29 Dicembre 2020 I prezzi delle case non crollano davanti al perdurare della pandemia. Lo rileva il 'Rapporto 2020 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia', realizzato dal sindacato provinciale F.I.M.A.A. Ravenna e da Confcommercio provinciale, con il sostegno della Camera di commercio di Ravenna e il contributo dello Studio di Consulenze Pasi.

Quest'anno, in base ai dati preliminari rilevati dal rapporto, i prezzi medi della città avrebbero perso quasi l'1% rispetto allo scorso anno, mentre nei comuni minori si è osservato un incremento del 2,2%.

“La situazione del mercato immobiliare residenziale della provincia di Ravenna e in particolare del capoluogo, causa la pandemia, è cambiata” afferma Ivano Venturini, Presidente Fimaa provincia di Ravenna e Presidente Fimaa Emilia-Romagna. “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; anche le case di campagna in questo periodo sono richieste, questo mercato era quasi scomparso”.

Dopo la fine del primo lockdown, le compravendite 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 – spiega però Venturini – 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 con canoni anche elevati, 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 virus ha poi cambiato anche il mercato legato agli studenti, che non cercano più stanze in appartamenti con sconosciuti ma puntano a bilocali o trilocali in cui soggiornare solo con giovani che conoscono.

Quello che invece fa segnare ancora il passo è il mercato degli immobili commerciali, specialmente gli

affitti.

“Per quanto riguarda il segmento delle compravendite – dice Pierluigi Fabbri, Presidente FIMAA Confcommercio Ravenna – la percezione nostra di operatori sul campo è sicuramente positiva rispetto a certi scenari disastrosi che taluni player economici avevano previsto ed immaginato (o forse auspicato) durante la chiusura forzata dei mesi di marzo e aprile.

Il settore immobiliare ha invece tenuto, soprattutto il mercato residenziale, anzi la domanda si è fatta forza di questa congiuntura per rinnovarsi di una nuova vitalità, sia nel mercato della prima casa che continua a godere di mutui a tassi molto bassi che danno la possibilità a giovani coppie di avere rate competitive con i canoni d'affitto, sia per il mercato del cambio-casa dove la ricerca di migliorare la propria condizione abitativa si è rafforzata vista la situazione di limitazioni e di nuove realtà di lavoro da casa, lo smart working.

La “permanenza forzata” in casa che abbiamo subito nei mesi di marzo e aprile ci ha fatto prendere coscienza dei punti di forza e dei punti deboli delle nostre abitazioni, punti che soggettivamente in base al nostro stile di vita vorremmo modificare in meglio possibilmente. Da ciò le nuove richieste di acquisto che ci arrivano sono per case che diano o possano essere messe in condizione di dare una maggiore qualità dell'abitare, cioè zone giorno più ampie, un'eventuale stanza in più per chi lavora da casa, giardini o terrazzi, e non da meno il risparmio energetico ed un contenuto impiantistico tecnologico che dia la possibilità di vivere in comodità e sicurezza.

L'usato da ristrutturare gode di un rafforzato interesse favorito dalla possibilità di nuovi bonus e detrazioni fiscali per adeguarsi ai nuovi canoni di confort prima citati, nell'auspicabile attesa di una ripresa nella costruzione di nuove unità immobiliari di pregio che faccia fronte alle richieste.

Il mercato residenziale registra inoltre, a seguito degli eventi in corso, un aumento di domanda da investitori che acquistano per ricavare un reddito da locazione, la richiesta di affitti si mantiene alta, la tassazione per il canone concordato è contenuta al 10%, il R.O.I. risulta quindi elevato. La domanda qui si concentra per taglie medio-piccole in buona zona semicentrale o centrale, ma non è da sottovalutare il dato che a Ravenna si affittano anche abitazioni di pregio di ampie dimensioni a canoni elevati”. □