

Il mercato immobiliare è in pieno boom: compravendite +15,7% sul 2020

L'analisi del sindacato provinciale Fimaa e di Confcommercio



19 Novembre 2021 E' in ottima salute il mercato immobiliare a Ravenna e provincia: +15,7% le compravendite rispetto al 2020. I dati del 'Rapporto 2021 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia', realizzato dal Sindacato provinciale F.I.M.A.A. Ravenna e da Confcommercio provincia di Ravenna, sono stati presentati in mattinata a Palazzo Rasponi.

Alla giornata di presentazione sono intervenuti Michele de Pascale Sindaco di Ravenna, Mauro Giannattasio Segretario Generale della Camera di Commercio di Ravenna, 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.

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

“Appare complesso interpretare dal punto di vista statistico gli effetti della pandemia del 2020 sulla base dei recenti dati congiunturali disposti dall'Agenzia delle Entrate sul numero di scambi abitativi - ha sottolineato Stefano Stanzani, Docente all'Università di Bologna - ma è certo che il mercato immobiliare a Ravenna e Provincia risulti in ottima salute: la crescita percentuale degli scambi nei primi sei mesi del 2021 è stata del 46,7% in città e del 55,6% nei comuni non capoluogo (+51,3% nell'intera Provincia). In tal modo la perdita di quasi 350 compravendite a livello medio provinciale nel primo semestre 2020 rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente è stata abbondantemente compensata da un recupero di oltre 1.050 abitazioni compravendute nel primo semestre 2021 (rispetto al corrispondente periodo del 2020).

Se prudenzialmente nel terzo e quarto trimestre dell'anno 2021 si scambiassero tante abitazioni quante ne furono scambiate nella seconda parte del 2019, gli scambi residenziali 2021 in città risulterebbero 2.524 (contro i 2.181 dello scorso anno; +15,7%), mentre nei comuni minori si arriverebbe a poco oltre le 2.900 compravendite (ben 443 in più di quelle 2020; +17,8%).

Se proseguisse il trend di cui si è parlato per il 2021, l'indice degli scambi rispetto al 2011, base dell'analisi, risulterebbe del 17,2% più alto per i comuni minori della provincia e del +13,4% nel comune Capoluogo, stabilendo il nuovo record.

Il 2020, contrariamente alle attese, in base ai dati dell'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie delle Entrate, ha visto registrare per l'intera provincia 4.663 scambi di abitazioni, con un calo percentuale sull'anno precedente limitato al -1,7% (-0,5% nel comune capoluogo e -2,7% nei comuni minori della provincia). Alle diminuzioni percentuali tra il 2019 ed il 2020 che si riscontrano nelle macroaree Alta Pianura del Lamone (-8,8%), Bassa Romagna (-0,9%) e Ravenna capoluogo (-0,5%), rappresentative della maggiore concentrazione degli scambi (circa l'85% del totale), si contrappone la crescita delle macroaree Collina del Senio e del Lamone (+10,8%) e Cervia (+1,6%).

Il dato favorevole delle quantità scambiate nel 2020 non si riflette in aumenti tendenziali dei prezzi medi di vendita che sono risultati in riduzione dell'1,1% nel Comune Capoluogo, del 2,8% nella Macroarea della Collina del Senio e Lamone, dello 0,6% nel cervese e dello 0,4% nella Bassa Romagna.

Per il 2021, in base ai dati preliminari raccolti dalla rilevazione, si registra invece una ripresa dei prezzi medi: +2,3% nel capoluogo ed oltre il 3% nei comuni minori della Provincia rispetto al 2020: in tal modo, i prezzi del 2021 risulterebbero superiori ai dati registrati nel 2004 del 13% in città e di oltre il 9% nei comuni minori della Provincia (rispetto al 2011, anno del picco massimo rilevato, l'indice 2021 risulta rispettivamente -4,8% e -5,4%).

“Il mercato immobiliare - ha detto Ivano Venturini Presidente F.I.M.A.A. Confcommercio provincia di Ravenna e F.I.M.A.A. Confcommercio Emilia-Romagna - è in ottima salute e vive una crescita delle transazioni. Sono quattro richieste degli utenti: 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.

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.

L'attività degli agenti immobiliari 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”.

“Oggi possiamo confermare - ha detto Pierluigi Fabbri Presidente F.I.M.A.A. Ravenna - che si è ripartiti per una nuova fase molto dinamica e stimolante, una sorta di rinascita emotiva che allarga gli orizzonti e rimette in luce delle positività che sembravano scomparse, auspichiamo che il trend possa protrarsi nel medio periodo, visti i presupposti.

Prima casa, cambio casa, seconda casa, investimento casa, ogni comparto è ripartito con le sue specifiche dinamiche. La prima casa vive un ottimo trend grazie alla possibilità di avere mutui a tassi di interesse mai visti. Il cambio casa dopo una fase di stand-by è tornato a muovere scambi, la ricerca di migliorare la propria condizione abitativa si è molto rafforzata. L'usato da ristrutturare suscita interesse favorito dalla possibilità agevolative dei vari bonus per adeguarsi a canoni di confort che tengano conto del green, del risparmio energetico e dal contenuto tecnologico che ci faccia vivere sempre meglio in comodità e sicurezza. I nostri 9 lidi offrono dimensioni e scenari diversi fra loro, stimolano l'investimento nella seconda casa visto nell'ottica del benessere e nella riscoperta della famiglia e dei suoi valori, abbiamo lidi veramente immersi nel verde, lidi con movida per i giovani e ognuno attira generi diversi di utenze. Infine la casa per investimento continua ad avere una buona richiesta, abbiamo investitori che acquistano per ricavarne un reddito da locazione vista la forte domanda di affitti che c'è a Ravenna da lavoratori fuori sede, giovani coppie, studenti universitari e quant'altro. Il R.O.I. risultante è

sicuramente buono ed il tutto fa sì che l'appetibilità sia alta". □

© *copyright la Cronaca di Ravenna*