



Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA | PROVINCIA DI RAVENNA



Camera di Commercio
Ferrara e Ravenna



Comune di Ravenna



Provincia di Ravenna

**BCC RAVENNATE
FORLIVESI
E IMOLESE**
GRUPPO BCC ICCREA



Fondata il 31 gennaio 1954, **FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari** - è la più grande Associazione del settore dell'intermediazione in Italia, con oltre 12mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti.

Aderente al sistema Confcommercio-Imprese per l'Italia, la Federazione rappresenta tutto il comparto della Mediazione: **Agenti Immobiliari, Mediatori Merceologici, Mediatori Creditizi, Agenti in Attività Finanziaria, Agenti di Servizi** vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

FIMAA attraverso il dialogo con le Istituzioni è protagonista di tutte le principali normative che regolamentano il settore dell'intermediazione e delle azioni per riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

Seguici su **facebook** FimaaRavenna



CONFCOMMERCIO

IMPRESSE PER L'ITALIA | PROVINCIA DI RAVENNA



La congiuntura del mercato della compravendita immobiliare residenziale in Italia

di Stefano Stanzani, Ufficio Studi FIMAA Italia

Nei primi sei mesi del 2023 sono state scambiate quasi 50mila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2022 (-12,5%).

Le variazioni percentuali del numero di scambi di abitazioni calcolate in ciascun trimestre rispetto al corrispondente dato dell'anno precedente denotano, a partire dal II trimestre 2021, percentuali di crescita sempre più ridotte, che diventano negative nell'ulti-

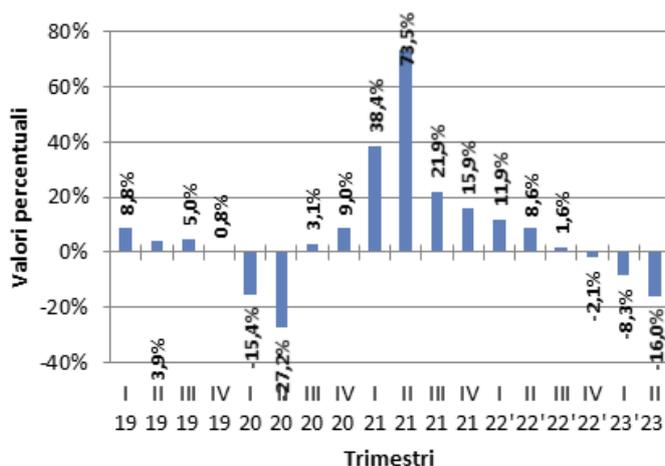
mo trimestre del 2022 e in seguito passano dal -8,3% nel primo trimestre 2023, al -16,0% del secondo. Le compravendite di abitazioni nel secondo trimestre del 2023 sono diminuite maggiormente nei comuni capoluogo, -17,2% (circa 12 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al secondo trimestre 2022), ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori, -15,4% (Fig. 1).

Figura 1

Italia - Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente del numero di compravendite di abitazioni (valori %)

¹ Dati provvisori.

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate.



La variazione percentuale annuale del numero di scambi di abitazioni nel 2022, dopo l'incremento del 2021 che ha più che compensato la perdita del 2020, ritorna ad allinearsi a quella del 2019. Tra il 2013 ed il 2019 le compravendite di abitazioni sono state quasi 3,5 milioni (media annua 500 mila) incrementandosi dal valore minimo del 2013 pari a 389mila a quello

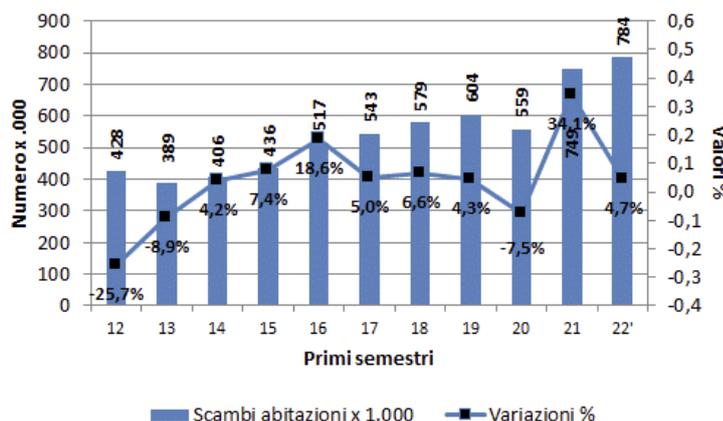
massimo del 2019 (604 mila). I dati del 2020 e 2021 pur riflettendo punti di debolezza e di forza caratterizzanti il mercato immobiliare, sono da analizzare con attenzione a causa delle dinamiche che hanno modificato il ciclo economico complessivo a seguito dell'evento pandemico. Nel 2022 le compravendite sono state 784 mila (Fig. 2).

Figura 2

Italia - Numero di compravendite abitative e variazioni percentuali annue (numeri assoluti e valori %)

¹ Dati provvisori.

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate.



LA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE RESIDENZIALE

I giudizi raccolti tramite la consueta indagine sul sentiment immobiliare realizzato dall'Ufficio studi Fimaa¹ sulla domanda per acquisto di abitazioni confermano i dati disposti dall'Agenzia delle Entrate fino al 30 giu-

gno scorso: i giudizi di diminuzione sono la maggioranza assoluta del campione nell'ultima rilevazione del II quadrimestre 2023 (51,3%; Tav. 1).

Tavola 1

Andamento della domanda per acquisto di abitazioni
(giudizi % espressi dagli agenti interpellati)

¹ Rispetto al quadrimestre precedente.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

	Domanda per acquisto	Diminuita	Rimasta stabile	Aumentata
I quadrimestre 2022 ¹		22,8	56,3	20,9
II quadrimestre 2022 ¹		32,6	51,4	15,9
III quadrimestre 2022 ¹		27,5	49,3	23,2
I quadrimestre 2023 ¹		43,7	47,3	9,0
II quadrimestre 2023 ¹		51,3	42,4	6,3

I prezzi di vendita di abitazioni nel complesso iniziano ad accelerare dal 2020, quelle nuove mostrano rialzi dal 2018. Gli incrementi rilevati per le abitazioni nuove nel 2022 e nel primo trimestre 2023, rispondono in parte ai rialzi inflattivi (caro materiali e componenti edilizi) e ad essi seguono i prezzi medi di abitazioni esistenti. L'incremento percentuale tra il 2019 ed il 2022 delle abitazioni nuove è stato del 12,5%; per le abitazioni esistenti 7,7% (nel complesso 8,5%).

Nei primi due trimestri del 2023 i prezzi delle abitazioni sono cresciuti rispetto ai corrispondenti dati rilevati nel 2022, rispettivamente, dell'1 e dello 0,7%. Nel I trimestre dell'anno la variazione annuale dei prezzi delle abitazioni nuove è stata del 5,3%; le abitazioni esistenti hanno mantenuto il valore con un +0,3%. I dati provvisori del II semestre 2023 registrano una crescita limitata e più ridotta per le abitazioni nuove (+0,5%) rispetto a quelle esistenti (+0,8%; Tav. 2).

Tavola 2

Italia - Variazioni percentuali annue dei prezzi medi delle abitazioni
(valori%)

¹ Non compatibili coi dati annuali soprariportati

" Dati provvisori.

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Istat

Anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti
2017	-1,1	-0,7	-1,2
2018	-0,6	+1,1	-0,9
2019	-0,1	+1,2	-0,4
2020	+1,9	+2,2	+1,8
2021	+2,6	+3,8	+2,2
2022	+3,8	+6,1	+3,4
Dati trimestrali 2023¹			
I trim. 2023	+1,0	+5,3	+0,3
II trim. 2023"	+0,7	+0,5	+0,8

Secondo i testimoni privilegiati FIMAA interpellati la fine d'anno sarà influenzata principalmente da 3 fattori che, insieme, detengono il 92% delle scelte effettuate: il florido mercato locativo che suggerisce di acquistare per investimento, le agevolazioni per i giovani under 36 e l'acquisto che mette al riparo dall'inflazione.

Esiste un 3% del panel particolarmente pessimista che fatica ad individuare fattori positivi.

Tra gli "altri" fattori vengono segnalati:

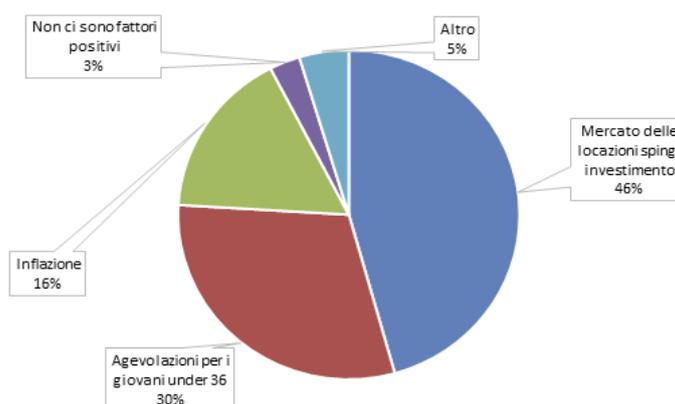
- La domanda che si mantiene tonica;
- I grandi eventi come il Giubileo 2025 e le Olimpiadi;
- Prezzi maggiormente trattabili rispetto al passato ma, comunque, ancora accessibili (Fig. 3).

¹ L'indagine condotta nelle ultime due settimane di settembre 2023 è stata effettuata con la metodologia CAWI ed ha permesso di raccogliere 402 valutazioni sul mercato immobiliare abitativo espresse da testimoni privilegiati di FIMAA-Confindustria, ripartite su 73 province, corrispondenti ad una rappresentatività di circa 46 milioni di residenti, pari a quasi il 78% della popolazione nazionale. Nel processo di aggregazione sono stati elaborati i giudizi resi per ogni provincia e ponderati con la quota della popolazione di ogni provincia rapportata al totale di abitanti del complesso delle 73 province monitorate. Elenco delle province monitorate: Agrigento, Ancona, Arezzo, Ascoli Piceno, Asti, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Bergamo, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Campobasso, Catania, Como, Cremona, Cuneo, Enna, Ferrara, Firenze, Foggia, Forlì-Cesena, Genova, Gorizia, Grosseto, La Spezia, Latina, Lecco, Livorno, Lodi, Lucca, Mantova, Messina, Milano, Modena, Monza e Brianza, Napoli, Nuoro, Olbia-Tempio, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Pesaro e Urbino, Piacenza, Pisa, Pordenone, Prato, Ragusa, Ravenna, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Salerno, Savona, Siena, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Torino, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Viterbo.

LA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE RESIDENZIALE

Figura 3

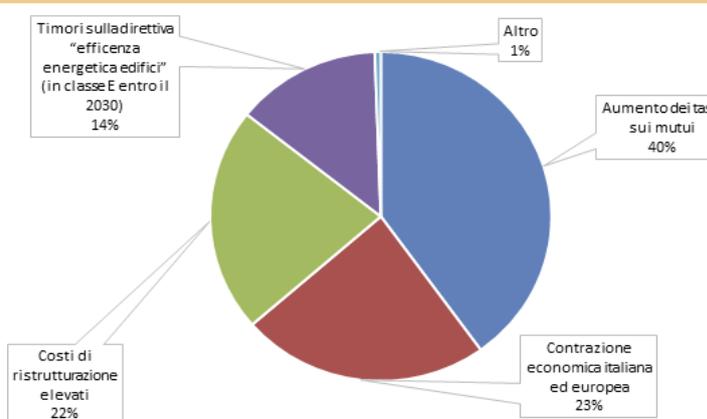
Italia – Fattori positivi che influenzeranno il mercato nel III quadrimestre 2023
(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

Figura 4

Italia - Fattori negativi che influenzeranno il mercato nel III quadrimestre 2023
(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

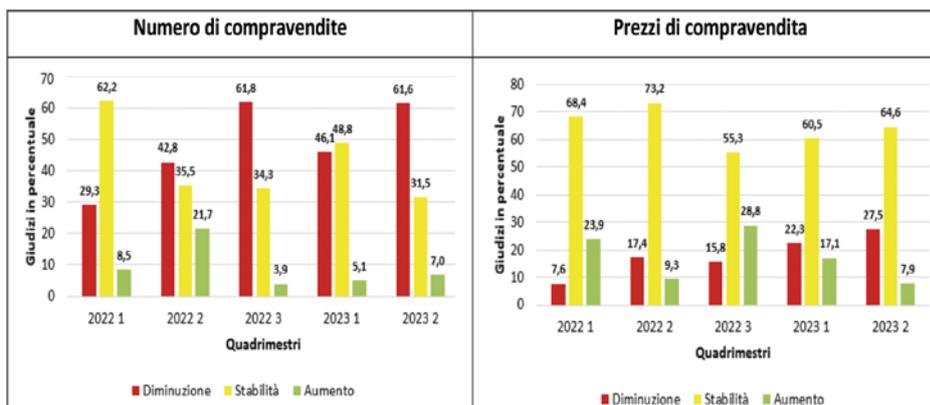


Come punti di debolezza che influenzeranno il mercato nei prossimi mesi, ben il 40% degli operatori immobiliari accreditati FIMAA esprime preoccupazione per l’aumento dei tassi sui mutui. Seguono le preoccupazioni per il difficile momento per l’economia italiana ed europea (23,5%), i costi di ristrutturazione elevati (22,0%), e i timori per l’efficiamento energetico degli edifici previsto dalla direttiva europea (13,8%). Tra gli altri fattori si annoverano l’inflazione e la scarsità di abitazioni “vendibili” (Fig. 4). L’aspettativa formulata dal 61,6% di operatori riferisce per il III quadrimestre 2023 una ulteriore fase di rallentamento delle compravendite.

Combinando i dati sulla tendenza dei primi 8 mesi dell’anno con le aspettative future, emerge un possibile rallentamento negli scambi nel 2023 rispetto al 2022 del 12,5%, con un dato assoluto previsto di circa 687 mila compravendite (dalle quasi 785 mila del 2022). Le aspettative espresse dalla maggioranza di operatori FIMAA sui prezzi di vendita sono improntate su ipotesi di riconferma delle stesse percentuali di crescita avute nel secondo quadrimestre dell’anno. Si dovrebbe plausibilmente registrare a fine del prossimo dicembre 2023 una variazione percentuale dei prezzi, rispetto a fine 2022, pari al +1% al lordo dell’inflazione (Fig. 5).

Figura 5

Italia - Aspettative attese sulle variazioni del numero di compravendite e dei prezzi nei prossimi 4 mesi, rispetto al quadrimestre appena trascorso (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

LA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE RESIDENZIALE

Il mercato della locazione

Nel primo semestre 2023 il numero di nuovi contratti di locazione di immobili presenti in banca dati catastale è aumentato dell'1,4% rispetto all'anno prece-

dente, con incrementi particolarmente consistenti per i contratti agevolati studenti (+11%) e ordinari transitorio (+5,9%). I contratti agevolati concordato hanno mostrato una tenuta (+1,4%). In calo dello 0,7% gli ordinari di lungo periodo (Tav. 3).

Tavola 3

Italia – Numero di nuovi contratti di locazione destinati ad uso abitativo nel primo semestre 2023 e variazioni percentuale annue (numero e valori %)

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate

Tipologia contratto	I sem. 2022	I sem. 2023	Var. %
Ordinario lungo periodo	221.362	219.757	-0,7%
Ordinario transitorio	76.300	80.818	5,9%
Agevolato concordato	122.399	124.076	1,4%
Agevolato studenti	14.219	15.781	11,0%
Totale	434.280	440.432	1,4%

I canoni sono cresciuti in Italia nel primo semestre 2023, in media, del 4,8% sullo stesso periodo dell'anno precedente. La migliore performance si ritrova per

canoni di contratti ordinari transitori (quasi +7% annuo); la peggiore per contratti agevolati concordati (+2,7%; Tav. 4).

Tavola 4

Italia - Canoni' di locazione medi mensili per unità locata al I semestre 2023 di nuovi contratti di locazione e variazioni percentuali annue (€ e valori %)

' Ottenuti dividendo il monte canoni complessivo dichiarato sui nuovi contratti del periodo per il numero di nuovi contratti.

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate

Tipologia contratto	Canoni di locazione I 2023 (€/mese)	Var% 2023/2022
Ordinari lungo periodo	517	5,3%
Ordinari transitori	515	6,7%
Agevolati concordati	522	2,7%
Agevolati studenti	564	4,4%
Totale	520	4,8%

Le aspettative sul numero di contratti di locazione nei prossimi 4 mesi sono volte ad una riconferma degli incrementi percentuali avuti nella prima parte dell'anno.

Le ipotesi espresse possono portare il numero di nuove locazioni alla fine dell'anno ad aumentare del 2% rispetto a quelle rilevate a fine 2022.

Preponderanti anche le aspettative per l'ultimo quadrimestre 2023 che ipotizzano una stabilizzazione dei canoni, da non trascurare le ipotesi di aumento, con una quota di oltre il 45% di preferenze.

Le ipotesi espresse possono ragionevolmente portare i canoni di locazione alla fine dell'anno ad aumentare del 6% rispetto a quanto rilevato a fine 2022 (Tav. 5).

Tavola 5

Italia - Aspettative attese sulle variazioni nel mercato della locazione abitativa nel III quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre (valori %)

' Giudizi ottenuti come media espressa per locazioni ordinarie, concordate e studenti.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Indicatore'	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Numero di contratti di locazione	25,0	51,5	23,5
Canoni di locazione	4,6	50,2	45,2

Il mutuo + adatto alle tue esigenze

Ancora + agevolazioni per giovani under 36!



www.labcc.com

Mutui fino al 100% in presenza del fondo Prima Casa

- + assistenza su misura
- + coperture assicurative
- + soluzioni da confrontare
- + sicurezza per il tuo futuro
- + protezione per la tua famiglia
- + flessibilità nel piano di rimborso

 **LA BCC RAVENNATE
FORLIVESE
E IMOLESE**
GRUPPO BCC ICCREA

WWW.LABCC.IT



Il Decreto Sostegni bis ha elevato la garanzia concedibile dal fondo all'80% della quota capitale del mutuo per l'acquisto della prima casa per i giovani under 36, con ISEE non superiore ai 40 mila euro annui e che ottengono un mutuo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile. Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Le condizioni contrattuali ed economiche praticate sono riportate nelle "Informazioni Generali sul Credito Immobiliare offerto ai Consumatori" disponibili presso le nostre filiali e sul sito www.labcc.it

La congiuntura del mercato della compravendita immobiliare residenziale a Ravenna

di Stefano Stanzani, Università di Bologna

I record che hanno contrassegnato il numero di scambi di abitazioni a Ravenna e Provincia tra il 2015 ed il 2022, con un tasso di incremento medio annuo superiore agli 11 punti percentuali (tanto nella città, quanto nei comuni minori della provincia), lasciano il posto, nel primo semestre 2023, ad una fisiologica battuta di arresto, aggravata dalle negatività nelle aspettative economiche che l'alluvione dello scorso maggio ha portato con sé. Nel capoluogo, al 30 giugno scorso si sono infatti registrate circa 200 compravendite abitative in meno rispetto ai primi sei mesi

del 2022 (-12,1%): nel primo trimestre dell'anno si era registrata ancora una crescita percentuale tendenziale dell'1,2%; ma è nel secondo semestre che la riduzione si è manifestata (-22,1% sullo stesso periodo del 2022).

Per i comuni minori si è registrata una riduzione percentuale tendenziale del 6,7% già nei primi 3 mesi del 2023 e, nei successivi tre mesi, il decremento percentuale è stato del 19,3% (nel complesso nei primi sei mesi dell'anno sono 240 il numero di compravendite in meno rispetto al 2022; Tav. 1).

Tavola 1

Ravenna - Numero di scambi di abitazioni e variazioni percentuali tendenziali annue
(numeri assoluti e valori %)

Anni	Scambi			Variazioni % annue		
	Comune capoluogo	Comuni non capoluogo	Totale provincia	Comune capoluogo	Comuni non capoluogo	Totale provincia
2015	1.551	1.808	3.359	12,0%	13,1%	12,6%
2016	1.994	2.318	4.312	28,6%	28,2%	28,4%
2017	2.088	2.291	4.379	4,7%	-1,2%	1,6%
2018	2.128	2.371	4.499	1,9%	3,5%	2,7%
2019	2.191	2.550	4.741	3,0%	7,5%	5,4%
2020	2.185	2.482	4.667	-0,3%	-2,7%	-1,6%
2021	3.029	3.533	6.563	38,7%	42,4%	40,6%
2022'	3.238	3.598	6.836	6,9%	1,8%	4,2%
Dati del primo semestre						
2022'	1.627	1.771	3.397	12,5%	6,7%	9,4%
2023'	1.429	1.531	2.960	-12,1%	-13,5%	-12,9%

' Dati provvisori.
Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Ravenna su dati Agenzia delle Entrate.

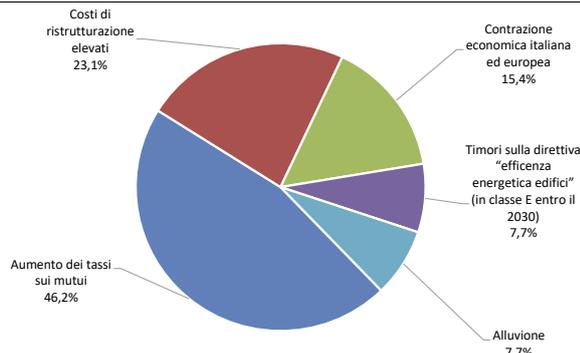
Gli agenti immobiliari FIMAA-Confcommercio della Provincia di Ravenna, interpellati nelle ultime due settimane di settembre 2023 sostengono che il rallentamento nel numero di scambi evidenziato dalle statistiche ufficiali sia imputabile al rialzo dei tassi di interesse sui mutui (46,2% delle opinioni) e dai costi di ristrutturazione elevati (23,1%). Il momento economico congiunturale internazionale certamente non felice è invece scelto dal 15,4% degli interpellati. Seguono i timori per la direttiva sull'efficientamento energetico e la calamità dell'alluvione che hanno compromesso l'intenzione di acquistare, restando in

attesa di momenti con maggiore stabilità (Fig. 1). Secondo i testimoni privilegiati interpellati associati a FIMAA Ravenna non mancano comunque elementi congiunturali positivi, testimoniati anche da un numero di scambi del primo semestre 2023 preceduto soltanto dai livelli 2021 e 2022 negli ultimi 13 anni. Il florido mercato locativo che spinge di acquistare case (anche turistiche) per investimento (50% delle opinioni), l'acquisto che mette al riparo almeno in parte dall'inflazione (30%), i bonus per i giovani under 36 e le esigenze fisiologiche di cambiare o acquistare casa (Fig. 2).

Figura 1

Ravenna - Fattori negativi che influenzeranno il mercato nel III quadrimestre 2023
(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)

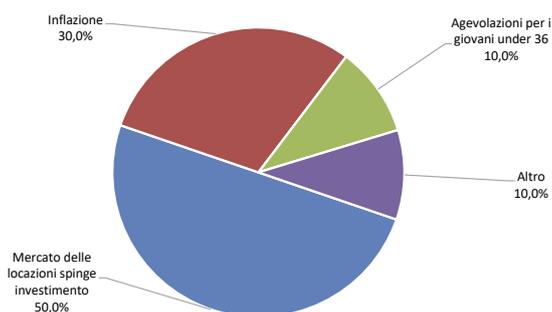
Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Ravenna.



IL MERCATO IMMOBILIARE A RAVENNA E PROVINCIA - I DATI

Figura 2

Ravenna - Fattori positivi che influenzeranno il mercato nel III quadrimestre 2023
(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)



Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Ravenna.

Oltre alla diminuzione del numero di compravendite l'indagine messa a punto dalla FIMAA Ravenna ha potuto evidenziare come nel II quadrimestre dell'anno la domanda per acquisto sia improntata sui livelli del quadrimestre precedente solamente nella migliore delle ipotesi, con livelli di offerta in vendita percepiti dalla netta maggioranza di agenti in diminuzione, segnale, come si è detto, di un mercato si in rallenta-

mento, ma che si esprime ancora su alti livelli. Le variazioni dei prezzi di compravendita sono improntate ad una stabilizzazione sui livelli del primo quadrimestre 2023. Nel 2022 i prezzi medi di vendita erano stati registrati in aumento dell'1,2% nel Comune Capoluogo, dello 0,6% nei Comuni minori della Provincia (0,9% per l'intera Provincia; Tav. 4).

Tavola 2

Ravenna – Giudizi espressi sulle variazioni del mercato della compravendita di abitazioni nel II quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre precedente
(valori %)

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda per acquisto	50,0%	50,0%	0,0%
Offerta in vendita	66,7%	33,3%	0,0%
Numero di scambi	66,7%	33,3%	0,0%
Prezzi di compravendita	0,0%	100,0%	0,0%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Ravenna.

Le aspettative attese dagli agenti FIMAA sul mercato della compravendita abitativa per l'ultimo quadrimestre dell'anno in corso attestano livelli di variazioni percentuali annue nel numero di scambi e soprattutto sui prezzi di compravendita, sugli stessi livelli di quelli che sono stati rilevati nel II quadrimestre del 2023, ma non mancano, sebbene in quota minoritaria, operatori ottimisti che si attendono un rimbalzo delle aspettative dopo le drammatiche situazioni vissute lo scorso maggio.

Per questo, verosimilmente, per la fine anno, il livello delle compravendite abitative in provincia si potrebbe attestare ad un migliaio in meno di quelle fatte regi-

strare nel 2022 (-15,2%: -15,5% nel Comune Capoluogo e -15,0% nei comuni minori).

Per i prezzi di vendita, in base ai giudizi espressi, si dovrebbe invece verificare un aumento nominale dell'1,8% nel Comune capoluogo, cali invece nelle macroaree provinciali segnate dall'alluvione del maggio scorso:

- 1,4% nell'Alta pianura del Lamone;
- 1,2% nella Bassa Romagna;
- 1,3% nella Collina del Senio e del Lamone;
- 1,0% per il complesso dei comuni minori della Provincia (Tavv. 3 e 4).

Tavola 3

Ravenna – Aspettative attese sulle variazioni del mercato della compravendita di abitazioni nel III quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre appena trascorso
(valori %)

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Numero di scambi	16,7%	66,7%	16,7%
Prezzi di compravendita	16,7%	83,3%	0,0%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Ravenna.

IL MERCATO IMMOBILIARE A RAVENNA E PROVINCIA - I DATI

Tavola 4

Ravenna - Prezzi medi di abitazioni e variazione percentuale annua
(Euro al mq e valori %)

* Preconsuntivi.
Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Ravenna su dati FIMAA e Agenzia delle Entrate

Macroaree provinciali	2021	2022	2023*	Var. % 2023* su 2021	Var. % 2022 su 2021
Alta Pianura del Lamone	1.188	1.191	1.174	-1,4%	0,3%
Bassa Romagna	1.033	1.037	1.024	-1,2%	0,4%
Cervia	2.731	2.758	2.761	0,1%	1,0%
Collina del Senio e del Lamone	1.073	1.070	1.056	-1,3%	-0,3%
Ravenna Comune	1.635	1.654	1.684	1,8%	1,2%
Comuni minori della Provincia	1.429	1.432	1.418	-1,0%	0,2%

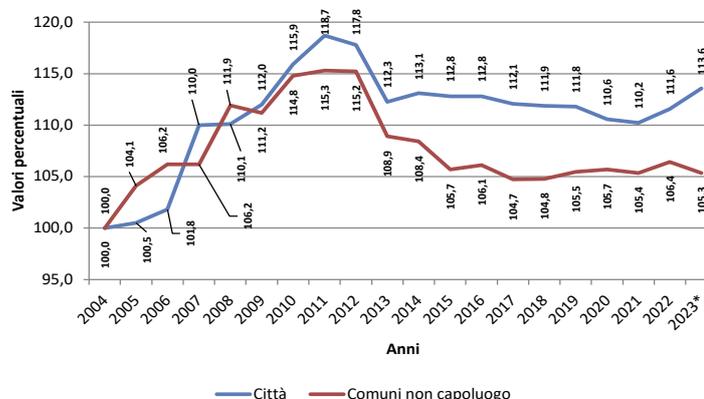
I prezzi a preconsuntivo del 2023 risulterebbero così superiori ai dati registrati nel 2004 del 13,6% in città e di oltre il 5% nei comuni minori della Provincia (rispet-

to al 2011, anno del picco massimo rilevato, l'indice 2023 tuttavia risulta rispettivamente -4,3% e - 8,6%; Fig. 3).

Figura 4

Ravenna - Numeri indice dei prezzi medi delle abitazioni
(valori %; base 2004=100)

* Preconsuntivi.
Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Ravenna su dati Agenzia delle Entrate



Il mercato della locazione

La maggioranza del campione di operatori FIMAA intervistati, per il secondo quadrimestre 2023, individua un mercato delle locazioni abitative in accordo con quanto registrato a livello nazionale. Rispetto ai primi

4 mesi del 2023, si caratterizza:

- Per una domanda in locazione in ulteriore rafforzamento;
- Per una riduzione o stabilità dell'offerta in locazione;
- Per un numero di contratti di locazione in riduzione;
- Per canoni di locazione in aumento (Tav. 5).

Tavola 5

Ravenna - Giudizi espressi sulle variazioni del mercato della locazione di abitazioni nel II quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre precedente
(valori %)

Giudizi ottenuti come media espressa per locazioni ordinarie, concordate e studenti.
Fonte: Ufficio Studi FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda in locazione	16,7%	16,7%	66,7%
Offerta in locazione	66,7%	33,3%	0,0%
Numero di contratti di locazione	66,7%	33,3%	0,0%
Canoni di locazione	0,0%	16,7%	83,3%

Per gli ultimi 4 mesi dell'anno le aspettative degli operatori privilegiati FIMAA Ravenna sono improntate sulla stabilità delle variazioni del numero di con-

tratti di locazione con canoni di locazione in crescita secondo la maggioranza di intervistati.

A N N A
L E O N E

ARCHITETTO HOME STAGER



Strategie di successo per agenti immobiliari L'Home Staging come leva vincente!

La vendita di una casa è spesso un processo lungo e complesso, che richiede tempo e pazienza. In un mercato immobiliare sempre più competitivo, è essenziale adottare nuove strategie di marketing per concludere una vendita alle migliori condizioni. Ecco perché vi invito ad utilizzare l'Home Staging, una soluzione comprovata per vendere le case con successo, trasformando la prima impressione in un vantaggio competitivo.

La prima impressione conta: Solo 90 secondi per conquistare un cliente

L'aspetto emotivo è fondamentale in questo processo: bastano appena 90 secondi affinché un potenziale acquirente si innamori di una casa e decida di acquistarla. Gli acquirenti cercano non solo un luogo in cui vivere, ma una casa che realizzi i loro sogni e migliori il loro stile di vita. Se stai cercando un modo per vendere la casa dei tuoi clienti ottenendo i migliori risultati possibili, e, allo stesso tempo acquisire nuovi contatti, è essenziale adottare nuove strategie di marketing. L'Home Staging è una di queste strategie, una pratica ampiamente utilizzata con successo anche dagli investitori immobiliari e nel settore dell'ospitalità per aumentare il valore percepito della proprietà.

"Mettere in scena" una casa è il modo giusto per creare un'esperienza emotiva per i potenziali acquirenti e concludere la vendita difendendo, quantomeno, il prezzo desiderato.

I numeri parlano chiaramente

Le statistiche dimostrano che l'Home Staging è estremamente efficace.

• **Riduzione dei tempi di vendita:** Una vendita media richiedeva 175 giorni, grazie all'Home Staging, questo periodo si è drasticamente ridotto a soli 27 giorni.

• **Elevata percentuale di successo:** Circa il 96% degli immobili che hanno beneficiato di un intervento di Home Staging è stato venduto con successo. Questo dato rappresenta una testimonianza concreta dell'efficacia di questa strategia. (Fonte: Associazioni di Categoria come l'Associazione Nazionale Home Staging Lovers e l'Associazione Professionisti Home Staging Italia, i dati sono riferiti al periodo 2022).

Cos'è l'Home Staging

L'Home Staging è l'arte di "mettere in scena" una casa per massimizzare il suo potenziale di vendita, è un potente strumento di marketing che mette in risalto i punti di forza di una proprietà e ne aumenta il valore percepito.

Le Home Stager professioniste sviluppano progetti personalizzati per valorizzare ogni proprietà. Questo può includere soluzioni per case già abitate o interventi più complessi per immobili vuoti.

Rappresenta un elemento di innovazione in un mercato immobiliare in continua evoluzione e si è dimostrato uno strumento di marketing potente che aggiunge qualità all'offerta immobiliare.

È la base per la realizzazione di un **servizio fotografico professionale**, fondamentale per la promozione online.

L'HOME STAGING FUNZIONA!

Questi risultati positivi non riguardano casi isolati ma rappresentano una tendenza diffusa nel settore immobiliare. L'utilizzo della tecnica di Home Staging ha dimostrato di ridurre i tempi di vendita e aumentare le probabilità di successo. Non lasciare che una casa rimanga a lungo sul mercato o che il prezzo sia inferiore al suo valore reale.

Scegli di catturare l'attenzione dei potenziali acquirenti dalla prima impressione! Prepara, con l'aiuto di una Home Stager esperta, un'esperienza emozionale che consenta di immaginare la loro vita nella casa accogliente e ben curata.

La casa dei tuoi clienti merita il migliore trattamento!

Non importa se la casa è arredata o vuota, l'Home Staging è adatto a ogni situazione. Gli esperti sapranno valorizzare gli spazi, aggiungere e curare ogni minimo dettaglio per creare un'atmosfera che incanterà gli acquirenti oltre a facilitare il tuo lavoro. Non sprecate tempo e risorse preziose. Collabora con le esperte dell'Home Staging per massimizzare i risultati nella vendita immobiliare. Vendere sarà un'esperienza senza stress con risultati straordinari.

Inserisci l'Home Staging tra le tue strategie e metti in moto una vendita di successo!

PRIMA dell'intervento
di Home Staging



DOPO dell'intervento
di Home Staging



ANNA LEONE
Architetto & Home Stager
www.annaleone.com
info@annaleone.com
340 3391659

L'agente Immobiliare quale futuro

Secondo Charles Darwin, una delle caratteristiche che contraddistingue la resilienza di una specie non è tanto la sua intelligenza o la sua forza, quanto la sua capacità di adattarsi ad ambienti anche molto diversi. Credo che su questo ci sia da riflettere.

Guardiamo un po' le nostre agenzie.

La maggior parte sono ditte individuali con una media nazionale 1,4 addetti per agenzia.

La formazione e l'aggiornamento non sono obbligatori, andreste da un medico che usa medicine di 20 anni fa?

Ritengo che questo non giustifichi la poca professionalità di un agente immobiliare.

La Fimaa-Confcommercio li sta proponendo i crediti formativi già da tempo al legislatore.

Qualche anno fa, sono stati stralciati dalla proposta di legge in cui erano inseriti. Non si capisce il perché, la professionalità va in primis a favore dei clienti e della collettività.

Considerata la complessità della nostra professione e le difficoltà a cambiare le abitudini consolidate negli anni di lavoro (alcune senz'altro positive) siamo in grado di adeguarci velocemente ai cambiamenti del mercato?

Questo mi porta ad una riflessione, noi possiamo essere parte dei cambiamenti e raccogliere i frutti o possiamo subirli e continuare a lavorare come sempre, ma è inutile dare la colpa al mondo che cambia. L'essere associati a Fimaa-Confcommercio che fornisce costanti aggiornamenti e formazione, è una risorsa molto importante, direi fondamentale, per la nostra professione di agenti immobiliari.

Cos'è Fimaa? Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari

È la federazione degli Agenti Immobiliari, dei Mediatori Merceologici e dei Mediatori Creditizi. Fondata nel 1954, che associa 13.200 imprese, con oltre 45.000 addetti ed è presente capillarmente con 100 sedi distribuite in tutta Italia.

Cosa fare per il futuro?

Intanto ricordarsi di Darwin

Avere un **costante aggiornamento professionale**. Fimaa Italia tutti i mesi ha webinar di formazione on line. **Da Ottobre 2023 è partito il primo corso di laurea triennale per agenti immobiliari all'università la Sapienza di Roma**, qualcosa di unico.

Gestire la tecnologia

Un mondo complesso e sempre in evoluzione. Esempio: Realtà Virtuale e Realtà Aumentata. Queste tecnologie permettono ai potenziali acquirenti di fare tour virtuali delle proprietà, migliorando l'esperienza

del cliente e ampliando il raggio d'azione degli agenti.

Ma, non si può fare tutto da soli (es. agenzie di due persone chi fa gli appuntamenti?). È essenziale affidarsi a chi lo sa fare bene. Costa? Credo che sia da vedere come investimento. Senza investimenti l'azienda non cresce, decresce.



Intelligenza artificiale e Machine Learning

Provate, per esempio, chatGPT nel lavoro di tutti i giorni. Il costo è accessibile. Questi strumenti possono aiutare gli agenti immobiliari analizzare il mercato, prevedere tendenze, personalizzare le offerte per i clienti e automatizzare compiti ripetitivi.

Fidelizzazione dei clienti

Ci sono molte modalità, ma un'indagine statistica ha evidenziato che "seguire" il cliente dopo rogito, di solito si incassa e finisce lì, vale il 28%, quindi quasi un terzo di tutti i nostri sforzi per avere nuovi clienti!! (telefonate, siti, portali, campanelli, social, ecc.), con costi sicuramente più sostenibili.

Personalizzazione e Servizi ai Clienti

La capacità di fornire un servizio altamente personalizzato resterà un fattore chiave di differenziazione per gli agenti immobiliari.

Collaborazione e Networking

Costruire reti solide e collaborare con altri professionisti del settore sarà sempre più importante. Se come agenti immobiliari intermediamo il 55% non è solo colpa degli altri.

La professione di agente immobiliare sta evolvendo rapidamente, richiedendo adattabilità, competenza tecnologica e un forte orientamento al cliente.

Concludendo, sono convinto che l'agente immobiliare professionalmente preparato ed etico, è e sarà, anche nel prossimo futuro, figura fondamentale sia per la nostra economia e sia per la collettività.

Ivano Venturini

Presidente FIMAA

Confcommercio provincia di Ravenna
e Presidente FIMAA Emilia-Romagna

La casa resta l'investimento più solido possibile

Bene, un saluto a tutti, eccoci come consuetudine di fine anno a dare una solida e concreta testimonianza del notevole interesse che a Ravenna e in tutta Italia, come sempre, desta il mercato immobiliare.

Negli scorsi anni 2021 e 2022, come avevamo visto a suo tempo, si sono rimossi molto gli interessi nel settore, spinti in buona parte anche da una dose di impulsività e dalla voglia di rinnovarsi a seguito degli eventi che avevamo vissuto nel 2020 e che in minor parte erano ancora in corso. Mutui a tassi che passeranno ai posteri come i più bassi della storia hanno poi fatto da cornice a questi due anni, facendo vivere un periodo di ottima salute all'immobiliare, tramutato in un forte aumento del numero di compravendite, arrivate nel 2022 a 784mila per la precisione. Dopo questo breve riepilogo sul trascorso degli ultimi due anni, passiamo invece al 2023 prossimo a chiudersi, noi agenti immobiliari, sintetizzo in un "siamo contenti!"

Certamente siamo passati da una fase molto dinamica ed impulsiva ad una fase più riflessiva quest'anno, che si tramuterà in una leggera diminuzione delle compravendite, ma la vogliamo leggere in positivo questa diminuzione, seguitemi nel ragionamento; non potevamo sperare in un terzo anno consecutivo di aumento con tutta una serie di repentine variazioni e congetture avvenute ed in corso, vediamoli in breve.

Al primo punto mettiamoci l'aumento dei tassi di interesse che ha applicato la BCE per far fronte all'aumento inflattivo, dopo praticamente un decennio di tasso di riferimento allo 0% si è passati a far data da luglio 2022 ad una repentina serie di aumenti che hanno portato all'attuale 4,5%. Questo fattore ha portato ad un forte aumento della rata mensile a parità di mutuo richiesto ed in sostanza ha potenzialmente tolto alle fasce finanziariamente più deboli la possibilità di accedere ad un mutuo, soprattutto per chi acquistava con il 100% si rimanda a tempi migliori.

Al secondo punto abbiamo il forte aumento dei costi di costruzione e di ristrutturazione dovuti sia ai costi delle materie prime che alla manodopera, questo continua a rendere carente l'offerta di nuove costruzioni e rende sofferente il mercato degli immobili da ristrutturare. Purtroppo questi sono i postumi delle agevolazioni del 110% e gli aumenti dei costi delle materie prime e dell'inflazione dovuti alla guerra Russia-Ucraina come ben sapete.

Al terzo punto mettiamoci le recenti "imposizioni green" che prossimamente caleranno dall'Europa le quali proiettano ad una prospettiva di forti investimenti da sopportare per l'efficientamento energetico degli immobili più datati, ma neanche tanto vecchi, ci stiamo riferendo alla maggioranza di immobili, stimato nel 74% circa del patrimonio abitativo in Italia! Perciò la direttiva UE che è ancora al centro di una animata discussione, attualmente prevede che - dal 2028 gli edifici di nuova costruzione siano a zero emissioni - mentre gli immobili esistenti dovranno rientrare in classe energetica E entro l'anno 2030 ed in classe D dal 2033.

Come quarto aspetto abbiamo la congiuntura politico-economica internazionale che vede da una parte proseguire il conflitto in Europa e purtroppo vede le nuove tensioni appena partite in Israele ed in Medio Oriente che potrebbero portare a scenari internazionali preoccupanti, anche di natura economica

come abbiamo avuto modo di vedere. Infine, non bastasse il resto, il nostro territorio ravennate nello scorso mese di maggio ha subito la ben nota alluvione. Terminata questa breve disquisizione ed alla luce di questi fattori in gioco, che non son poco, non posso che esprimere nuovamente il mio giudizio positivo sull'anno 2023, aggiungo che contrariamente a chi vede un po' di negatività per l'anno prossimo alle porte faccio presente che i valori immobiliari dal c.d. post-covid si sono incrementati senza eccedere troppo e tengono ancora bene, soprattutto negli immobili recenti. Sicuramente all'orizzonte non si scorge un boom immobiliare ma il futuro lo vediamo fiduciosamente roseo, dopo la pandemia abbiamo avuto due anni eccezionali come crescita di compravendite, il trend è rientrato quest'anno in ambiti più normali, molti però sono i motivi visti prima che avrebbero potuto screditare fortemente l'investimento immobiliare, questo invece non è avvenuto, anzi tutt'altro.

Il 2024 sarà quindi un altro anno positivo, le richieste che registriamo nelle nostre agenzie associate FIMAA rimangono sostenute, la tendenza verte sostanzialmente da una parte a migliorare la propria qualità di vita, avere case più belle e confortevoli con consumi energetici più contenuti, dall'altra c'è l'innata ricerca di mettere al sicuro i propri risparmi con pure una buona resa da investimento per la locazione.

Questo ci porta consapevolmente ad affermare che, nonostante tutto, il settore immobiliare è e rimane l'investimento più solido possibile per famiglie ed aziende, motore trainante per la ripresa economica che auspichiamo.

Il nostro ruolo di agenti immobiliari FIMAA, per le conoscenze e le competenze acquisite, costantemente aggiornate, si traduce nel fornire ai nostri clienti un reale "valore aggiunto" all'operazione che si potrà concludere in completa tranquillità e sicurezza, requisiti che sono sempre fondamentali ed alla base di questi rapporti fiduciari. Chi si affida oggi ad un agente immobiliare professionale, chiede una guida che lo aiuti a dirimere tutte le problematiche in completa trasparenza e sicurezza, per avere una tutela in tutte le fasi della contrattazione ed una sorta di legittimazione dell'operazione senza tralasciare nulla al caso, fino alla finale stipulazione notarile.

Bene, allora metteteci alla prova, documentatevi in agenzia scegliete a chi affidarvi con fiducia, noi vi aspettiamo nelle nostre agenzie con ottimismo per fornirvi la nostra consulenza personalizzata "su misura", per dare una soluzione alle vostre esigenze, vi ricordo che FIMAA Confcommercio è capillarmente distribuita nel nostro territorio ed associa nella nostra provincia di Ravenna oltre 180 consulenti, che ogni giorno con passione e dedizione si mettono a vostra disposizione.

Un ringraziamento a tutti quanti hanno reso possibile la nostra pubblicazione anche per quest'anno 2023, in particolare a Ivano Venturini ed alla nostra segreteria FIMAA con Antonio Ravaglioli e Michele Leo, non da meno naturalmente ringrazio voi tutti per l'attenzione e come consuetudine, buoni affari a tutti!



Pierluigi Fabbrì

Presidente FIMAA Confcommercio Ravenna



IL MERCATO IMMOBILIARE A RAVENNA E PROVINCIA - I DATI

I prezzi sottoindicati, riferiti a compravendite/locazioni, sono un valore medio di mercato. Viste le notevoli variabili che incidono sui prezzi degli immobili, al fine di una valutazione corretta e puntuale, è opportuno rivolgersi ad un operatore immobiliare professionale.

Ravenna Quartiere Centro Storico

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.800	3.400	11	14
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.500	2.500	9	11
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.100	/	/
UFFICI	1.000	1.700	6	8
NEGOZI ASSI COMMERCIALI	3.000	5.000	25	45
NEGOZI	800	1.700	8	15

Ravenna Quartiere S.Biagio

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.500	3.200	10	12
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.500	2.200	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.100	/	/
UFFICI	900	1.600	6	10
NEGOZI	1.200	2.700	7	15

Ravenna Quartiere S.Rocco/Stadio

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.500	3.200	10	12
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.500	2.200	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.100	/	/
UFFICI	900	1.600	6	10
NEGOZI	1.200	2.700	7	15

Ravenna Zona Vicoli/Baronio

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.300	3.000	10	12
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.400	2.000	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.100	/	/
UFFICI	900	1.400	6	9
NEGOZI	1.100	1.600	8	13

Ravenna Borgo Nuovo - Lirica - Alberti - Galilei

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.000	2.700	10	12
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.400	1.800	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	1.000	1.200	/	/
UFFICI	1.000	1.600	6	10
NEGOZI	1.400	2.200	8	17



Ravenna Quartiere Darsena/Molinetto

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.600	9	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.700	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	900	/	/
UFFICI	800	1.200	5	10
NEGOZI	700	1.400	7	12

Ravenna Zona Teodorico/S.Giuseppe

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.100	2.700	9	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.300	1.700	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	1.000	/	/
UFFICI	800	1.200	5	9
NEGOZI	700	1.300	7	12

Porto Fuori

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.800	2.500	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.800	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	900	1.300	7	11

Ponte Nuovo

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.850	2.600	8	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.300	1.800	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	1.000	1.400	7	11

Classe

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.800	2.500	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.800	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	900	1.300	7	11

Borgo Montone

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.000	2.700	9	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.400	1.900	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.000	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	/	/	/	/



Madonna dell'Albero

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.800	2.500	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.800	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	900	1.300	7	11

Fornace Zarattini

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.850	2.400	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.700	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	900	/	/
UFFICI	700	1.200	6	10
NEGOZI	900	1.300	7	10



Godo/S. Michele

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.800	2.400	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.000	1.500	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	/	/	/	/

Piangipane

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.800	2.400	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.000	1.500	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	800	1.100	7	9

Camerlona

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.700	2.300	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.000	1.400	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	/	/	/	/

Mezzano

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.800	2.400	8	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.100	1.600	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	800	1.100	7	9

S. Antonio

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.700	2.300	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.000	1.400	8	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	/	/	/	/

Savarna/Conventello

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.200	7	9
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	900	1.300	6	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	800	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	600	900	6	10

S. Alberto

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.200	7	9
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	900	1.300	6	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	800	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	600	900	6	10

Fosso Ghiaia

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.700	2.200	7	9
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	900	1.300	6	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	800	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	/	/	/	/



S. Bartolo

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.700	2.300	7	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.000	1.500	6	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	/	/	/	/

Savio di Ravenna

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.000	2.300	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.400	1.800	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	900	1.200	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	600	1.000	7	9

Castiglione di Ravenna

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.200	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.700	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	900	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	600	1.000	7	9

S. Pietro in Vincoli/S. Zaccaria

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.700	2.200	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.100	1.600	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	1.000	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	800	1.100	6	8

S. Stefano/Carraie

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.200	7	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	900	1.400	6	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	800	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	700	1.000	5	8

Casalborsetti

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.650	2.700
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.150	1.700
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.250

Marina Romea

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.900	3.100
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	2.100
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.350

Porto Corsini

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.700	2.500
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.150	1.900
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.200



Marina di Ravenna

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.500	3.500
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.650	2.800
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	750	1.450

Punta Marina Terme

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.050	3.150
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.350	2.400
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	800	1.400

Lido Adriano

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.400
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.150	1.700
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.250

Lido di Dante

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.650	2.400
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.450
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.100

Lido di Classe

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.850	2.600
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.350	1.800
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	850	1.300

Lido di Savio

TIPOLOGIE	PREZZI 2023	
	COMPRAVENDITE (€/mq)	
	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.200	3.400
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.500	2.250
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	850	1.400



Alfonsine

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.300	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	900	1.400	7	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	800	/	/
UFFICI	700	1.000	5	9
NEGOZI	700	1.200	7	11

Bagnacavallo

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.400	9	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.100	1.400	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	1.000	/	/
UFFICI	800	1.000	7	9
NEGOZI	800	1.300	8	12



Bagnara di Romagna

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.100	2.200	7	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	700	1.100	6	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	700	/	/
UFFICI	700	1.300	/	/
NEGOZI	600	1.400	/	/

Brisighella

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.300	8	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.000	1.400	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	700	/	/
UFFICI	700	1.000	5	8
NEGOZI	600	1.500	7	12

Casola Valsenio

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.300	2.200	7	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	600	1.100	6	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	700	/	/
UFFICI	/	/	/	/
NEGOZI	/	/	/	/

Castel Bolognese

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.400	8	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.000	1.500	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	900	/	/
UFFICI	1.000	1.800	5	9
NEGOZI	1.000	1.600	6	10



Cervia

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.800	5.000	12	30
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	2.000	3.000	10	25
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	1.600	2.500	/	/
UFFICI	1.300	2.500	17	25
NEGOZI	1.200	4.000	17	50

Conselice

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.400	2.200	6	9
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	700	1.100	5	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	700	/	/
UFFICI	800	1.000	4	8
NEGOZI	800	1.100	5	9

Cotignola

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.500	2.200	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	900	1.300	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	800	/	/
UFFICI	600	1.100	5	8
NEGOZI	700	1.300	7	11

Faenza

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.700	3.200	9	12
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.700	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	900	/	/
UFFICI	800	1.700	8	11
NEGOZI	600	2.200	10	20



Fusignano

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.500	2.200	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	900	1.300	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	800	/	/
UFFICI	500	1.000	5	8
NEGOZI	400	1.000	5	10

Lugo

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.000	2.700	8	12
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.200	1.900	7	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	900	/	/
UFFICI	800	1.700	6	10
NEGOZI	800	1.800	6	12

Massalombarda

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.300	2.100	6	9
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	700	1.200	5	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	300	600	/	/
UFFICI	800	1.000	5	8
NEGOZI	700	1.000	7	10

Riolo Terme

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.200	2.200	6	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	700	1.000	5	8
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	700	/	/
UFFICI	700	1.100	5	8
NEGOZI	700	1.200	7	11

Russi

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.600	2.300	9	11
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.100	1.400	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	500	800	/	/
UFFICI	800	1.000	7	8
NEGOZI	800	1.200	8	11

Sant'Agata sul Santerno

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.400	2.100	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	800	1.400	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	800	/	/
UFFICI	700	1.000	5	8
NEGOZI	700	1.100	7	11

Solarolo

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	1.400	2.100	8	10
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	800	1.400	7	9
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	400	800	/	/
UFFICI	700	1.000	5	8
NEGOZI	700	1.100	7	11

Sindacato Mediatori della provincia di Ravenna

La Federazione Italiana Mediatori Agenti D’Affari rappresenta migliaia di operatori regolarmente iscritti alle Camere di Commercio. Tutti gli agenti d’Affari in mediazione si devono attenere a regole di correttezza e moralità. Qualsiasi infrazione, denuncia, condanna, comporta una sanzione che va dalla diffida alla radiazione.

La maggior parte degli Agenti d’Affari iscritti presso la Camera di Commercio è iscritta ai Sindacati territoriali di Cervia, Faenza, Lugo, Ravenna.

I Sindacati territoriali confluiscono nell’organizzazione provinciale tramite un coordinamento provinciale all’interno della Confcommercio della provincia di Ravenna.

Il Sindacato provinciale ha come vertice e principale punto di riferimento la Fimaa (Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari) con sede a Roma in piazza G. Belli 2, Palazzo Confcommercio.

Presidente nazionale è Santino Taverna.

Il Sindacato Fimaa - Confcommercio ha come fine la

tutela e la salvaguardia della categoria, attraverso la promozione di norme che diano rispetto e dignità alla professione di Agente d’Affari. Oltre a curare e tutelare gli interessi economici, sindacali, previdenziali, fiscali

della categoria, organizza incontri e corsi professionali propedeutici e di aggiornamento per dare sempre più autorevolezza ed attualità alla professione.

Per supportare l’attività delle agenzie di mediazione associate, la Fimaa ha predisposto alcune convenzioni, come ad esempio le coperture assicurative per l’esercizio della professione, la predisposizione di un pacchetto creditizio per le agenzie immobiliari e altre ancora.

Le Segreterie dei Sindacati territoriali di Cervia, Faenza, Lugo e Ravenna sono a tua disposizione per maggiori informazioni.





organizzazione: CAT Ascom Confcommercio Ravenna srl

Coordinamento Provinciale Sindacati Mediatori

Presidente Ivano Venturini

Consiglieri Andrea Antonelli, Pierluigi Fabbri, Nazario Fantini, Riccardo Ioppi, Emanuele Meinardi, Claudia Minardi, Fabrizio Mordini

Referente Organizzativo Antonio Ravaglioli

presso la CONFCOMMERCIO DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
Via di Roma, 102 - 48121 Ravenna • tel. 0544 515718 - Fax 0544 35779
e-mail: ravenna@confcommercio.it • sito: www.confcommercioprovinciaravenna.it

SINDACATO TERRITORIALE FAENZA

Presidente: Claudia Minardi

Consiglieri: Emanuele Meinardi

Referente Organizzativo: Giacomo Tasselli

presso la CONFCOMMERCIO DI FAENZA
Viale delle Ceramiche, 35 - 48018 Faenza (RA) • tel. 0546 21355 - Fax 0546 661023
e-mail: info@ascomfaenza.it • sito: www.ascomfaenza.it

SINDACATO TERRITORIALE LUGO

Presidente: Riccardo Ioppi

Consiglieri: Milena Golfari, Fabrizio Mordini

Referente Organizzativo: Luciano Facchini

presso la CONFCOMMERCIO DI LUGO
Via Acquacalda, 29 - 48022 Lugo (RA) • tel. 0545 30111 - Fax 0545 32283
e-mail: organizzazione@ascomlugo.it • sito: www.ascomlugo.it

SINDACATO TERRITORIALE RAVENNA

Presidente: Pierluigi Fabbri

Consiglieri: Michele Antonini, Patrizia Falaschi, Alessandro Guidi, Simonetta Iantosca, Piergiorgio Melandri, Ivano Venturini

Referente Organizzativo: Michele Leo

Presso la CONFCOMMERCIO DI RAVENNA
Via di Roma, 102 - 48121 Ravenna • tel. 0544 515611 - Fax 0544.35779
e-mail: confcommercio@confcommercio.ra.it • sito: www.confcommercio.ra.it

SINDACATO TERRITORIALE CERVIA

Presidente: Nazario Fantini

Consiglieri: Milena Alpini, Andrea Antonelli, Quinto Lega

Referente Organizzativo: Carlo Pollarini - Lorenzo Matteini

presso la CONFCOMMERCIO DI CERVIA
Via G. di Vittorio, 26 - 48015 Cervia (RA) • tel. 0544 913913 - Fax 0544 970573
e-mail: ascomcervia@ascomcervia.it • sito: www.ascomcervia.it