

Case e affitti, prezzi in altalena

Emilia Romagna, nel 2020 aumenti del 3% per l'acquisto, dell'8,2 per i canoni. Ma con differenze

di **Giuseppe Catapano**
BOLOGNA

Osservando i dati, si direbbe che in Emilia Romagna il mattone non conosce crisi. In realtà, pur al netto di rilevazioni che al momento descrivono uno scenario positivo, anche sul mercato immobiliare incidono - e incideranno in futuro - gli effetti della pandemia. I numeri, si diceva: l'Osservatorio di Immobiliare.it sul settore residenziale dice che, nell'ultimo anno, i prezzi di vendita sono aumentati del 3% e i canoni di locazione dell'8,2%. Per comprare casa in regione servono in media 1.940 euro al metro quadrato, mentre per affittarla si spendono oltre 10 euro al mese al metro quadrato.

L'indagine fa naturalmente emergere differenze a livello territoriale. Per quanto riguarda le vendite, Forlì, Cesena, Ravenna, Piacenza e Rimini registrano un calo dei prezzi tra lo 0,4% e il 2,3%. Vuol dire in sostanza che la Romagna - oltre a Piacenza - fa i conti con una discesa delle quotazioni. In Emilia, invece, tutte le altre città capoluogo presentano un segno positivo: Modena registra un aumento percentuale del 6,7%, il più alto in regione, Reggio Emilia del 4,6%. Bologna si ferma al +2,5%, confermandosi città più 'cara' dell'Emilia Romagna se si considera che, per acquistare una casa nel capoluogo, servono in media oltre 3mila euro al metro quadrato. Ferrara è invece la più 'economica', con un prezzo medio che è la metà di quello di Bologna (circa 1.500 euro al metro quadrato).

Per quanto riguarda gli affitti, proprio Bologna (-2,9%) e Ferrara (-1,2%) chiudono l'anno con un calo del valore dei canoni. Nessuna variazione a Parma, mentre Ravenna, Reggio Emilia e Rimini chiudono il 2020 con una crescita superiore ai 7 punti percentuali, con un record di quasi il 12% a Rimini. Le città in cui si spende di più per una casa in affitto sono Bologna e Modena, con 13,5 e 10,6 euro al metro quadrato, quando a Piacenza ne bastano 7,8 e a Ferrara 8.

Il mattone non sente il peso della pandemia? Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Nomisma, non la pensa così. «Nelle locazioni - spiega - si è persa una quota significativa di domanda proveniente dai flussi turistici per gli affitti brevi, i più remunerativi: questo ha generato uno spostamento dell'offerta verso i segmenti del medio e del lungo termine». E di conseguenza, soprattutto in alcune aree, anche un contenimento dei canoni di affitto.

Il trend*

Comune	Media €/mq oggi	Le compravendite		
		3 mesi fa	6 mesi fa	12 mesi fa
Bologna	3.044	-0,8%	-0,7%	+2,5%
Cesena	1.939	-1,5%	-1,7%	-2,0%
Ferrara	1.438	-0,7%	+1,2%	+2,9%
Forlì	1.533	-0,8%	-2,1%	-2,3%
Modena	2.151	+0,3%	+3,0%	+6,7%
Parma	1.946	-0,5%	-0,2%	+3,1%
Piacenza	1.480	-0,3%	-0,3%	-1,9%
Ravenna	1.904	-0,3%	-0,9%	-0,5%
Reggio Emilia	1.578	-0,4%	-1,2%	+4,6%
Rimini	2.514	-1,3%	-0,1%	-0,4%
Emilia Romagna	1.940	+0,6%	+1,8%	+3,0%



Comune	Media €/mq oggi	Le locazioni		
		3 mesi fa	6 mesi fa	12 mesi fa
Bologna	13,5	-2,2%	-6,3%	-2,9%
Cesena	8,6	-2,3%	+1,2%	+4,9%
Ferrara	8,0	-2,4%	-4,8%	-1,2%
Forlì	8,1	+1,3%	+5,2%	+2,5%
Modena	10,6	-5,4%	-7,8%	+2,9%
Parma	9,3	-2,1%	-4,1%	+0,0%
Piacenza	7,8	+0,0%	+1,3%	+1,3%
Ravenna	10,1	-2,9%	+3,1%	+7,4%
Reggio Emilia	8,2	-1,2%	-4,7%	+9,3%
Rimini	10,4	+3,0%	+6,1%	+11,8%
Emilia Romagna	10,6	-1,9%	+0,0%	+8,2%

*Fonte: Ufficio Studi Immobiliare.it

LA REGIONE

«In febbraio nuovo tetto per 300 o 500 famiglie»

«Ci aspettiamo che tra 300 e 500 nuove famiglie potranno in febbraio trasferirsi in una casa». L'ha detto la vicepresidente della Regione Emilia-Romagna, Elly Schlein, aprendo la settimana dedicata al diritto all'abitazione, voluta dal gruppo dei Socialisti europei al Comitato Regioni. Schlein sottolinea l'investimento «di 30 milioni nel sostegno agli affitti da inizio pandemia». Tra gli aiuti dell'Emilia Romagna, il sostegno agli affitti fino a 1.500 euro, un'estensione dell'Isee, un incentivo fino a 3mila euro per i proprietari che convertono case vacanze in abitazioni, un piano di ristrutturazione/efficientamento delle case popolari a partire da 10 milioni nel 2020.

«Per quel che concerne le vendite - osserva l'ad di Nomisma - abbiamo evidenza di un calo del numero di transazioni. Un conto è prendere in considerazione il valore dell'offerta, un altro l'effettivo prezzo di vendita: in questa fase c'è un allargamento degli sconti».

Intanto la Regione sta aiutando famiglie e persone in difficoltà che a causa della crisi faticano a sostenere la spesa per l'affitto: di recente la Giunta ha previsto lo stanziamento di 2,6 milioni di euro che vanno aggiungersi ai 15 di fine maggio per bonus alle famiglie e incentivi ai proprietari di alloggi che accettano di rinegoziare il contratto d'affitto a favore dell'inquilino.

«Misure utili - dice Dondi dall'Orologio - anche se va considerato che solo quest'anno (con lo sblocco dei licenziamenti, ndr) conosceremo il reale impatto della pandemia sul mercato del lavoro e di conseguenza sui redditi. A mio avviso si renderà necessario un intervento nazionale».