Provincia di Piacenza – Ufficio Statistica

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: SI INVERTE LA FASE NEGATIVA REGISTRATA LO SCORSO ANNO, CON LE TRANSAZIONI CHE NEL PRIMO SEMESTRE 2025 AUMENTANO DEL 16%, IN SINTONIA CON GLI ANDAMENTI A LIVELLO REGIONALE E NAZIONALE.

LE COMPRAVENDITE

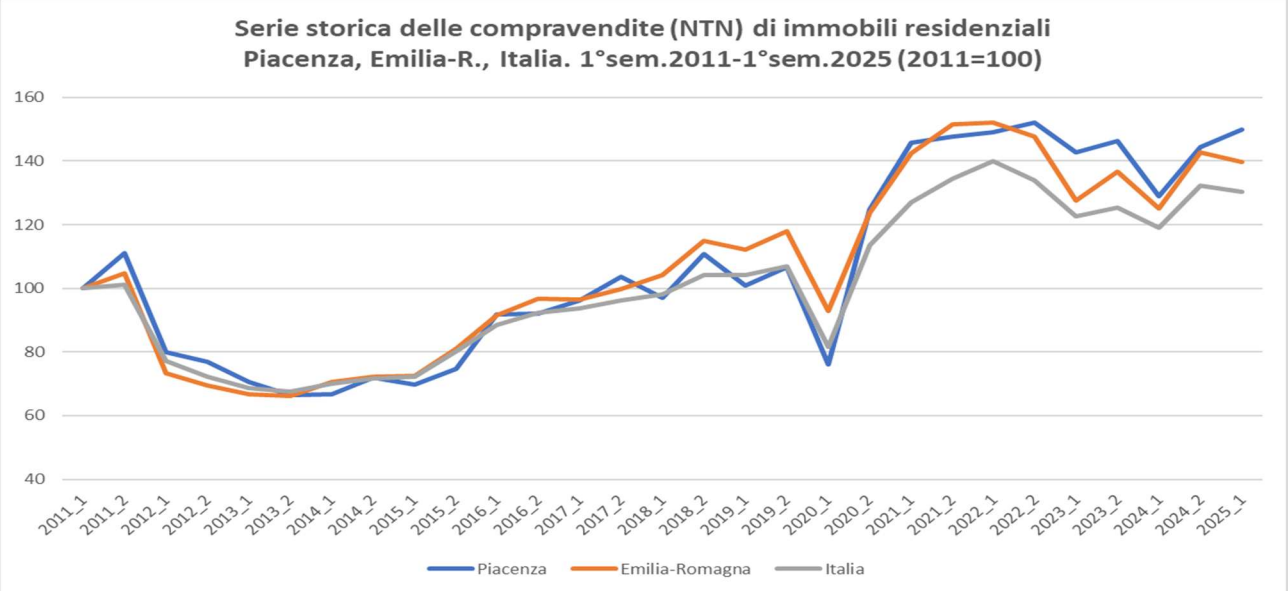
Nel primo semestre del 2025 sono state registrate in provincia di Piacenza - secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate -, **2.364 compravendite immobiliari** (Numero di transazioni normalizzate - NTN) **nel comparto residenziale** (abitazioni e loro pertinenze), **330 in più** a confronto con il primo semestre del 2024 **(+16,2%). Si inverte quindi la fase negativa** intercorsa tra il primo semestre 2022 e il corrispondente del 2023, quando si era osservato un calo del 9,6%, nel quadro di un rallentamento fisiologico del mercato dopo i forti incrementi dell'immediato periodo post-pandemico, e anche a causa del costo più elevato dei mutui. La ripresa del mercato immobiliare piacentino inoltre è risultata in questi primi sei mesi dell'anno **in sintonia** con quella sperimentata dall'Emilia-Romagna (+11,7%) e dall'Italia (+9,5%), che hanno conosciuto nell'ultimo triennio un *trend* analogo.

Compravendite immobiliari (NTN) residenziali (*). Primo semestre 2025. Piacenza, Emilia-Romagna, Italia.

	1°sem.2025	1°sem.2024	1°sem.2023	1°sem.2019	var.% 25/24	var.% 25/19
Capoluogo	*892*	*757*	*813*	*675*	*17,9*	*32,2*
Resto provincia	*1.472*	*1.278*	*1.437*	*917*	*15,2*	*60,4*
Totale Piacenza	**2.364**	**2.034**	**2.251**	**1.592**	*16,2*	*48,5*
Emilia-Romagna	33.160	29.697	30.247	26.608	*11,7*	*24,6*
Italia	373.395	341.096	350.931	298.433	*9,5*	*25,1*

Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate. (*) valori arrotondati.

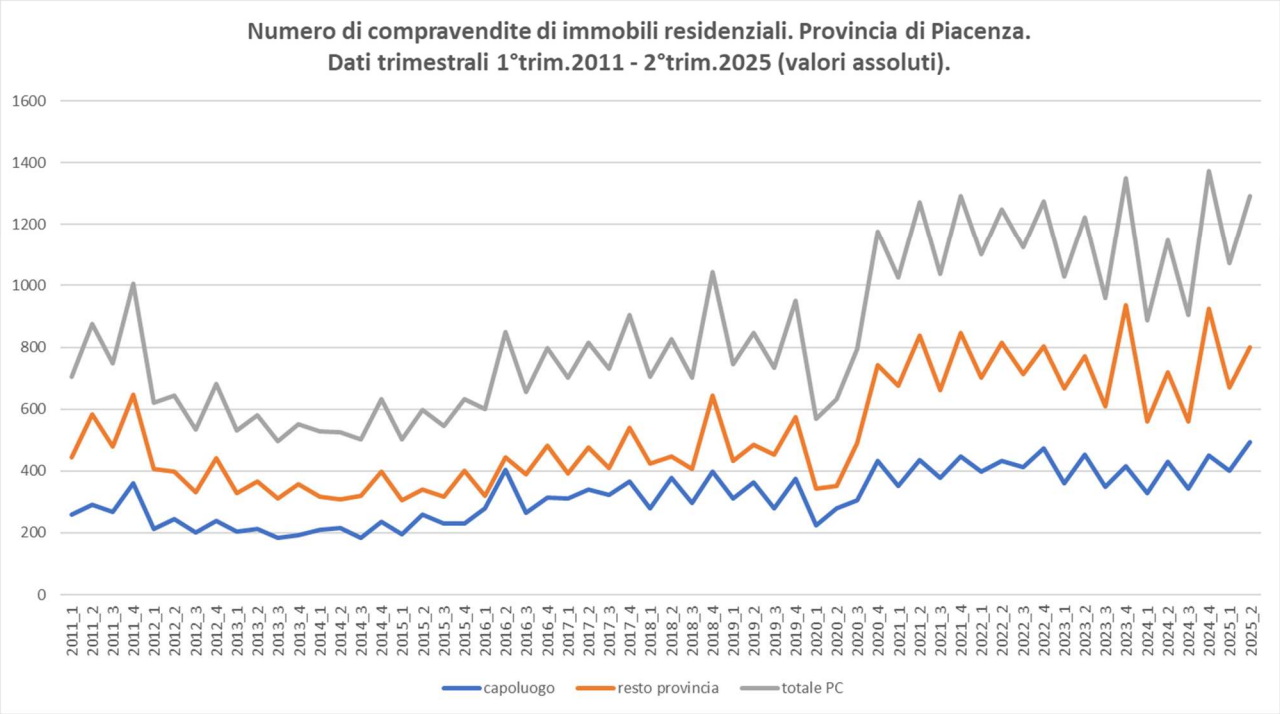
I dati evidenziano come la congiuntura sia stata favorevole per il nostro territorio anche **rispetto al secondo semestre 2024** (+3,8%), avvicinandosi così le transazioni ai massimi del 2022 (e con un guadagno rispetto al pre-Covid ancora di circa il 50 per cento), mentre a livello regionale (-2,2%) e nazionale (-1,3%) l'andamento è stato discendente.



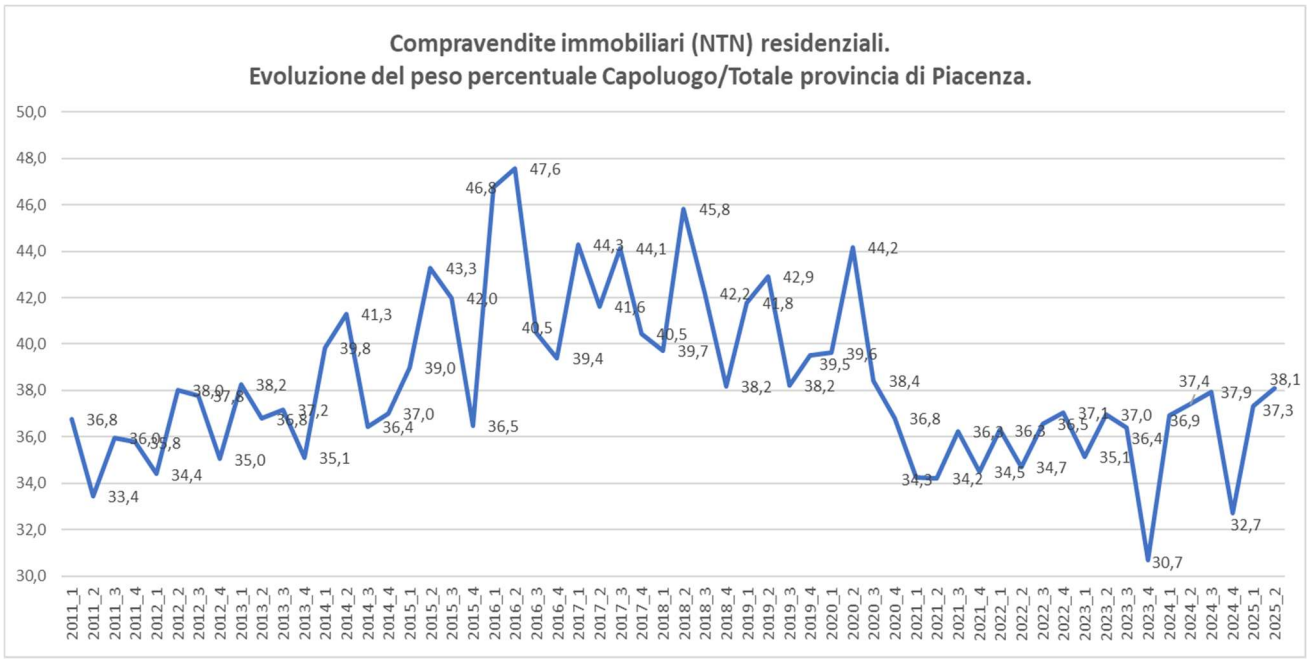
Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

Considerando più nel dettaglio i dati trimestrali, le transazioni sono risultate 1.071 tra gennaio e marzo 2025, in crescita del 20,7% sul 1°trimestre 2024, e 1.292 tra aprile e giugno, +12,7% sul corrispondente trimestre dell'anno precedente.

A livello territoriale, il capoluogo Piacenza, con 892 compravendite di abitazioni nel 1°semestre 2025, ha assorbito (nella media dei due trimestri) il 37,7% delle transazioni complessive, mostrando un'incidenza sul totale provinciale che risulta in tendenziale ripresa successivamente alla crisi pandemica del 2020; la variazione sul 1°semestre 2024 è stata di +17,9%, mentre sul 1°semestre 2019 è di +32,2%. Nel resto del piacentino le compravendite di abitazioni durante i primi sei mesi del 2025 sono state invece 1.472, +15,2% rispetto a un anno prima, e ancora in aumento del 60% rispetto ai valori pre-covid.



Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

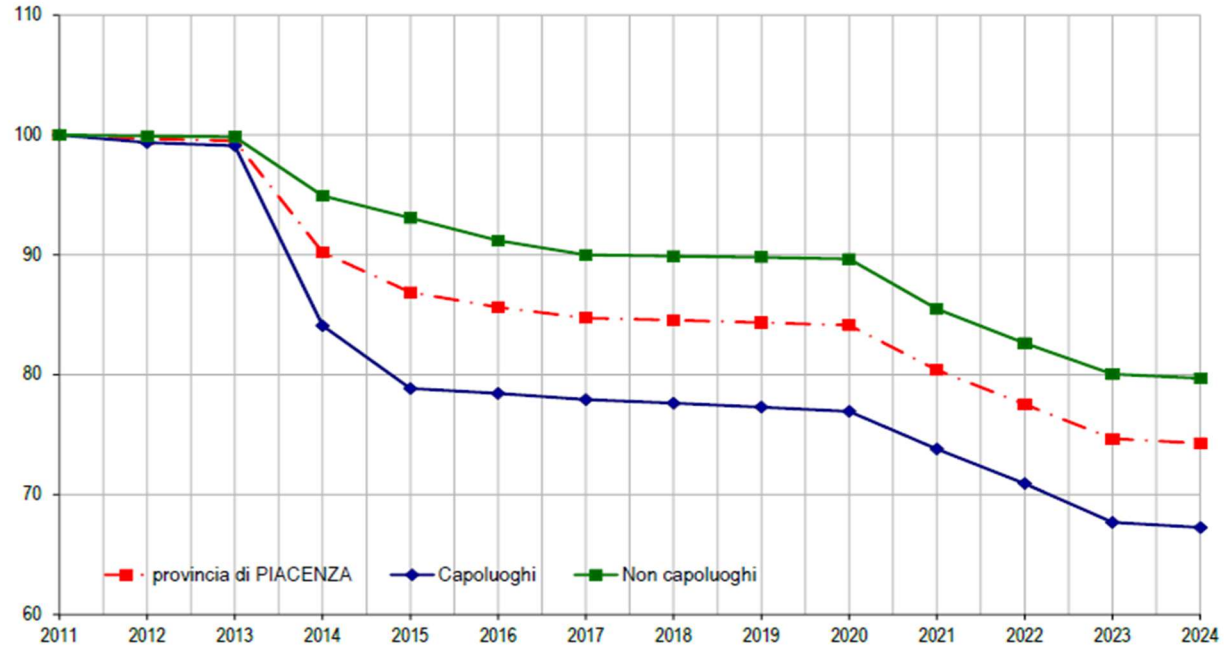


Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

LA DINAMICA DEI PREZZI

L'evoluzione appena osservata per il volume delle compravendite degli immobili residenziali è associata ad una dinamica dei prezzi delle abitazioni oggetto delle transazioni che risulta finalmente stabilizzarsi, dopo la fase di flessione registrata nel post-pandemia. Gli ultimi dati dell'OMI contenuti nel rapporto regionale dell'Emilia-Romagna riferiti al 2024 evidenziano infatti per la provincia di Piacenza nel suo complesso una quotazione media di 1.021 euro al metro quadro, sostanzialmente sugli stessi livelli del 2023 (-0,5%). A Piacenza città, che registra la quotazione più alta pari a 1.292 €./mq., la variazione è stata di -0,6% (dopo il -4,6% nel 2023).

Indice dei prezzi degli immobili residenziali compravenduti. Anni 2011-2024. Provincia di Piacenza.



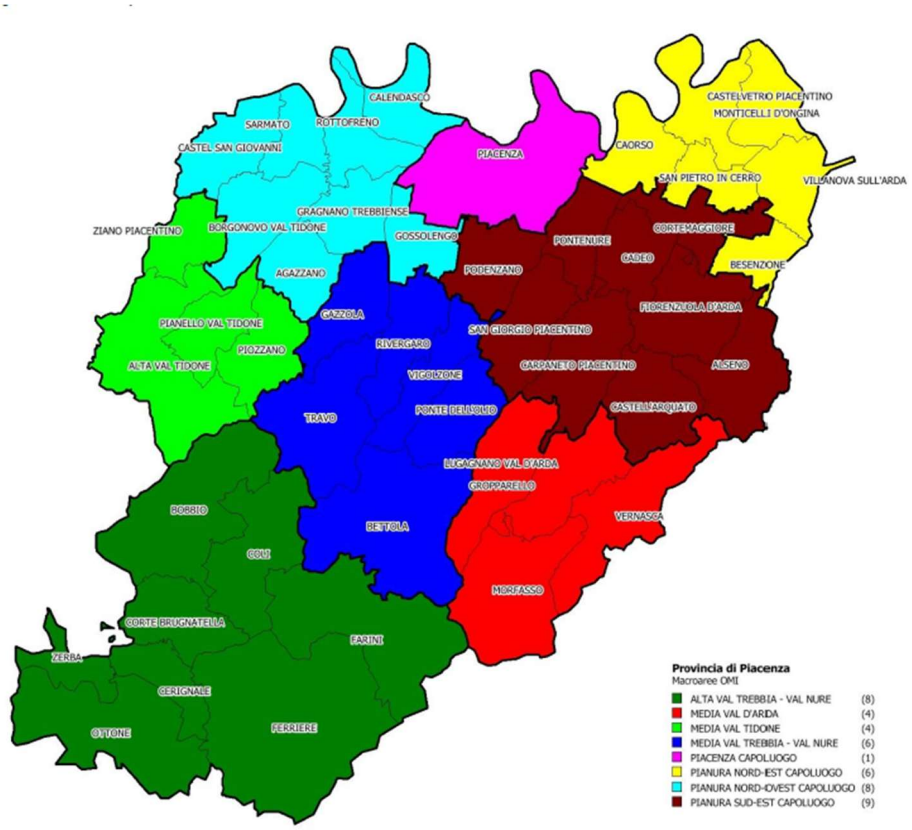
Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna, giugno 2025.

Quotazione media degli immobili residenziali compravenduti nell'anno 2024 in provincia di Piacenza.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	714	0,0%
MEDIA VAL D'ARDA	672	0,0%
MEDIA VAL TIDONE	669	0,0%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	920	-0,7%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	850	-0,1%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.011	-0,5%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.023	-0,6%
PIACENZA CAPOLUOGO	**1.292**	**-0,6%**
PIACENZA	**1.021**	**-0,5%**

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna, giugno 2025.

Le Macro-aree OMI-Agenzia delle Entrate in provincia di Piacenza.



Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna, giugno 2025.

Come mostra il grafico, i prezzi tengono generalmente di più, in un'ottica di medio-lungo periodo (dal 2014), al di fuori del capoluogo, cosa che viene confermata anche nell'ultimo passaggio 2024/2023, con un calo delle quotazioni (-0,4%) inferiore a quello medio provinciale. Va sottolineato però come l'andamento negativo dei prezzi mostrato ancora sia dal capoluogo, sia dal resto del territorio piacentino, continui a risultare in controtendenza – questa volta in compagnia della provincia di Rimini - rispetto alle variazioni medie regionali (che sono invece positive e crescenti, rispettivamente +1,9% e +1,0%) e a quelle registrate nella maggior parte delle altre province emiliano-romagnole.

Quotazione media degli immobili residenziali nelle province dell'Emilia-Romagna. Anno 2024.

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
BOLOGNA	2.985	2,9%	1.626	2,3%
FERRARA	1.185	0,3%	970	0,1%
FORLI'-CESENA	1.564	0,3%	1.597	0,2%
MODENA	1.741	2,2%	1.109	1,7%
PARMA	1.763	4,8%	933	2,7%
PIACENZA	1.292	-0,6%	898	-0,4%
RAVENNA	1.798	2,9%	1.495	1,7%
REGGIO NELL'EMILIA	1.392	1,3%	955	1,0%
RIMINI	2.120	-2,7%	2.084	-3,0%
EMILIA-ROMAGNA	**1.980**	**1,9%**	**1.297**	**1,0%**

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile.

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna, giugno 2025.