



INIZIA A CONTRARSI, SEMPRE IN UN CONTESTO DI PREZZI AL RIBASSO, IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PIACENTINO NEL PRIMO SEMESTRE DEL 2023.

LE COMPRAVENDITE

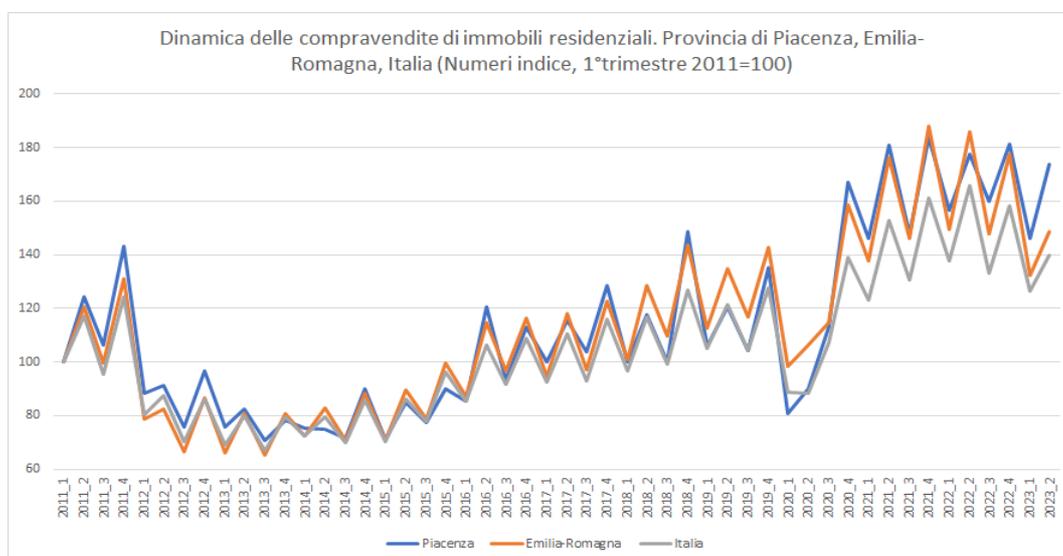
Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre del 2023 sono state registrate in provincia di Piacenza 2.250 compravendite immobiliari (Numero di transazioni normalizzate - NTN) nel comparto residenziale, in calo del 4,2% a confronto con il primo semestre del 2022. La variazione negativa è in sintonia con il rallentamento dell'economia a seguito delle tensioni sui mercati dell'energia e delle materie prime e dell'aumento dell'inflazione innescate dal conflitto russo-ucraino, ma è meno elevata di quelle che si osservano in Emilia-Romagna (-16,2%) e in Italia (-12,4%), a dimostrazione della maggiore tenuta del mercato immobiliare piacentino, che sopravanza infatti ancora di oltre il 40% i livelli pre-pandemici, quando altrove i guadagni si attestano in questo caso attorno ad un più modesto 15%.

Compravendite immobiliari (NTN) residenziali. Primo semestre 2023. Piacenza, Emilia-Romagna, Italia.

	1°sem.2023	1°sem.2022	1°sem.2020	1°sem.2019	var.% 23/22	var.% 23/20	var.% 23/19
Capoluogo	813	832	505	675	- 2,3	61,2	20,5
Resto provincia	1.437	1.516	696	917	- 5,2	106,4	56,7
Totale Piacenza	2.250	2.349	1.201	1.592	- 4,2	87,4	41,4
Emilia-Romagna	30.236	36.100	22.031	26.608	- 16,2	37,2	13,6
Italia	350.855	400.487	233.221	298.433	- 12,4	50,4	17,6

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

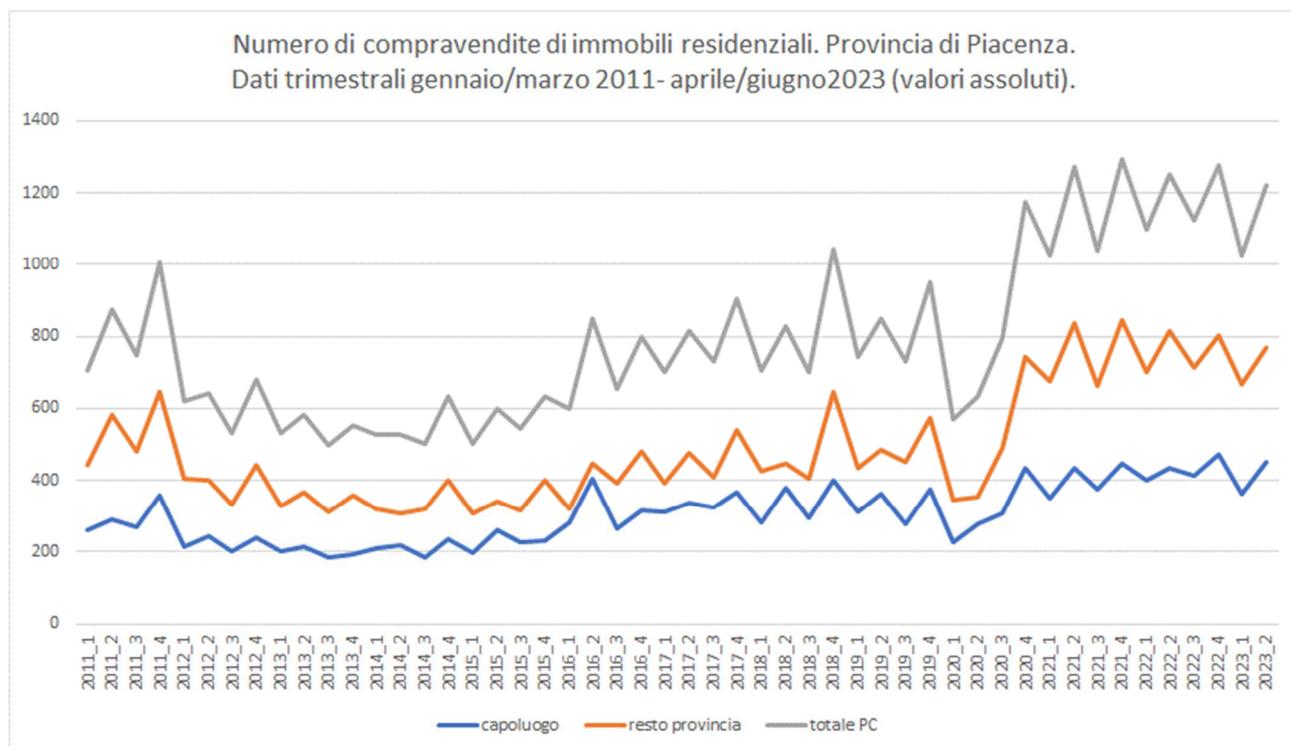
I dati evidenziano quindi – al di là della flessione – la permanenza delle compravendite residenziali su buoni volumi complessivi, sempre superiori ai massimi rilevati alla fine del 2011 e del 2018, grazie anche ai contributi statali per le ristrutturazioni edilizie e l'efficientamento energetico che - seppur rimodulati al ribasso – hanno rappresentato ancora in questo periodo un incentivo all'acquisto di una abitazione. Le previsioni future indicano tuttavia per il mercato immobiliare una fase di ulteriore contrazione.



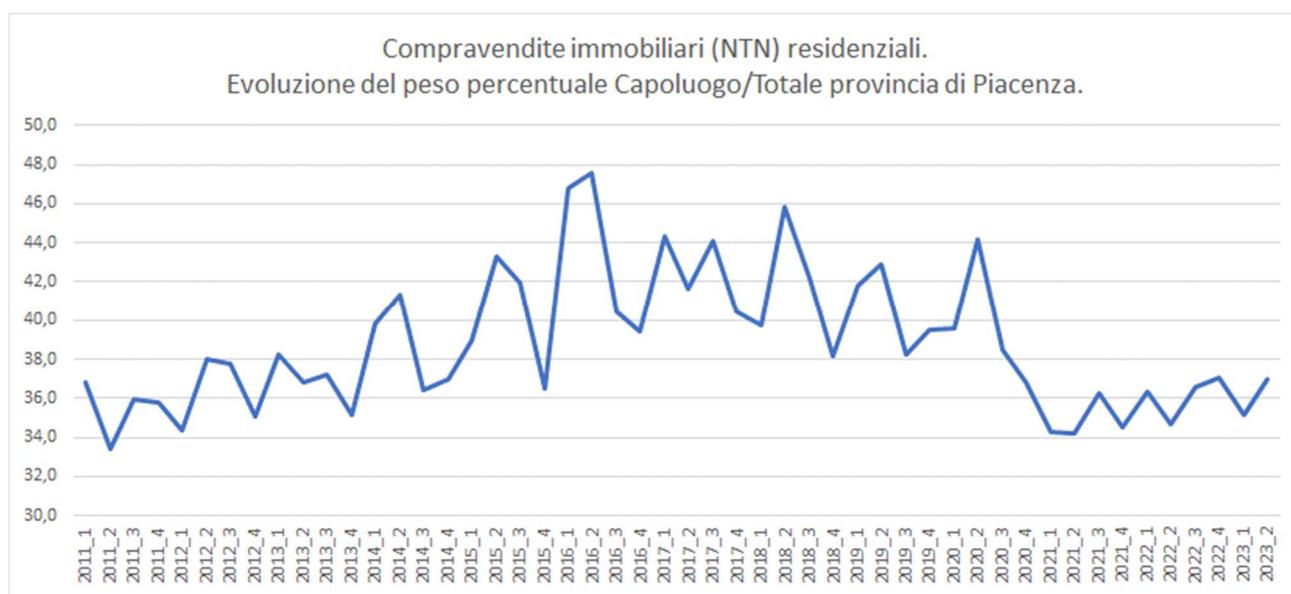
Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

Considerando più nel dettaglio i dati trimestrali, le transazioni sono risultate 1.028 tra gennaio e marzo 2023, in calo del 7,5% sul 1°trimestre 2022, e 1.222 tra aprile e giugno, -2,2% sul corrispondente trimestre dell'anno precedente.

A livello territoriale, il capoluogo Piacenza, con 813 compravendite di abitazioni nel 1° semestre 2023, ha assorbito il 36% delle transazioni complessive, mostrando un'incidenza sul totale provinciale che risulta in ripresa successivamente alla crisi pandemica del 2020; la variazione sul 1° semestre 2022 è stata di -2,3%, mentre sul 1° semestre 2019 è di +20,5%. Nel resto del piacentino le compravendite di abitazioni durante i primi sei mesi del 2023 sono state invece 1.437, il 5,2% in meno di un anno prima, ma ancora in aumento di ben il 56,7% rispetto ai valori pre-covid.



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

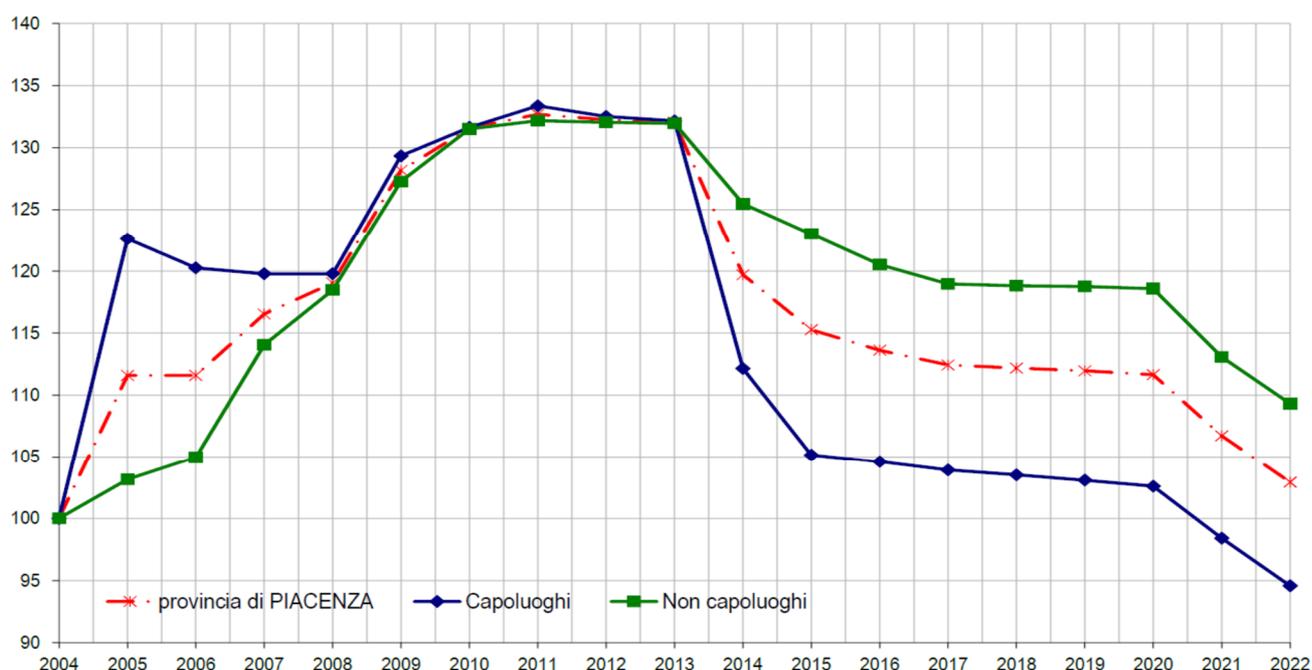


Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

LA DINAMICA DEI PREZZI

L'andamento appena osservato per le compravendite degli immobili residenziali è associato ad una dinamica dei prezzi delle abitazioni oggetto delle transazioni che risulta in ulteriore calo. Gli ultimi dati dell'OMI contenuti nel rapporto regionale dell'Emilia-Romagna riferiti al 2022 evidenziano infatti per la provincia di Piacenza una quotazione media di 1.083 euro al metro quadro, in contrazione del 3,5% rispetto al 2021, e con differenze tra i vari ambiti territoriali, comprese tra il -5,3% della Media Val d'Arda e il -2,4% della Media Val Trebbia-Val Nure. A Piacenza città, che registra la quotazione più alta pari a 1.385 €/mq., la variazione negativa è stata del 3,9% (dopo il -4,1% nel 2021).

Indice dei prezzi degli immobili residenziali compravenduti. Anni 2004-2022. Provincia di Piacenza.



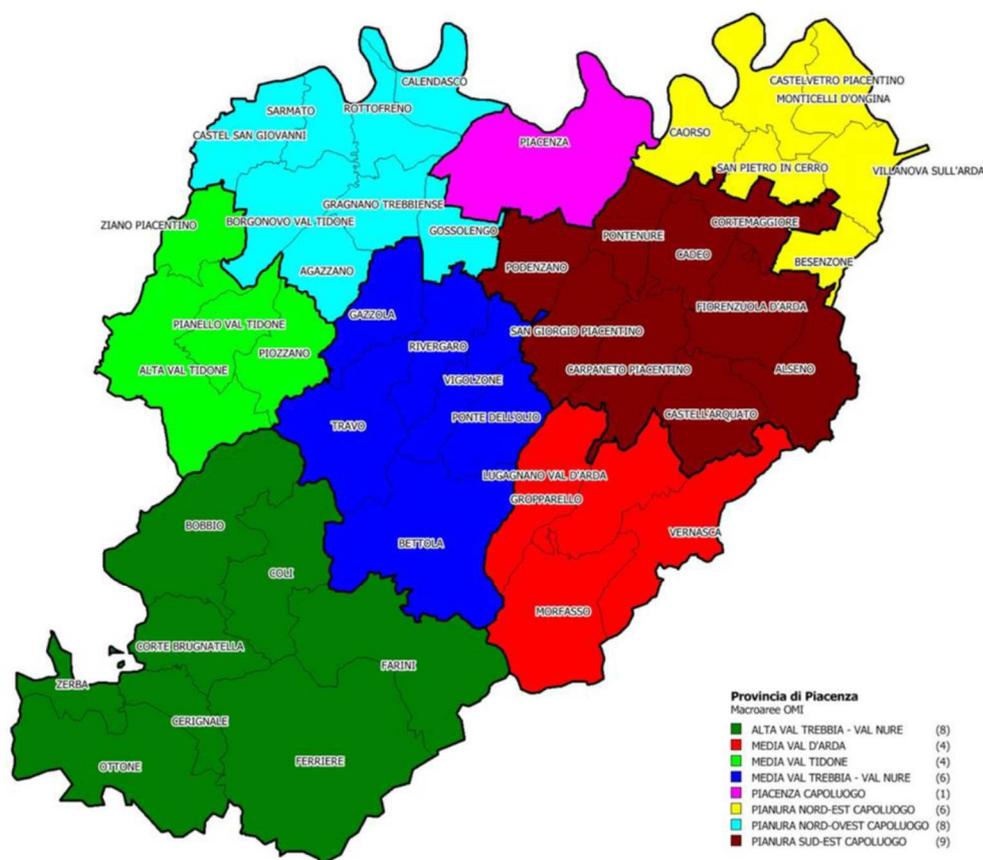
Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna giugno 2023.

Quotazione media degli immobili residenziali compravenduti nell'anno 2022 in provincia di Piacenza.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	747	-5,1%
MEDIA VAL D'ARDA	718	-5,3%
MEDIA VAL TIDONE	720	-3,9%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	980	-2,4%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	884	-3,9%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.055	-2,6%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.077	-3,1%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.385	-3,9%
PIACENZA	1.083	-3,5%

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna giugno 2023.

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



Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna giugno 2023.

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 2022/2021 con un calo delle quotazioni (-3,3%) inferiore a quello medio provinciale. Va sottolineato però come la contrazione dei prezzi mostrata sia dal capoluogo, sia dal resto del territorio piacentino, risulti in controtendenza rispetto alle variazioni medie regionali (che sono invece positive, rispettivamente +0,5% e +0,1%) e a quelle registrate in molte altre province emiliano-romagnole.

Quotazione media degli immobili residenziali nelle province dell'Emilia-Romagna. Anno 2022.

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
BOLOGNA	2.854	0,6%	1.561	0,8%
FERRARA	1.180	-0,1%	942	-0,5%
FORLÌ-CESENA	1.540	0,0%	1.558	-0,3%
MODENA	1.665	3,5%	1.095	1,6%
PARMA	1.698	2,1%	881	0,1%
PIACENZA	1.385	-3,9%	946	-3,3%
RAVENNA	1.654	1,2%	1.447	0,6%
REGGIO NELL'EMILIA	1.334	2,0%	950	1,3%
RIMINI	2.179	-2,8%	2.158	-2,0%
EMILIA-ROMAGNA	1.917	0,5%	1.274	0,1%

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna giugno 2023.