



**PROSEGUE, E SI INTENSIFICA, NEL PRIMO SEMESTRE DEL 2024 LA CONTRAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PIACENTINO, ANCHE SE LE TRANSAZIONI RESTANO ANCORA SOPRA AI LIVELLI PRE-COVID.**

## **LE COMPRAVENDITE**

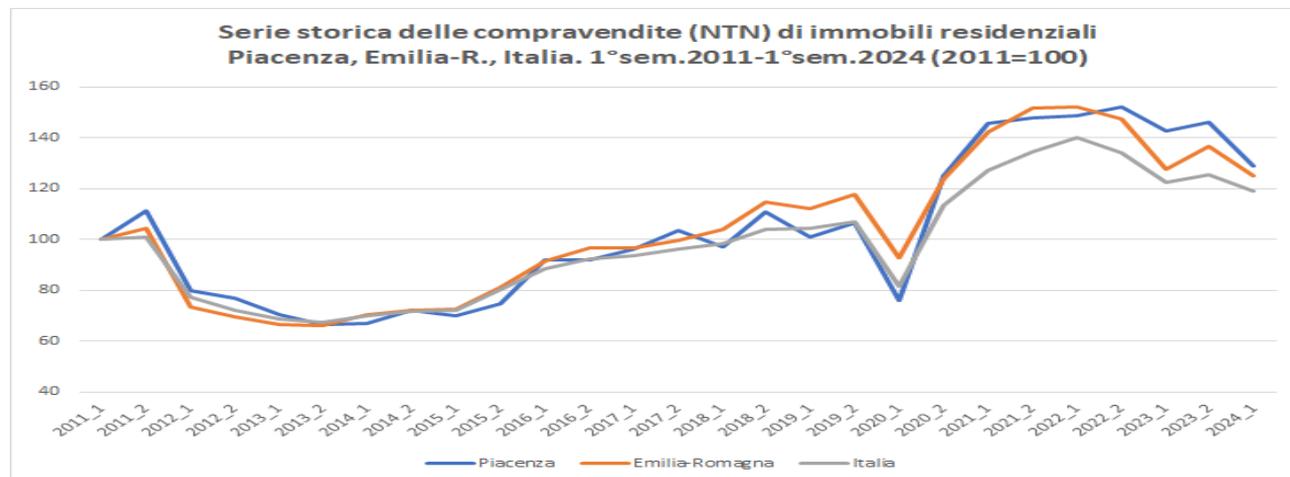
Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre del 2024 sono state registrate in **provincia di Piacenza** 2.034 compravendite immobiliari (Numero di transazioni normalizzate - NTN) nel comparto residenziale (abitazioni e loro pertinenze), in calo del 9,6% a confronto con il primo semestre del 2023. Si accentua quindi la flessione delle transazioni, già sperimentata nei primi sei mesi dello scorso anno (-4,2% sul corrispondente periodo del 2022), nel quadro di un rallentamento fisiologico del mercato dopo i forti incrementi registrati nell'immediato periodo post-pandemico, ma anche a causa del costo più elevato dei mutui concessi dalle banche. La contrazione evidenziata dal mercato immobiliare piacentino è stata inoltre più ampia di quelle che si osservano in **Emilia-Romagna** (-1,8%) e in **Italia** (-2,8%), anticipando andamenti che probabilmente vedremo più diffusamente a livello territoriale nel prossimo futuro.

**Compravendite immobiliari (NTN) residenziali (\*). Primo semestre 2024. Piacenza, Emilia-Romagna, Italia.**

	1°sem.2019	1°sem.2022	1°sem.2023	1°sem.2024	var.% 24/23	var.% 24/19
<i>Capoluogo</i>	675	832	813	757	- 6,9	12,2
<i>Resto provincia</i>	917	1.516	1.437	1.278	- 11,1	39,3
<b>Totale Piacenza</b>	<b>1.592</b>	<b>2.349</b>	<b>2.251</b>	<b>2.034</b>	- <b>9,6</b>	<b>27,8</b>
Emilia-Romagna	26.608	36.100	30.247	29.697	- 1,8	11,6
Italia	298.433	400.487	350.931	341.094	- 2,8	14,3

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

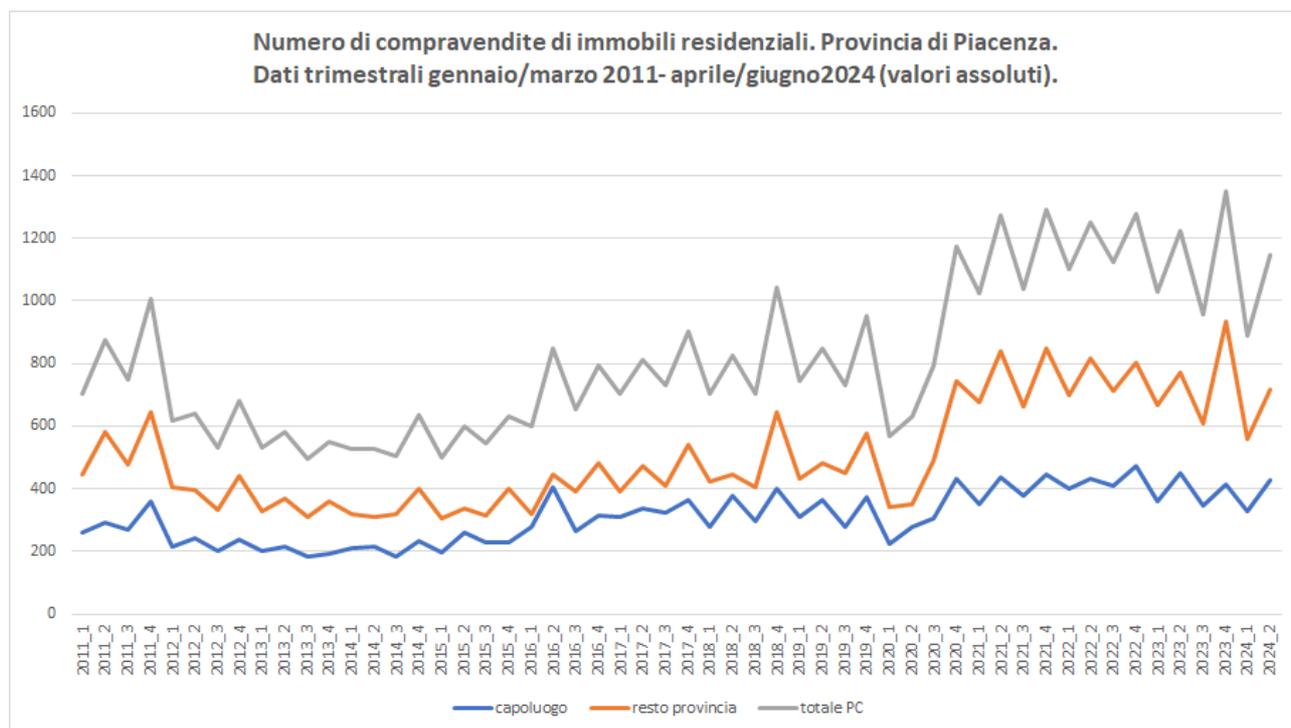
Da un lato, i dati mostrano ancora la permanenza delle compravendite residenziali su buoni volumi complessivi, sempre superiori ai massimi storici rilevati alla fine del 2011 e del 2018, e con un guadagno **rispetto al pre-Covid** di circa il 30%, quando a livello regionale e nazionale questo si attesta attorno ad un più modesto 10-15%. Dall'altro, tuttavia, il permanere di condizioni di accesso al credito meno favorevoli ed il forte ridimensionamento dei contributi statali per le ristrutturazioni edilizie e l'efficientamento energetico (che hanno rappresentato negli ultimi anni un importante incentivo all'acquisto di una abitazione) portano a prevedere per il mercato immobiliare (ed il settore edilizio) una fase di ulteriore contrazione.



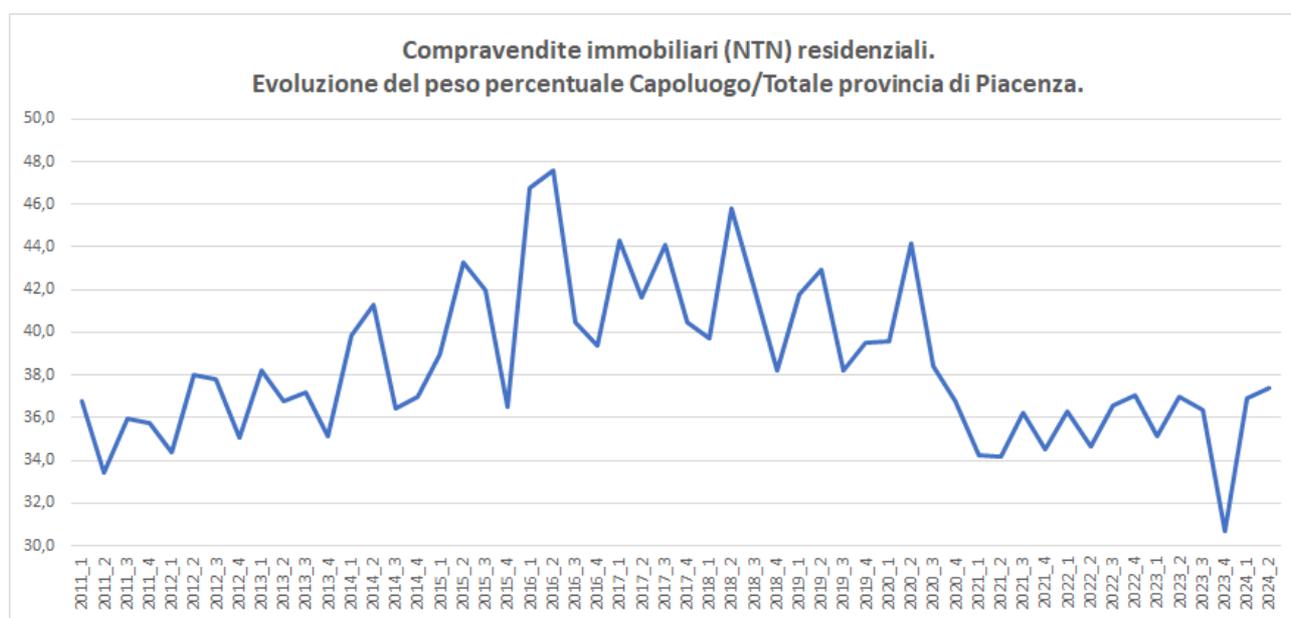
Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

Considerando più nel dettaglio i dati trimestrali, le transazioni sono risultate 887 tra gennaio e marzo 2024, in calo del 13,7% sul 1°trimestre 2023, e 1.147 tra aprile e giugno, -6,1% sul corrispondente trimestre dell'anno precedente.

A livello territoriale, il **capoluogo Piacenza**, con 757 compravendite di abitazioni nel 1°semestre 2024, ha assorbito il 37,2% 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 2023 è stata di -6,9%, mentre sul 1°semestre 2019 è di +12,2%. Nel **resto del piacentino** le compravendite di abitazioni durante i primi sei mesi del 2024 sono state invece 1.278, l'11,1% in meno di un anno prima, ma ancora in aumento di quasi il 40% rispetto ai valori pre-covid.



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

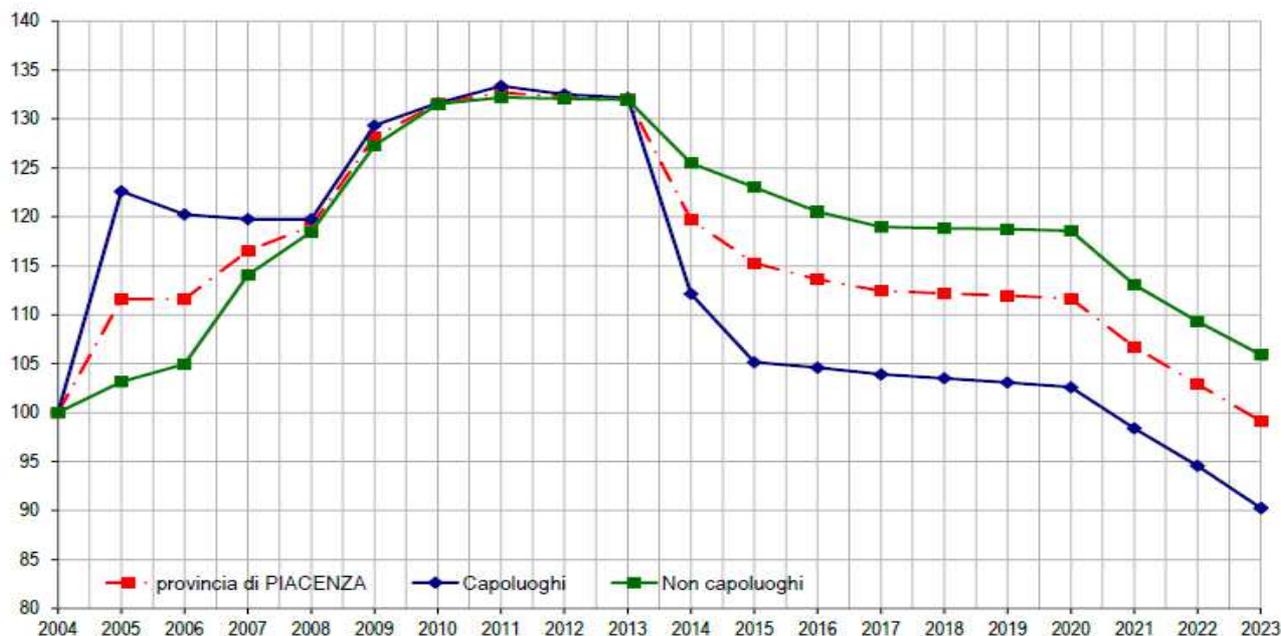


Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

## 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 in ulteriore calo. Gli ultimi dati dell'OMI contenuti nel rapporto regionale dell'Emilia-Romagna riferiti al 2023 evidenziano infatti per la provincia di Piacenza nel suo complesso una **quotazione media** di 1.043 euro al metro quadro, in contrazione del 3,7% rispetto al 2022, e con differenze tra i vari ambiti territoriali comprese tra il -6,4% della Media Val d'Arda e il -2,0% della Media Val Trebbia-Val Nure. A Piacenza città, che registra la quotazione più alta pari a 1.322 €/mq., la variazione negativa è stata del 4,6% (dopo il -3,9% nel 2022).

Indice dei prezzi degli immobili residenziali compravenduti. Anni 2004-2023. Provincia di Piacenza.



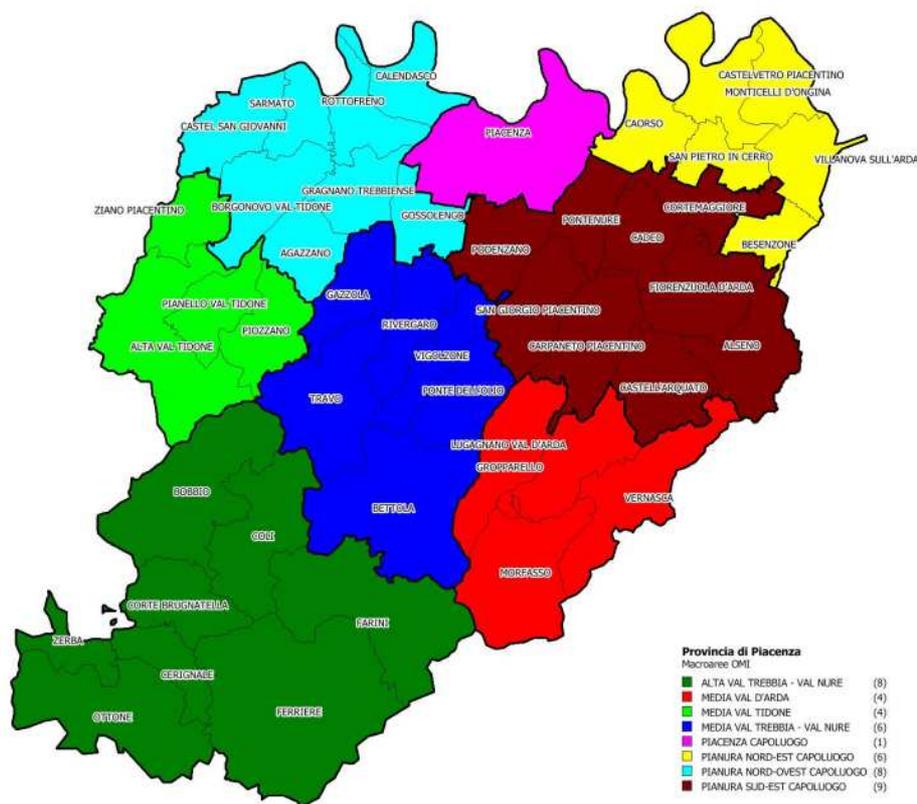
Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna, giugno 2024.

Quotazione media degli immobili residenziali compravenduti nell'anno 2023 in provincia di Piacenza.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	714	-4,4%
MEDIA VAL D'ARDA	672	-6,4%
MEDIA VAL TIDONE	677	-6,0%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	961	-2,0%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	864	-2,3%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.028	-2,6%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.048	-2,7%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.322	-4,6%
PIACENZA	1.043	-3,7%

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna, giugno 2024.

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



Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna, giugno 2024.

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 2023/2022, con un calo delle quotazioni (-3,1%) inferiore a quello medio provinciale. Va sottolineato però come l'andamento negativo dei prezzi mostrato sia dal capoluogo, sia dal resto del territorio piacentino, continui a risultare **in controtendenza** rispetto alle variazioni medie regionali (che sono invece positive e crescenti, rispettivamente +1,1% e +0,8%) e a quelle registrate nelle altre province emiliano-romagnole.

### Quotazione media degli immobili residenziali nelle province dell'Emilia-Romagna. Anno 2023.

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2023	Quotazione media Var % 2023/22	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2023	Quotazione media Var % 2023/22
BOLOGNA	2.902	1,7%	1.590	1,8%
FERRARA	1.181	0,1%	943	0,1%
FORLÌ-CESENA	1.556	1,0%	1.564	0,4%
MODENA	1.687	1,3%	1.100	0,5%
PARMA	1.732	2,0%	898	1,9%
PIACENZA	1.322	-4,6%	917	-3,1%
RAVENNA	1.686	2,0%	1.470	1,6%
REGGIO NELL'EMILIA	1.351	1,3%	963	1,2%
RIMINI	2.180	0,1%	2.151	-0,3%
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>1.939</b>	<b>1,1%</b>	<b>1.283</b>	<b>0,8%</b>

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna, giugno 2024.