



IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PIACENTINO NEL PRIMO SEMESTRE 2022: SI STABILIZZANO – DOPO IL “BOOM” DEL 2021 - I VOLUMI DELLE COMPRAVENDITE, IN UN CONTESTO DI PREZZI AL RIBASSO.

LE COMPRAVENDITE

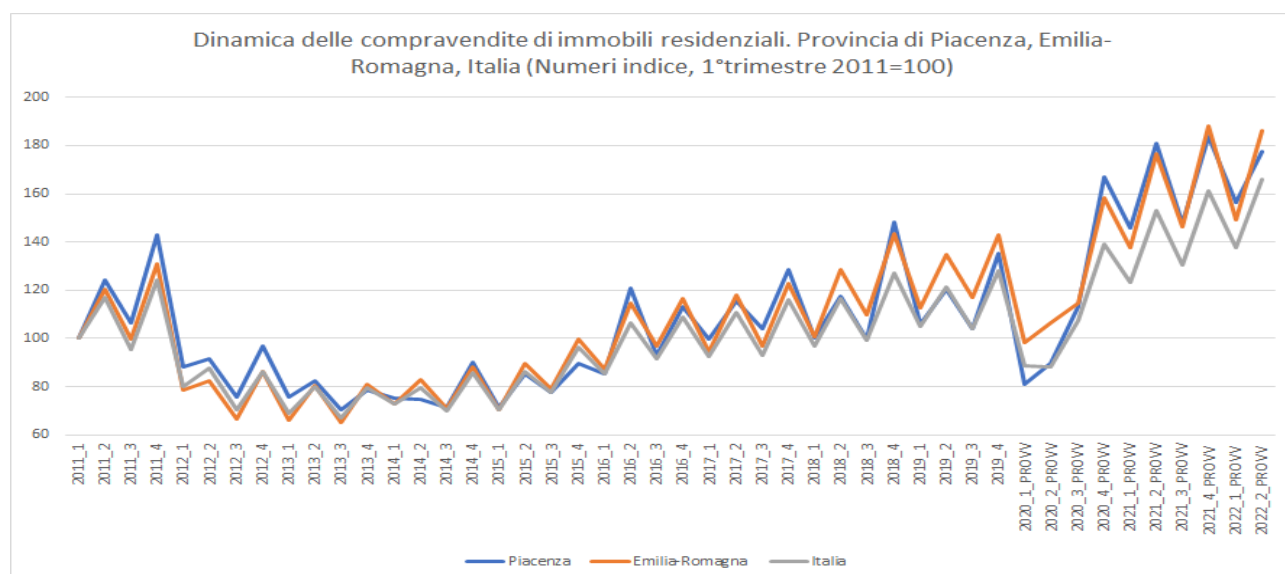
Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre del 2022 sono state registrate in provincia di Piacenza 2.349 compravendite immobiliari (Numero di transazioni normalizzate) nel comparto residenziale, in crescita del 2,2% a confronto con il primo semestre del 2021. Il trend continua quindi a restare in terreno ampiamente positivo, anche se evidenzia una comprensibile decelerazione dopo la fortissima ripresa delle transazioni che si era osservata tra i primi semestri 2021/2020 (+91,5%) grazie ai miglioramenti della situazione pandemica ed economica. Di fatto, l'aumento delle compravendite immobiliari residenziali è stato nel piacentino del 47,5% rispetto al primo semestre del 2019, un valore che attesta come il recupero delle transazioni nel nostro territorio dai minimi della crisi del Covid sia decisamente superiore a quelli registrati in Emilia-Romagna (+35,7%) e in Italia (+34,2%).

Compravendite immobiliari (NTN) residenziali. Primo semestre 2019-2022. Piacenza, Emilia-Romagna, Italia.

	1°sem2022	1°sem2021	1°sem2020	1°sem2019	var.% 22/21	var.% 21/20	var.% 22/19
Capoluogo	832	787	505	675	5,8	56,0	23,4
Resto provincia	1.516	1.512	696	917	0,3	117,2	65,3
Totale Piacenza	2.349	2.299	1.201	1.592	2,2	91,5	47,5
Emilia-Romagna	36.100	33.797	22.031	26.608	6,8	53,4	35,7
Italia	400.487	363.750	233.221	298.433	10,1	56,0	34,2

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

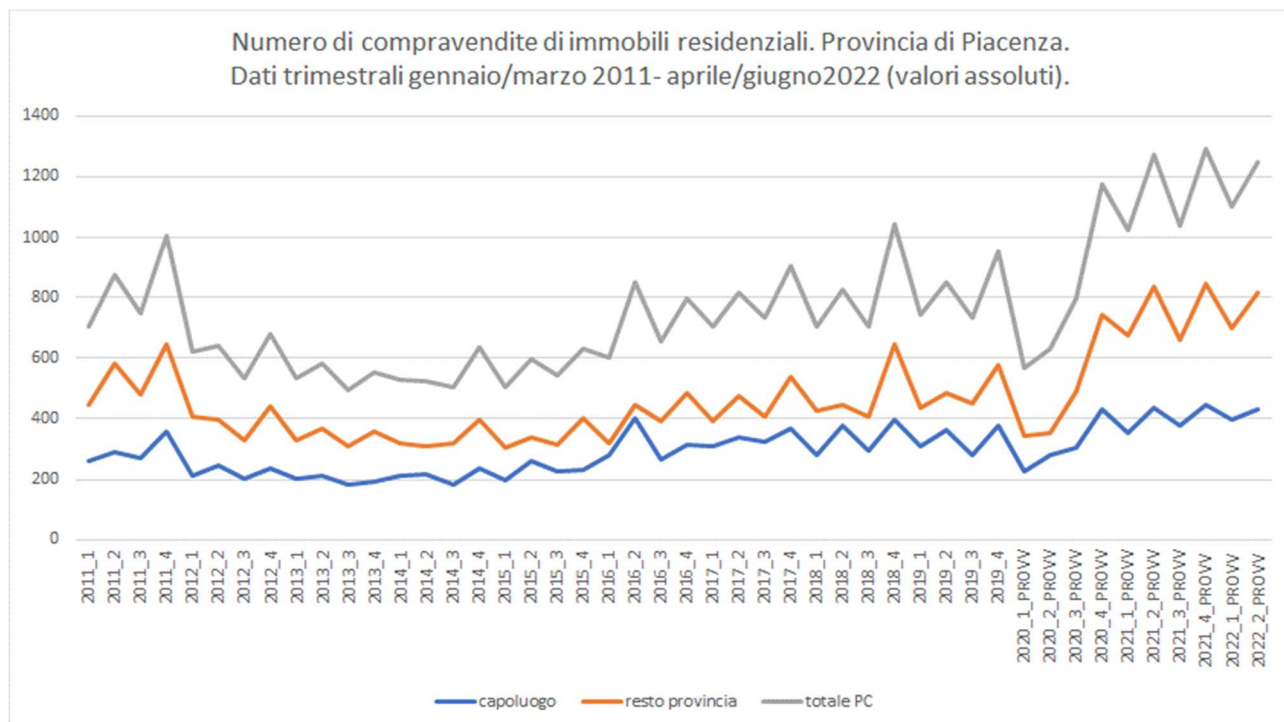
Si conferma con questo anche una stabilizzazione del mercato negli ultimi trimestri su ottimi livelli assoluti, più alti dei massimi rilevati precedentemente nel 2011 e 2018, trainati al rialzo grazie anche agli incentivi statali per le ristrutturazioni edilizie e l'efficientamento energetico (bonus e superbonus 110%) attualmente in vigore, e a cui è possibile accedere una volta acquistata l'abitazione.



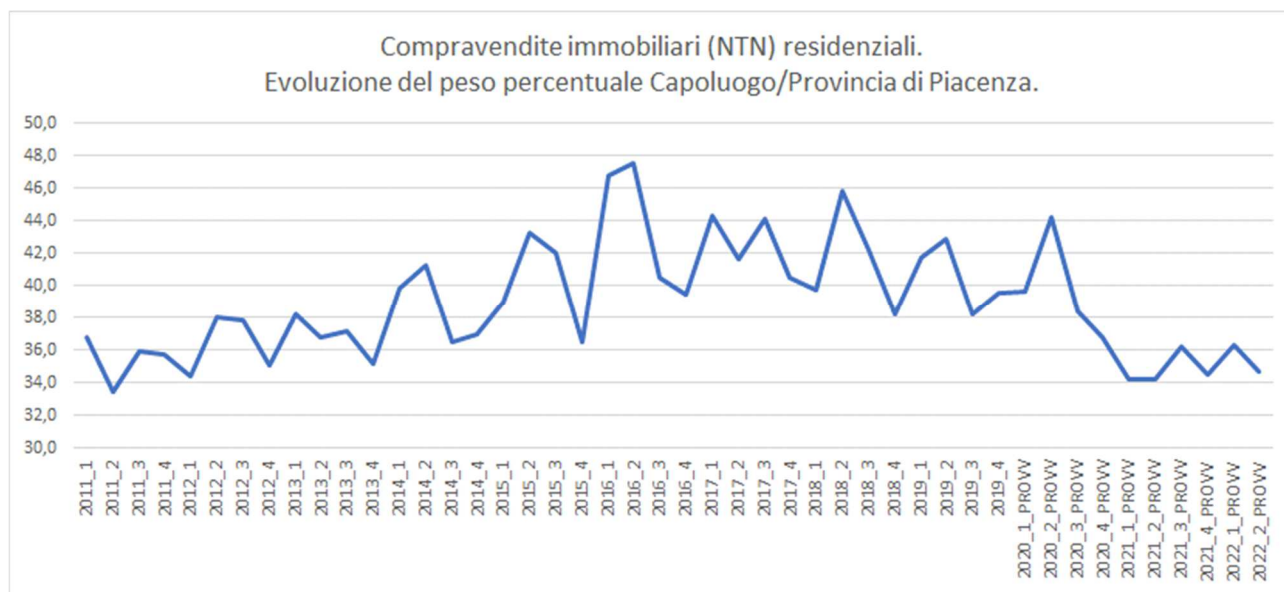
Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

Considerando – nel dettaglio – i dati trimestrali, le transazioni sono risultate 1.100 tra gennaio e marzo 2022, con un +7,2% sul 1°trimestre 2021, e 1.249 tra aprile e giugno, segnando qui invece un -1,8% sul corrispondente trimestre dell'anno precedente.

A livello territoriale, il capoluogo Piacenza, con 832 compravendite di abitazioni nel 1°semestre 2022, ha assorbito circa il 34% delle transazioni provinciali, mostrando un'incidenza che risulta tendenzialmente calante negli ultimi anni, e in particolare successivamente alla crisi pandemica del 2020; la variazione sul 1°semestre 2021 è di +5,8%, mentre sul 1°semestre 2019 è di +23,4%. Nel resto del territorio provinciale le compravendite di abitazioni durante i primi sei mesi del 2022 sono state invece 1.516, sostanzialmente le stesse di un anno prima (+0,3), ma in aumento di ben il 65,3% rispetto ai valori pre-pandemia.



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

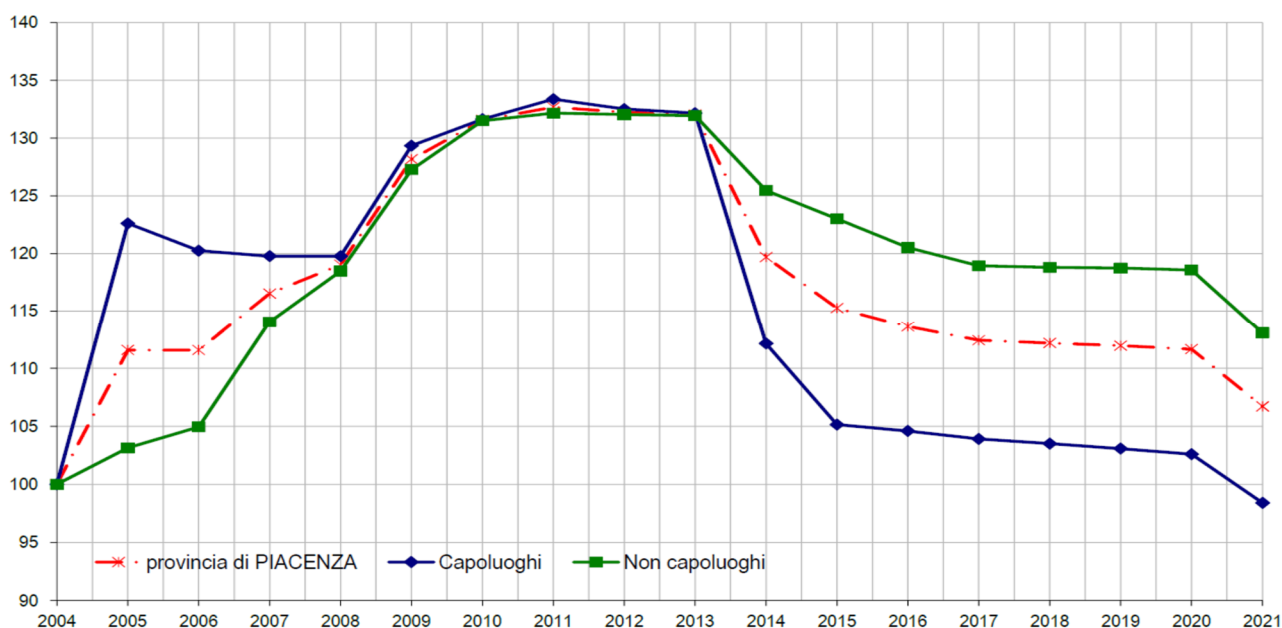


Fonte: elaborazioni Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI Agenzia delle Entrate

LA DINAMICA DEI PREZZI

L'andamento positivo appena osservato per le compravendite degli immobili residenziali è associato ad una dinamica dei prezzi delle abitazioni oggetto delle transazioni che risulta in tendenziale ulteriore calo. Gli ultimi dati dell'OMI contenuti nel rapporto regionale dell'Emilia-Romagna riferiti al 2021 evidenziano infatti per la provincia di Piacenza una quotazione media di 1.122 euro al metro quadro, in contrazione del 4,4% rispetto al 2020, e con differenze significative tra i vari ambiti territoriali, comprese tra il -7,7% dell'Alta Val Trebbia e Val Nure e il -2,8% dell'area di pianura a sud-est del capoluogo. A Piacenza città, che registra la quotazione più alta pari a 1.441 €/mq., la variazione negativa è stata del 4,1%.

Indice dei prezzi degli immobili residenziali compravenduti. Anni 2004-2021. Provincia di Piacenza.



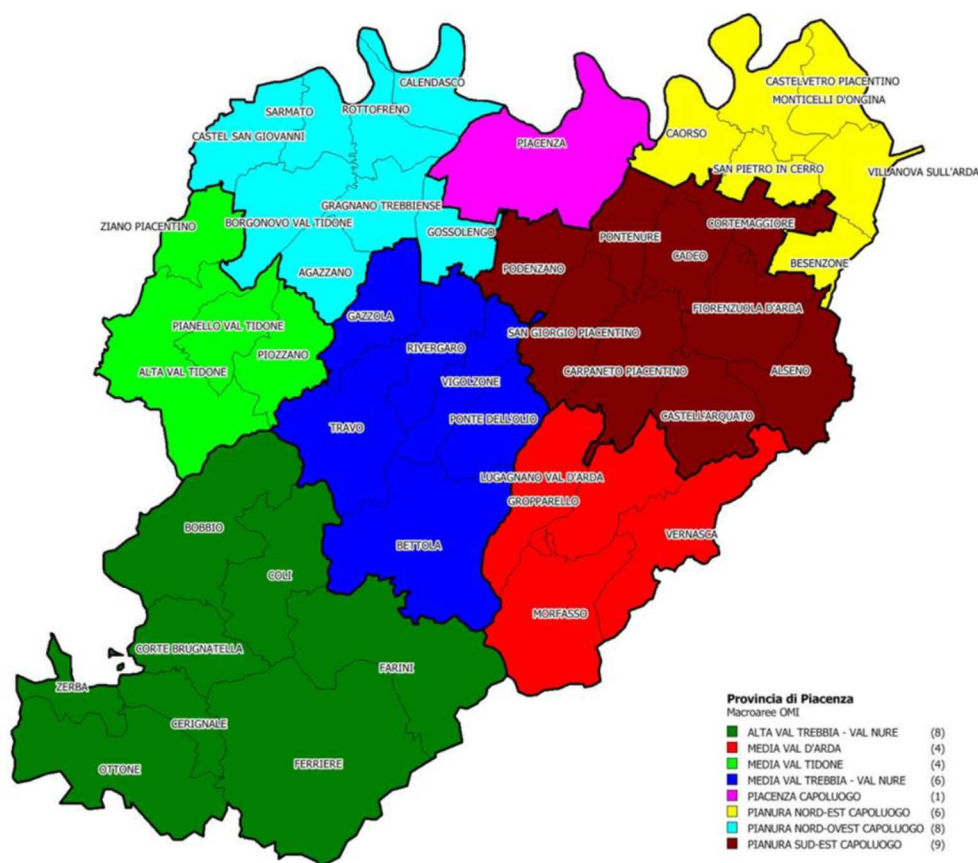
Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna giugno 2022.

Quotazione media degli immobili residenziali compravenduti nell'anno 2021 in provincia di Piacenza.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	787	-7,7%
MEDIA VAL D'ARDA	758	-5,2%
MEDIA VAL TIDONE	749	-6,2%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	1.004	-5,3%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	920	-5,3%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.084	-4,3%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.112	-2,8%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.441	-4,1%
PROVINCIA DI PIACENZA	1.122	-4,4%

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna giugno 2022.

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



Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna giugno 2022.

Come mostra il grafico, i prezzi tengono generalmente di più, in un'ottica di medio-lungo periodo (dal 2014), al di fuori del capoluogo, anche se nell'ultimo passaggio 2020-21 si osserva un calo delle quotazioni (-4,6%) superiore a quello medio provinciale. E' da sottolineare inoltre come la contrazione dei prezzi mostrata sia dal capoluogo sia dal resto del territorio piacentino tra il 2020 e il 2021 risulti molto elevata, una volta messa a confronto con le variazioni medie regionali (rispettivamente -0,1% e -0,9%), oltre che con i corrispondenti dati delle altre province emiliano-romagnole.

Quotazione media degli immobili residenziali nelle province dell'Emilia-Romagna. Anno 2021.

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BOLOGNA	2.838	0,7%	1.549	-0,1%
FERRARA	1.181	-0,9%	947	-1,2%
FORLI'-CESENA	1.540	-0,6%	1.562	-0,6%
MODENA	1.608	1,3%	1.081	0,4%
PARMA	1.663	1,2%	881	-4,1%
PIACENZA	1.441	-4,1%	979	-4,6%
RAVENNA	1.635	-0,3%	1.439	-0,1%
REGGIO NELL'EMILIA	1.308	-0,3%	939	0,1%
RIMINI	2.240	-2,3%	2.227	-2,1%
Emilia-Romagna	1.907	-0,1%	1.273	-0,9%

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, Report Emilia-Romagna giugno 2022.