

# Piacenz@

ECONOMIA LAVORO E SOCIETA'



Camera di Commercio  
Piacenza



PROVINCIA DI PIACENZA



UNIVERSITÀ  
CATTOLICA  
del Sacro Cuore

## STATO E DINAMICHE DEL SETTORE IMMOBILIARE IN PROVINCIA DI PIACENZA

*L'evoluzione del settore immobiliare in provincia di Piacenza,  
sulla base dei dati relativi all'anno 2017 pubblicati dall'Osservatorio del  
Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.*



Amministrazione Provinciale di Piacenza - Ufficio Statistica, Giugno 2018



## INTRODUZIONE

Piacenz@ Economia Lavoro e Società presenta qui un approfondimento sullo stato e l'evoluzione del settore immobiliare in provincia di Piacenza, sulla base dei dati relativi all'anno 2017 pubblicati nei giorni scorsi (31 maggio 2018) dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate**. L'analisi è svolta in particolare con riferimento al numero delle compravendite<sup>1</sup> riferite dapprima al settore residenziale (abitativo) e successivamente al settore non residenziale (produttivo, commerciale e terziario), effettuando un confronto anche con il dato regionale e nazionale.

## IL SETTORE RESIDENZIALE

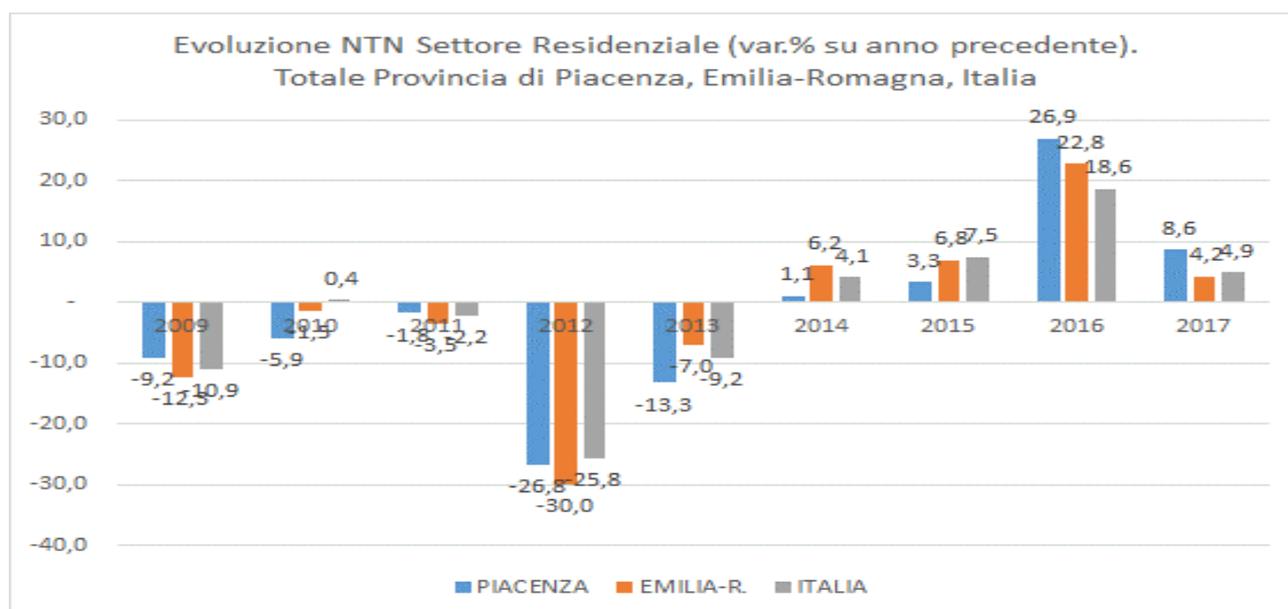
Nel corso dell'anno 2017 sono state registrate a livello provinciale 3.150 compravendite immobiliari di abitazioni ad uso residenziale, in aumento rispetto all'anno precedente dell'8,6%. Il dato si iscrive nel quadro di un sentiero di ripresa in atto dal 2014, che si è andato consolidando soprattutto grazie alla variazione positiva – per certi versi straordinaria - del 2015/2016 (+26,9%), e che ha trascinato il *trend* su livelli antecedenti alla crisi del 2012-2013.

**NTN Settore Residenziale. Provincia di Piacenza, Emilia-Romagna, Italia. Anno 2017 e variazioni.**

	2017	2016	Var % '17-'16	Var% '17-'08
<b>PIACENZA</b>	3.150	2.968	8,6	- 25,1
<b>EMILIA-R.</b>	46.508	45.574	4,2	- 23,0
<b>ITALIA</b>	542.480	517.140	4,9	- 20,7

Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Il dato piacentino si conferma inoltre migliore, per il secondo anno consecutivo, di quello regionale (+4,2%) e nazionale (+4,9%), testimoniando un dinamismo del contesto locale superiore alla media, che va nella direzione di un recupero dei tassi di variazione meno intonati sperimentati negli anni precedenti, e che avevano portato a livelli di attività piuttosto depressi.



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

<sup>1</sup> I dati in questione riguardano il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), ovvero ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita. I valori sono approssimati all'unità.

Si deve osservare in effetti come – nonostante il recupero degli ultimi anni - il settore immobiliare residenziale (in provincia come in regione e a livello nazionale) viaggi pur sempre in territorio negativo rispetto ai livelli 2008 (quando a Piacenza le compravendite erano superiori alle 4.200), con un differenziale di circa 25 punti percentuali ancora da recuperare (ma erano 45 nel 2015).



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

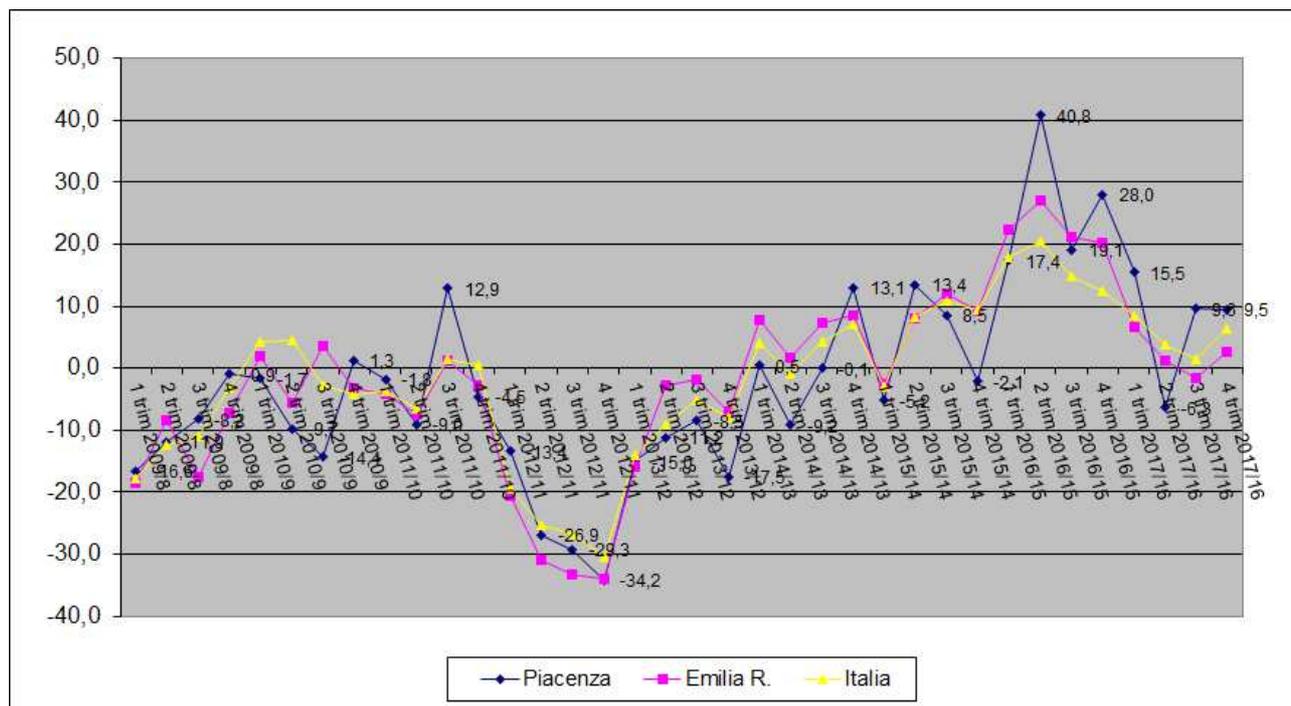
Le cause della ripresa delle quantità scambiate registrata nell'ultimo biennio sono imputabili – come indica anche il rapporto dell'Agenzia delle Entrate – alla discesa dei prezzi delle abitazioni, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e al miglioramento della situazione economica, occupazionale e dei redditi.

In particolare, si ritiene che l'incremento così elevato che si è registrato nel 2016 nel numero di abitazioni acquistate sia ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto, anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti.

Tale orientamento viene confermato anche dal tasso di crescita registrato nel 2017, che sebbene nettamente inferiore a quello del 2016, contribuisce comunque ad alimentare la tendenza positiva delle compravendite, mantenendole su livelli sufficientemente elevati.

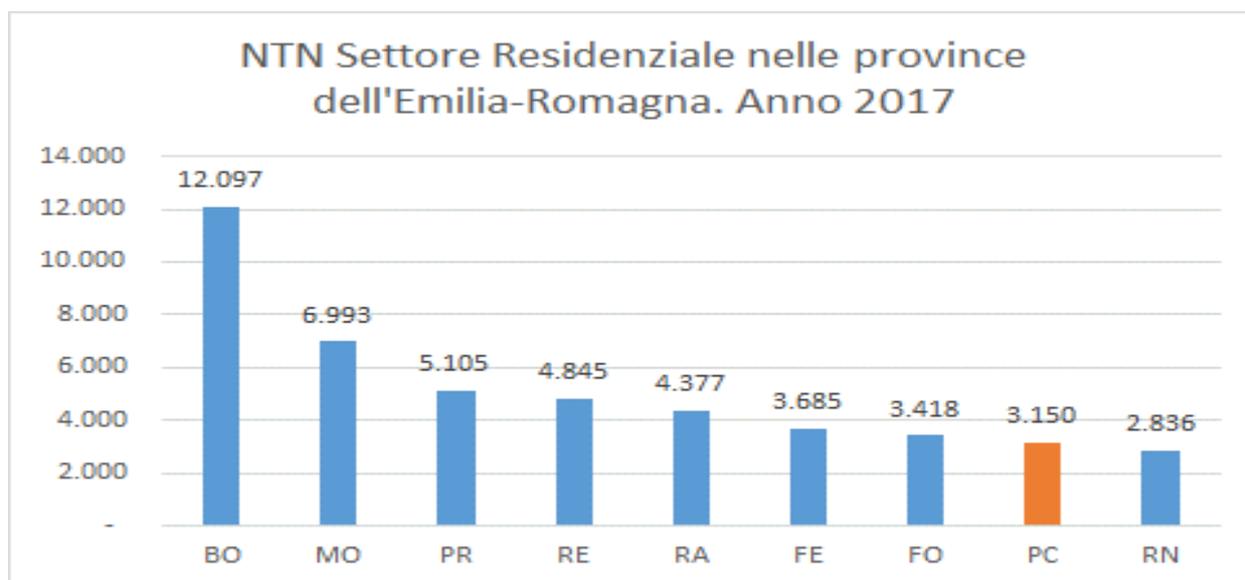
Osservando inoltre i **tassi tendenziali di ciascun trimestre** del 2017 (quindi rispetto ai corrispondenti trimestri del 2016), si può notare nel caso piacentino come vi sia stata una notevole decelerazione della crescita nella prima parte dell'anno, culminata con la flessione registrata nel secondo trimestre (-6,8%, comunque rispetto ad un +40,8% del corrispondente 2016), a cui però ha corrisposto un significativo recupero della tendenza nella seconda metà dell'anno, con un aumento dell'ordine del 10% nel terzo e quarto trimestre, superiore a quelli medi regionali e nazionali.

**NTN Settore Residenziale, Variazioni % tendenziali trimestrali. Totale Provincia di Piacenza, Emilia-Romagna, Italia**

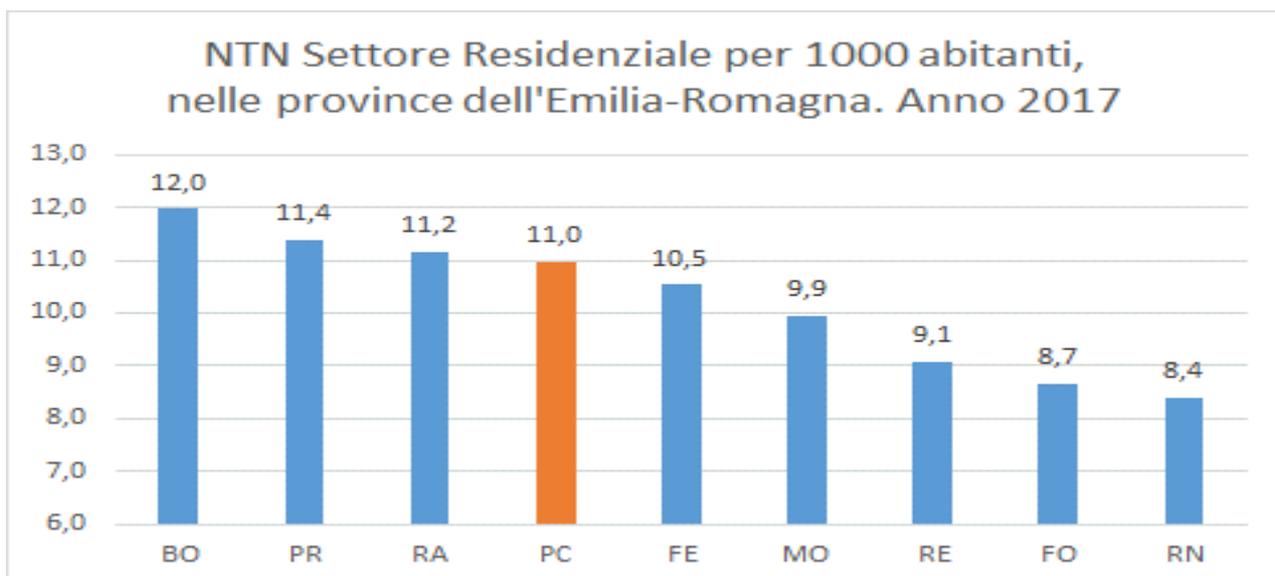


Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

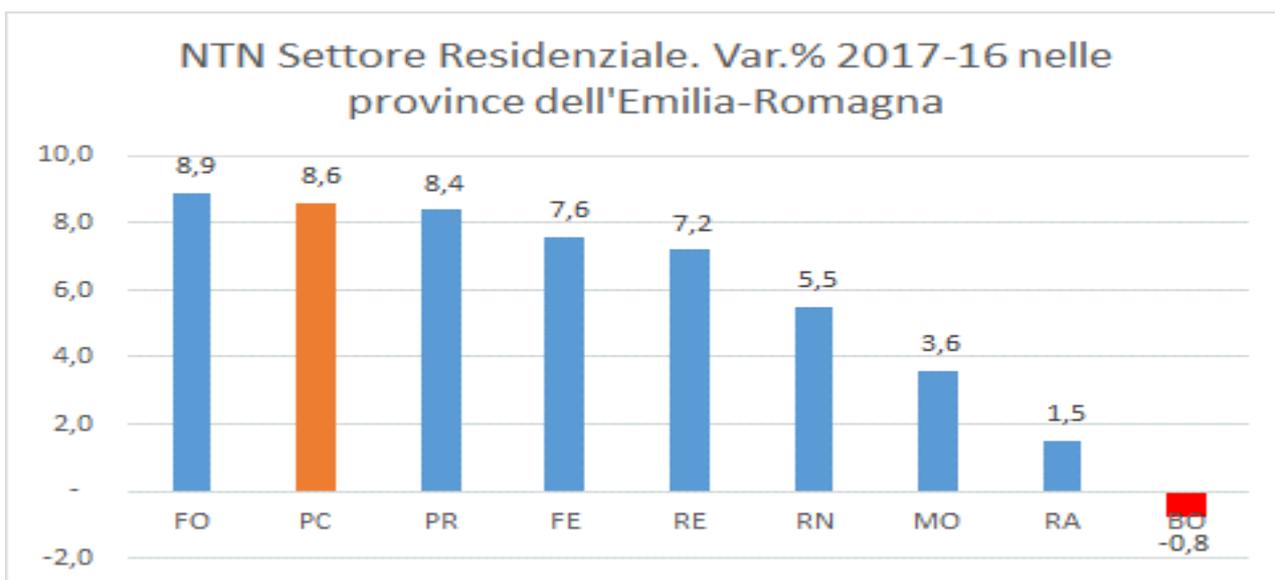
Il confronto con le altre province emiliano-romagnole evidenzia come la provincia di Piacenza sia al penultimo posto (appena prima di Rimini) per numero delle compravendite di abitazioni nel 2017 (il 6,8% del totale regionale); tuttavia il posizionamento del nostro territorio migliora decisamente nel momento in cui viene preso in considerazione il rapporto tra compravendite ed abitanti (quarto posto), e soprattutto il tasso di variazione rispetto al 2016 (secondo posto), a testimonianza di una vivacità degli scambi molto buona a livello locale.



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate



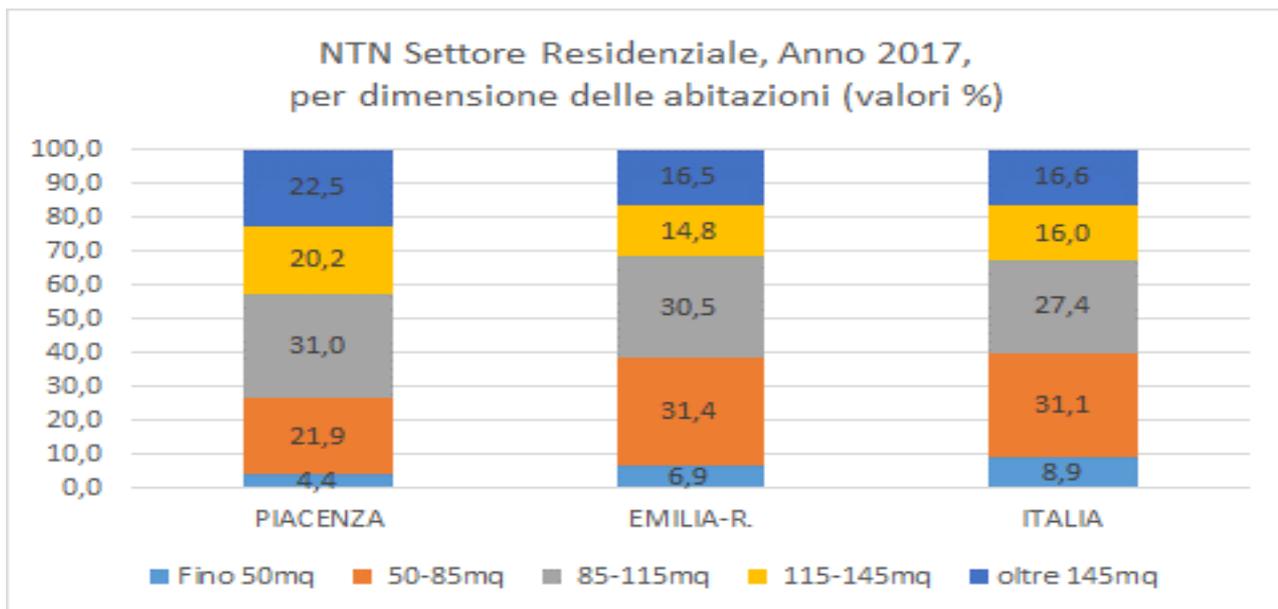
Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Dal punto di vista della **distribuzione per ampiezza delle unità abitative**, emerge la preferenza del mercato immobiliare piacentino accordata alle abitazioni di medio-grandi dimensioni, le cui compravendite incidono nel 2017 per ben il 43% del totale, contro valori che si attestano invece poco sopra il 30% in Emilia Romagna e Italia.

A queste unità abitative corrispondono anche tassi di crescita rispetto all'anno precedente tra i più elevati, in particolare se ci riferiamo alla classe dimensionale da 115 a 145 metri quadrati, che vede infatti aumentare le transazioni nella nostra provincia di oltre il 16%, un valore molto superiore rispetto a quello registrato a livello regionale (2%) e nazionale (4%).



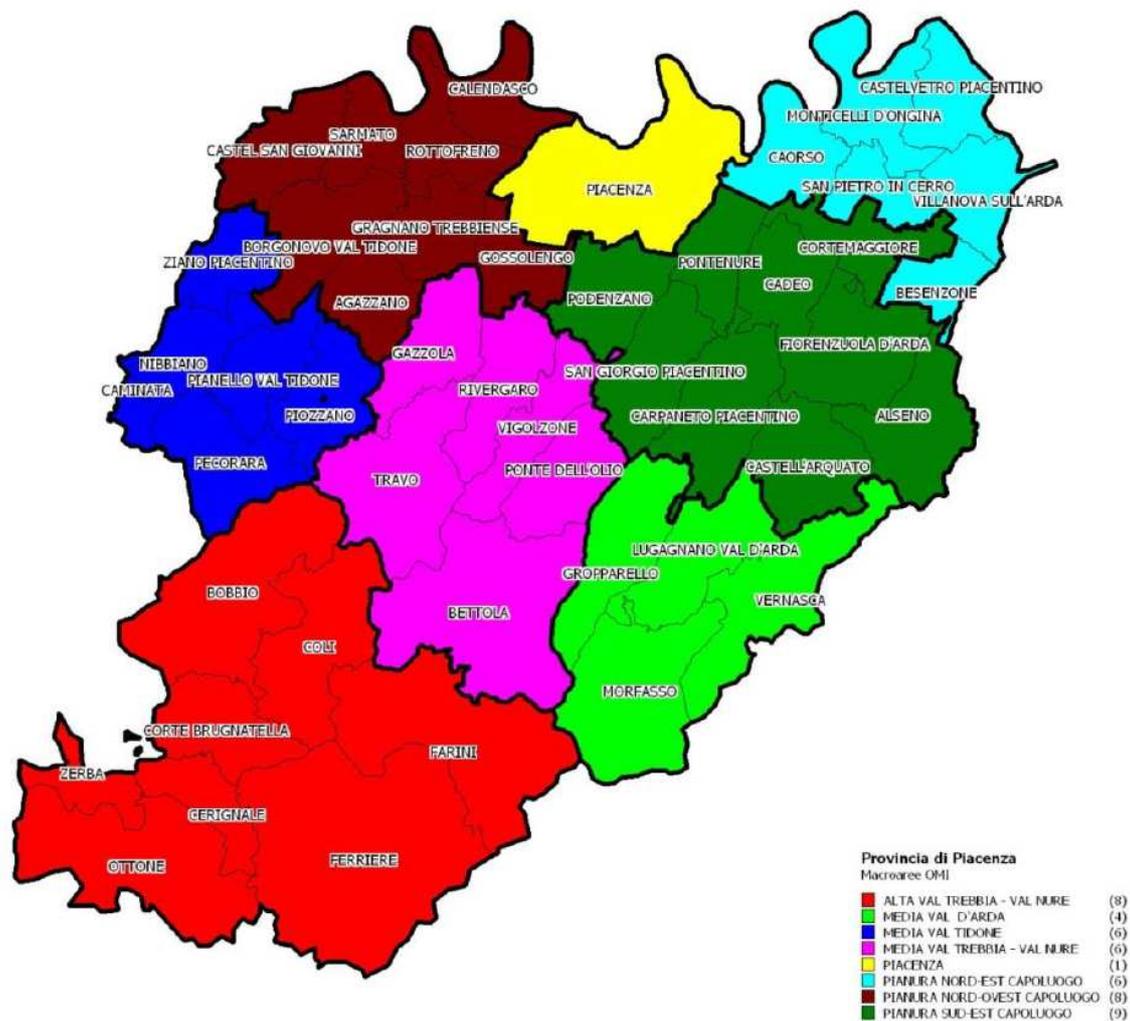
Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

**NTN Settore Residenziale, per dimensione delle abitazioni, Anno 2017.**

	Fino 50mq	50-85mq	85-115mq	115-145mq	oltre 145mq	Totale
	<b>Valori Assoluti</b>					
<b>PIACENZA</b>	138	691	976	637	708	3.150
<b>EMILIA-R.</b>	3.201	14.583	14.174	6.863	7.686	46.508
<b>ITALIA</b>	48.549	168.498	148.752	86.835	89.847	542.480
	<b>Variazioni % 2017-16</b>					
<b>PIACENZA</b>	7,6	9,2	4,0	16,2	8,6	8,6
<b>EMILIA-R.</b>	1,4	2,6	6,7	1,9	5,9	4,2
<b>ITALIA</b>	5,3	4,6	4,9	3,9	4,1	4,9

Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

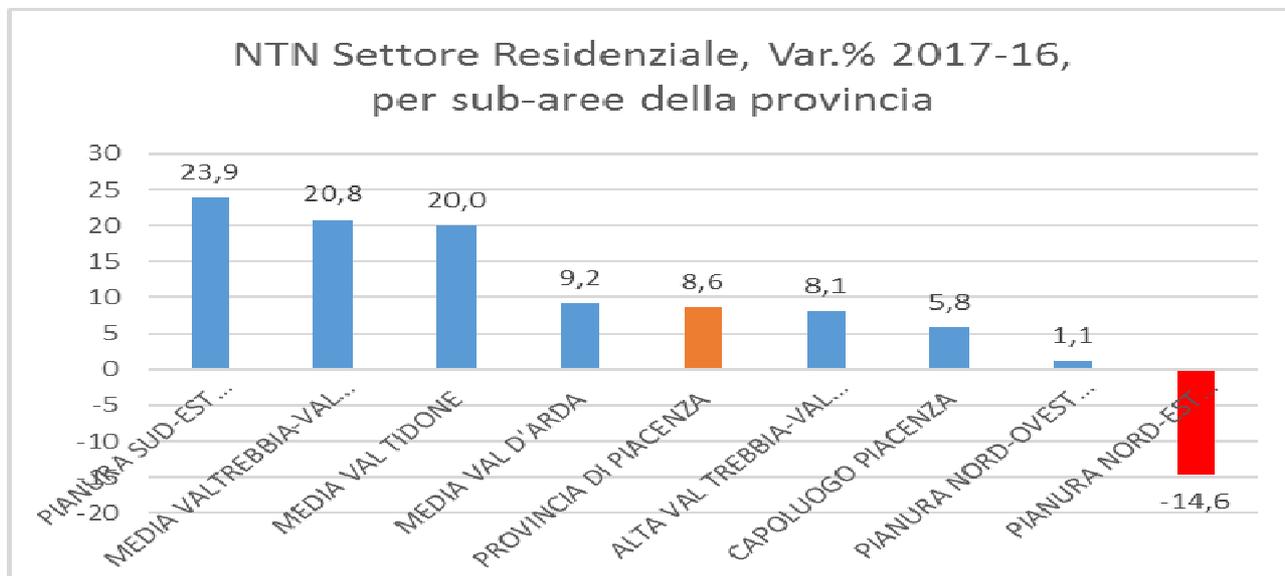
**L'analisi dei dati secondo la suddivisione del territorio provinciale in macro-aree** effettuata dall'OMI (Carta e Tabelle successive) fa emergere che oltre il 40% delle transazioni (più di 1.300) ha riguardato la città di Piacenza, e a seguire la Pianura Sud-Est formata dai comuni dell'intorno della Via Emilia verso Fiorenzuola (quasi 20%, circa 600 transazioni) e la Pianura Nord-Ovest composta dagli ambiti comunali sulla direttrice per Castel San Giovanni (più del 15%, circa 500 transazioni). Rispetto ad una variazione media provinciale 2017/2016 dell'8,6%, le zone più "reattive" – in positivo - si sono dimostrate la Pianura Sud-Est, con un incremento del 24%, e gli ambiti della Media Val Tidone, Val Trebbia e Val Nure, che registrano un tasso di crescita sull'anno precedente del 20%. Buona, anche se sotto media, la *performance* del capoluogo, con un +5,8%, meno intonata invece la dinamica all'interno della Pianura Nord-Ovest, +1,1%.



Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	123	8,1%	3,9%	0,74%	0,05
MEDIA VAL D'ARDA	100	9,2%	3,2%	1,01%	0,08
MEDIA VAL TIDONE	93	20,0%	3,0%	1,05%	0,17
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	251	20,8%	8,0%	1,33%	0,23
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	132	-14,6%	4,2%	1,23%	-0,21
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	508	1,1%	16,1%	1,90%	0,01
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	606	23,9%	19,2%	1,73%	0,33
<b>PIACENZA CAPOLUOGO</b>	<b>1.337</b>	<b>5,8%</b>	<b>42,4%</b>	<b>2,34%</b>	<b>0,12</b>
<b>PIACENZA PROVINCIA</b>	<b>3.150</b>	<b>8,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,71%</b>	<b>0,13</b>

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

In questo quadro di crescita generalizzata del mercato immobiliare piacentino, l'unica sub-area provinciale a mostrare una variazione negativa è stata la Pianura Nord-Est (comuni di Caorso, Monticelli, Castelvetro, Villanova, San Pietro in Cerro, Besenzone), che fa segnare una contrazione delle compravendite di abitazioni del 15%.



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

L'Osservatorio pubblica anche i dati riguardanti **l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI)**, indicatore costituito dal rapporto percentuale tra il numero delle transazioni (NTN) e lo stock catastale esistente: esso risulta nel 2017 particolarmente elevato nel caso del Capoluogo (2,34) e della Pianura Nord-Ovest (1,90), quando a livello provinciale il valore medio si attesta a 1,71 (in regione arriva a 1,85 e a livello nazionale a 1,59).

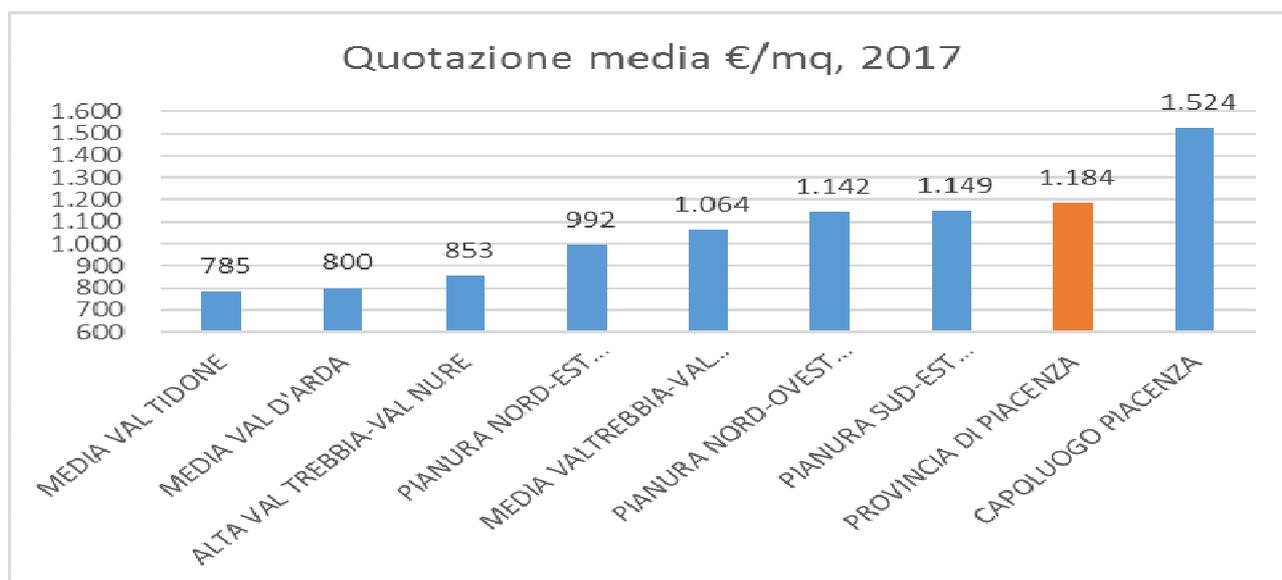
#### Quotazioni medie Settore Residenziale (€/mq), per macro-aree OMI, Anno 2017

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	853	-1,3%	110,9
MEDIA VAL D'ARDA	800	-2,0%	106,6
MEDIA VAL TIDONE	785	-1,9%	104,3
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	1.064	-1,7%	120,7
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	992	-1,3%	128,0
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.142	-1,0%	127,9
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.149	-1,1%	118,1
<b>PIACENZA CAPOLUOGO</b>	<b>1.524</b>	<b>-0,7%</b>	<b>103,9</b>
<b>PIACENZA PROVINCIA</b>	<b>1.184</b>	<b>-1,1%</b>	<b>112,4</b>

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda invece i **prezzi** delle abitazioni compravendute<sup>2</sup>, prosegue anche nel 2017 in provincia di Piacenza il calo delle quotazioni, -1,1% sull'anno precedente, dopo il -1,4% registrato nel 2016. La riduzione dei prezzi è risultata a livello locale più elevata di quanto rilevato mediamente sul territorio nazionale (-0,4%), ed è stata particolarmente accentuata all'interno delle medie aree appenniniche, dalla Val Tidone alla Val d'Arda, con cali compresi tra l'1,7 e il 2 per cento.

La **città di Piacenza** mostra invece una flessione più contenuta (-0,7%), confermando sostanzialmente la quotazione dell'anno precedente. Del resto, il capoluogo fa segnare un prezzo medio (€/mq) delle abitazioni che risulta oggi di poco superiore ai valori del 2004 (numero indice pari a 103,9), quando invece in altri ambiti, particolarmente quelli dell'intorno del capoluogo stesso (Pianura Nord-Ovest, Pianura Nord-Est, Pianura Sud-Est), le quotazioni sono ancora più elevate del 20-30 per cento.



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

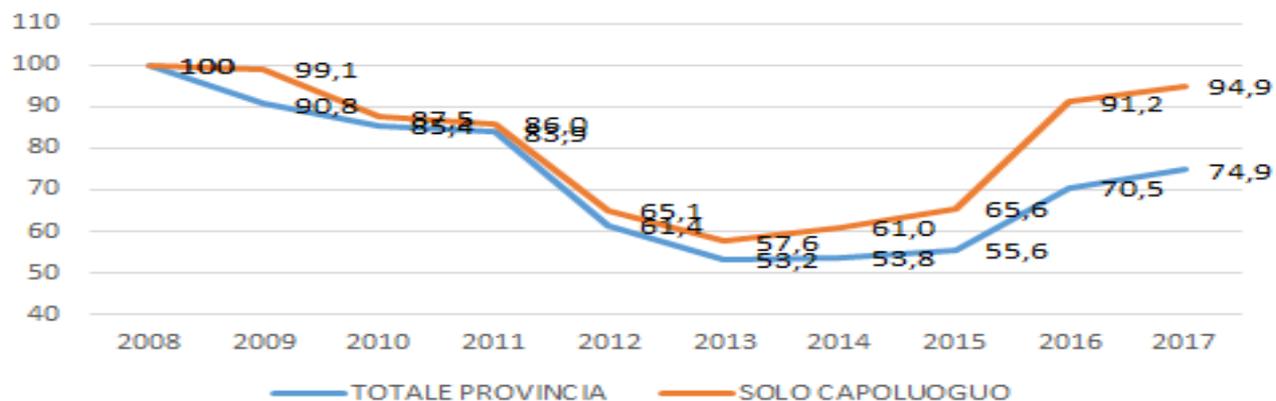
Proseguendo nel **focus sul capoluogo**, risulta evidente dall'analisi di lungo periodo come tra il 2008 e il 2017 Piacenza – rispetto all'andamento medio provinciale - abbia prima, durante la fase di crisi, assorbito meglio la congiuntura negativa del mercato, e dopo, nella fase di ripresa, trainato al rialzo il *trend* delle compravendite. Oggi, grazie soprattutto al forte incremento registrato nel 2016, il capoluogo si è riportato su volumi di vendite paragonabili a quelli di inizio periodo, con un *gap* da recuperare è di soli 5 punti percentuali<sup>3</sup>, quando invece al dato provinciale ne mancano ancora 25.

Grazie a questa dinamica, il capoluogo ha visto crescere nel tempo il suo peso sulle compravendite complessive, che passa infatti dal 33% nel 2008 al 42% nel 2017. Il fenomeno, comune anche ai capoluoghi dell'Emilia-Romagna e dell'Italia, è tuttavia più marcato a livello locale.

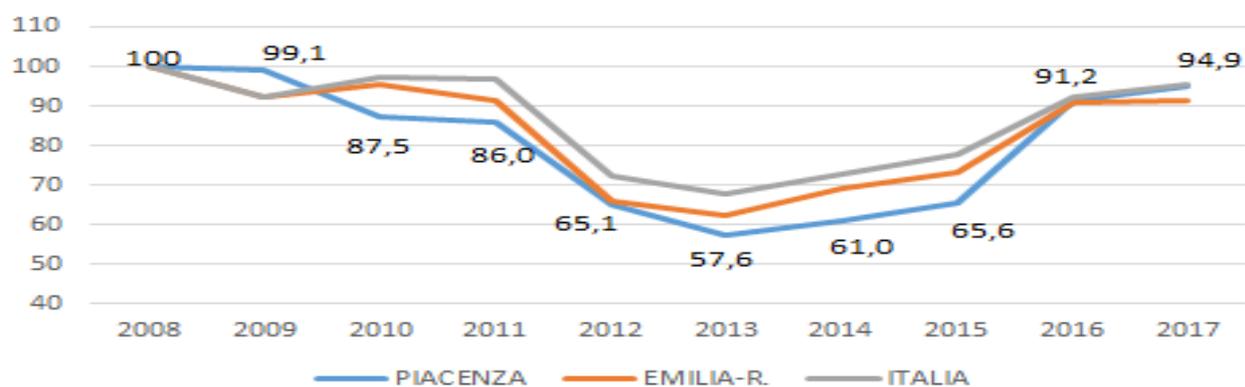
<sup>2</sup> A livello nazionale – si legge nel rapporto dell'Osservatorio - "...gli andamenti dei prezzi non hanno seguito quelli delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2017. In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014".

<sup>3</sup> Il recupero dell'ultimo biennio è tanto più significativo nel contesto di un confronto con l'ambito dei capoluoghi regionali e nazionali (vedi grafico).

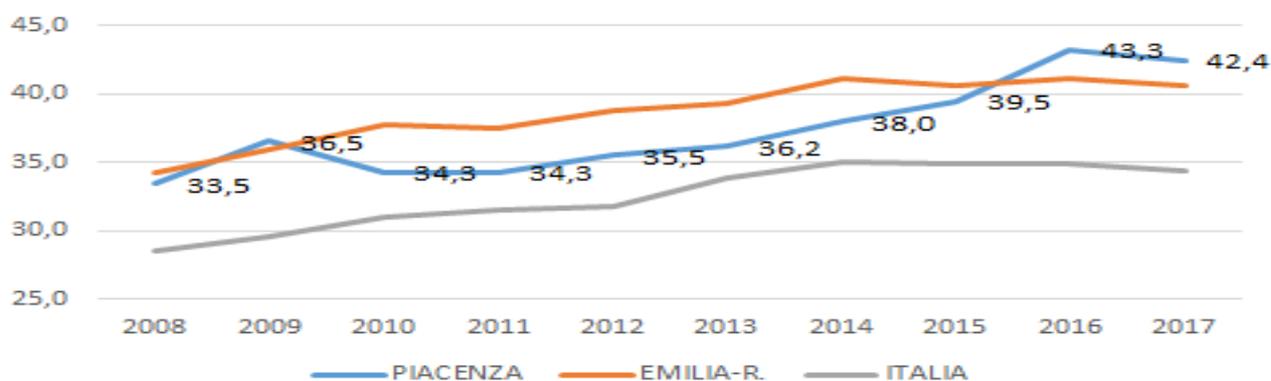
NTN Settore Residenziale - Serie storica 2008-2017 (2008=100). Confronto Provincia-Capoluogo



NTN - Serie storica 2008-2017 (2008=100). Solo Capoluoghi

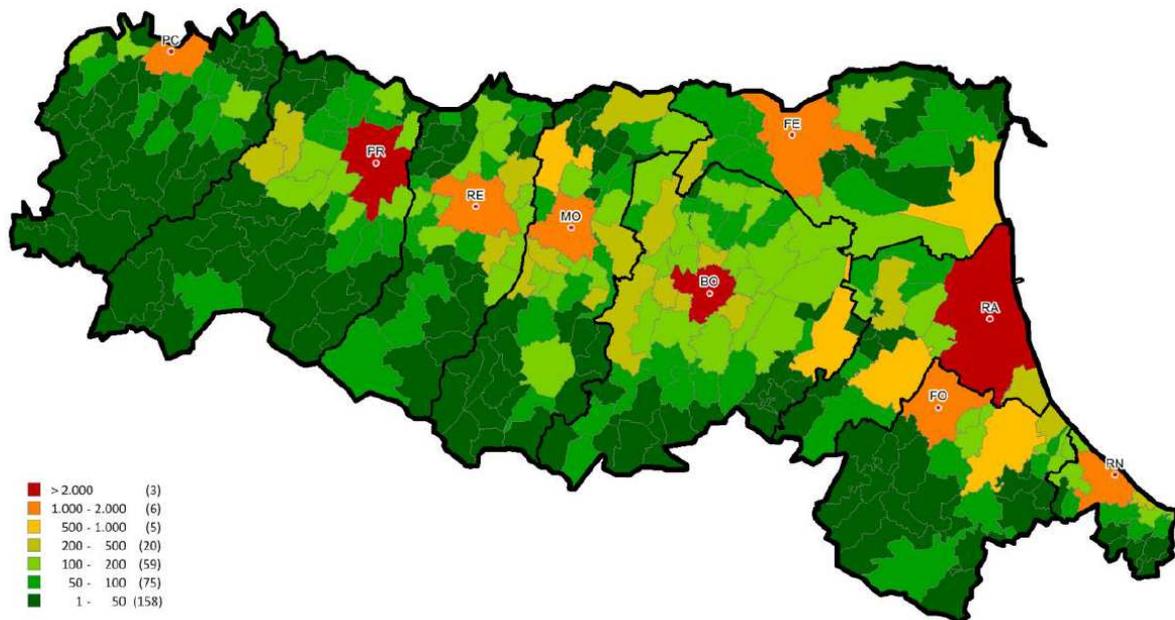


Incidenza % Capoluoghi su totale NTN. Anni 2008-2017



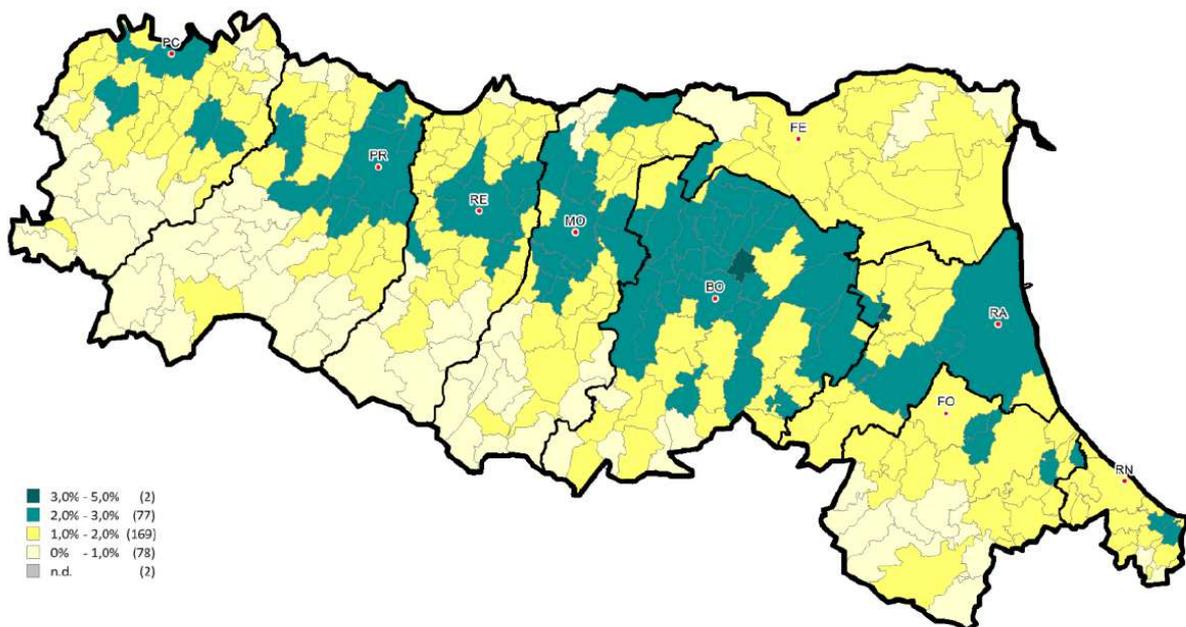
Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

### NTN, per comune, anno 2017



Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate

### IMI, per comune, anno 2017



Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate

## IL SETTORE NON RESIDENZIALE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – attraverso l'estrazione dei dati del *database on line* – consente il monitoraggio delle compravendite riferite anche al settore non residenziale, mettendo a disposizione la serie storica (rivista) dal 2011 al 2017 per il comparto *produttivo, commerciale e terziario*. A chiusura di questa analisi, soffermiamo quindi brevemente l'attenzione sulle transazioni riferite in particolare a *capannoni e stabilimenti artigianali/industriali, negozi/laboratori e uffici*, cioè a quei comparti del settore immobiliare che risultano maggiormente funzionali al sistema economico-produttivo.

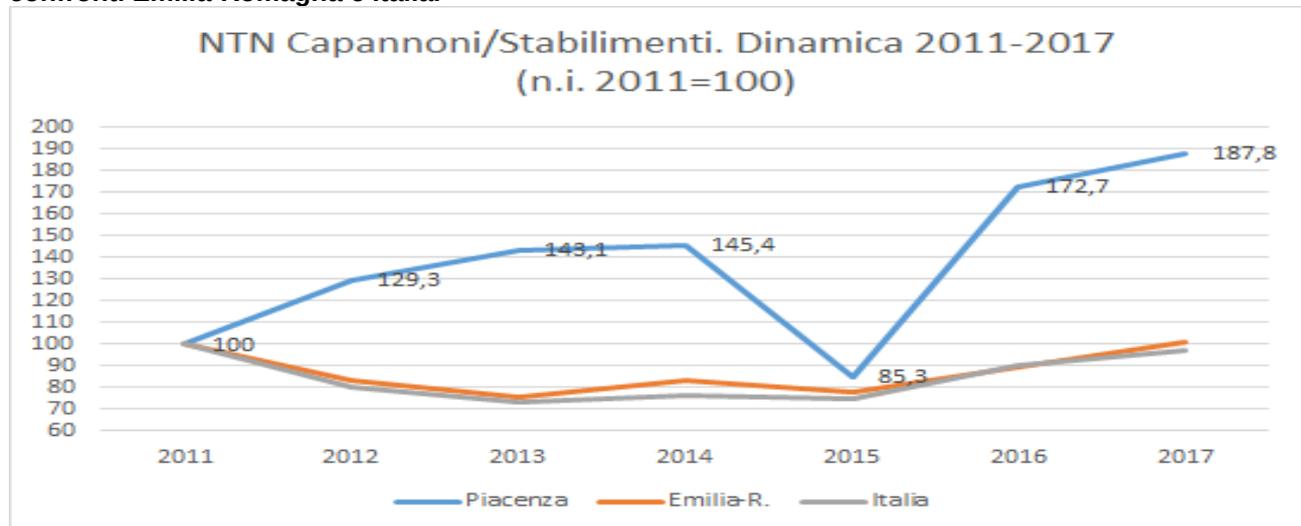
**Compravendite immobiliari. Principali comparti legati al Sistema Economico. Anni 2017, 2016 e variazione %.**

	Capannoni e Stabilimenti			Negozi			Uffici		
	2017	2016	var.%	2017	2016	var.%	2017	2016	var.%
Piacenza	86	79	8,8	172	118	45,8	75	71	5,6
<i>Solo Capol</i>	65	52	25,0	57	47	21,3	16	16	-
Emilia R.	1.461	1.299	12,5	2.085	1.925	8,3	1.036	1.012	2,4
Italia	12.038	11.193	7,6	28.115	26.299	6,9	10.354	9.726	6,5

Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

La tabella di sintesi qui esposta ci informa che anche per questi segmenti del mercato non residenziale il 2017 è stato nel piacentino complessivamente un anno di crescita, e in generale meglio "intonato" rispetto ad altri contesti, come testimoniano le variazioni nei volumi delle compravendite, una volta messe a confronto con le corrispondenti variazioni regionali e/o nazionali<sup>4</sup>.

**Compravendite di Capannoni/Stabilimenti. Numeri indice (2011=100). Totale Provincia di Piacenza, e confronti Emilia-Romagna e Italia.**



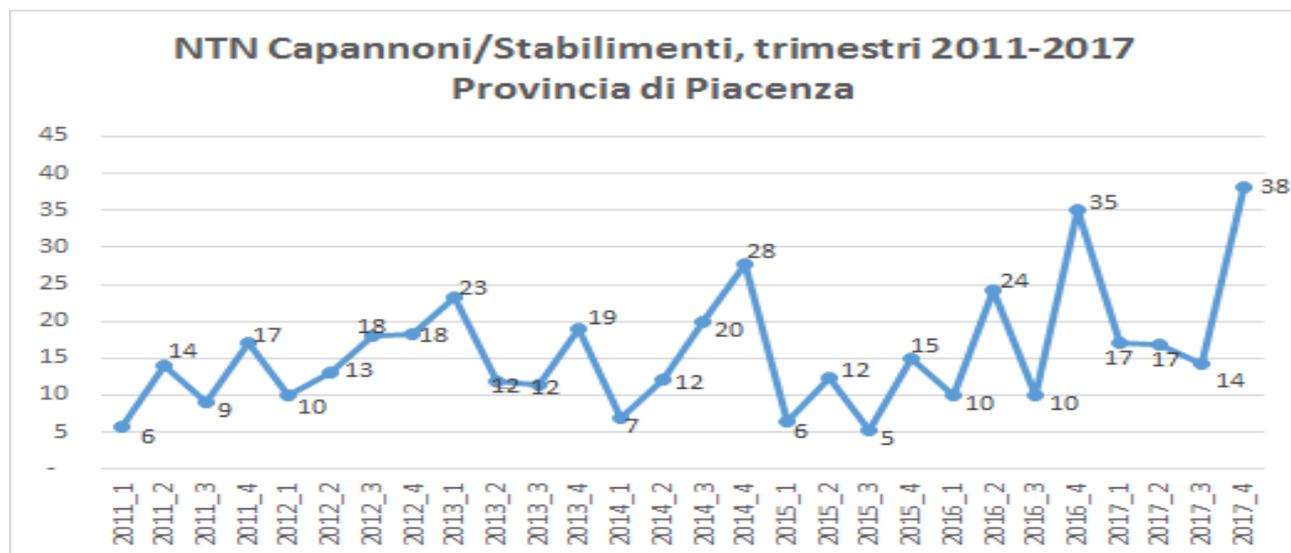
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Piacenza	46	59	66	67	39	79	86
Emilia-R.	1.446	1.210	1.099	1.206	1.130	1.299	1.461
Italia	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.038

Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Più nel dettaglio, nell'ambito del **produttivo** assistiamo ad un consolidamento dei segnali espansivi che avevano contraddistinto – con l'eccezione di un 2015 molto negativo - gli anni

<sup>4</sup> Ciò anche se occorre mettere in evidenza che nel caso dell'area piacentina si tratta di volumi ridotti e quindi più soggetti ad ampie oscillazioni.

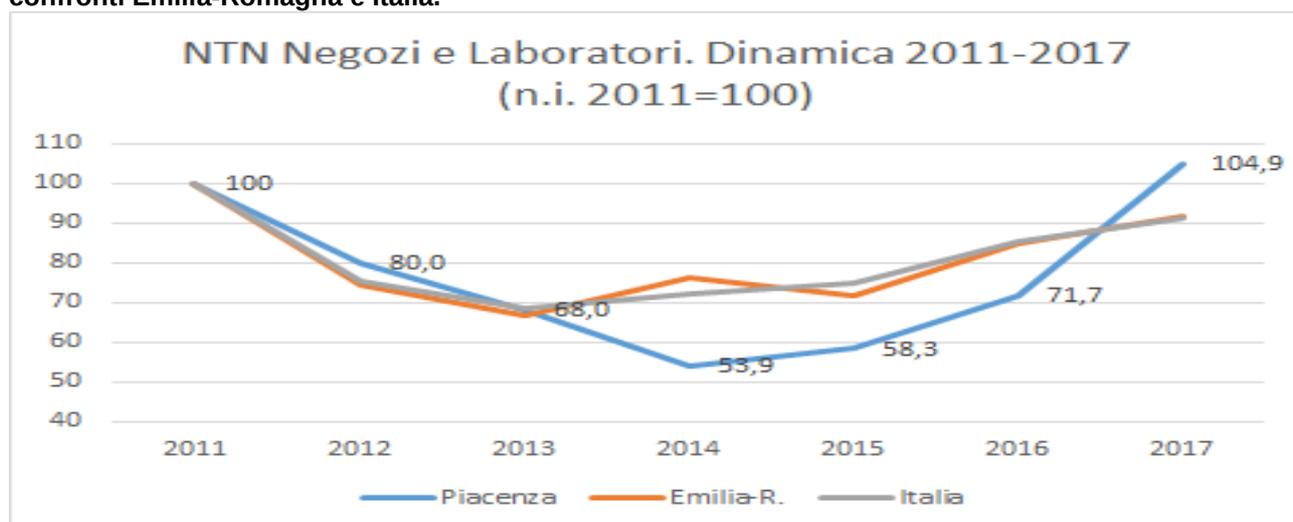
precedenti, e che portano, soprattutto tra il 2016 e il 2017, ad un innalzamento significativo del *trend*. Una peculiarità del mercato piacentino è - come si vede - quella di andare in controtendenza durante gli anni iniziali del periodo preso in considerazione (nel 2013 siamo a +43% sul 2011) rispetto al mercato regionale e nazionale, dove si registrano al contrario riduzioni dei volumi vicine al 30%. Per quanto riguarda l'evoluzione nel corso dell'ultimo anno, le transazioni crescono del 9% a livello provinciale e del 25% nel capoluogo; tale crescita risulta largamente imputabile al dato delle compravendite (38) registrato nel 4° trimestre 2017, e che viene confermato - in aumento - rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Maggiormente in linea con la dinamica regionale e nazionale (anche se caratterizzata da oscillazioni più significative) è stata l'evoluzione delle compravendite provinciali di negozi e laboratori, all'interno del comparto immobiliare riservato al **commerciale**. I dati evidenziano infatti da un lato la caduta più accentuata delle transazioni locali nella prima parte del periodo (nel 2014 sono circa la metà di quelle del 2011, quando altrove la riduzione media è di circa un terzo).

**Compravendite di Negozi e Laboratori. Numeri indice (2011=100). Totale Provincia di Piacenza, e confronti Emilia-Romagna e Italia.**



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Piacenza</b>	164	131	112	88	96	118	172
<b>Emilia-R.</b>	2.274	1.691	1.520	1.729	1.625	1.925	2.085
<b>Italia</b>	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.115

Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

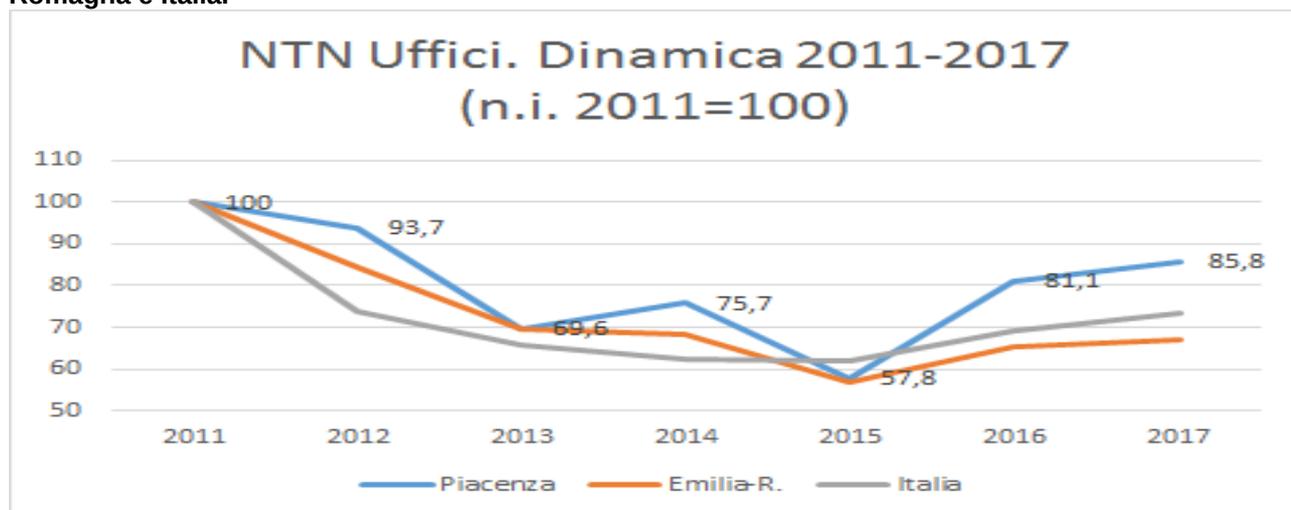
Dall'altro lato come dal 2015 sia invece in atto sul mercato piacentino un recupero delle compravendite di negozi, con un'accelerazione straordinaria soprattutto nell'ultimo anno (l'aumento nel 2017 è del 46% sull'anno precedente, contro il 7-8 per cento di Emilia-Romagna e Italia), e che riporta i volumi al di sopra dei livelli del 2011. In questo contesto il capoluogo Piacenza partecipa facendo registrare nel passaggio 2016-17 un +21%, incidendo per circa il 30% sulle transazioni complessive.



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda infine le **compravendite di uffici**, nel 2017 esse sono risultate in provincia di Piacenza 75 (di cui 16 nel capoluogo), in aumento del 6% rispetto al 2016 e in sintonia con l'andamento nazionale. Meno reattivo è stato invece il mercato regionale in questo contesto, con una variazione di poco superiore al 2%.

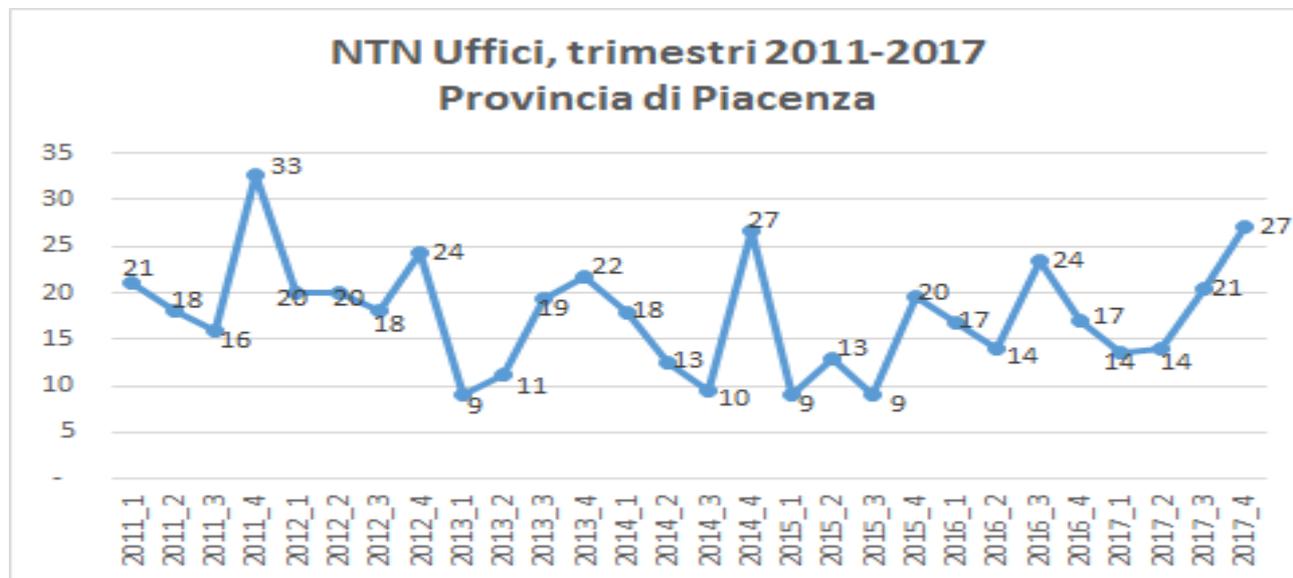
**Compravendite di Uffici. Numeri indice (2011=100). Totale Provincia di Piacenza, e confronti Emilia-Romagna e Italia.**



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Piacenza</b>	88	82	61	67	51	71	75
<b>Emilia-R.</b>	1.550	1.306	1.080	1.059	878	1.012	1.036
<b>Italia</b>	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.354

Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Anche in questo caso, Il dato del 2017 si iscrive a livello locale nel quadro di una tendenza al recupero iniziata nel 2016, dopo i precedenti anni di crisi: le transazioni di uffici, che nel 2015 stavano “sotto” di oltre il 40% rispetto a quelle del 2011, oggi devono recuperare un *gap* che si è ridotto a circa 15 punti percentuali.



Fonte: ns. elab. su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

La variazione positiva delle compravendite di uffici in ambito provinciale registrata nel 2017 è - come riporta il grafico - imputabile esclusivamente all'andamento delle transazioni nel 4° trimestre dell'anno, che ribalta i tendenziali negativi dei tre trimestri precedenti.

## SINTESI/CONCLUSIONI

Il 2017 ha rappresentato per il mercato immobiliare piacentino un anno positivamente intonato.

Nel caso del **settore residenziale**, le compravendite immobiliari di abitazioni – pari a 3.150 - sono risultate in aumento rispetto all'anno precedente dell'8,6%, con un tasso di crescita superiore a quelli registrati a livello regionale e nazionale. Ciò a conferma del sentiero di ripresa – comune anche agli altri contesti - in atto dal 2014, e che si è andato consolidando soprattutto grazie alla variazione straordinaria del 2015/2016 (+26,9%). L'andamento positivo del mercato è stato favorito dalla discesa dei prezzi delle abitazioni, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e al miglioramento della situazione economica ed occupazionale. Emerge la preferenza dei piacentini accordata alle abitazioni di medio-grandi dimensioni, le cui compravendite rappresentano ben il 43% del totale, contro valori che si attestano invece poco sopra il 30% in Emilia Romagna e Italia. In questo contesto gioca poi un ruolo importante il capoluogo, che incide sulle transazioni complessive per il 40%, e che vede aumentare progressivamente il proprio peso in termini di compravendite all'interno del territorio provinciale.

Anche per quanto riguarda il **settore non residenziale**, il 2017 è stato nel piacentino complessivamente un anno di crescita, con le transazioni in aumento rispetto al 2016 sia per i capannoni e gli stabilimenti artigianali/industriali (+8,8%), sia per i negozi/laboratori (+45,8%), che per gli uffici (+5,6%).