

DINAMICA POSITIVA ANCHE NEL 2018 PER IL SETTORE IMMOBILIARE PIACENTINO, MA CALA IL RITMO DI CRESCITA DELLE COMPRAVENDITE.

INTRODUZIONE

L'Ufficio Statistica dell'Amministrazione Provinciale di Piacenza presenta in queste pagine un aggiornamento sull'evoluzione del settore immobiliare piacentino, in base ai dati (provvisori) dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate** relativi all'anno 2018. L'analisi segue quelle già realizzate e pubblicate su Piacenz@ per il consuntivo dell'anno 2017 e per il primo semestre 2018, ed è svolta in particolare con riferimento al numero delle compravendite¹ riferite al settore residenziale (abitativo) e al settore non residenziale (produttivo, commerciale e terziario), effettuando un confronto anche con il dato regionale e nazionale.

IL SETTORE RESIDENZIALE

Si attenua – secondo i dati a consuntivo 2018 dell'OMI - il ritmo di crescita delle compravendite di abitazioni nel piacentino, confermando quanto già rilevato per il primo semestre. Sono state registrate infatti a livello provinciale 3.275 transazioni immobiliari ad uso residenziale, che risultano ancora in aumento rispetto all'anno precedente (+3,9%), ma ad un tasso inferiore a quello registrato nel 2017 (+8,6%). Il dato si iscrive nel quadro di un sentiero di ripresa generalizzato 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 la *trend* su livelli antecedenti alla crisi del 2012-2013, ma che però mostra più recentemente segnali di rallentamento.

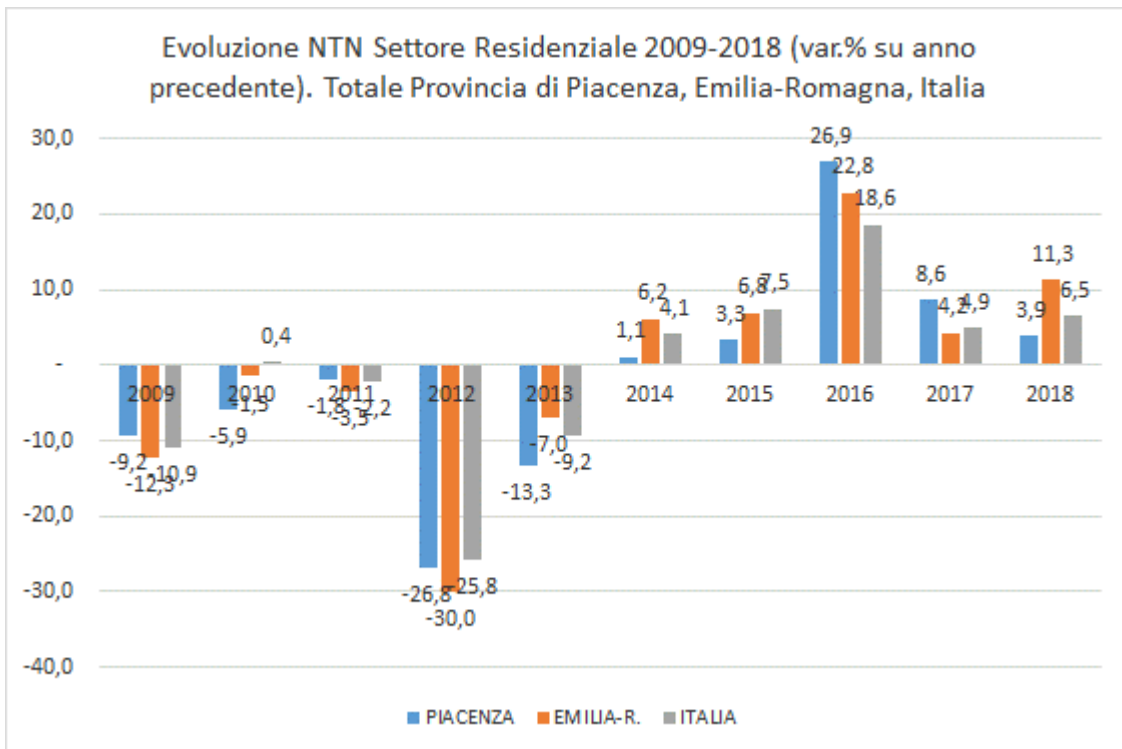
NTN Settore Residenziale. Provincia di Piacenza, Emilia-Romagna, Italia. Anno 2018 e variazioni.

	2018	2017	Var % '18-'17	Var% '18-'08
PIACENZA	3.275	3.150	3,9	- 22,2
EMILIA-R.	51.923	46.508	11,3	- 14,2
ITALIA	578.647	542.480	6,5	- 15,4

Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

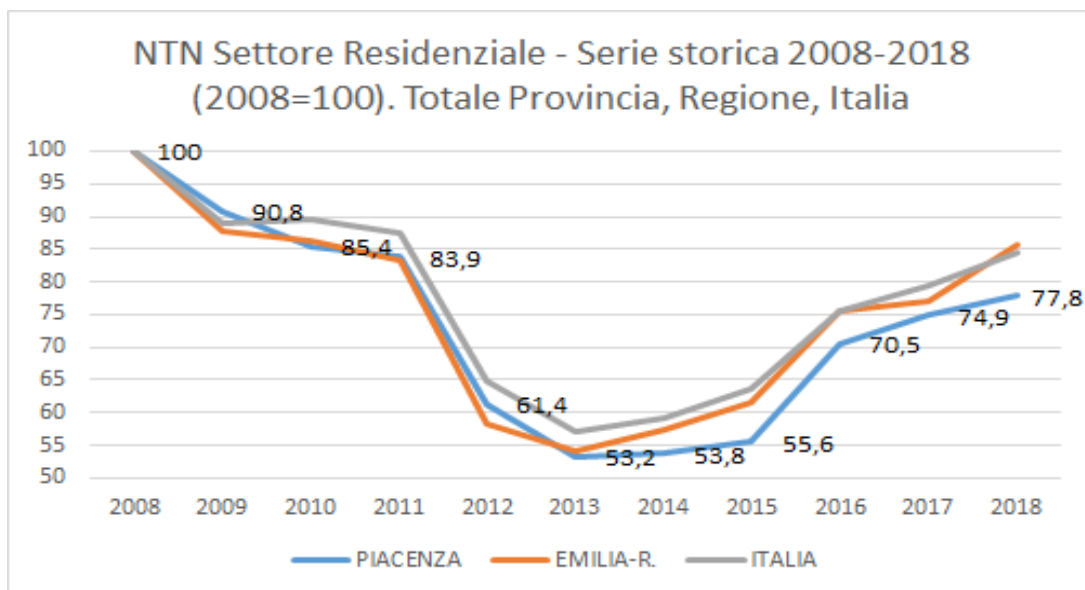
Il dato piacentino va inoltre in controtendenza rispetto alle dinamiche a livello regionale e nazionale, dove emerge invece un aumento dei ritmi di crescita rispetto al 2017. Nei fatti, il nostro contesto locale registra nel 2018 un tasso di variazione meno intonato rispetto a quello dell'Emilia-Romagna (+11,3%) e dell'Italia (+6,5%).

¹ 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.



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

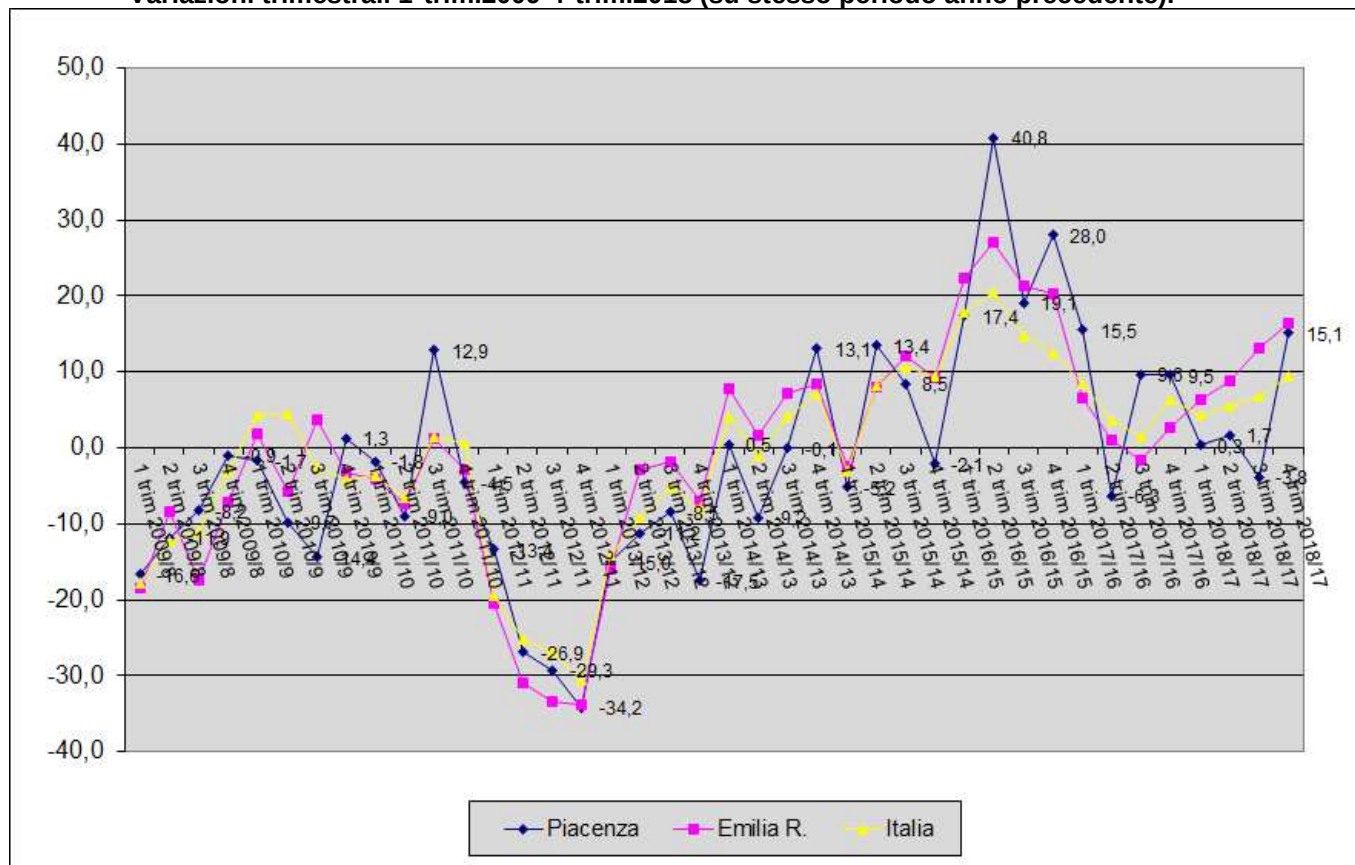
In un’ottica di più lungo periodo, si deve osservare come – nonostante il recupero degli ultimi anni - il settore immobiliare residenziale della nostra provincia viaggia ancora in territorio negativo rispetto ai livelli del 2008 (quando a Piacenza le compravendite erano superiori alle 4.200), con un differenziale di oltre 20 punti percentuali ancora da recuperare; ma è anche vero che i punti erano ben 45 nel 2015.



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Il ritmo della ripresa nel piacentino è stato comunque in generale – come mostra il grafico - meno *performante* rispetto a quelli sperimentati a livello nazionale e soprattutto regionale, dove il gap sul 2008 è attualmente in entrambi i contesti di circa 15 punti percentuali.

NTN Settore Residenziale.
Variazioni trimestrali 1°trim.2009-4°trim.2018 (su stesso periodo anno precedente).

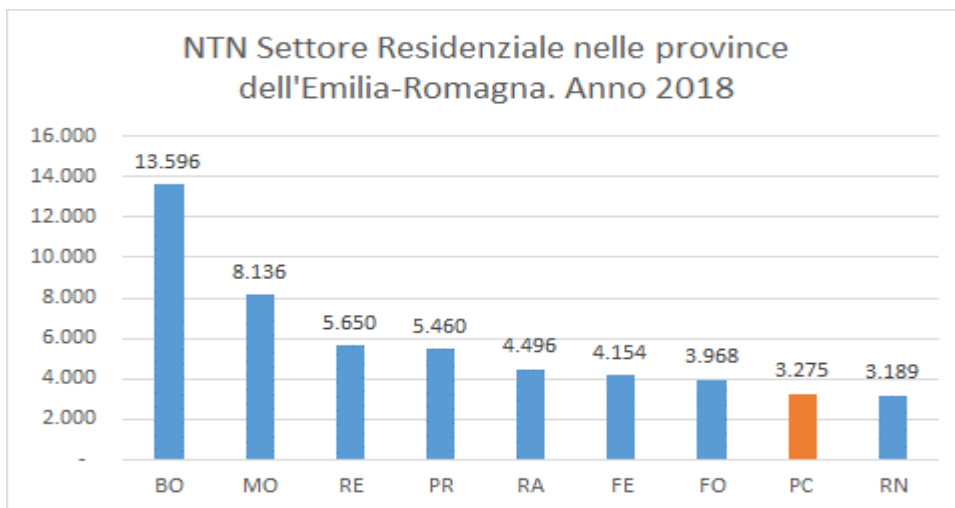


Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

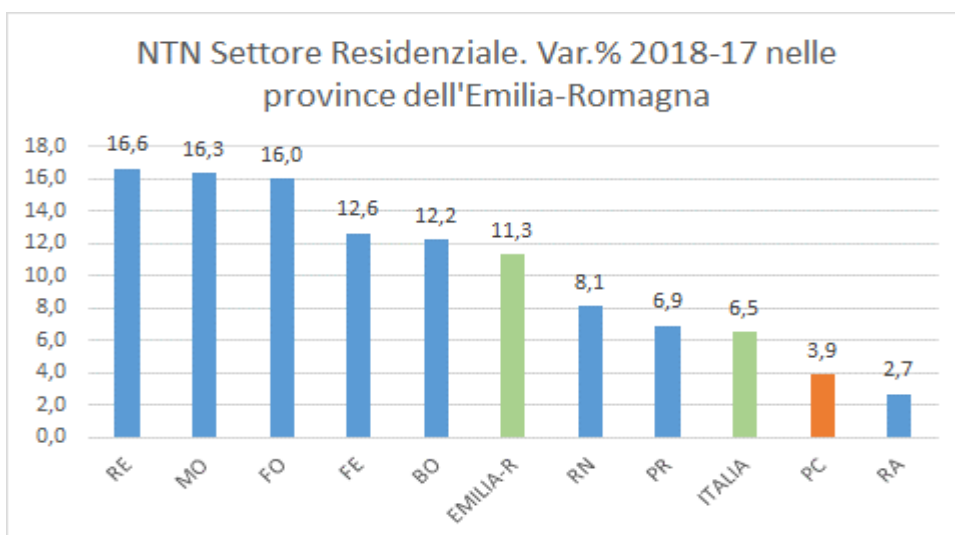
Le cause della contrazione del tasso di sviluppo delle compravendite di abitazioni a Piacenza tra il 2017 e il 2018 sono da ricercare certamente nella mutata percezione, da parte dei potenziali acquirenti locali, delle positive condizioni (discesa dei prezzi delle abitazioni, livello assai basso dei tassi sui mutui, miglioramento della situazione economica) che sono state alla base nell'ultimo biennio dello sviluppo consistente delle transazioni. Condizioni che evidentemente – dato l'aumento dei tassi di crescita negli altri contesti (l'Emilia-Romagna, l'Italia) - vengono interpretate invece altrove ancora favorevolmente, nonostante il peggioramento delle prospettive future della nostra economia, dell'occupazione e dei redditi.

Dal punto di vista temporale, nel corso del 2018, penalizzante è stato per il piacentino (dopo un primo semestre sottotono con tassi attorno a +1%) soprattutto il risultato negativo del 3° trimestre, -3,8% sullo stesso trimestre di un anno prima (-7,8% nel capoluogo), controbilanciato però da un +15,1% in finale d'anno, e che lascia ben sperare per l'inizio del 2019.

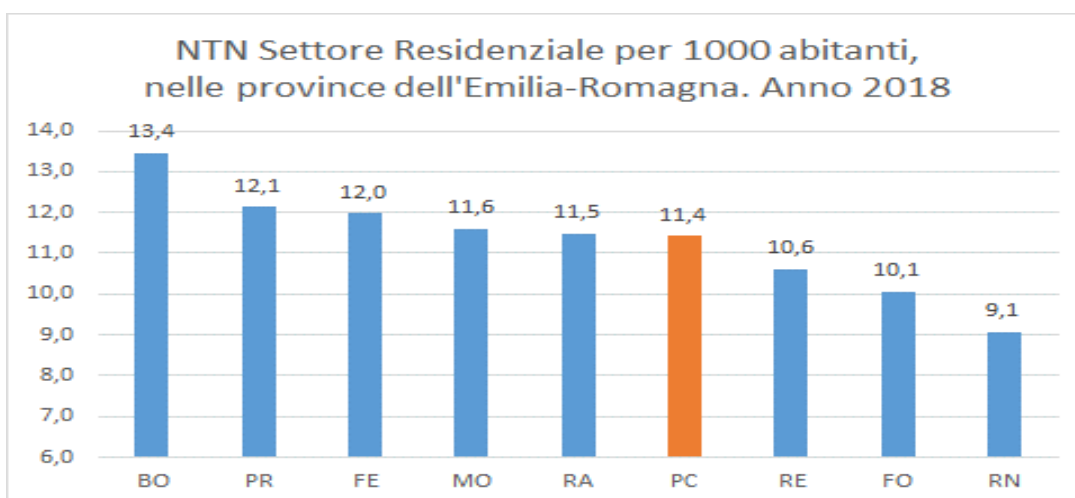
Il **confronto con le altre province emiliano-romagnole** evidenzia come la provincia di Piacenza si collochi al penultimo posto (appena prima di Rimini) sia per valore assoluto delle compravendite di abitazioni nel 2018 (il 6,3% del totale regionale) che per tasso di variazione rispetto al 2017; va sottolineato comunque anche come il posizionamento del nostro territorio migliori decisamente nel momento in cui viene preso in considerazione il rapporto tra compravendite ed abitanti, cioè mettendo in relazione le transazioni con la popolazione effettiva.



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate



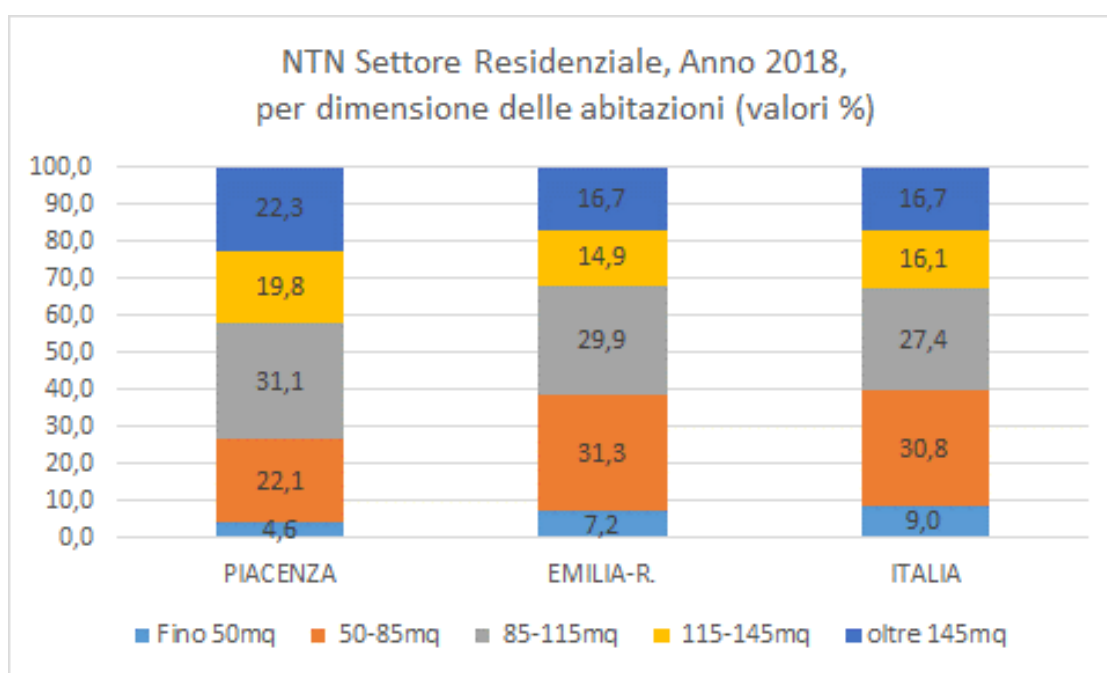
Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – 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 2018 per ben il 42% del totale, contro valori che si attestano invece poco sopra il 30% in Emilia-Romagna e Italia.

I tassi di crescita più elevati rispetto all'anno precedente si sono registrati però a livello provinciale con riferimento alle tipologie abitative di dimensioni minori, fino a 50 metri quadrati (+9,9%) e nella classe da 50 a 85 mq. (+5,0%), mentre le compravendite di abitazioni medio-grandi e grandi sono aumentate a ritmi decisamente più bassi.



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

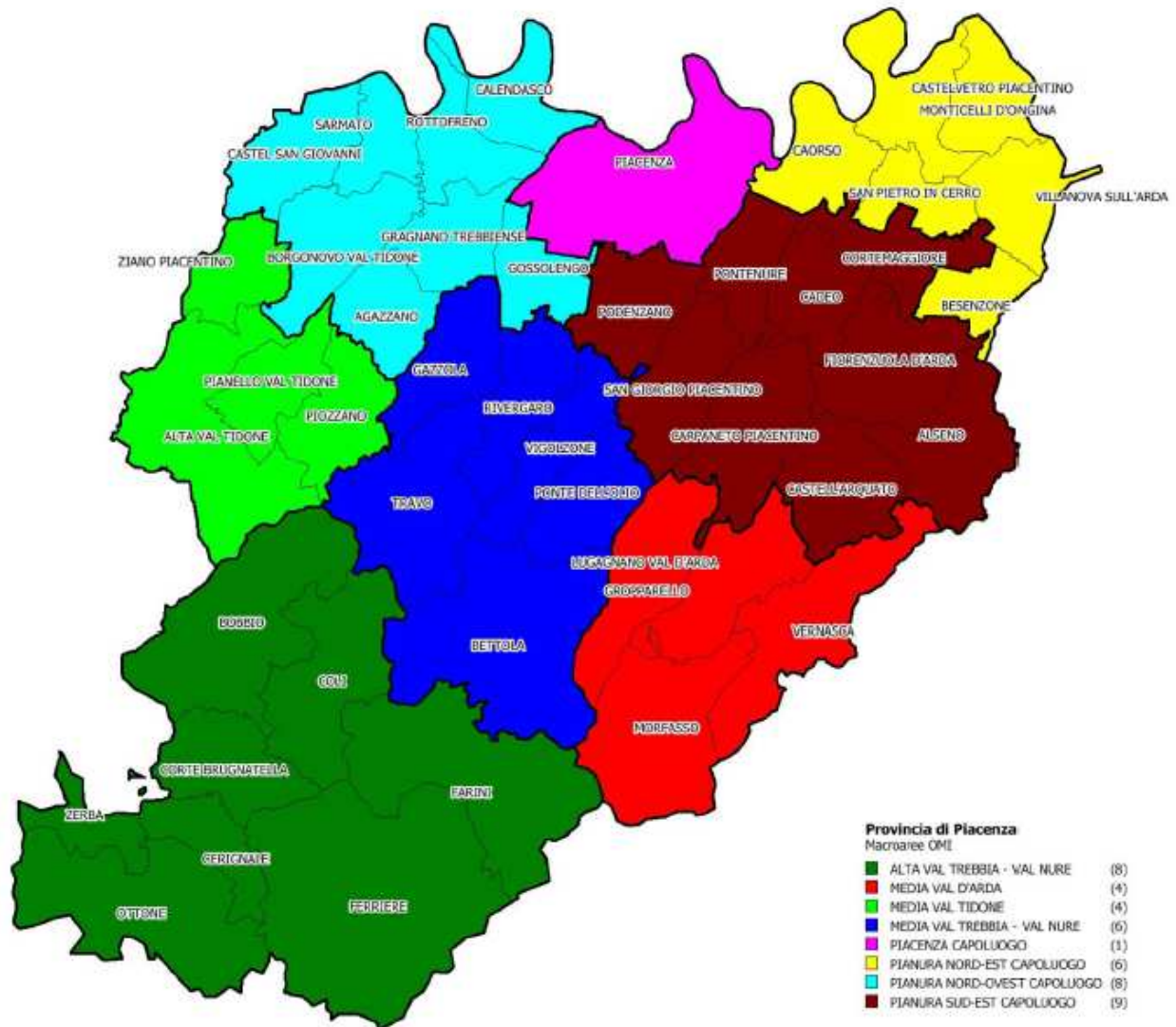
NTN Settore Residenziale, per dimensione delle abitazioni, Anno 2018.

	Fino 50mq	50-85mq	85-115mq	115-145mq	oltre 145mq	Totale
Valori Assoluti						
PIACENZA	152	725	1.019	650	729	3.275
EMILIA-R.	3.752	16.240	15.513	7.731	8.687	51.923
ITALIA	52.265	178.287	158.722	92.873	96.500	578.647
Variazioni % 2018-17						
PIACENZA	9,9	5,0	4,3	1,9	2,9	3,9
EMILIA-R.	16,7	11,0	9,2	12,2	12,5	11,3
ITALIA	7,4	5,7	6,6	6,8	7,3	6,5

Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – 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 (1.354) ha riguardato la città di Piacenza, e a seguire la Pianura Sud-Est formata dai comuni dell'intorno della Via Emilia verso Fiorenzuola (il 20%, 656 transazioni) e la Pianura Nord-Ovest composta dagli ambiti comunali sulla direttrice per Castel San Giovanni (il 18%, 584 transazioni). Rispetto ad una

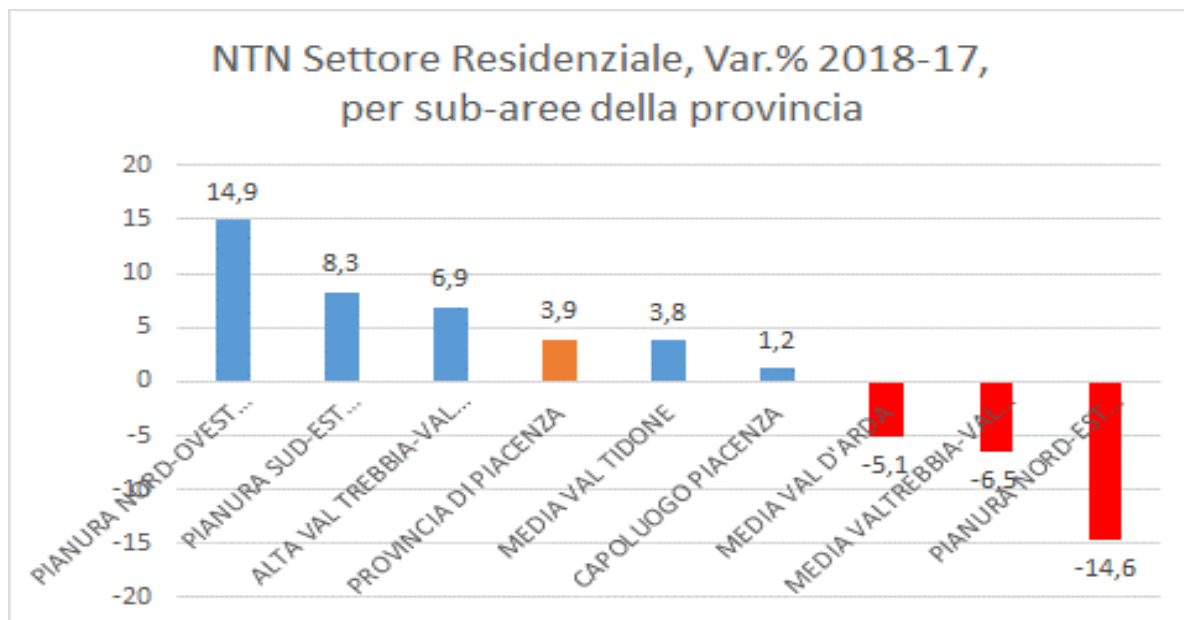
variazione media provinciale 2018/2017 del 3,9%, la zona più “reattiva” – in positivo - si è dimostrata la Pianura a Nord-Ovest del capoluogo, con un incremento del 15%, a seguire la Pianura Sud-Est (+8,3%) e gli ambiti della dell’Alta Val Trebbia e Val Nure (+6,9%). La variazione non molto intonata del 2018 a livello provinciale è da imputare comunque alla prestazione del capoluogo, le cui transazioni crescono solamente dell’1,2%.



Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	132	6,9%	4,0%	0,79%	0,05
MEDIA VAL D'ARDA	95	-5,1%	2,9%	0,96%	-0,05
MEDIA VAL TIDONE	97	3,8%	3,0%	1,09%	0,04
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	235	-6,5%	7,2%	1,24%	-0,09
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	123	-6,8%	3,8%	1,14%	-0,08
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	584	14,9%	17,8%	2,18%	0,28
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	656	8,3%	20,0%	1,86%	0,14
PIACENZA CAPOLUOGO	1.354	1,2%	41,3%	2,36%	0,02
PIACENZA	3.275	3,9%	100,0%	1,78%	0,06

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Mostrano infine variazioni negative, comprese tra il -5 e il -7 per cento, le compravendite negli altri ambiti provinciali, precisamente nelle aree della Pianura a nord-Est del capoluogo (comuni di Caorso, Monticelli, Castelvetro, Villanova, San Pietro in Cerro, Besenzone), della Media Val d'Arda e della Media Val Trebbia/Val Nure.



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – 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 2018 particolarmente elevato nel caso del Capoluogo (2,36) e della Pianura Nord-Ovest (2,18), quando a livello provinciale il valore medio si attesta a 1,78 (in regione arriva a 2,05 e a livello nazionale a 1,69).

Quotazioni medie Settore Residenziale (€/mq), per macro-aree OMI, Anno 2018

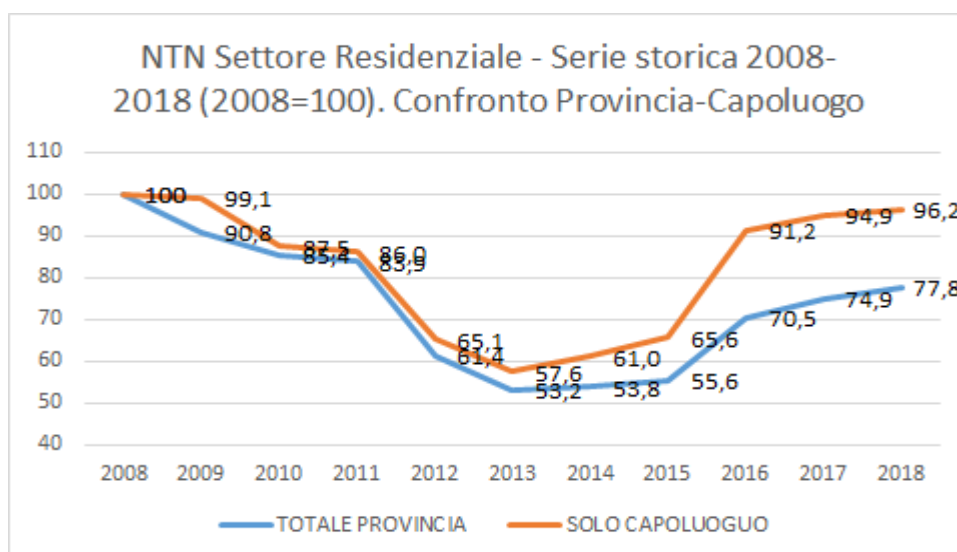
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	853	0,00%	110,9
MEDIA VAL D'ARDA	800	0,00%	106,6
MEDIA VAL TIDONE	780	0,00%	104,3
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	1.062	-0,13%	120,5
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	974	-0,31%	127,5
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.141	-0,11%	127,8
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.148	-0,15%	117,9
PIACENZA CAPOLUOGO	1.516	-0,38%	103,5
PIACENZA	1.179	-0,22%	112,2

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda invece i **prezzi** delle abitazioni compravendute², prosegue anche nel 2018 in provincia di Piacenza il calo delle quotazioni, -0,2% sull'anno precedente, dopo il -1,1% registrato nel 2017. La riduzione dei prezzi è risultata a livello locale perfettamente in linea con quella rilevata in media sul territorio nazionale (-0,2%), ed è stata leggermente più accentuata all'interno della Pianura nord-est (-0,3%) e della **città di Piacenza** (-0,4%). Il capoluogo fa segnare inoltre un prezzo medio (€/mq) delle abitazioni che risulta oggi di poco superiore ai valori del 2004 (numero indice pari a 103,5), 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 di circa il 20-30 per cento.

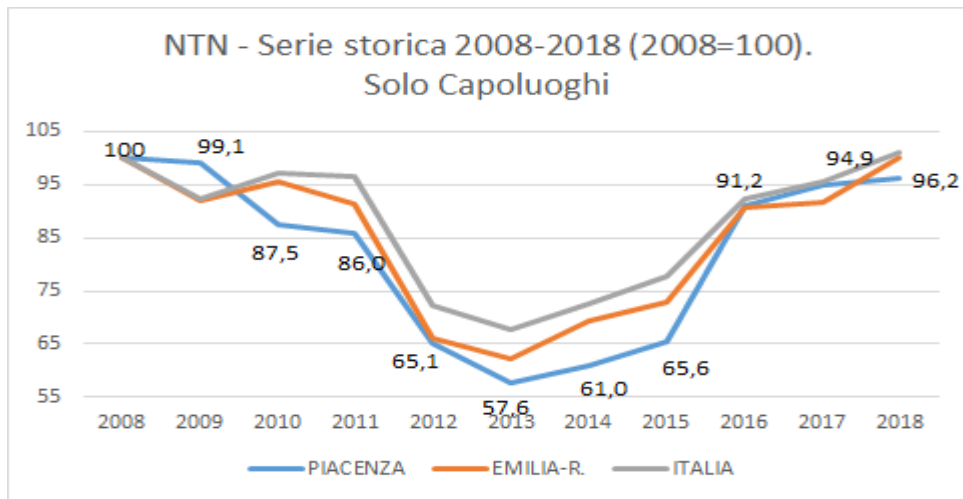
Volendo fare un approfondimento sul capoluogo, emerge dall'analisi di lungo periodo come tra il 2008 e il 2018 **Piacenza** – rispetto all'andamento medio provinciale - abbia prima, durante la fase di crisi, assorbito meglio la congiuntura negativa del mercato, e dopo, nella fase di ripresa, trainato 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 che è inferiore a 5 punti percentuali, quando invece al dato provinciale ne mancano ancora più di 20.

Grazie a questa evoluzione, Piacenza città ha visto crescere nel tempo il suo peso sulle compravendite complessive provinciali, che passa infatti dal 33% nel 2008 al 41% nel 2018. Il fenomeno, comune anche ai capoluoghi dell'Emilia-Romagna e dell'Italia, è tuttavia più marcato a livello locale (la media nazionale è del 34%).

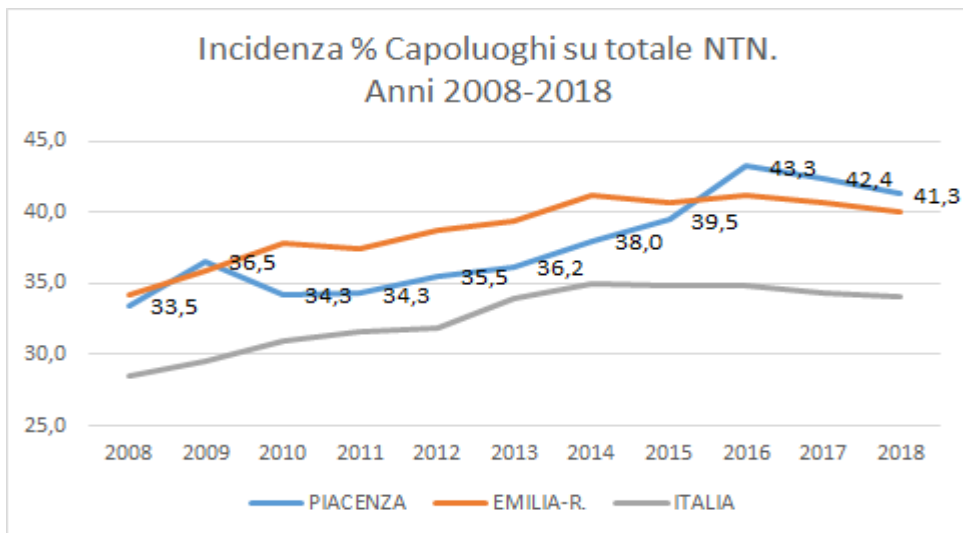


Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

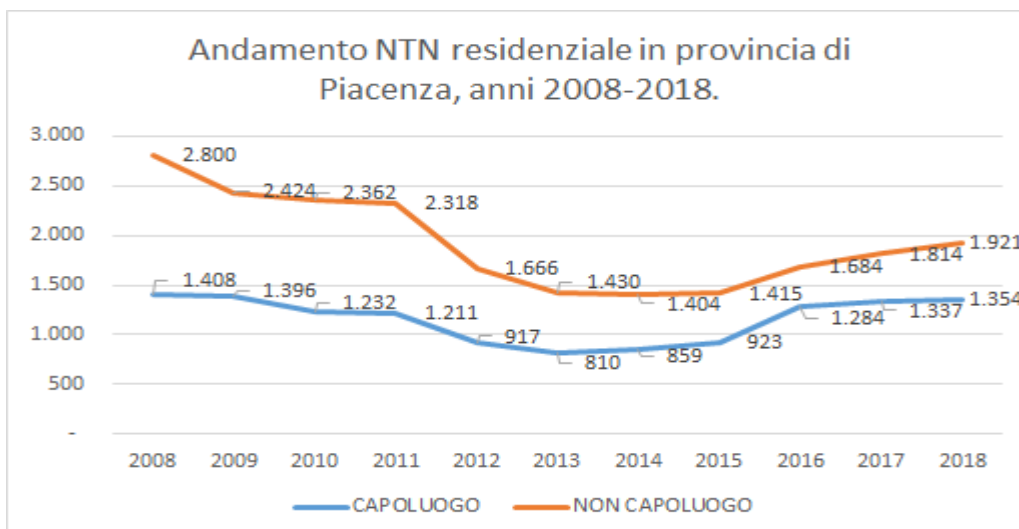
² A livello nazionale – si legge nel rapporto dell'Osservatorio - "...Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018..... In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi 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".



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate



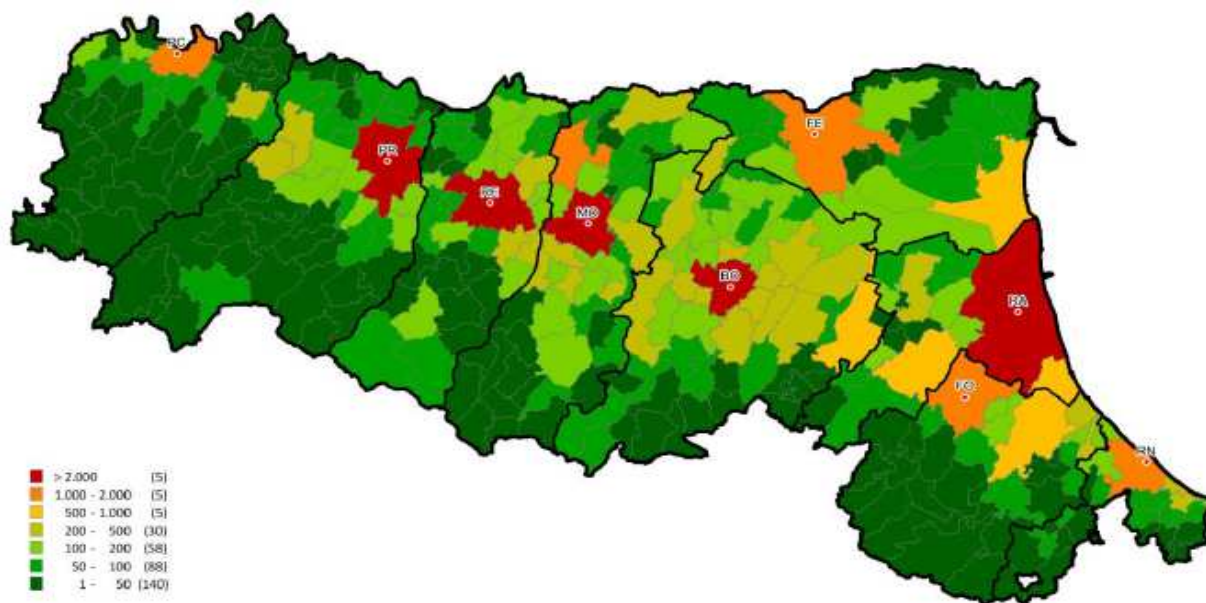
Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

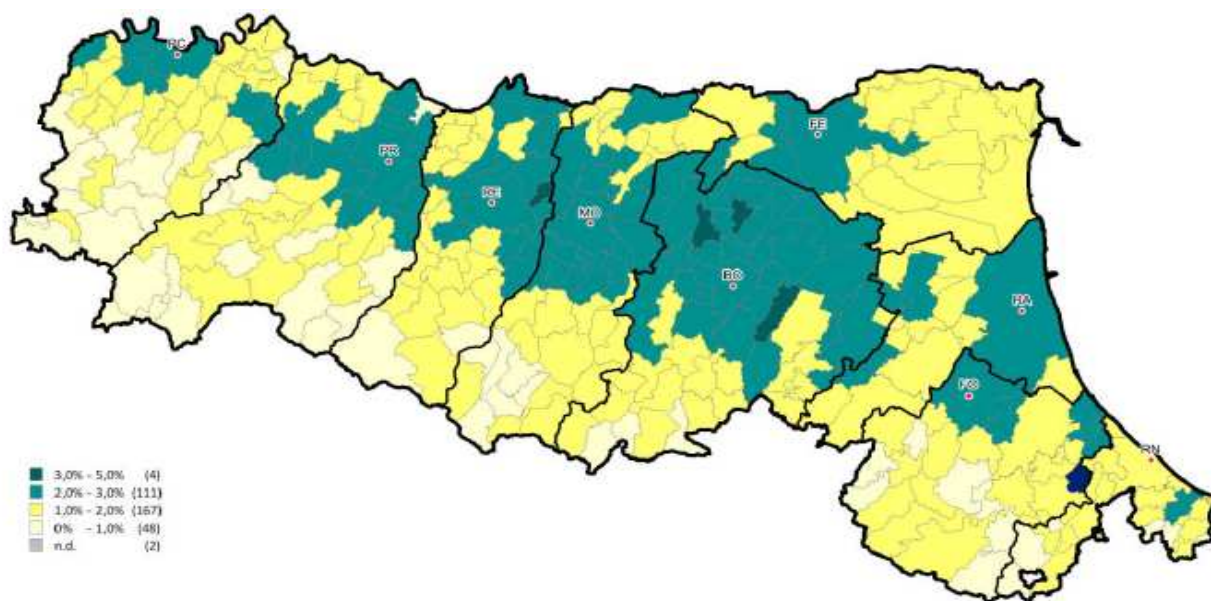
Si noti anche però che l'incidenza di Piacenza è diminuita nel corso degli ultimi due anni, essendo in questa fase risultato più dinamico il mercato immobiliare nel resto del territorio provinciale. In particolare, nel capoluogo la variazione positiva delle compravendite tra il 2017 e il 2018 si è fermata all'1,2%, mentre al di fuori la crescita è stata del 5,9%.

NTN, per comune, anno 2018



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

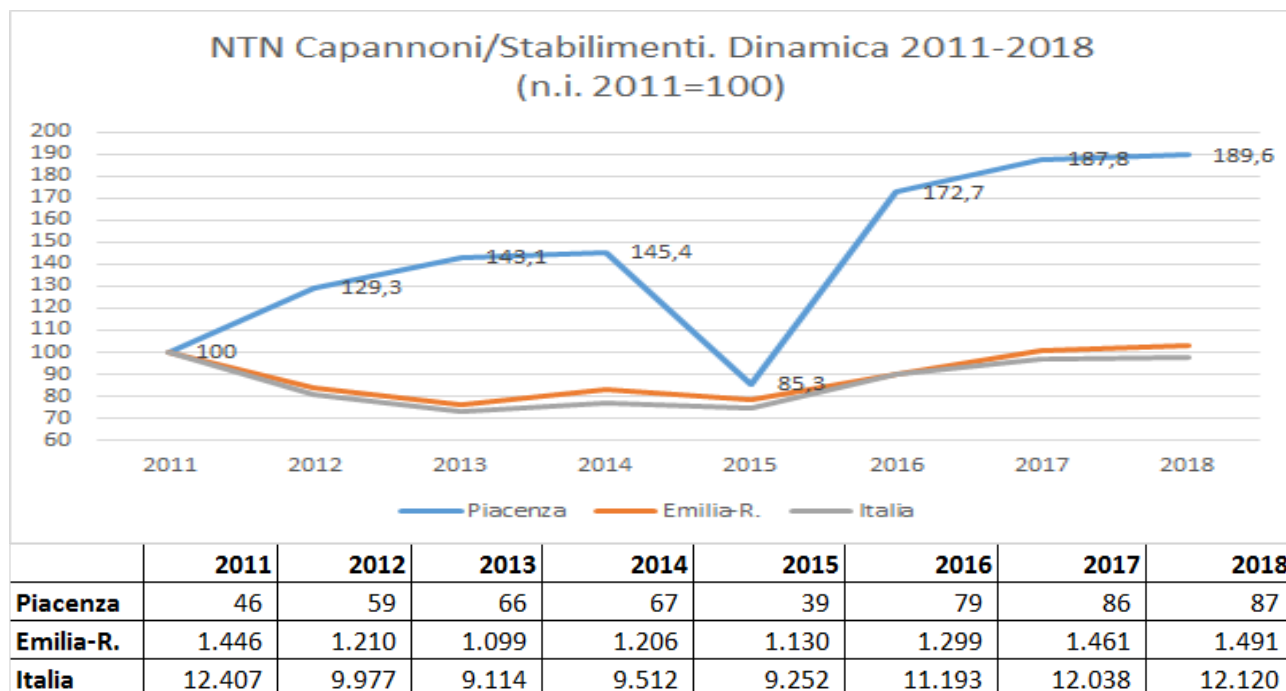
IMI, per comune, anno 2018



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

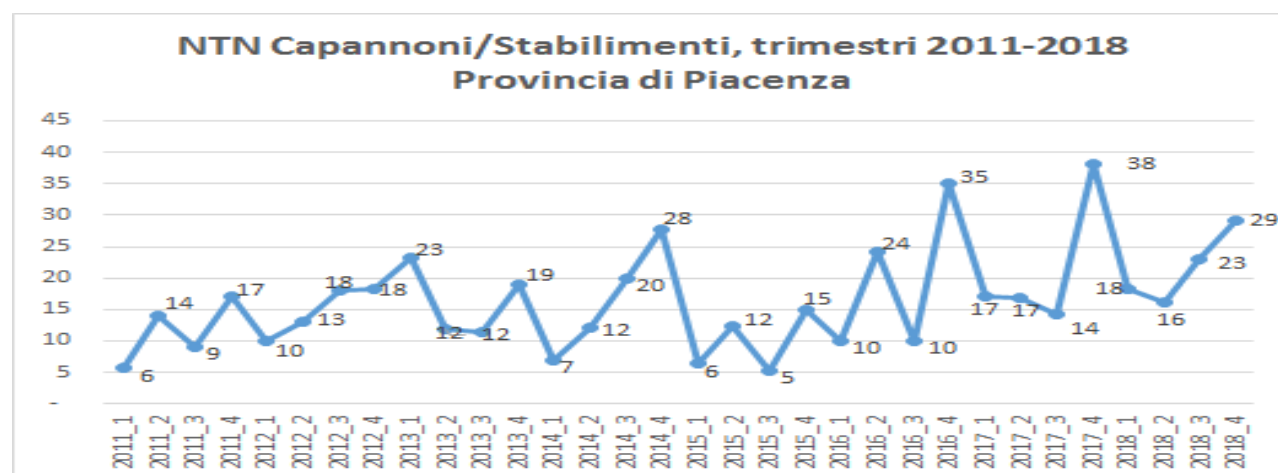
IL SETTORE NON RESIDENZIALE

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 2018 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.

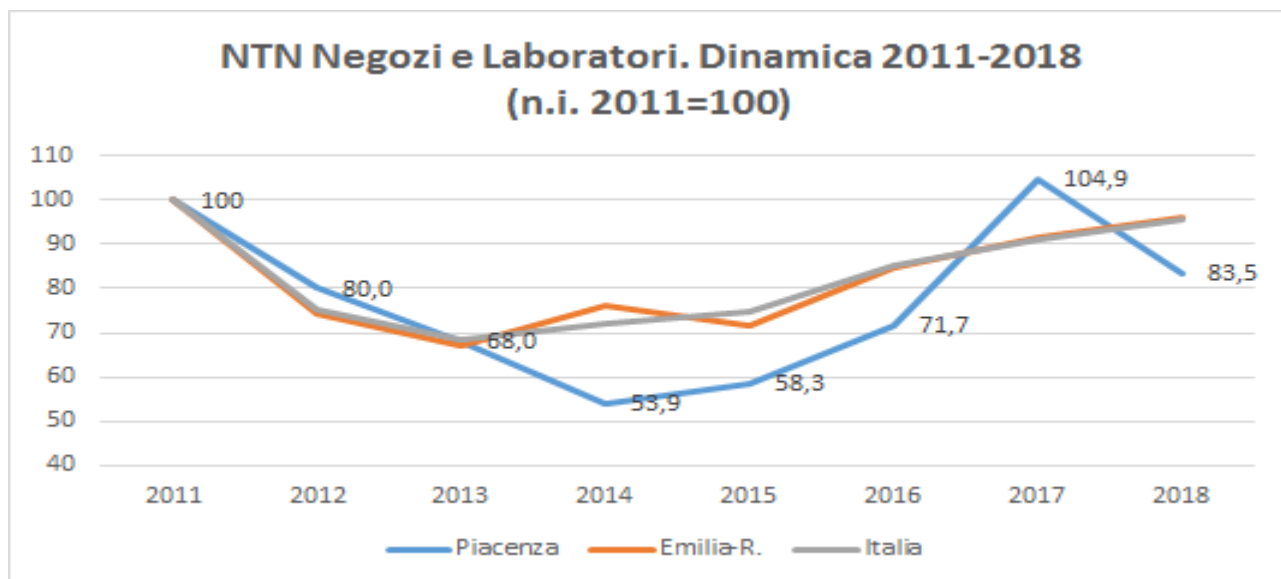


Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

In particolare, nell'ambito dell'immobiliare destinato al **produttivo** assistiamo ad un consolidamento dei segnali espansivi che avevano contraddistinto – con l'eccezione di un 2015 molto negativo - gli anni precedenti. Le compravendite di capannoni e stabilimenti si attestano infatti in provincia di Piacenza nel 2018 (con 87 transazioni) sostanzialmente sui livelli dell'anno precedente (86), e in linea (+1,1%) con le dinamiche a livello regionale e nazionale. Nel dettaglio territoriale, sono state registrate 20 transazioni nel capoluogo e 67 nel resto della provincia. Le compravendite hanno avuto inoltre un impulso soprattutto nella seconda metà del 2018, con 23 transazioni nel terzo trimestre e 29 nel quarto, nel complesso il 60% del totale.



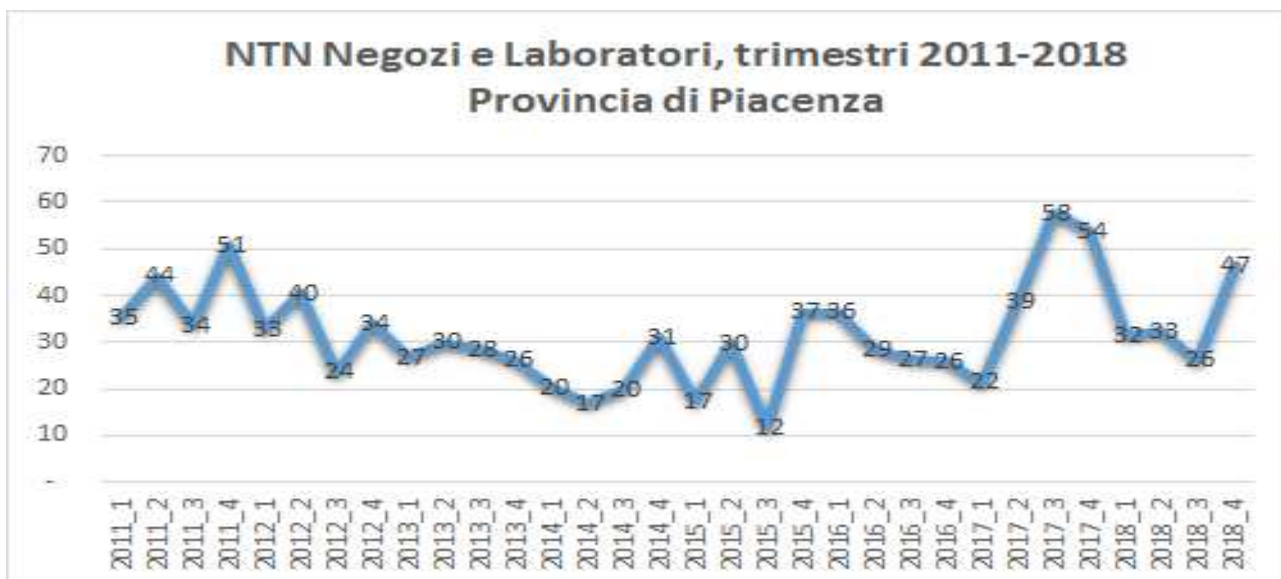
Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate



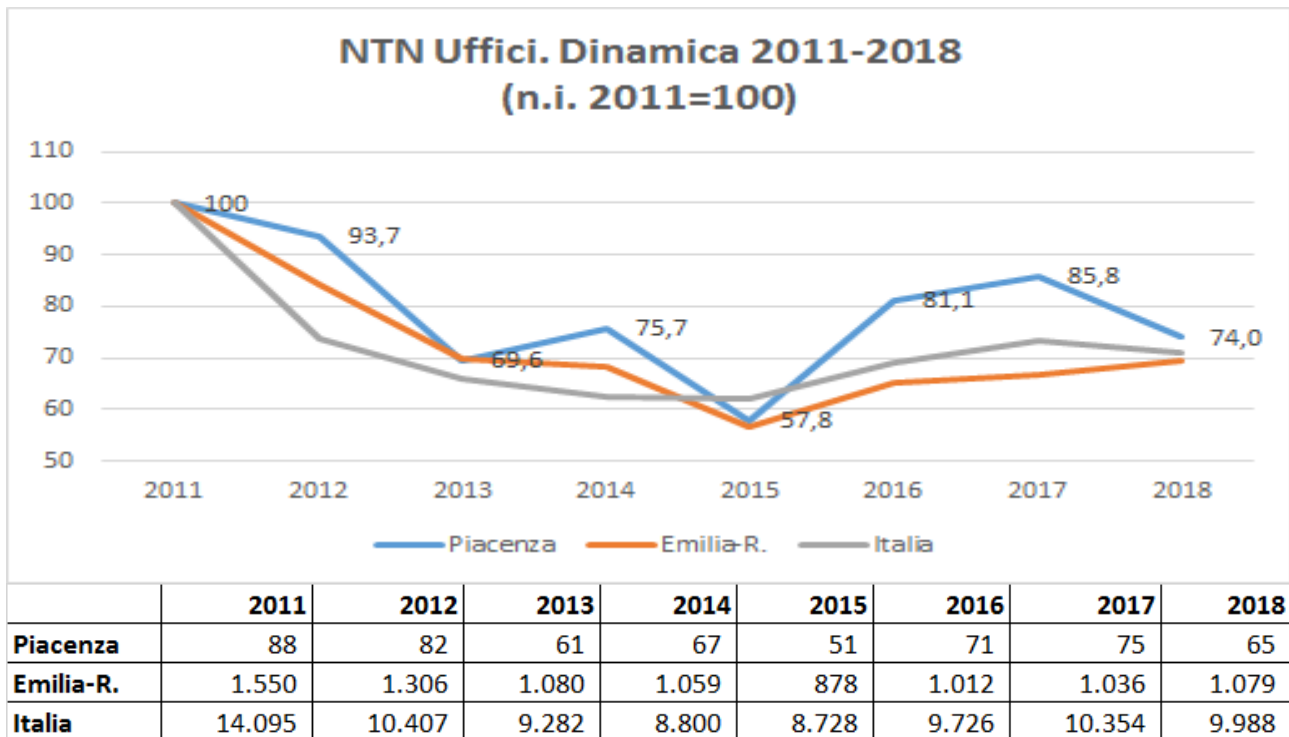
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Piacenza	164	131	112	88	96	118	172	137
Emilia-R.	2.274	1.691	1.520	1.729	1.625	1.925	2.085	2.185
Italia	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.115	29.463

Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Meno positiva è risultata invece a livello locale l'evoluzione del comparto immobiliare riservato a **negozi e laboratori ad uso commerciale**. Nel 2018 le compravendite sono state 137 (di cui 72 nel capoluogo e 65 nel resto della provincia), in significativa diminuzione rispetto alle 172 del 2017 (-20,3%), nonché in controtendenza con l'evoluzione che si riscontra in regione (+4,8%) e a livello nazionale (+4,7%). Tale risultato – come appare dal grafico – annulla il consistente recupero che si era avuto tra il 2016 e il 2017, e che aveva portato a superare il livello delle transazioni del 2011. Particolarmente pesante è stata la dinamica nel terzo trimestre 2018, quando le compravendite sono calate del 55% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A livello territoriale invece, la contrazione nel capoluogo è stata del 24,2%, contro il -15,6% che si osserva per il restante ambito provinciale.



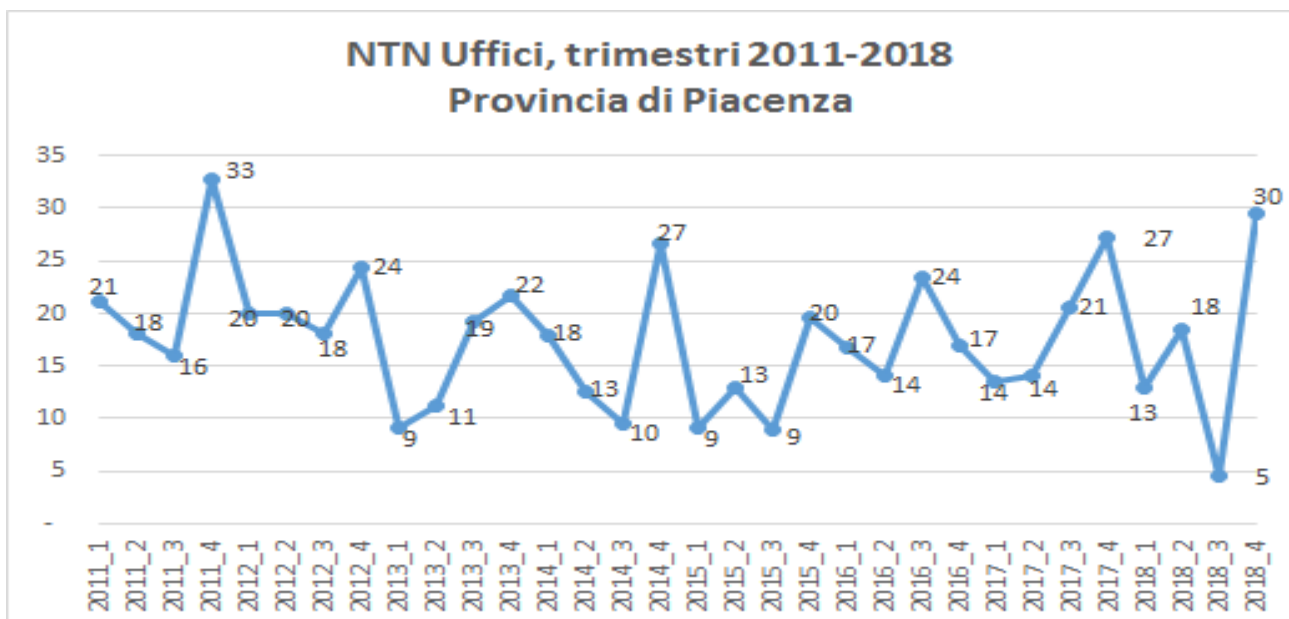
Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Anche per quanto riguarda infine le **compravendite di uffici**, il 2018 ha rappresentato per il piacentino un anno non particolarmente intonato: le transazioni immobiliari sono risultate nel complesso 65 (di cui 55 nel capoluogo), in calo del 13% rispetto al 2017, mentre altrove il trend è stato meno negativo (a livello nazionale la contrazione è del 3,5%) o – all'opposto - positivo (in regione si registra un aumento del 4%).

Non brillante è stata in particolare l'evoluzione nel secondo semestre, con le compravendite che passano da 48 nel 2017 a 35 nel 2018. Anche in questo caso, Il dato del 2018 interrompe la ripresa registrata nei due anni precedenti, riportando il *gap* da recuperare sul 2011 ad oltre 25 punti percentuali.



Fonte: elab. Ufficio Statistica Provincia di Piacenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

SINTESI/CONCLUSIONI

Il 2018 ha rappresentato in generale per il mercato immobiliare piacentino un anno di stabilizzazione rispetto ai positivi risultati conseguiti nei due anni precedenti.

Nel caso del **settore residenziale**, le compravendite immobiliari di abitazioni – pari a 3.275 - sono risultate in aumento rispetto al 2017 del 3,9%, registrando però un tasso di crescita inferiore a quello regionale e nazionale, contesti dove invece il ritmo di sviluppo delle transazioni aumenta. Si affievoliscono quindi a livello locale nel corso del 2018 – a differenza che altrove - le positive condizioni di mercato che avevano favorito il consistente incremento delle compravendite di abitazioni soprattutto nel biennio 2016-17.

Emerge anche nel 2018 la preferenza dei piacentini accordata alle abitazioni di medio-grandi dimensioni, le cui compravendite rappresentano oltre il 40% del totale, contro valori che si attestano invece poco sopra il 30% in Emilia-Romagna e Italia. In questo contesto gioca sempre un ruolo importante il capoluogo, che incide sulle transazioni complessive per circa il 40%, ma che vede diminuire il suo peso sul totale, essendo risultato più dinamico il mercato immobiliare nel resto del territorio provinciale.

Anche con riferimento al **settore non residenziale**, il 2018 è stato nel piacentino complessivamente un anno di riflessione, con transazioni invariate per i capannoni e gli stabilimenti artigianali/industriali, e in calo sia per i negozi/laboratori che per gli uffici.