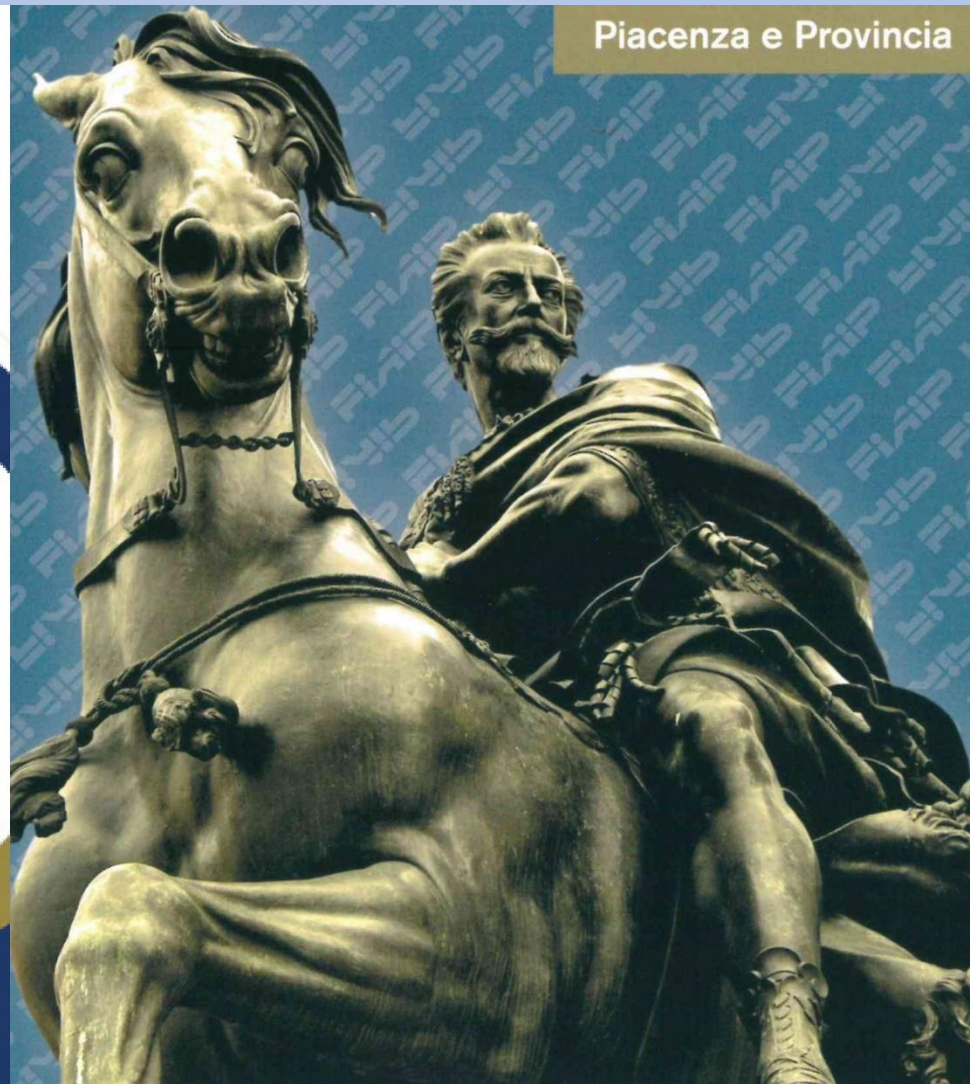


Piacenza e Provincia

**FIAIP**  
CENTRO STUDI

**FIAIP MONITORA**  
**ANDAMENTO DEL MERCATO**  
**IMMOBILIARE IN ITALIA**



**FIAIP**  
PIACENZA

# Marco Gazzola

## Presidente Fiaip Piacenza



- Prima presentazione di Fiaip monitora,
- Progetto a livello nazionale, con la presentazione dei valori immobiliari di ogni singola provincia.
- E' un progetto ambizioso con rilevanza mediatica nazionale e con lo scopo fondamentale di monitorare l'andamento del mercato immobiliare con rilevazioni attendibili fornite dagli agenti immobiliari presenti e conoscitori in modo capillare di tutto il territorio provinciale e nazionale.
- Le presentazioni per tutto il territorio nazionale, avverranno nei mesi di Febbraio relativi al semestre dell'anno precedente e a Settembre per il primo semestre dell'anno in corso.
- Fiaip Monitora non sostituirà l'osservatorio immobiliare Fiaip Piacenza nato 11 anni fa, ma continuerà con una versione innovativa, on line, e dunque maggiormente rispondente alle variazioni dei valori del mercato. Per quanto riguarda Piacenza, l'evento di Settembre sarà presentato a tutta la cittadinanza e agli addetti ai lavori, con le stesse modalità degli anni precedenti.
- L'osservatorio immobiliare Piacenza ha una valenza molto rilevante in quanto è utilizzato da tutti gli agenti immobiliari, dagli enti di riferimento, dalle banche e dai professionisti della filiera immobiliare oltre che dal singolo cittadino.

# Paolo Prof. Rizzi



- Direttore del Laboratorio di Economia Locale
- Università Cattolica del Sacro Cuore



# Marco Ghioni



- Responsabile  
Osservatorio Fiaip  
Piacenza



# Il mercato immobiliare di Piacenza nel 2023 ha vissuto un anno di cambiamenti

## Le dinamiche del mercato hanno mostrato un

- calo delle compravendite
- diminuzione dei mutui erogati
- aumento dei prezzi degli immobili nuovi nelle classi energetiche elevate
- valori stazionari e/o diminuzione prezzi, relativi agli immobili da ristrutturare

# COMPRAVENDITE

- Le compravendite nel 2023 sono diminuite di circa il 10% rispetto all'anno precedente
- Nel 2023 circa 700.000 compravendite nel 2022 oltre 780.000 a livello nazionale

**Questo calo è attribuito a vari fattori, tra cui un**

- andamento economico generale
- al caro vita
- all' aumento dei costi dei materiali dovuti alle tensioni internazionali
- all'aumento dei tassi d'interesse dei mutui

# VALORI IMMOBILIARI



Andamento del mercato immobiliare nella provincia di PIACENZA

FEBBRAIO 2024

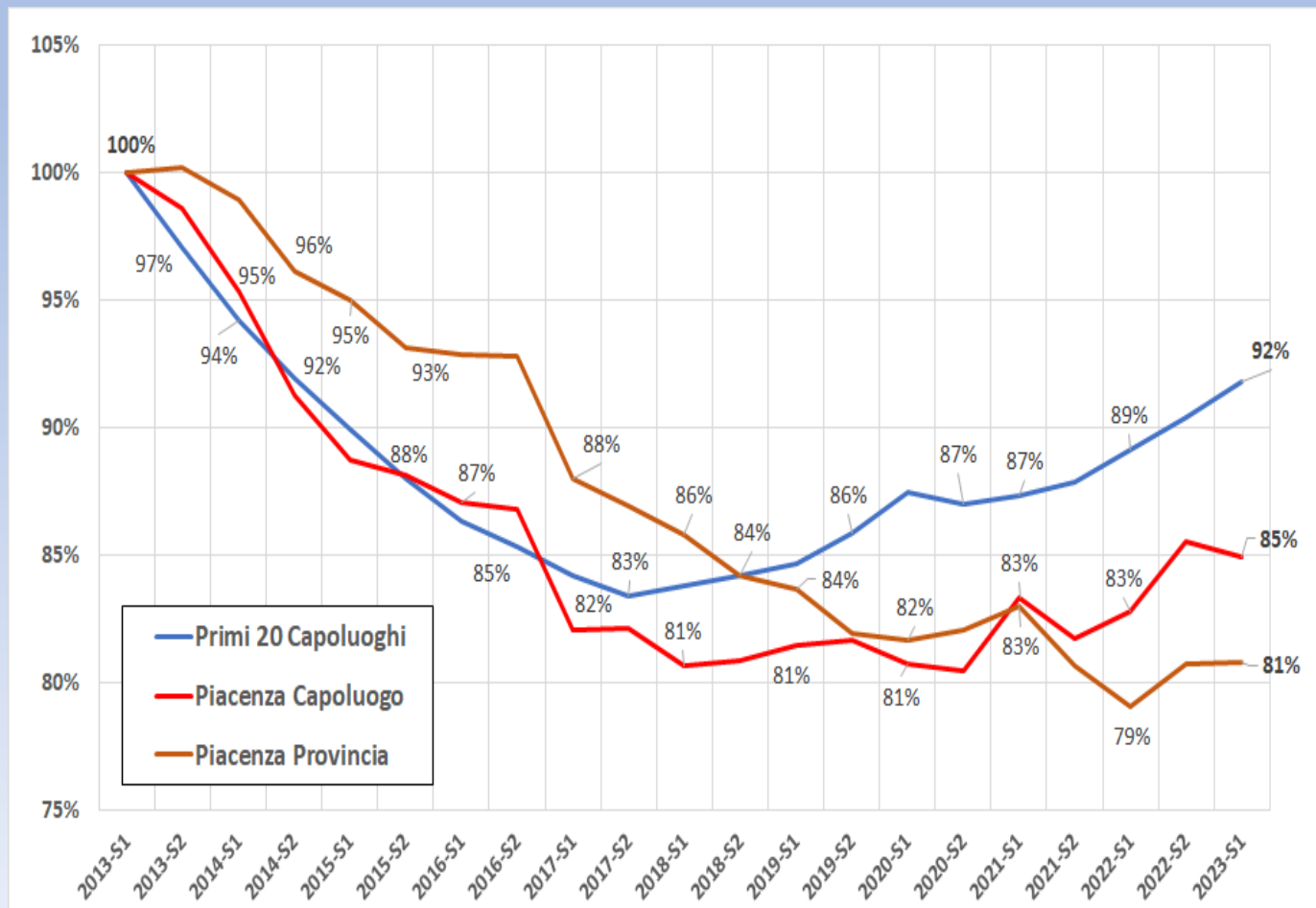


**RESIDENZIALE**

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO - RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI		BUONO STATO - ABITABILE		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
B.ra Genova	2200	3200	1600	2000	1350	1500	850	1150
Baia del re	2000	2750	1600	1850	1100	1500	750	1000
Belvedere	2100	2800	1500	1800	1050	1450	700	900
Besurica	2000	2700	1600	1900	1100	1500	700	950
Borghetto	1500	1850	950	1250	700	900	350	550
Borgotrebbia	1700	2200	1350	1550	800	1200	500	750
Centro storico	2200	3900	1900	2200	1400	1900	500	1400
Farnesiana	1900	2400	1300	1600	950	1250	600	800
Gerbido	1500	1900	900	1300	700	900	350	550
I Vaccari	1700	2100	1050	1400	700	1000	400	600
Infrangibile	1900	2600	1600	1800	1100	1500	650	950
La Verza	1800	2300	1300	1600	900	1300	580	780
Montale	1700	2000	1150	1550	800	1100	450	650
Mucinasso	1750	2150	1100	1300	750	1050	450	650
Pittolo	1800	2300	1350	1650	900	1300	550	780
Roncaglia	1500	1800	1000	1300	700	900	350	500
S. Antonio	1800	2200	1300	1600	900	1200	550	800
S. Lazzaro	1900	2400	1350	1700	900	1200	550	750
San Bonico	1800	2200	1200	1600	850	1100	450	700
Vallera	1700	2150	1300	1500	850	1200	600	800
Viale Dante	1800	2300	1200	1600	850	1150	550	750
Zona stadio	2100	2800	1600	2000	1050	1550	750	950

# ANDAMENTO PREZZI





# ANDAMENTO PREZZI

- Nonostante il calo generale delle compravendite e dei mutui erogati, il 2023 ha visto un aumento dei prezzi degli immobili nuovi e degli immobili nelle classi energetiche alte
- Al contrario il valore degli immobili da ristrutturare è rimasto stazionario con la tendenza alla diminuzione dei prezzi

# CLIENTI

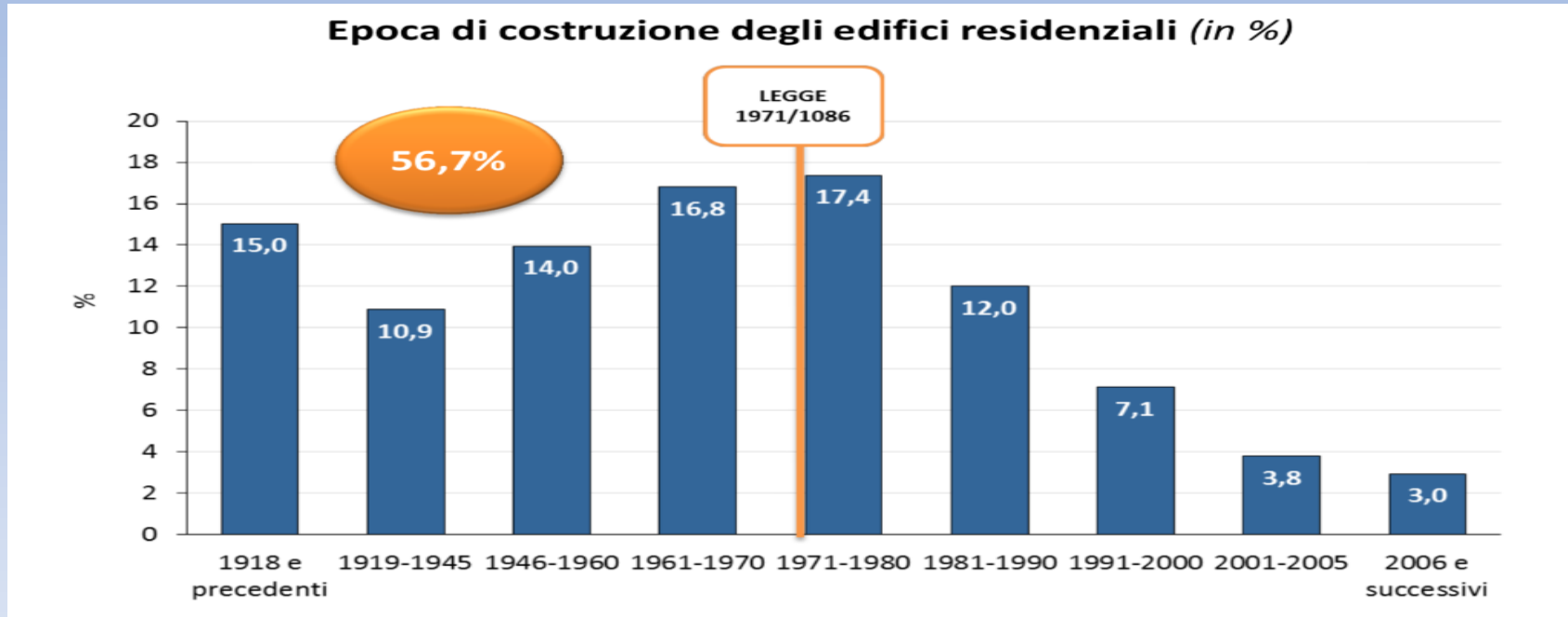
Acquirenti sono meno interessati ad investire in proprietà che richiedono grandi lavori di ristrutturazione, a causa:

- Incertezza dei tempi e dei costi di ristrutturazione
- Preferiscono proprietà pronte all'uso
- L'immobile nuovo o ristrutturato comporta meno pensieri.

# LOCAZIONI

- Il mercato della locazione ha vissuto un momento di grande fervore nel 2023 con una domanda in continua crescita
- Per questo nuovo fenomeno sono aumentate le vendite di immobili da adibire alla locazione per gli affitti brevi, transitori e affitti per studenti

# PATRIMONIO IMMOBILIARE NON SI E' RINNOVATO



- Patrimonio edilizio nazionale è obsoleto, vecchio
- 81% degli immobili ha più di 30 anni.
- Circa il 75% degli APE (Attestato di Prestazione Energetica) emessi nel 2021 aveva una classe energetica pari o inferiore alla E

# PREVISIONI 2024

## COMPRAVENDITE

- Sostanzialmente un anno stabile per quanto riguarda i valori immobiliari
- Diminuzione delle compravendite
- Grande attenzione per gli immobili ad alto efficientamento energetico

## LOCAZIONI

- Richiesta in crescita di case in affitto, anche a causa delle difficoltà di accedere a un mutuo per gli alti tassi d'interesse. Fenomeno che spingerà molti piccoli e medi investitori all'acquisto di case da mettere a reddito



# LA CASA FORMA DI INVESTIMENTO

## Risparmio famiglie italiane

quasi 10.000 miliardi  
di cui 60% investito in  
immobili

## L'acquisto della casa come previdenza integrativa

81% degli italiani è  
proprietario di immobili



Questo suggerisce **che il mercato immobiliare rimane dinamico e resiliente** e continuerà ad offrire opportunità per acquirenti, venditori, ed investitori