

RAPPORTO 2006

L'andamento del mercato immobiliare a Piacenza e in Italia

VII Edizione

Con il patrocinio



Comune
di Piacenza



Provincia
di Piacenza



Camera di Commercio
Piacenza



CONFINDUSTRIA

In collaborazione con

LIBERTÀ
Quotidiano di Piacenza dal 1883



Con il Contributo di



**CARIPARMA
& PIACENZA**

L'andamento del mercato immobiliare a Piacenza e in Italia

RAPPORTO 2006

VII Edizione

Ufficio Studi e Ricerche di



Via Campagna, 49
29100 Piacenza
Tel. 0523. 498114

A CURA DI: Mauro Molinaroli



Finito di stampare nel marzo 2007
da Tipolito Farnese - Piacenza



Via Campagna, 49
29100 Piacenza
Tel. 0523. 498114

P.zza Diaz, 1
20123 Milano
Tel. 02. 36557062

Maggi Group Real Estate si occupa della consulenza e gestione attiva e strategica dei patrimoni, affiancando gli investitori nei progetti immobiliari attraverso l'individuazione e la valorizzazione degli investimenti.



Via Campagna, 49
29100 Piacenza
Tel. 0523. 498114

Maggi Agency Service è la società che si occupa del coordinamento delle attività del gruppo, marketing, formazione, comunicazione e analisi delle tendenze del mercato.



Via Campagna, 49 - 29100 Piacenza - Tel. 0523. 498114
Via San Rocco, 10 - 29029 Rivergaro (Pc) - Tel. 0523. 952253
Via A. Calvi, 35 - 29015 Castel San Giovanni (Pc) - Tel. 0523. 079090
Piazza Alpini, 23 - 29010 Pianello Val Tidone (Pc) - Tel. 0523.992163
Piazza Diaz, 1 - 20123 Milano - Tel. 02. 36557062
P.zza Vittorio Veneto, 7 - 29020 Travo (Pc) - Tel. 0523.952253

Maggi Point sono società operative ubicate nell'area urbana ed extra urbana e destinate all'attività di intermediazione e all'individuazione dei progetti di investimento immobiliare in campo residenziale e turistico.



Via C. Colombo, 101/i
29100 Piacenza
Tel. 0523. 612619

P.zza Diaz, 1
20123 Milano
Tel. 02. 36557063

Maggi Divisione Aziende è la società specializzata nei progetti di vendita, locazione e valorizzazione immobiliare nel settore commerciale, industriale, artigianale e direzionale.



Convenienza e sicurezza
sotto lo stesso tetto.

Cariparma e Piacenza ti offre un mutuo con **spread 0,80%** e **polizze assicurative** che coprono il rischio di danni all'abitazione, danni a terzi e rialzo dei tassi. Per vivere la tua casa in tutta tranquillità.

La richiesta di mutuo è soggetta a valutazione e approvazione della banca.
Cariparma e Piacenza aderisce al Codice di Condotta Europeo per i Mutui Casa.

ISC/TAEG: 4,546 (Indicatore Sintetico di Costo riferito ad un mutuo di 100.000 euro a 15 anni, rate mensili, gestito a tasso variabile Euribor 1 mese media mese di gennaio 2007+spread. L'Indicatore Sintetico di Costo, così come il tasso variabile, è soggetto a variazioni in base all'andamento del parametro Euribor).

Messaggio promozionale. Tassi e condizioni economiche applicate al presente servizio sono riportati nei fogli informativi disponibili in tutte le filiali.

 **CARIPARMA
& PIACENZA**

— vicini di banca —

Premessa e ringraziamenti

Il settore immobiliare si è rivelato, negli ultimi anni, un comparto in costante evoluzione, confermando nel contempo la solidità e l'affidabilità dal punto di vista degli investimenti. Sono sette anni, ormai, che il Maggi Group Real Estate presenta questo rapporto, che nella presente edizione esamina caratteristiche e tendenze relative al 2006, non solo per quanto riguarda il territorio locale, ma offrendo una panoramica sull'andamento del settore a livello italiano ed europeo.

La gestione dei servizi relativi alla casa è oggi più che mai caratterizzata dalla necessità di un'offerta diversificata e completa di ruoli e funzioni, che vanno dall'intermediazione immobiliare alla consulenza finanziaria e fiscale, dalla gestione condominiale alla comunicazione. Aspetti, questi, che richiedono una professionalità seria e aggiornata, oltre a un'attenzione costante alle novità e alla rilevanza del real estate nel panorama economico locale e nazionale.

Piacenza, terra di confine tra Emilia Romagna e Lombardia, presenta alcune peculiarità che meritano di essere approfondite, a cominciare dalla vicinanza a Milano e dalle potenzialità di un'elevata qualità di vita, che possono costituire un'attrattiva di grande importanza nel convogliare, dall'esterno, l'interesse per il comparto residenziale. Particolarmente interessante, dunque, risulta l'approfondimento sul contesto provinciale, anche alla luce del confronto con le aree limitrofe.

Analizzare il mercato immobiliare – non solo abitativo, ma sotto il profilo degli insediamenti commerciali, industriali e artigianali – significa porre l'accento su un comparto vivo e in fermento, per il quale si delineano ulteriori margini di sviluppo, soprattutto nel settore della logistica e degli insediamenti direzionali.

I dati presentati in questo volume costituiscono, come sempre, il frutto di un lavoro di raccolta e di ricerca che ha trovato un contributo prezioso nella sensibilità delle Amministrazioni comunale e provinciale e nel patrocinio che, ancora una volta, hanno voluto concedere a questa relazione. A entrambe le istituzioni, pertanto, va il nostro più sincero ringraziamento, nella consapevolezza che all'indagine conoscitiva illustrata nelle prossime pagine si affianca un esame articolato e complesso del nostro territorio, con la valutazione delle prospettive a breve e medio termine.

Un grazie inoltre alla Camera di Commercio e a Confindustria di Piacenza che con il loro patrocinio impreziosiscono questo significativo lavoro.

Il nostro intento, del resto, è quello di offrire un servizio informativo che non sia circoscritto agli operatori del settore, ma possa essere di concreta utilità alla comunità piacentina e a tutti coloro che, per necessità o per investimento, sono interessati alle tematiche immobiliari. A questo proposito, è doveroso il riconoscimento del ruolo fondamentale del quotidiano Libertà, partner prezioso nella diffusione e nel controllo delle notizie relative al nostro settore, ma anche garante del dibattito e di un'attenzione dinamica ai cambiamenti del mercato e della situazione sociale, economica e abitativa di Piacenza e provincia.

Per il Maggi Group Real Estate, il confronto e la presenza attiva sul territorio rappresentano un elemento irrinunciabile per la valorizzazione dell'attività imprenditoriale e la piena attenzione alle esigenze di chi si rivolge ai nostri uffici per richiedere assistenza, servizi e consulenza. Perché siamo convinti, da sempre, che l'impegno di un'azienda non possa prescindere dal legame e dalla corrispondenza reciproca con il contesto in cui opera.

Cesare Maggi

Presidente

MAGGI GROUP REAL ESTATE

Cap. 1



Tendenze del mercato immobiliare internazionale ed europeo

Il mercato immobiliare europeo

L'inizio del 2007 appare caratterizzato da un clima economico positivo nella maggior parte dei Paesi europei. L'aumento del Pil nell'UE ha raggiunto il 2,5% nel 2006, superando ampiamente le previsioni effettuate a metà anno, e si stima che si aggirerà intorno al 2,8% nel 2007. La buona performance economica è guidata dalla domanda interna e, in particolare, dagli investimenti: ciò contribuisce al calo del tasso di disoccupazione e al contenimento dell'inflazione, che dovrebbe scendere al di sotto del 2% entro il 2008.

Il **mercato immobiliare europeo** ha chiuso il 2006 con un incremento del fatturato del 3,9%, raggiungendo i 675,8 miliardi di euro. La crescita più sostenuta è stata registrata in Spagna, Paese che ha visto un aumento del fatturato pari all'8%. Per il 2007, grazie alla prevista ripresa economica nella maggior parte degli Stati, si attende un ulteriore incremento del fatturato di circa il 4,4%. La Spagna dovrebbe confermare e consolidare l'andamento eccezionale degli ultimi anni, mentre il 2007 porterà una ripresa più decisa nel mercato immobiliare tedesco, che sembra aver superato la crisi degli ultimi anni. Si mostra invece tendenzialmente stabile il **mercato residenziale** di Francia e Belgio.

Dalla seconda metà degli anni 90 si è registrata una fase espansiva, caratterizzata da un incremento dei volumi di compravendita e delle quotazioni. La ragione di questo ciclo positivo è da ricercarsi soprattutto nel basso livello dei tassi di interesse sui mutui, che ha generato una maggiore propensione all'indebitamento per l'acquisto di immobili, una crescente domanda di abitazioni e un conseguente rialzo delle quotazioni, in relazione all'andamento dell'economia locale. Confrontando il tasso di proprietà abitativa dell'Italia rispetto agli altri Stati europei, il nostro Paese si colloca al terzo posto con un valore pari al 79%, inferiore solo a Spagna e Irlanda, a fronte di una media europea del 64%.

Nel 2005 l'Italia era sedicesima in graduatoria in termini di aumenti medi delle valorizzazioni immobiliari; nel 2006 è scesa al 25° posto, nove gradini sotto nella crescita dei prezzi di case, negozi e uffici. Anche in Francia, Spagna e Olanda rallentano il ritmo gli aumenti dei prezzi.

Ottimi risultati per il mercato immobiliare nei Paesi baltici e nei nuovi Paesi membri dell'Unione Europea (soprattutto la Bulgaria, dove si è registrato un salto del 20% tra il 2005 e il 2006).

Anche l'ingresso della Romania nell'UE porterà cambiamenti sul mercato immobiliare, in particolare prezzi più alti e grandi progetti di sviluppo. Il mercato delle costruzioni, secondo le previsioni degli specialisti, crescerà soprattutto nei prossimi 4 o 5 anni. Da recenti indagini condotte in Bulgaria, Repubblica Ceca, Polonia, Romania, Russia e Slovacchia, emerge che gli investimenti in real estate nei primi sei mesi del 2006 hanno raggiunto i 3,9 miliardi di euro, con una crescita del 25% rispetto allo stesso periodo del 2005, mentre per la fine dell'anno si stima una chiusura di bilancio a quota 7 miliardi di euro. E accanto a mercati emergenti come la Polonia, che occupa il 36% dei volumi totali investiti nell'area, si posizionano la Repubblica Ceca con il 19%, l'Ungheria a quota 17% e la Russia con il 7%, ma stanno muovendo i primi passi anche realtà come Slovacchia, Bulgaria, Romania e Croazia.

Prezzi degli appartamenti situati nelle zone centrali delle principali città europee, escluse le punte di mercato (euro/mq, settembre 2006)

Città	Prezzo	
	Min	Max
Amsterdam	2.500	3.800
Atene	3.200	5.000
Barcellona	3.500	4.500
Berlino	3.500	4.300
Bruxelles	2.500	3.200
Budapest	1.900	2.700
Copenhagen	1.650	2.400
Francoforte	4.400	5.700
Lisbona	2.700	3.500
Londra	10.000	15.000

Città	Prezzo	
	Min	Max
Madrid	3.800	5.000
Milano	5.300	7.200
Mosca	2.500	4.600
Oslo	1.500	2.300
Parigi	8.200	11.000
Praga	2.800	4.000
Roma	6.100	8.400
Stoccolma	3.600	5.500
Varsavia	2.000	3.100
Zurigo	6.500	9.200

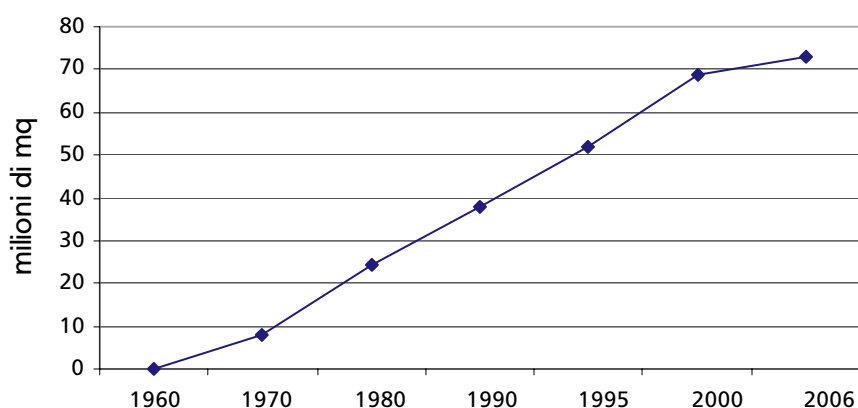
Fonte - Scenari Immobiliari

Per quanto concerne il **mercato degli uffici**, si conferma nel 2006 un forte recupero dal punto di vista della domanda, con un rialzo dei canoni che coinvolge principalmente i Paesi dell'Est. L'attività di locazione nell'ultimo trimestre dell'anno, ha visto molti mercati raggiungere i picchi registrati nel 2000, con Madrid e Parigi in forte crescita. Per quanto riguarda il costo degli spazi uffici, Londra si conferma la città più cara al mondo, con l'equivalente di circa 2.009 euro al mq annui (canone più oneri accessori a carico del conduttore), mentre Milano scende all'ottavo posto (700 euro al mq l'anno il costo totale). In Francia, il mercato direzionale nella regione dell'Ile-de-France registra un 2006 a livelli record: sono stati occupati più di 2,8 milioni di mq, superando i valori massimi raggiunti nel 2000. Questo trend, che si prevede continui nel prossimo biennio, si deve anche al fatto che gran parte delle transazioni verte su superfici di ampia metratura.

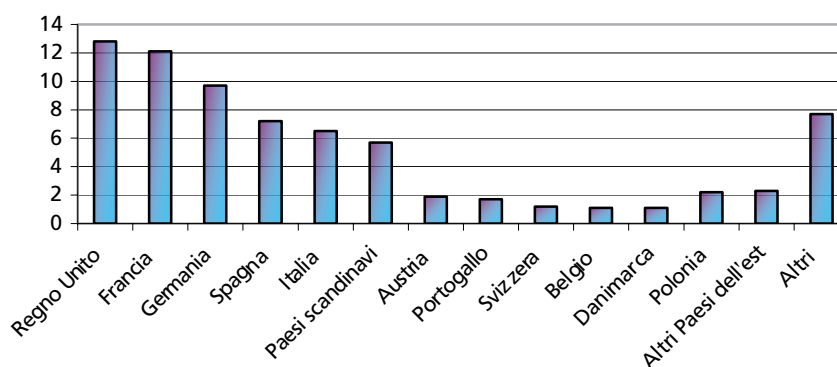
La dimensione complessiva dell'**investimento diretto commerciale** in Europa è comunque consistente: nel 2006 sono state effettuate transazioni per oltre 200 miliardi di euro, con la Gran Bretagna ancora in veste di leader (27% del totale), seguita dalla Germania (26%) e dalla Francia (11%). Anche nell'Est europeo, sono gli uffici e il retail ad attirare maggiormente i portafogli degli investitori: i primi con il 43% del volume complessivo, i secondi con il 40% del totale, concentrato per una fetta pari al 75% sulla formula degli shopping center. Il restante 17% si divide invece tra immobili ad uso misto, logistico-industriale e in alberghi.

Il 2006 è stato, quindi, un anno molto positivo per il settore dei centri commerciali in Europa, con oltre 26 nuove aperture e 1 milione di mq di nuovi sviluppi nel corso dell'anno. L'Italia si conferma come uno dei principali mercati del settore, oltre ad essere il terzo paese in termini di investimenti dopo Russia e Polonia. Mosca è anche il mercato più significativo per gli interventi di edilizia commerciale, uffici e industrie, rispettivamente con 371, 670 e 250 mila metri quadri consegnati.

Andamento dello stock dei centri commerciali in Europa



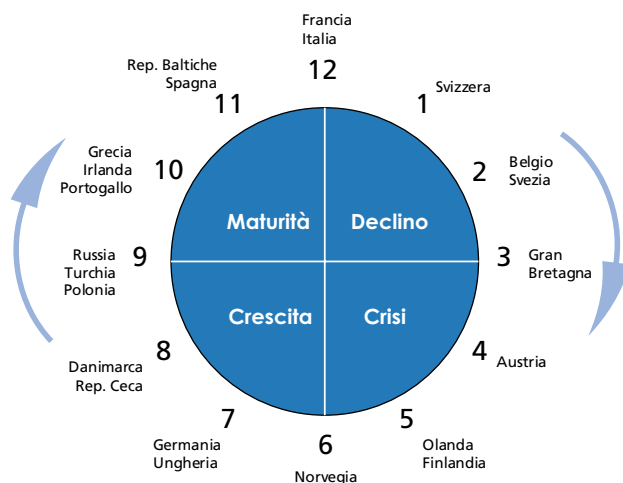
Suddivisione dello stock di centri commerciali in Europa (milioni mq)



Fonte - Scenari Immobiliari

Più difficile la situazione per quanto concerne il **mercato industriale**, ma restano buone le prospettive per il mercato immobiliare della logistica in Europa centrale e orientale, sia per gli utenti che per le società e gli investitori. Immobili quali magazzini e centri di distribuzione, negli ultimi anni, sono infatti diventati prodotti d'investimento commerciabili e di prestigio, che oggi vedono ulteriori potenzialità nell'apertura verso il mondo orientale, che avrà effetti sostenuti sul trend futuro nel mercato immobiliare della logistica. A beneficiare degli investimenti europei in questo settore saranno soprattutto la Polonia centrale e meridionale e la Slovacchia sud-occidentale.

L'orologio immobiliare europeo (settembre 2006)



Fonte - Scenari Immobiliari

Il mercato immobiliare americano e asiatico

Negli **Stati Uniti**, il **settore commerciale** e quello **industriale** segnano un andamento positivo in quasi tutte le principali città. Aumentano le nuove costruzioni, così come il rendimento degli affitti, mentre diminuisce la percentuale di uffici che non riescono ad essere affittati o venduti.

Tendenzialmente in sofferenza, invece, il mercato **residenziale**. La vendita di nuove abitazioni, nel corso del 2006, ha registrato un calo complessivo pari al 17,3 %, la flessione più marcata degli ultimi sedici anni. Il dato della vendita di nuove case a fine dicembre si è infatti stabilizzato a quota 1,06 milioni, in netto ribasso rispetto al record registrato nel 2005 con 1,28 milioni di unità. L'impennata degli espropri avutasi a novembre negli Stati Uniti è indice di un rapido aggravamento della situazione del mercato della casa, con molte famiglie in difficoltà nel far fronte alle scadenze dei pagamenti. Per quanto riguarda l'offerta, si rileva la necessità degli immobiliari di applicare sconti che vanno dal 20 al 30% sul prezzo di vendita. Nel contempo, aumenta anche il pericolo di una crisi finanziaria che colpirebbe, in primo luogo, le banche erogatrici di mutui e crediti per l'acquisto della casa. Il **mercato immobiliare asiatico** è meno legato agli altri scenari immobiliari internazionali ed è più volatile, con una più forte correlazione all'andamento delle Borse rispetto a quanto avviene negli Usa e in Europa. Gli investitori guardano con interesse crescente a realtà come il Sudest asiatico oppure la Cina. Nel 2006, si sono stabilizzate le azioni di gran parte delle società immobiliari quotate in Asia, già apprezzate notevolmente nel 2005, riflettendo le aspettative di un'accelerazione della crescita. I guadagni sono stati particolarmente consistenti sui mercati di Giappone, Hong Kong, Cina, Thailandia e Singapore. Quest'ultimo Paese, con 4,3 milioni di abitanti, governato con efficienza, in materia di pianificazione urbana è considerato un modello da imitare. I leader cinesi, a partire da Deng Xiao Ping, si sono ispirati a Singapore per progettare lo sviluppo di Shanghai e di altri centri urbani. Ora è l'India a sfruttarne l'esperienza per rinnovare le sue città più importanti. Le società immobiliari di Singapore, a loro volta, stanno investendo in proprietà in India, Cina, Indonesia, Australia, nelle Filippine, in Thailandia e persino in Medio Oriente. In Cina e in India, le proprietà ad uso abitativo restano favorite per via della scarsità di offerta residenziale di alto livello e perché vi è molta domanda non soddisfatta. Invece, in nodi nevralgici per gli affari come Singapore e Hong Kong si assiste al boom di **uffici** ed **edifici ad uso commerciale**, che offrono quindi rendimenti maggiori.

Cap. 2



Lo scenario italiano

Lo scenario italiano

Il patrimonio di beni edificati presenti in Italia supera ormai i quattro miliardi di metri quadrati. Considerando solo i beni privati (famiglie e imprese) lo stock è pari a 3.109,7 milioni di metri quadrati, così ripartito per aree geografiche: 54 per cento nord, 26 per cento centro e 20 per cento sud e isole. Il comparto più rilevante è il residenziale con 2,4 miliardi di mq, mentre all'interno del settore degli immobili d'impresa il peso maggiore spetta al comparto industriale, che comprende sia magazzini che opifici. Nel 2006 il trend del mercato nel suo complesso mostra un rallentamento nelle performance dei principali indicatori, pur se con intensità differenti da mercato a mercato. Nel mese di luglio 2006 il mercato generale ha mostrato una battuta d'arresto, dovuta ai possibili effetti del Decreto Legge 223. La conversione in legge ha attenuato le preoccupazioni degli operatori, ma comunque il quadro previsivo è più cauto di quanto ipotizzabile a giugno (e di quanto atteso in sede internazionale). Il mercato italiano nel 2006 è ancora trainato dal settore residenziale, soprattutto suburbano. La diminuita intensità degli scambi si è accompagnata ad un valore unitario minore degli stessi e a quotazioni ancora positive sull'inflazione. Battuta d'arresto per gli scambi nel residenziale turistico (causa: la scarsa offerta), mentre le quotazioni sono in rialzo. Lieve miglioramento (soprattutto dovuto al primo semestre) per i comparti non residenziali, che sono attesi ad un miglior 2007. Come rileva *Sole24Ore*, i prezzi delle case in Italia sono risultati stabili nel corso del 2006, ma è continuata la fase espansiva delle compravendite, trend che si confermerà anche per l'anno in corso. Negli ultimi 12 mesi, transazioni e acquisti, hanno cambiato proprietario 1,9 milioni di abitazioni, con una crescita del 4,8% rispetto all'anno precedente e in linea con la variazione media annua di oltre il 5% messa a segno dal 2000 ad oggi. Per il 2007 si prevede un'ulteriore espansione delle transazioni pari al 3,9%, anche se il residenziale, principale segmento del settore, potrebbe rallentare la propria crescita scendendo al 2,2%. Durante il 2006, invece, il residenziale ha dimostrato il proprio buon andamento in provincia (+5,5%) e soprattutto negli hinterland metropolitani (+6,7%), dove è stato significativo l'apporto degli stranieri regolarmente residenti. Notevole l'incremento dei prezzi (+8,1%) nelle zone limitrofe alle grandi metropoli, visto il forte aumento della domanda, con picchi addirittura del 20%. Nelle grandi città, invece, i prezzi hanno avuto una performance in linea con la media nazionale (con l'eccezione di Torino e Genova), mentre le transazioni hanno registrato un incremento pari solo allo 0,7% rispetto al 2005. Nel 2006, inoltre, si sono mediamente allungati i tempi per arrivare alla conclusione della trattativa per l'acquisto della casa (oltre quattro mesi) in tutti i settori nelle grandi città; in lieve riduzione la differenza tra il prezzo di richiesta iniziale e quello finale, pari all'11,6% per le grandi città e al 9,5% per quelle medie. Non si sono rilevate, invece, significative variazioni nel mercato degli affitti. Sempre molto vivace il mercato della compravendita dei box (+5,8%), con prezzi in continua crescita, sino ad arrivare ad un massimo di 200 mila euro per un garage di pregio nel centro di Roma.

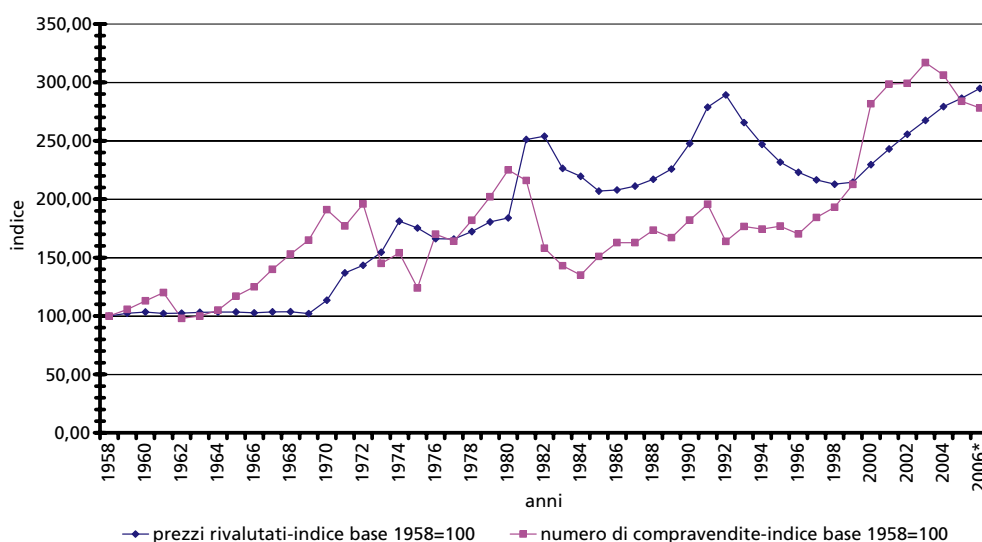
Il mercato immobiliare residenziale

L'andamento delle compravendite

Nel 2005, in Italia si sono registrate 833.350 transazioni di tipo residenziale, che rappresentano la quota più ampia sul totale di tutte le compravendite immobiliari, residenziali e non, effettuate nel nostro Paese. Rispetto al 2004, la crescita è stata pari al 3,6%. La maggior parte delle transazioni ha riguardato immobili "usati", anche grazie al traino costituito dal bonus fiscale per gli interventi di ristrutturazione, pari a 342.396 nel 2005 e, nei soli primi sei mesi del 2006, giunti a quota 215.658. Oltre il 50% delle compravendite sono state condotte nel Nord Italia, che si conferma così l'area più dinamica del mercato in termini di volumi scambiati. Tuttavia, considerando la crescita delle transazioni rispetto all'anno precedente, l'incremento più elevato si è avuto nell'Italia meridionale (+ 4,6%), seguita da Nord (+3,4%) e Centro (+3%).

Particolarmente importanti, per l'andamento positivo del mercato, le transazioni realizzate nei Comuni di provincia, che hanno registrato un incremento del 4,6%, nettamente superiore alla crescita dell'1,5% rilevata nei capoluoghi. Tale fenomeno è emerso soprattutto nelle città minori del Nord Italia (+5%, contro lo 0,9% dei capoluoghi), mentre appare meno rilevante nelle regioni del Sud (rispettivamente +4,9% e +4%). Nel Centro, si evidenzia invece la tendenza opposta, con una concentrazione della crescita soprattutto nelle città principali.

Andamento dei prezzi delle abitazioni in moneta costante e numero delle compravendite in Italia



Fonte - Scenari Immobiliari

Quotazioni immobiliari

Le quotazioni immobiliari sul mercato italiano hanno iniziato la loro corsa al rialzo a partire dal 1998, ma il trend di crescita è continuato in questi anni. Nel primo semestre del 2006, a conferma di una tendenziale stabilità, si è registrata una variazione percentuale dei prezzi tra le più basse degli ultimi tempi.

Nel panorama italiano, tra le grandi città si segnalano, per il dinamismo del mercato immobiliare, Napoli, Palermo e Bari, mentre appare più statica la situazione nelle realtà di Milano, Bologna e Firenze, dove i valori immobiliari sono cresciuti in misura minore del 2%. Ampliando l'orizzonte temporale di osservazione a un intero triennio, le rivalutazioni più consistenti delle abitazioni hanno riguardato Bari, Napoli, Palermo e Roma. Dal punto di vista geografico, la crescita maggiore delle quotazioni immobiliari si è avuta nei capoluoghi del Sud (+3,4%), rispetto al Nord (+2%) e al Centro (+1,3%). Il dato, se incrociato con quello relativo alle compravendite, non stupisce poi tanto, dal momento che proprio nel Sud Italia ci sono ancora molte potenzialità di sviluppo: possibilità di espansione edilizia, concentrazione di numerose

località turistiche e presenza di investitori che impiegano capitali per svolgere attività imprenditoriali. Nell'Italia meridionale, inoltre, si hanno ottime prospettive anche per la nascita di poli logistici e centri commerciali che, in via indiretta, possono incidere positivamente sullo sviluppo del settore residenziale.

Dall'analisi del mercato immobiliare, in base al profilo dimensionale delle realtà urbane, i dati sembrano confermare un trend emerso negli ultimi anni, ovvero l'allontanamento dalle grandi città verso i centri della provincia, grazie alla possibilità di acquistare a prezzi più accessibili, di trovare abitazioni di nuova costruzione e soluzioni indipendenti, unitamente ad una migliore qualità della vita.

Nel contempo si segnala una crescita dei prezzi nelle periferie di alcune grandi aree urbane, dove alla convenienza economica nell'acquisto si affiancano importanti interventi di riqualificazione urbana. Ne sono un esempio città come Milano o Roma, dove il recupero di aree periferiche e industriali dismesse modificherà sensibilmente l'aspetto urbano.

La domanda immobiliare

Diverse indagini hanno dimostrato che la maggioranza degli acquisti è orientata alla prima casa, mentre appare in secondo piano l'esigenza di un'abitazione di vacanza o per investimento immobiliare. Lo conferma il fatto che in Italia, negli ultimi tre anni, è cresciuto in modo significativo il numero dei proprietari di casa.

La domanda immobiliare è strettamente collegata alla disponibilità di reddito dei potenziali acquirenti, oltre che alla possibilità di accesso al mercato dei finanziamenti. Gli studi condotti in tal senso rivelano che nelle grandi città c'è una maggiore concentrazione della possibilità di spesa nelle fasce superiori a 170 mila euro, mentre nei capoluoghi di provincia ci si attesta nelle fasce di poco inferiori a questa quota.

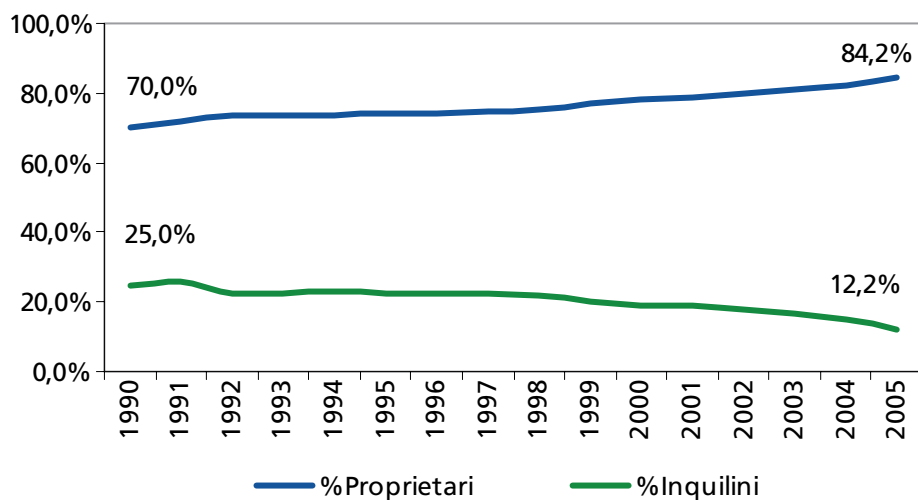
Altrettanto importante, quando si parla di domanda abitativa, è l'aspetto demografico, dal momento che un incremento dei nuclei familiari potrebbe portare a un conseguente aumento delle richieste di immobili. Un'analisi di Eurostat e Banca Centrale Europea ha rilevato che il numero delle famiglie è aumentato in misura superiore rispetto alla crescita della popolazione adulta negli ultimi quindici anni, con la tendenza a costituire nuclei familiari poco numerosi.

Da non sottovalutare la componente di acquisto straniera: basti pensare che, in termini percentuali, oltre il 10% delle compravendite portate a termine nel 2004 sul mercato immobiliare italiano è stato effettuato da stranieri residenti nel nostro Paese che, nella maggioranza dei casi, fanno ricorso al mutuo. L'acquirente tipo di prima casa ha regolare permesso di soggiorno, età compresa tra i 25 e i 35 anni e risiede in Italia già da diversi anni. In genere si tratta di famiglie di quattro o cinque persone, con un lavoro fisso.

Secondo i dati Eurostat e Banca Centrale Europea, l'evoluzione dei nuclei familiari e la presenza di flussi migratori potrebbero compensare la previsione di riduzione della popolazione, in particolare nella fascia di età più orientata all'acquisto della casa, compresa tra i trenta e i quarantacinque anni. Nel nostro Paese, ogni anno, si generano circa 250mila nuovi nuclei tramite matrimonio, 40mila in meno di quanto avveniva dieci anni fa. Di questi, oltre 80mila derivano da separazioni, che crescono di 30mila unità rispetto al decennio scorso. Considerando anche le convivenze, la nuova domanda abitativa per creazione si può stimare intorno a 400mila unità all'anno.

Negli ultimi tre anni, quindi, la composizione percentuale della domanda si è modificata profondamente, con acquisti sostenuti principalmente dalle giovani coppie, dai nuclei monofamiliari e dagli immigrati.

Titolo di godimento dell'abitazione in Italia (valori %)



Motivazioni prevalenti all'acquisto (valori %)

	2002	2003	2004	2005	2006
Miglioramento abitativo	44	48	40	37	31
Matrimonio/convivenza	18	19	17	19	22
Mobilità (lavoro/studio)	20	23	26	24	36
Investimento	10	8	14	15	7
Altro	8	2	3	5	4
Totale	100	100	100	100	100

Composizione media della cifra d'acquisto (valori %)

	2002	2003	2004	2005	2006
Risorse proprie	33,2	35,7	25,1	24,3	14,4
Mutuo	30,3	44,1	49,2	51,2	56,4
Rivendita altro bene immobile	36,5	20,2	25,7	24,5	29,2
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte - Scenari Immobiliari

L'offerta immobiliare

La rigidità dell'offerta abitativa, negli ultimi anni, ha contribuito all'incremento delle quotazioni. Essa appare infatti strettamente collegata agli interventi immobiliari di nuova realizzazione, alla presenza di aree edificabili oppure di eventuali vincoli urbanistici che limitano lo sviluppo abitativo.

Nel 2005, la crescita degli investimenti in costruzione (+0,5% rispetto al 2004) è stata trascinata prevalentemente dall'edilizia residenziale; secondo l'Ance, gli investimenti in questo settore nel 2005 sono aumentati, rispetto al 2004, del 2,2% in termini reali. Questo risultato è dovuto sia all'incremento delle nuove realizzazioni (+2,5%), che alla riqualificazione del patrimonio esistente (+2%), sostenuta dai bonus fiscali per gli interventi di ristrutturazione. Il settore delle costruzioni continua ad essere il comparto più dinamico sotto il profilo occupazionale.

L'andamento appare comunque positivo, sia per gli investimenti nel recupero abitativo che per quelli in nuove costruzioni. Infatti, l'esigenza di collocare i prodotti di edilizia in un contesto immobiliare dinamico ha convinto le imprese ad accelerare la realizzazione di nuovi interventi abitativi.

Sono importanti, al fine di incrementare l'offerta immobiliare, anche le operazioni di riqualificazione urbana, che non solo contribuiscono a restituire alle città aree industriali dismesse e spesso degradate, ma permettono anche, recuperando aree edificabili, di immettere sul mercato nuove abitazioni e servizi a favore dei residenti. Da non sottovalutare le spese sostenute dal settore delle costruzioni, legate sia all'edificazione dell'immobile sia al costo del terreno.

L'analisi dell'offerta, effettuata sul territorio italiano, conferma che la tipologia più presente sul mercato è il trilocale (33%), seguito dal bilocale (24,6%) e dall'appartamento con quattro locali (21,9%). In generale, la tendenza sembra privilegiare le abitazioni di dimensioni minori, come si può verificare confrontando i dati relativi a domanda e offerta di appartamenti con cinque locali, per i quali le richieste non superano il 50% degli immobili disponibili sul mercato.

Locazioni immobiliari, rendimenti e forme di investimento

Lo mercato locativo italiano rafforza una tendenza in atto da tre anni. Si evidenzia infatti una lieve diminuzione nel tasso di crescita dei canoni, dovuta al ridotto incremento dei salari e in parte alla maggiore offerta di immobili in locazione, conseguenza dell'immissione sul mercato di soluzioni acquistate per investimento.

La crescita media a livello nazionale, nel primo semestre del 2006, è stata infatti dell'1,3% per i valori dei bilocali e dello 0,6% per i trilocali. Nelle grandi città si è registrato un segno positivo per i canoni dei bilocali (+0,3%) e negativo per i trilocali (-0,20%).

Particolarmente dinamico si è rivelato il mercato locativo di Bari, Palermo e Roma, mentre deboli segnali positivi arrivano da Milano e Genova, ma sono sempre più numerose le realtà che vedono una flessione dei canoni.

Il mercato immobiliare non residenziale

Il mercato immobiliare non residenziale ha registrato, in tutti i comparti, segnali debolmente positivi sia nel numero di compravendite che nell'andamento delle quotazioni. I dati dell'Agenzia del Territorio confermano che dal 2004 al 2005 le compravendite nel settore, pur non raggiungendo i valori del 2002, sono comunque cresciute.

Nel **settore industriale** l'incremento è stato dell'8,2%. Il numero di transazioni più elevato è stato realizzato nel Nord Italia (circa il 70%), anche se la crescita più sensibile si è avuta nelle regioni del Sud. Sul versante delle quotazioni si segnala, nel primo semestre del 2006, un incremento dell'1,3% per le tipologie usate e dello 0,4% per le tipologie nuove.

I magazzini si dividono tra tipologie da destinare ad uso produttivo e quelle da destinare alla logistica. Le prime sono richieste soprattutto dalla piccola e media industria e dall'artigianato, difficilmente superano i 700 mq, spesso sono dotate di aree di carico e di scarico merci, preferibilmente all'interno di uno spazio recintato. Gli spazi dedicati alla logistica sono utilizzati per l'interscambio, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci. Hanno dimensioni molto grandi, sono situati lungo direttrici stradali importanti e, a volte, posizionati in prossimità di mercati esteri.

I centri della logistica si concentrano territorialmente nell'Italia settentrionale, ma ottime possibilità di sviluppo si intravedono anche per il Sud ed il Centro del Paese (sono in corso, ad esempio, importanti interventi lungo la Roma-Fiumicino e altri sono in previsione nelle province di Bari e Caserta).

Nelle città, invece, la richiesta di immobili industriali proviene soprattutto da società di costruzione che procedono poi a trasformarli in loft. La tendenza è forte a Milano e Torino, dove ancora si possono trovare esempi di architettura industriale inseriti in un contesto abitativo. L'offerta di queste tipologie sul mercato, tuttavia, è in deciso ribasso dopo la moda del loft che ha caratterizzato gli ultimi anni.

Il **settore commerciale** rappresenta un mercato rilevante in termini di volume di compravendite, sebbene la crescita tra il 2004 e il 2005 sia stata solamente dell'1,3%. In particolare, nel Nord Italia si è registrata una diminuzione del numero delle transazioni pari all'1,1%, mentre lo sviluppo più accentuato si è verificato nelle regioni del Sud (+6,1%).

Sul versante dei prezzi, i negozi situati in strade ad alto transito si sono rivalutati del 3,1%, quelli in vie secondarie dell'1,9%, ma il divario tra queste due tipologie si sta acuendo in misura crescente.

Le soluzioni poste su vie ad intenso passaggio sono sempre molto richieste, ma si scontrano con un'offerta decisamente bassa. Gli immobili affacciati su strade di scarso passaggio sono ormai destinati a trasformarsi in ufficio, e non a caso sono ricercati soprattutto da società di servizi oppure da professionisti.

Non mancano, comunque, coloro che decidono di investire in questo settore. In alcune realtà, tra cui Milano, sembrano essere più interessanti i rendimenti annui lordi spuntati su tipologie situate in zone semicentrali e periferiche (si oscilla da un 6% fino ad un massimo del 10%), piuttosto che in zone centrali dove il rialzo dei prezzi ha portato ad un abbassamento dei rendimenti. In generale, i tagli più richiesti sono compresi tra i 50 e i 70 mq. Dimensioni più grandi, anche di 1000 mq, sono ricercate da grandi marchi che spesso optano per le cosiddette "top location".

I dati di Unioncamere per il 2005 registrano un saldo positivo tra aperture e chiusure di attività commerciali al dettaglio (+2%). Anche in quest'ambito, un ruolo significativo è stato giocato dalle imprese straniere: tra gli esercizi commerciali aperti nel 2005, uno su cinque risulta essere di proprietà di cittadini immigrati.

Il settore ha registrato, negli ultimi anni, l'introduzione di forme distributive innovative (come i factory outlet o i retail park) e una crescita del segmento della grande distribuzione, con la realizzazione di numerosi centri commerciali. Per questi ultimi si prevede uno sviluppo maggiore nell'Italia meridionale, dove sono ancora molte le aree sfruttabili. Sempre più importante la riorganizzazione del retail, con la trasformazione del negozio tradizionale e con la diffusione di formule commerciali alternative, tra cui il franchising.

Nel **settore terziario** le compravendite hanno registrato un incremento, in termini di volumi, del 6,9% rispetto all'anno precedente. Nel Nord Italia si concentra quasi il 60% delle transazioni, sebbene la crescita sia stata più forte nelle regioni del Centro. Le trasformazioni economiche e delle imprese degli anni

novanta hanno investito anche l'Italia ed il comparto degli immobili ad uso ufficio, in modo particolare, ha maturato il passaggio dal mercato degli scambi a quello di un sistema conglobato di servizi, gestione e rinnovamento, coadiuvato da nuovi strumenti finanziari (fondi immobiliari, spin-off, cartolarizzazione) e da politiche economiche/fiscali favorevoli (legge Tremonti bis). Il mercato degli uffici in Italia rimane fortemente legato alle performance del settore nelle principali piazze: Roma e Milano in testa, a seguire Bologna, Torino Bari e Napoli.

Le quotazioni degli uffici sono cresciute, nel primo semestre 2006, dell'1% per le strutture usate e dell'1,6% per quelle nuove. Nelle zone centrali delle grandi città come Roma e Milano, in particolare, si registra un eccesso di offerta di immobili rispetto alla domanda, nella maggior parte dei casi a causa dei prezzi troppo elevati. Inoltre, le aree più centrali hanno problemi legati alla disponibilità di posti auto e parcheggio, elemento decisamente importante nella scelta dell'immobile da affittare o da acquistare.

In netta diminuzione la domanda relativa ad uffici inseriti in contesti condominiali, mentre si conferma in crescita la tendenza a optare per zone periferiche o, in ogni caso, vicine al passaggio dei mezzi pubblici o a parcheggi. Sempre più importante, tra i fattori che guidano all'acquisto o alla locazione, la dotazione di innovazioni tecnologiche.

Il **mercato residenziale** turistico nel 2006 ha registrato una sofferenza nel fatturato, a causa di una carenza nell'offerta. Alla fine dell'anno le compravendite hanno subito un decremento di circa il 10% rispetto al 2005. In termini di fatturato, la flessione è del 6,3% rispetto all'anno precedente e si attesta su un livello di 3 miliardi di euro. La crescita dei prezzi medi è intorno al 5,5%, in discesa rispetto al 6,3% del 2005, con punte dell'8% nelle principali località.

Le prospettive per il 2007 non sono particolarmente promettenti, con un fatturato che si aggira sui 2,8 miliardi di euro e una prevista diminuzione del 6,7% rispetto al 2006. Le quotazioni dovrebbero invece fermarsi al 4,5%, scendendo di un punto percentuale rispetto all'anno scorso.

Il fatturato del mercato immobiliare italiano

Il 2006 si chiude, per il mercato immobiliare italiano, con un fatturato complessivo di 120 miliardi di euro, vale a dire una crescita del 3,8% rispetto al 2005. Considerando anche i mercati secondari (box, alberghi e terreni) si raggiungono i 140 miliardi di euro.

Settore	2005	2006 (*)	Var% 2006/2005	2007(°)	Var% 2007/2006 (*)
Residenziale	95.000	98.600	3,8	101.000	2,4
Residenziale turistico	3.200	3.000	-6,3	2.800	-6,7
Terziario/uffici	6.600	6.900	4,5	7.300	5,8
Industriale	4.100	4.200	2,4	4.500	7,1
Commerciale	7.100	7.300	2,8	7.500	2,7
Totale(°)	116.000	120.000	3,4	123.100	2,6

(°) = Stima a fine anno

(*) = Previsione

Fonte - Scenari Immobiliari

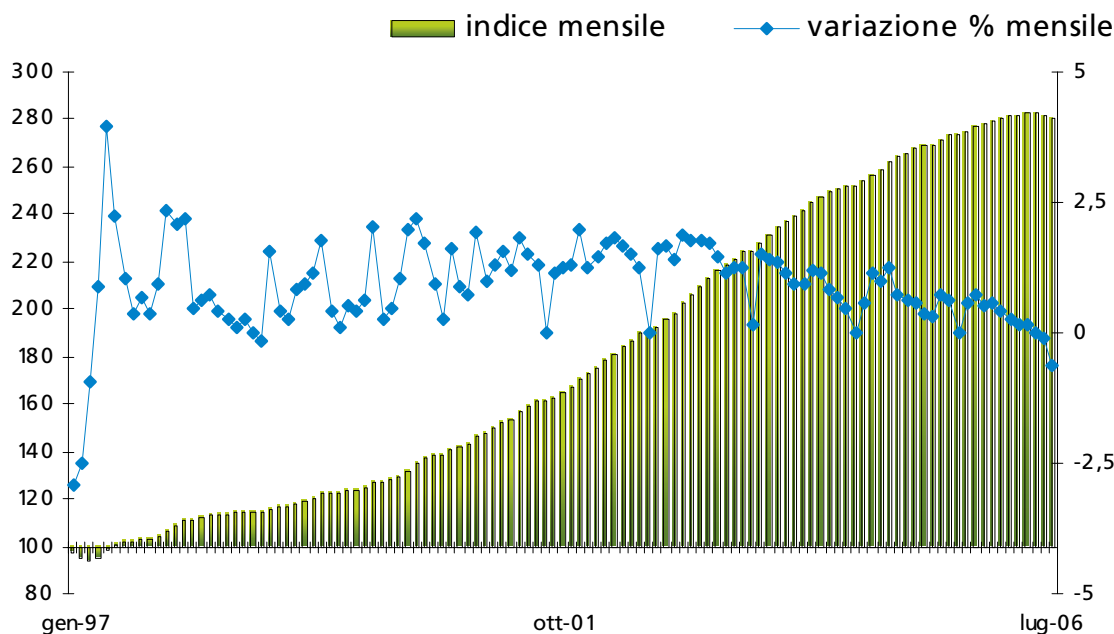
Per analizzare il trend generale del mercato immobiliare, si riporta l'andamento dell'indice dei prezzi Isi elaborato da Scenari Immobiliari. Dall'analisi delle variazioni percentuali dell'indice sul periodo dei tre anni si nota che la crescita maggiore si è registrata tra il 1999 ed il 2002 (+55,6%).

Analogamente, dall'andamento delle variazioni nell'arco di un quinquennio, il picco della crescita si è avuto nel 2002, con il 98,5% in più rispetto al 1997. Sul risultato ha pesato principalmente il periodo di crescita congiunta dei settori residenziale e non residenziale, sia dal lato dei prezzi che degli scambi.

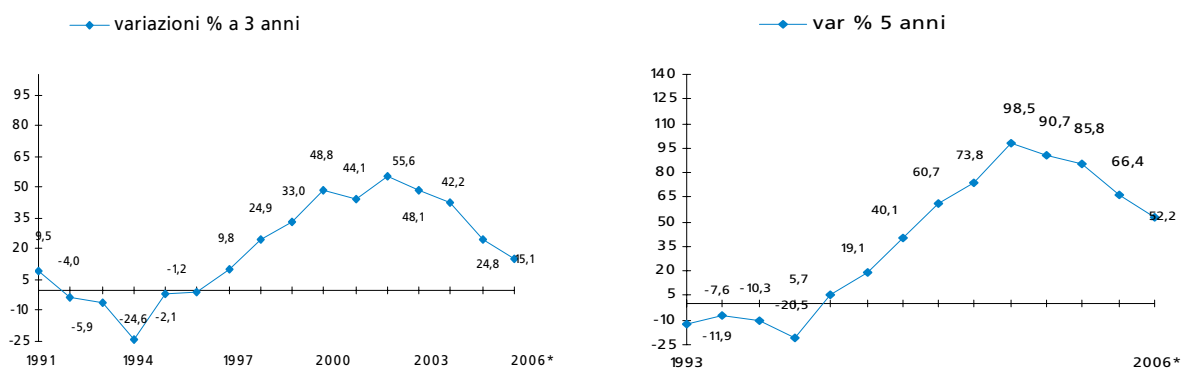
Gli anni successivi al 2002, che pure hanno rappresentato un boom per il settore residenziale e, in ritardo, per quello commerciale, sono stati caratterizzati da una perdita progressiva nella performance dei comparti industriale e uffici, che ha depresso, pur se lievemente, l'indice generale.

La flessione è stata più marcata nel 2002-2005, mentre nell'ultimo anno l'indice ha messo a segno un rallentamento meno significativo. Ciò sottolinea il miglioramento dei comparti non residenziali, che iniziano a pesare di più sull'indice. Infatti, il 2005 ha visto leggermente cambiare i pesi dei settori sull'indice generale: il residenziale, storicamente traino dell'immobiliare italiano ha perso pochi punti in favore del non residenziale, che sta sempre di più catturando capitali di investitori domestici e non, guidando la trasformazione dell'industria immobiliare italiana verso un modello più squisitamente europeo.

Andamento dell'indice Isi* per il mercato immobiliare in Italia



Andamento dell'indice Isi per il mercato immobiliare in Italia: variazioni percentuali a 3 anni e 5 anni

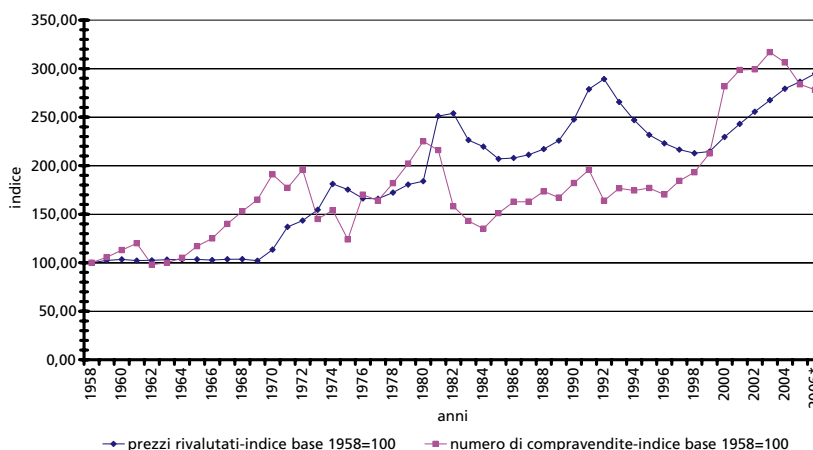


Fonte - Scenari Immobiliari

* L'Indice Scenari Immobiliari è un indice complesso e rientra nella classe degli indici per la ricerca. È un indice diretto, basato sulle transazioni realmente avvenute sul mercato nel periodo di riferimento. L'indice Isi viene calcolato per tutti i mercati principali: residenziale, uffici, commerciale, industriale, a livello nazionale. I dati utilizzati sono i prezzi di scambio, i volumi compravenduti ed i canoni di locazione. La frequenza della rilevazione è mensile.

In virtù dell'incremento registrato per gli andamenti di domanda e offerta, per il **mercato residenziale** si stima un giro d'affari di 98,6 miliardi di euro, con un incremento del 3,8% a confronto con l'anno precedente. Nel 2007, in seguito all'aumento dei tassi di interesse, si attende una crescita del 2,4% (pari a 101 miliardi di euro), in linea con la crescita dei prezzi medi.

Andamento dei prezzi delle abitazioni in moneta costante e numero delle compravendite in Italia

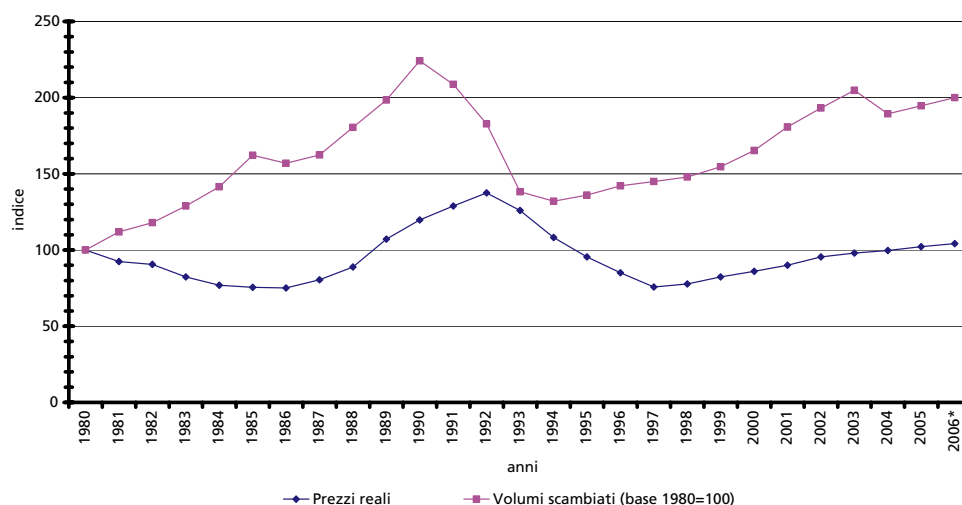


Per quanto concerne il settore **turistico**, come si è visto, si rileva una flessione del 6,3% rispetto al 2005, per un fatturato di 3 miliardi di euro e un calo, nelle compravendite, pari al 10%. Nel 2007, si prevede un'ulteriore diminuzione del 6,7%.

È stato invece un anno di ripresa per il **mercato degli uffici**, che nel 2006 ha segnalato un giro d'affari pari a 6,9 miliardi di euro (+4,5% rispetto al 2005), a dispetto dei prezzi in lieve rallentamento, cui fa riscontro però un incremento negli immobili oggetto di compravendita.

Sotto il profilo delle locazioni, i canoni hanno ripreso a salire: nel 2007, si stima un'ulteriore crescita rispetto al 2006, con un aumento del 5,8% e punte di 7,3 miliardi di euro per il volume di affari, anche in virtù di un rialzo medio dei prezzi pari al 3,5%, con domanda in crescita e offerta tendenzialmente stabile.

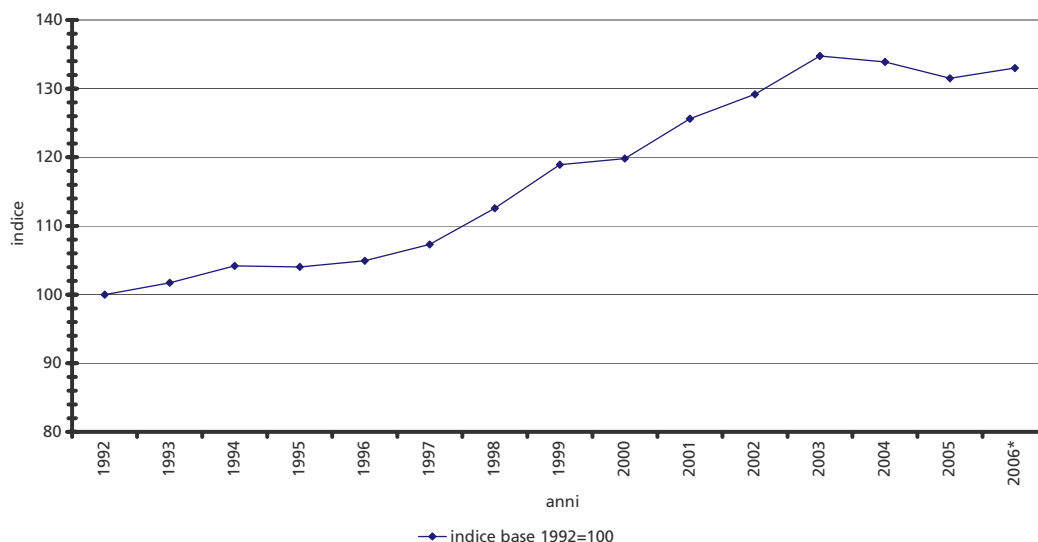
Andamento dei prezzi reali degli uffici e numero di compravendite in Italia - Indice base 1980=100



Fonte - Scenari Immobiliari

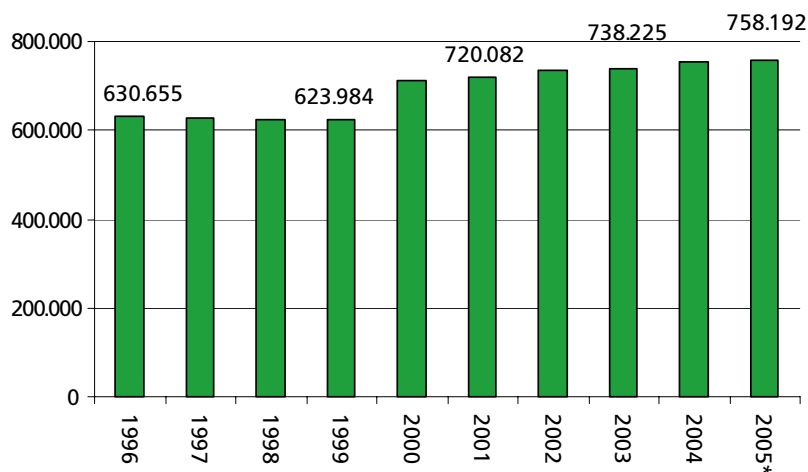
Il **mercato industriale** ha vissuto un 2006 particolarmente positivo, con un fatturato intorno ai 4,2 miliardi di euro e una crescita del 2,4% rispetto al 2005, a fronte di prezzi stazionari e rendimenti medi in discesa. Per il 2007 si prevede una crescita del 7,1%, che comporterà un giro d'affari di 4,5 miliardi di euro, mentre i prezzi potrebbero aumentare al di sotto del tasso di inflazione, in media dello 0,5% all'anno. Si conferma in crescita soprattutto la logistica, comparto in cui meritano una menzione a livello nazionale le aree di Piacenza, Novara e Padova, per il loro impatto sul rispettivo territorio regionale.

Andamento dei prezzi reali dei capannoni industriali in Italia Indice base 1992=100



Per quanto concerne gli **immobili commerciali**, occorre distinguere tra esercizi di vendita al dettaglio e grande distribuzione. I primi, gestiti nel 65% dei casi da microimprenditori, hanno avuto un andamento di crescita dal 1998 al 2004, aumentando numericamente negli ultimi dieci anni: dai 630.655 esercizi rilevati nel 1996 agli oltre 758 mila registrati nel 2006, con netta prevalenza del non alimentare.

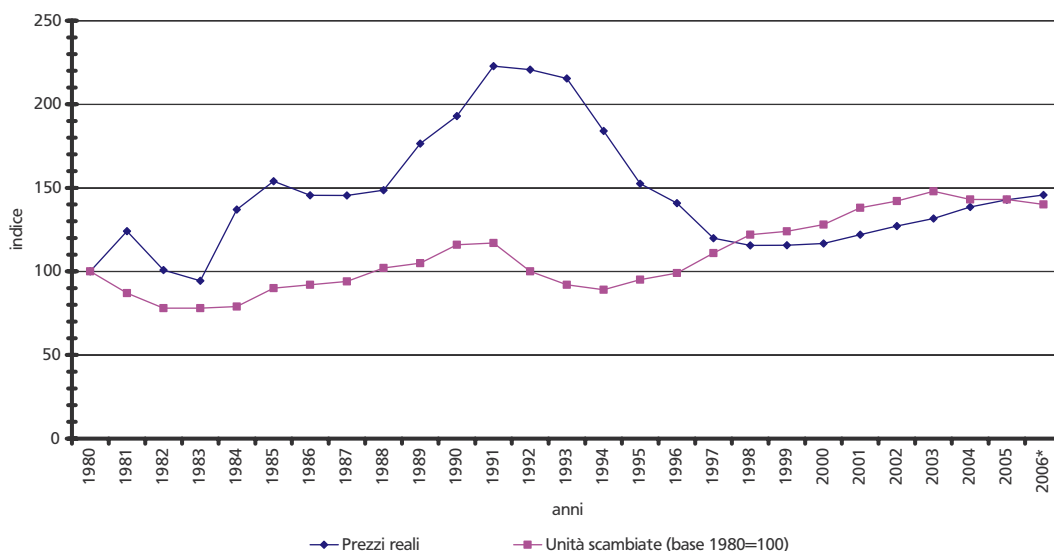
Andamento degli esercizi commerciali in Italia (numero di unità)



Fonte - Scenari Immobiliari

Si stima, per il 2006, un giro d'affari di 7,3 miliardi di euro (+2,8% rispetto al 2005), anche grazie all'aumento dei prezzi, cresciuti del 3,5%. Nel 2007 si attende un incremento che porterà a raggiungere i 7,5 miliardi di euro, ovvero una crescita del 2,7% e un aumento dei prezzi del 2,8% rispetto al 2006.

Andamento dei prezzi reali dei negozi e numero delle compravendite in Italia - Indice base 1980=100



Le previsioni per il 2007 sono di un ulteriore incremento del fatturato pari al 3%, mentre per le quotazioni medie gli incrementi dovrebbero essere del 3,2%, con una forte oscillazione tra città e centri minori.

Il migliorato clima economico del Paese aiuterà ulteriormente il comparto degli uffici nel corso del 2007 che, secondo le nostre stime, toccherà i 7,4 miliardi di euro di fatturato (più 5,7%). Se il trend economico si rafforzerà nella seconda parte dell'anno in corso, dovrebbe crescere ulteriormente il mercato.

La partenza di alcuni grandi interventi con forte presenza di terziario nelle città dovrebbe creare nuove possibilità di investimento. Per quanto riguarda le quotazioni, dopo un più 3,2 per cento nel 2006, dovrebbero salire del 3,7 per cento nel corso del 2007. I canoni invece dovrebbero avere una performance superiore, soprattutto nelle top location.

Il migliorato clima economico complessivo spinge anche il settore degli immobili d'impresa alla ripresa. Nel 2007, addirittura, questo comparto dovrebbe essere il *best performer* con un più 7,1 per cento, toccando i 4,5 miliardi di euro di scambi. Accanto agli immobili destinati alla logistica (che ha vissuto una fase di grande espansione territoriale), nel 2007 aumenteranno anche le operazioni nei comparti più strettamente produttivi.

Settore	2005	2006	2007(*)
Residenziale	4,5	4,0	2,5
Residenziale turistico	6,3	5,5	4,5
Terziario/uffici	3,0	3,2	3,5
Industriale	-1,5	0,0	0,5
Commerciale	4,0	3,5	2,8

(*) = Previsione

Fonte - Scenari Immobiliari

I mutui: caratteristiche e andamento

Se, come confermano i dati relativi all'ultimo triennio, il mercato residenziale è stato sostenuto soprattutto da quelle famiglie che sono state spinte all'acquisto per motivi di necessità e non di piacere, ciò ha influito, indubbiamente, sulla scelta degli strumenti di pagamento. L'accesso al mercato immobiliare è sempre più condizionato dall'ottenimento di un mutuo bancario, tendenza già registrata tra il 2000 e il 2003 che si è andata rafforzando nel corso degli ultimi tre anni.

Attualmente, più della metà (esattamente il 56,4 per cento) della cifra occorrente per l'acquisto della casa viene chiesta in forma di mutuo. Si apre, quindi, un nuovo scenario per il mercato residenziale italiano, con il passaggio del mutuo da aiuto marginale a strumento centrale per l'acquisto.

Negli ultimi undici anni i debiti delle famiglie italiane sono cresciuti ad un ritmo elevato, passando dal 18% del Pil nel 1995 al 30% del 2005. Si tratta, però, di un valore contenuto rispetto alla media dell'Unione Europea (56 per cento) e agli Stati Uniti (90 per cento). La percentuale dei mutui ipotecari sul totale dei debiti è bassa (13% del Pil), soprattutto a fronte di una quota di proprietari di casa pari all'84,2% della popolazione. Tuttavia, negli ultimi anni l'indebitamento per l'acquisto di abitazioni è cresciuto notevolmente, passando da 75 miliardi nel 1995 a oltre 184 miliardi nel 2005, grazie soprattutto all'ampliamento strutturale dell'offerta di mutui da parte delle banche. Per il 2006, si stima un flusso di 200 miliardi di euro. In Italia, il tipico livello di prestito rispetto al valore complessivo dell'immobile da acquistare è tra il 60 e il 70%, ma sono stati lanciati sul mercato prodotti pari al 100%.

L'indebitamento delle famiglie, in ogni caso, non è elevato in rapporto ai livelli di ricchezza e di reddito. Nel 2005, i debiti per l'acquisto della casa erano pari al 14% del reddito lordo disponibile, contro l'11,6% registrato nel 1995. L'incidenza della rata del mutuo risulta inversamente proporzionale al reddito, rappresentando poco più del 10% per le famiglie ad alto reddito e oltre il 30% per quelle a basso reddito.

Andamento del Pil e dell'indebitamento delle famiglie italiane negli ultimi dieci anni

	2005	2000	1995
Pil (milioni di euro)	1.417.743	1.073.960	972.556
Debiti totali (milioni di euro)	425.323	252.381	175.060
% sul Pil	30,0	23,5	18,0
Debiti per mutui (milioni di euro)	184.307	120.283	75.000
% sul Pil:	13,0	11,2	18,0
Incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile (%)	14,0	12,5	11,6
Famiglie ad alto reddito (%)	10,4	10,2	9,4
Famiglie a basso reddito (%)	32,0	29,5	25,0

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

Le tipologie dei prodotti scelti

Per quanto riguarda la tipologia maggiormente utilizzata, il mutuo a tasso variabile ha registrato una diminuzione del 4,10%, in termini di erogazioni, rispetto al 2004. Ciò è dovuto soprattutto all'aumento graduale dei tassi di interesse, come dimostra il fatto che si sia avuta una crescita per i mutui a tasso fisso, pari al 37,50% in più a confronto con l'anno precedente. Costante l'utilizzo del prodotto misto o flessibile, che si mantiene stabile al 16%.

Nel lungo periodo, tuttavia, la scelta del tasso variabile si rivela ancora la più conveniente, con una differenza che consente ancora un risparmio notevole rispetto al tasso fisso.

La durata dei mutui

L miglioramento dell'offerta dei mutui proposti dagli istituti di credito ha determinato la possibilità di ottenere finanziamenti con durate fino a 40 anni, anche in virtù dell'aumento dei prezzi degli immobili, che ha portato a richiedere importi sempre più elevati, a fronte di una sostanziale stabilità nel reddito delle famiglie.

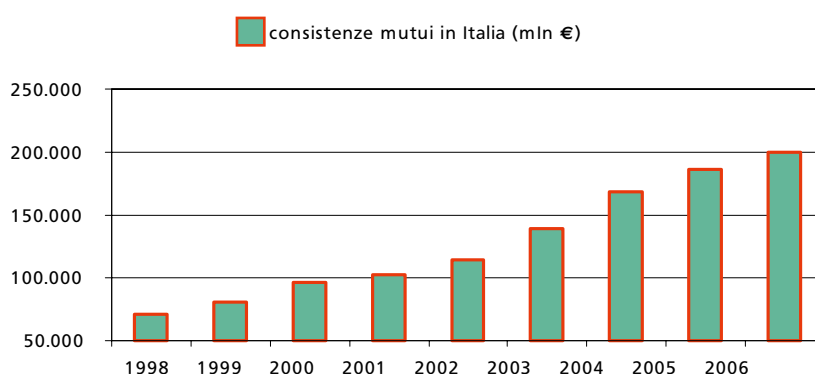
La durata dei prestiti si è gradualmente spostata oltre i 26 anni; nel biennio 2004-2005 la percentuale è cresciuta del 21,33%. Sono invece in diminuzione i mutui da 10 a 25 anni, che registrano variazioni percentuali negative rispetto agli anni precedenti, facendo sì che oltre il 49,13% dei finanziamenti venga erogato con durate superiori ai 21 anni.

L'importo medio finanziato

Gli intermediari finanziari hanno migliorato l'offerta dei prodotti, il che ha determinato un aumento della percentuale di prestito erogato rispetto al valore dell'abitazione. Gli istituti di credito offrono la possibilità di finanziare il 100% del valore di acquisto a costi più contenuti e con procedure di valutazione del rischio di credito più efficienti, che permettono un maggiore accesso a questo tipo di prodotto. Anche per quanto riguarda l'importo medio erogato, consistenti gli aumenti: nel 2003 era pari a 98.000 euro, mentre oggi raggiunge un valore corrispondente a 124.000 euro. In Italia, il tipico livello di prestito rispetto al valore complessivo dell'immobile da acquistare resta tra il 60 e il 70%.

Le altre cause che determinano l'incremento del valore medio erogato sono l'aumento del prezzo degli immobili, il miglioramento delle politiche creditizie delle banche e una diminuzione del risparmio delle famiglie, causata dall'aumento generale dei prezzi al consumo e dalla crescita contenuta del reddito stesso.

Andamento delle consistenze dei mutui in Italia (mln di €)



Fonte - Scenari Immobiliari

Il mercato immobiliare in Emilia Romagna

Il fenomeno abitativo

Sono 101.722 i contratti di compravendita registrati negli uffici dell'Agenzia delle Entrate nel corso del 2005, di cui quelli relativi all'acquisto della prima casa, pari a 60.072, rappresentano circa il 59,1% del totale. La quota di contratti per la prima casa varia dal 55,4% della provincia di Rimini al 62,3% di Reggio Emilia, mentre Piacenza si assesta a metà con il 57,3%, ovvero 3.904 contratti di prima casa su 6.818 compravendite.

Di seguito, i dati dell'ufficio di Governo dell'accertamento e studi di settore della direzione regionale dell'Emilia Romagna dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti l'andamento della compravendita di immobili ad uso residenziale e, in particolare, i contratti interessati dall'agevolazione "prima casa", registrati nel corso del 2005 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della nostra regione.

Numero di contratti di compravendita di immobili ad uso residenziale e di cui prima casa, registrati in regione, per provincia:

	Contratti compravendita	di cui prima casa	
	v.a.	v.a.	%
Piacenza	6.818	3.904	57,3%
Parma	10.445	6.102	58,4%
Reggio Emilia	12.402	7.725	62,3%
Modena	15.415	8.725	56,6%
Bologna	23.949	14.533	60,7%
Ferrara	9.342	5.533	59,2%
Ravenna	9.393	5.676	60,4%
Forlì-Cesena	7.994	4.568	57,1%
Rimini	5.964	3.306	55,4%
Regione	101.722	60.072	59,1%

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

È importante sottolineare che i dati raffigurati nella tabella rappresentano il numero di contratti e non il numero delle abitazioni effettivamente acquistate o vendute, dal momento che i contratti di compravendita possono riguardare più abitazioni o singole porzioni delle stesse.

Il mercato abitativo in Emilia Romagna: i comuni capoluogo

Tavola - Comuni capoluogo: recenti tendenze del mercato delle compravendite di abitazioni

Comune	Offerta	Domanda	Numero	Prezzi
Bologna	↔	↔	↓	↔
Cesena	↑	↔/↑	↔/↑	↑
Ferrara	↑/↔	↔	↔	↑
Forlì	↔/↑	↔	↑	↑/↔
Modena	↔	↔	↔/↓	↔
Parma	↔/↓	↓	↓	↔
Piacenza	↔/↑	↔	↔/↓	↑/↔
Ravenna	↔/↑	↔	↔	↑
Reggio Emilia	↑/↔	↓/↔	↔	↑
Rimini	↑/↔	↑	↑	↑
Media	↔/↑	↔	↔	↑/↔

Fonte: Nomisma.

Tavola VI.3 Comuni capoluogo
Recenti tendenze del mercato delle locazioni di abitazioni

Comune	Offerta	Domanda	Numero	Prezzi
Bologna	↔/↑	↔	↔	↔
Cesena	↑	↔/↑	↔	↔
Ferrara	↑/↔	↓	↔/↓	↔
Forlì	↔	↔	↔	↔
Modena	↑/↔	↔/↓	↔/↓	↔/↓
Parma	↑	↔/↑	↔	↔
Piacenza	↑	↔/↑	↑/↔	↑/↔
Ravenna	↑/↔	↔/↓	↔	↓
Reggio Emilia	↔/↑	↔/↓	↓	↔
Rimini	↔	↑	↓	↑
Media	↑/↔	↔	↔	↔

Fonte: Nomisma.

La congiuntura del mercato residenziale per il 2005 evidenzia una fase di crescita moderata, a differenza di quanto emerso nella precedente rilevazione del giugno 2003. L'offerta è in tendenziale aumento in quasi tutte le province, mentre per quanto riguarda la domanda, solo la provincia di Rimini segnala una crescita, laddove negli altri capoluoghi la richiesta di abitazioni si attesta sugli stessi livelli dell'anno passato.

Il numero di compravendite è rimasto stabile, se non in lieve calo come a Piacenza, Parma e Modena. I prezzi, al contrario, non hanno subito diminuzioni, ma si mostrano ancora in tendenziale rialzo, sebbene con tassi di crescita più deboli rispetto al recente passato.

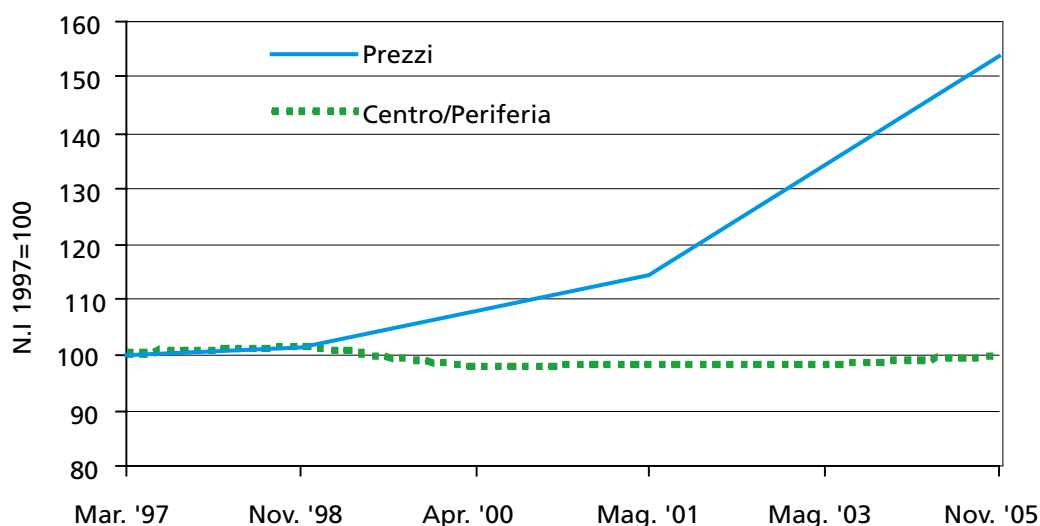
Analogo andamento, con una maggiore propensione alla stabilità o alla flessione tendenziale, per quanto riguarda le locazioni, Piacenza si rivela, insieme a Cesena, Parma e Rimini, tra i mercati più dinamici. In calo le transazioni per Ferrara, Modena e Reggio Emilia, mentre le altre città si sono mantenute sulla stabilità.

Prendendo in esame i valori medi delle abitazioni usate, rispetto all'ultima rilevazione, emerge la variazione positiva di prezzi e canoni, rispettivamente del 16,4% e del 12,5%. Il grafico di medio periodo, di seguito riportato, evidenzia il proseguimento del trend avviato alla fine degli anni novanta, sia per quanto concerne la crescita media dei prezzi, sia che per il rapporto tra prezzi centrali e periferici, rimasto pressoché inalterato nelle ultime 6 rilevazioni.

A paragone con l'indagine condotta nel 2003, sono da evidenziare le buone performance dei mercati di Parma (+20%) e Modena (+19,6%), mentre è Cesena presenta la variazione percentuale positiva inferiore (+10,7%). In termini assoluti Bologna resta la città più costosa, seguita a breve distanza da Rimini, mentre Ferrara si conferma all'estremo opposto. Buono, rispetto alla variazione della scorsa rilevazione, l'andamento dei prezzi di Forlì e Reggio Emilia, mentre aumentano in misura inferiore i mercati di Piacenza e Rimini.

I rendimenti medi sono scesi per la prima volta sotto la soglia dei 5 punti percentuali, dato il maggior rialzo dei prezzi rispetto ai canoni.

Emilia Romagna - Serie storica numeri indici di prezzi medi di abitazioni e rapporto centro/periferia



Fonte: Nomisma.

I tempi medi di vendita sono risultati più stabili rispetto a quelli di locazione, la cui media appare in lieve aumento a causa dei significativi allungamenti registrati a Bologna, Ferrara, Piacenza e Rimini; stabili i tempi di Parma e Ravenna, mentre l'unica città con tempi di vendita e locazioni in calo è Forlì.

Si conferma un calo nel divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, anche se in misura nettamente inferiore rispetto alle ultime rilevazioni: il dato è infatti sceso al 7,1%, a fronte del 7,6% registrato nel 2003 e dell'8,9% emerso nel 2001, soprattutto in virtù della crescita nella qualità degli immobili e di un più favorevole incontro tra domanda e offerta.

Tavola - Comuni capoluogo
Tempi medi di vendita e locazione (mesi), divario percentuale libero/occupato e divario percentuale prezzo richiesto/prezzo effettivo per abitazioni

Comune	Tempi di Vendita (mesi)	Tempi per la locazione (mesi)	Divario % libero/occupato	Divario % prezzo richiesto/effettivo
Bologna	4,4	3,3	20,3	8,1
Cesena	3,9	1,3	17,0	5,1
Ferrara	4,2	2,5	15,5	9,0
Forlì	4,0	1,0	16,7	7,0
Modena	4,6	2,3	17,9	7,8
Parma	2,5	1,1	21,8	5,2
Piacenza	5,2	2,4	25,0	8,9
Ravenna	4,8	2,1	22,0	7,7
Reggio Emilia	5,2	2,4	15,0	7,3

Fonte: Nomisma.

Il mercato piacentino presenta, insieme a quello di Reggio Emilia, i tempi di attesa più lunghi (in media 5,2 mesi) per quanto riguarda la compravendita di immobili, mentre la locazione si mantiene nella media, seppure tra i Comuni di fascia più alta: in media, si parla di 2,4 mesi di attesa, a fronte dell'1,1 registrato a Parma e del 3,3 rilevato per Bologna.

Le previsioni degli operatori riguardo l'evoluzione futura del mercato abitativo appaiono orientate alla stabilità, anche se non manca chi si attende un calo dei valori di locazione.

Tavola - Comuni capoluogo
Previsioni per il mercato abitativo

Numero di compravendite	↔
Prezzi di compravendita	↔
Numero di locazioni	↔
Canoni di locazione	↔/↓

Fonte: Nomisma.

Il mercato abitativo in Emilia Romagna: i comuni campione

Tavola - Comuni campione
Tendenze recenti del mercato abitativo

Numero di compravendite	↔
Prezzi di compravendita	↑/↔
Numero di locazioni	↔
Canoni di locazione	↑/↔

Fonte: Nomisma.

I dati rilevati nei Comuni minori dell'Emilia Romagna seguono tendenzialmente l'andamento dei capoluoghi di provincia, mantenendo stabili i numeri di contratti stipulati sia in compravendita che in locazione, con valori in tendenziale rialzo.

Rispetto alla rilevazione effettuata nel 2003, i prezzi medi di vendita sono aumentati del 15,9%, un valore leggermente inferiore a quello dei comuni capoluogo di provincia. Tra le realtà che hanno evidenziato variazioni positive maggiori c'è quella di Castel San Giovanni (+19,2%), inferiore solo a Sant'Arcangelo di Romagna (Rn, +20,5%) e Cesenatico (Fc, +19,6%). In termini assoluti, le città con i prezzi più elevati si confermano quelle ad elevata vocazione turistica come la già citata Cesenatico e soprattutto Riccione (Rn), che raggiunge i 3.000 € al metro quadro. Notevoli anche i valori dei comuni della provincia bolognese, soprattutto quelli della prima cintura come Casalecchio di Reno.

Anche per i canoni di locazione si registra un aumento medio del 15%, sebbene appaia evidente la differenza tra i comuni romagnoli, decisamente più dinamici (Riccione +34,8%, Gambettola +24,4%), e quelli emiliani, più statici (Rubiera +5,8%, Salsomaggiore Terme +6,5%, Castel San Giovanni +8,8%).

I rendimenti risultano in media stabili (5,2%), ma leggermente superiori a quelli dei Comuni capoluogo. Anche in questo caso esiste una differenziazione a livello territoriale, ma inversa rispetto a quella dei canoni: sono i Comuni emiliani, infatti, a mostrare i valori più elevati (Cento 6,5%, Guastalla 6,4%, Mirandola 6%), rispetto ai comuni romagnoli che presentano redditività inferiori (Faenza 4%, Riccione 4,3%, Imola 4,5%, Sant'Arcangelo di Romagna 4,5%). Nella media Castel San Giovanni e Fiorenzuola d'Arda, rispettivamente con un rendimento del 4,8 e del 4,9%,

Le previsioni riguardo al futuro, secondo gli operatori, sono orientate prevalentemente alla stabilità, ma c'è chi si attende un calo nel numero di contratti di compravendita.

Tavola
Previsioni per il mercato abitativo nei comuni campione

Numero di compravendite	↔/↓
Prezzi di compravendita	↔
Numero di locazioni	↔
Canoni di locazione	↔

Fonte: Nomisma.

La macro regione emiliano-lombarda

Piacenza, a differenza delle altre città emiliane, esercita un ruolo di territorio di confine con alcune province lombarde, il che rende interessante il confronto con le città limitrofe, sebbene appartenenti a una diversa regione. Paragonando, in particolare, i prezzi rilevati nelle province lombarde confinanti con i dati relativi all'Emilia Romagna, emerge che Piacenza ha prezzi inferiori alla media regionale, con un divario che si riduce man mano che dal centro si procede verso la periferia. Cremona ha registrato un lieve aumento dei prezzi, pari a circa 100/200 euro al metro quadro per gli immobili nuovi e ristrutturati nel centro storico, con una tendenziale stabilità nelle altre zone. Aumentano del 5% gli immobili offerti in vendita, mentre restano pressoché stabili le transazioni e, per quanto attiene l'andamento dei prezzi, è da considerarsi stazionario o lievemente in crescita (+1-2%). Anche Lodi, in tendenza con le realtà circostanti, registra una lieve crescita, per quanto attiene il costo delle abitazioni e il numero delle transazioni, attestandosi intorno a una media del 2% in più rispetto all'anno precedente. Più consistente l'incremento a Pavia, dove il costo di un'abitazione nuova o ristrutturata è salito, al metro quadro, di 600/700 euro nel centro storico, pari a un 5% in più rispetto all'anno precedente. In crescita del 10% le transazioni e in aumento, del 15%, l'offerta di vendita. Questa ipotetica regione necessita di forti collegamenti infrastrutturali, considerato che, per quanto attiene l'attività economica e commerciale delle città sopra indicate, il rapporto tra le stesse è particolarmente stretto. Rivierasche, padane, provinciali, a modo loro hanno forti analogie. Le divide il Po, ma l'humus culturale ha grandi similitudini.

Cremona

Case	Nuove o ristrutturate		In buono stato abitabili		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Quartiere						
Centro Storico	2.200,00	3.000,00	1.700,00	2.000,00	1.100,00	1.300,00
Centro	2.200,00	2.400,00	1.500,00	1.750,00	1.000,00	1.200,00
P.zza Castello	1.900,00	2.200,00	1.500,00	1.600,00	800,00	900,00
P.zza Risorgimento	1.750,00	1.900,00	1.400,00	1.600,00	800,00	900,00
P.zza Libertà	1.800,00	2.200,00	1.400,00	1.600,00	800,00	900,00
P.zza IV Novembre	1.700,00	2.100,00	1.450,00	1.650,00	850,00	950,00
Zona Po	1.900,00	2.200,00	1.500,00	1.700,00	850,00	950,00
Zona Giuseppina	1.400,00	1.600,00	1.300,00	1.450,00	750,00	850,00
Cavatigozzi	1.400,00	1.550,00	1.200,00	1.300,00	650,00	750,00

Pavia

Case	Nuove o ristrutturate		In buono stato abitabili		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Quartiere						
Centro Quad. A	3.000,00	4.500,00	2.600,00	3.500,00	2.200,00	2.600,00
Centro Quad. B	3.000,00	4.500,00	2.600,00	3.500,00	2.200,00	2.600,00
Centro Quad. C	3.000,00	4.500,00	2.600,00	3.500,00	2.200,00	2.600,00
Centro Quad. D	3.000,00	4.500,00	2.600,00	3.500,00	2.200,00	2.600,00
Borgo Ticino	2.000,00	2.800,00	1.800,00	2.500,00	1.400,00	1.900,00
Campo Coni	2.000,00	2.600,00	1.900,00	2.400,00	1.500,00	1.900,00
Città Giardino	2.200,00	2.600,00	1.900,00	2.400,00	1.500,00	1.900,00
Mirabello - Scala	2.000,00	2.500,00	1.800,00	2.300,00	1.500,00	1.800,00
Policlinico - P.te di Pietra	2.400,00	3.000,00	2.100,00	2.400,00	1.800,00	2.100,00
Pompieri - S. Giovannino	2.200,00	2.600,00	1.900,00	2.200,00	1.500,00	1.900,00
S. Pietro - V.le Cremona	1.800,00	2.300,00	1.500,00	1.800,00	1.300,00	1.500,00
Ticinello - Stazione	2.700,00	3.300,00	2.200,00	2.800,00	1.800,00	2.200,00
V.le Riviera - Casa sul Fiume	2.400,00	3.000,00	2.000,00	2.400,00	1.700,00	2.000,00
Vallone - Crostone	2.000,00	2.200,00	1.700,00	2.000,00	1.500,00	1.700,00

Valori in euro al metro quadrato - Rilevazioni 1° semestre 2006 - Osservatorio Immobiliare FIAIP

Cap. 3



Tendenze del mercato immobiliare locale

Lo scenario piacentino

Il mercato residenziale urbano

Si conferma, anche per il 2006, il buon andamento del mercato immobiliare nel territorio urbano, avvalorando nel contempo la tendenza che negli ultimi anni ha visto decrescere gli acquisti a fini di investimento, dopo il boom che aveva determinato un incremento della richiesta orientata soprattutto sui bilocali.

Si mantiene su livelli soddisfacenti il flusso della domanda relativo alle abitazioni residenziali, in particolare per quanto riguarda la prima casa, sebbene l'espansione delle nuove lottizzazioni nel Comune di Piacenza continui a essere causa di un eccesso nell'offerta di immobili rispetto alla domanda. Fenomeno, questo, che al pari della stabilità ormai registrata da qualche anno nei prezzi, consente la tenuta del mercato e, come si è già avuto modo di sottolineare in precedenti analisi, è tra le motivazioni per cui il costo delle case non scende. Ciò nonostante, le opportunità di accesso al credito attraverso i mutui – ancora competitivi rispetto ai canoni di locazione – fa sì che l'orientamento all'acquisto si mostri stabile.

Così come si è rilevato già nel 2005, le famiglie e le giovani coppie privilegiano la fascia esterna del territorio cittadino, attestando l'interesse già evidenziato per le zone di periferia e le frazioni, dove il contenimento delle spese si combina idealmente con spazi più grandi e accessibili, nonché con le prospettive di una migliore qualità di vita: aree verdi, assenza di limitazioni al traffico, processi di riqualificazione e diffusione capillare dei servizi sono solo alcune tra le ragioni che portano i potenziali acquirenti a optare per l'allontanamento dal centro storico.

Se, nel cuore della città, si conferma la forte propensione verso i bilocali, la tipologia abitativa più richiesta nel territorio urbano esteso è tuttora costituita da villette singole o a schiera con verde privato, nonché appartamenti di 3 o 4 vani provvisti di piccolo giardino e, in alcuni casi, di ingresso indipendente.

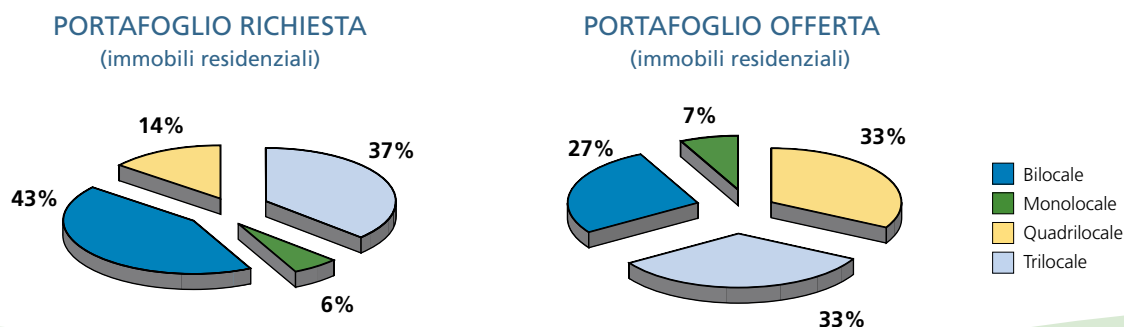
Per quanto concerne gli edifici di nuova costruzione, l'utilizzo di materiali ecologici ed ecocompatibili, con concreta attenzione alla qualità e al rispetto dell'ambiente – basti pensare agli impianti predisposti per il teleriscaldamento – compensa e giustifica la minore metratura interna delle abitazioni, funzionale anche alle esigenze di giovani coppie e nuclei familiari di immigrati stranieri, la cui disponibilità economica permette investimenti moderati in termini finanziari.

Se si mantiene alto l'interesse per le lottizzazioni nella parte Ovest della città – l'area tra Barriera Torino, via Emilia Pavese e Borgotrebbia – altrettanto si può dire per la fascia più spostata ad Est, nei dintorni di via Farnesiana (ex Unicem) e dell'ex quartiere fieristico, nonché con le nuove edificazioni alla Giarona e a Montale con l'insediamento dell'Ipercoop, senza dimenticare il contesto in costante evoluzione di corso Europa, dove a nuovi insediamenti commerciali si affiancano nuove abitazioni in fase di costruzione.

L'andamento della richiesta per l'usato attesta la diminuzione sia della domanda che dell'offerta nel settore, anche in virtù del progressivo incremento dei prezzi, che sembra non avere ripercussioni in zone come quella circostante la stazione ferroviaria, dove si segnala la costante attenzione da parte di cittadini extracomunitari.

Non favorisce il centro storico l'elevato valore di spesa per le ristrutturazioni, che nelle zone più prestigiose può raggiungere i 1200/1300 euro al metro quadro, laddove per le fasce di periferia il prezzo si è stabilizzato sui 700/800 euro al metro quadro. La differenza nel costo è un dato immediato che si riflette sull'orientamento all'acquisto, al di là delle considerazioni sulle maggiori difficoltà di intervento che connotano i palazzi antichi e dei materiali di qualità superiore solitamente utilizzati negli immobili di pregio.

Numero di contratti di compravendita di immobili ad uso residenziale e di cui prima casa, registrati in regione, per provincia:



Valori minimi e massimi (€ m/q) in provincia di Piacenza

TIPOLOGIE	AREA 1			
	VAL CHERO		VAL D'ARDA	
	MIN.€/MQ	MAX.€/MQ	MIN.€/MQ	MAX.€/MQ
Appartamenti Nuovi	1200	2.000	1.200	2.050
Appartamenti Da Ristrutturare	600	900	550	950
Ville Nuove	1.200	2.000	1.300	2.200
Ville Da Ristrutturare	650	1.000	700	950
Rustici Ristrutturati A Nuovo	1.250	1.650	1.200	2.000
Rustici Da Ristrutturare	300	550	350	800

TIPOLOGIE	AREA 2			
	VAL TREBBIA		VAL NURE	
	MIN.€/MQ	MAX.€/MQ	MIN.€/MQ	MAX.€/MQ
Appartamenti Nuovi	850,00	2.500,00	900,00	1.800,00
Appartamenti Da Ristrutturare	220,00	1.000,00	250,00	1.000,00
Ville Nuove	2.500,00	3.000,00	2.000,00	2.500,00
Ville Da Ristrutturare	1.500,00	2.000,00	1.800,0000	2.000,00
Rustici Ristrutturati A Nuovo	1.900,00	2.400,00	2.000,00	2.500,00
Rustici Da Ristrutturare	250,00	750,00	280,00	1.000,00

TIPOLOGIE	AREA 3			
	VAL TIDONE		VAL LURETTA	
	MIN.€/MQ	MAX.€/MQ	MIN.€/MQ	MAX.€/MQ
Appartamenti Nuovi	1.000,00	1.700,00	1.100,00	1.700,00
Appartamenti Da Ristrutturare	450,00	950,00	650,00	800,00
Ville Nuove	1.100,00	1.750,00	1.350,00	1.800,00
Ville Da Ristrutturare	500,00	1.050,00	650,0000	950,00
Rustici Ristrutturati A Nuovo	1.000,00	1.550,00	1.300,00	1.800,00
Rustici Da Ristrutturare	400,00	950,00	500,00	950,00

Il mercato cittadino delle locazioni

Se, da una parte, la maggiore varietà e accessibilità nell'offerta di mutui ha reso più appetibile l'acquisto di immobili rispetto alla locazione, dall'altra è innegabile che il mercato degli affitti nel territorio urbano non abbia registrato cali significativi nella domanda.

Si assiste infatti a un'inversione di tendenza rispetto all'aumento costante, già rilevato per l'ultimo triennio, nell'andamento dei canoni, che hanno raggiunto una crescita del 30% con ripercussioni forti sulle categorie socialmente più disagiate, collocate in una fascia troppo alta per l'iscrizione nelle graduatorie dell'edilizia residenziale pubblica e, nel contempo, in forte difficoltà nel far fronte alle spese del libero mercato. Come si è precedentemente rimarcato, i bassi tassi d'interesse bancari e l'ampia serie di possibilità di finanziamento proposte alla clientela ha determinato un orientamento sempre più marcato all'acquisto dell'abitazione di residenza, con conseguenze concrete e tangibili sul settore delle locazioni, penalizzato dalla crescente tendenza alla proprietà della prima casa. Tale fenomeno ha penalizzato ulteriormente il mercato, imponendo una calmierazione – se non una vera e propria riduzione – dei canoni di affitto, che nel corso del 2006 non hanno registrato incrementi degni di nota. La stabilità era infatti stata prevista come requisito essenziale per l'ottenimento di una rendita dai canoni stessi, che non hanno subito rialzi eccessivi limitandosi all'adeguamento, necessario e non sorprendente, ai ritmi dell'inflazione.

A costituire un deterrente tutt'altro che trascurabile per la domanda di locazioni è il timore, generalizzato, che i canoni possano tornare a crescere come è già avvenuto più volte nel passato, salendo a un tasso decisamente superiore alla media: l'anno appena trascorso, tuttavia, ha dimostrato quanto infondate fossero tali previsioni, registrando al contrario una lieve diminuzione nel costo degli affitti, che ha contribuito a far ripartire il mercato nel settore. La domanda, del resto, non aveva subito contrazioni: lo confermavano i dati registrati già a partire dal 2005, segnalando il prolungarsi dei tempi d'attesa per le locazioni con canoni medio-alti (sino a 12 mesi) e l'annosa questione della difficoltà di accesso all'edilizia pubblica convenzionata, non sempre in grado di soddisfare le necessità e le richieste della potenziale utenza. Il mercato libero conferma invece tempi d'attesa più contenuti per gli affitti con canoni medio-bassi, che trovano collocazione nell'arco di 4 o 5 mesi.

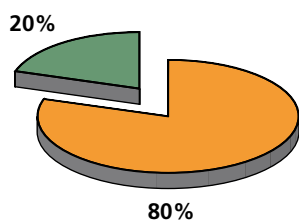
Di qui l'importanza dello stato in cui viene immesso sul mercato l'immobile da affittare, le cui possibilità di andare a buon fine e attrarre l'attenzione della clientela aumentano parallelamente all'efficienza degli impianti esistenti e alla disponibilità di servizi tecnologici di ultima generazione (la connessione internet e l'adattabilità alla rete ad alta velocità acquistano crescente importanza). Fondamentale, nel determinare il prezzo e la rapidità di collocazione sul mercato, non solo la presenza di arredi, ma anche la predisposizione delle strutture necessarie ad installare la cucina, la dotazione di armadi fissi o a muro.

Per quanto riguarda i prezzi, per gli appartamenti più ampi (tra i 100 e i 130 metri quadri), si va da un minimo di 7500 euro – previo l'accertamento di buone condizioni – sino ad un massimo di 9000 euro annui. La domanda si concentra, però, soprattutto sugli immobili di dimensioni medie, trilocali tra i 70 e gli 80 metri quadri, arredati, con canoni che variano tra i 750 e gli 900 euro mensili, che scendono a 550/650 euro se si parla di bilocali. Nel caso degli immobili di prestigio, occorre ricordare che il costo può subire modifiche in base alle rifiniture del palazzo o dell'appartamento in questione.

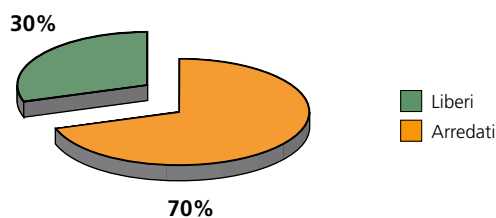
Confermata, anche nel 2006, la predilezione degli utenti per i bilocali e i trilocali ubicati nel centro cittadino o nelle zone di prima periferia.

Locazione abitativa: portafoglio richiesta e offerta

PORTAFOGLIO RICHIESTE
(immobili residenziali in locazione)

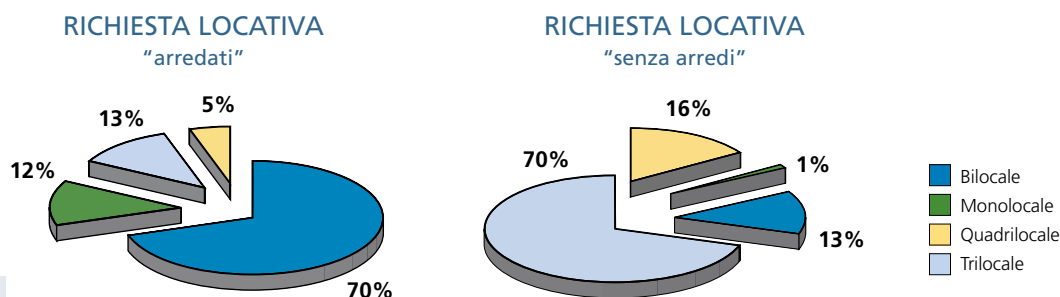


PORTAFOGLIO OFFERTE
(immobili residenziali in locazione)



Fonte - MAGGI GROUP RE

Locazione abitativa: portafoglio richiesta e offerta con suddivisione tra arredati e senza arredo



Fonte - MAGGI GROUP RE

Il mercato residenziale in provincia

Il mercato immobiliare nel territorio della provincia ha subito, indubbiamente, un'evoluzione dal punto di vista del funzionamento del mercato e del raccordo tra domanda e offerta, oggi improntata a una crescente professionalità e non più, come avveniva sino a qualche anno fa, unicamente al meccanismo di "passaparola" che valeva sia per la prima casa, sia per le abitazioni ad uso turistico, soprattutto nel periodo estivo.

Grazie alla promozione delle bellezze paesaggistiche e naturali del Piacentino, che con una decisa azione di marketing riesce ad attrarre nelle sue vallate un numero in costante ascesa di turisti provenienti principalmente dall'area milanese, i 2.589 km quadrati della nostra provincia hanno conosciuto un nuovo interesse da parte di potenziali acquirenti o di clienti interessati alla locazione. Ad attrarre l'utenza è non solo la prospettiva di un benessere legato alla tranquillità e alla genuinità della tradizione locale, ma anche la vicinanza ai grandi centri del lavoro e dell'imprenditoria, che rende il territorio un angolo di relax ideale per chi vuole fuggire la frenesia della metropoli senza, tuttavia, allontanarsene troppo. Si conferma, a questo proposito, il prezzo medio di 400/500 euro mensili per case e appartamenti in affitto nel periodo di vacanza, mentre i rustici mantengono un livello di costo ben più elevato, dettato anche dalle condizioni dell'immobile stesso.

Grande valore hanno acquistato (e mantenuto) i terreni agricoli di pianura, considerati, unitamente al mattone, riferimento solido per chi vuole investire a lungo termine.

Dal secondo semestre 2006, i costi di costruzione relativi alle nuove abitazioni hanno avuto un rialzo tra il 5 e l'8 % in relazione alle nuove normative entrate in vigore sulla legge antisismica, la legge 10 per il risparmio energetico e l'isolamento acustico, a garanzia di un sistema costruttivo di maggiore qualità.

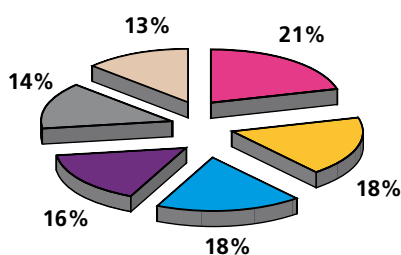
L'estensione della provincia di Piacenza ha reso necessaria, come è già avvenuto nelle analisi degli anni precedenti, la suddivisione in tre aree sulla base non solo della naturale collocazione geografica, ma anche della dotazione di infrastrutture e arterie di collegamento che mettano in comunicazione zone diverse di pianura, collina e montagna. Ne consegue che, a dispetto della loro posizione in una determinata vallata, alcuni capoluoghi possano essere stati inseriti in un'altra fascia di osservazione, privilegiando le considerazioni sull'accessibilità viaria.

Nella cosiddetta **Area 1**, partendo da Est, rientrano dunque val d'Arda e val Chero; in **Area 2** la val Trebbia e la val Nure; sul lato Ovest, invece, si estende l'**Area 3** che comprende la val Tidone e la val Luretta.

L'**Area 1** (val d'Arda e val Chero) conferma, anche per il 2006, la concentrazione della domanda soprattutto in direzione di una tipologia tradizionale di appartamento, con metratura intorno ai 90 mq, dotato di due camere da letto, box e cucina abitabile, preferibilmente con ingresso indipendente e giardino privato. Se questa caratteristica connota, in particolare, le richieste per le abitazioni nei Comuni di prima fascia, quali Pontenure e San Giorgio, resta comunque rilevante, come nell'anno precedente, la richiesta di rustici indipendenti, che oggi vengono sempre più spesso riadattati alle mutate necessità della clientela, con ristrutturazioni che prevedono la suddivisione in più appartamenti o villette semi-indipendenti.

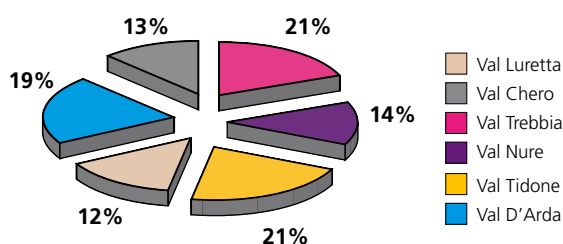
Residenziale provincia: portafoglio richiesta e offerta

PORTAFOGLIO RICHIESTA



Area 1: Val D'Arda - Val Chero 32%
Area 2: Val Nure - Val Trebbia 37%
Area 3: Val Tidone - Val Luretta 31%

PORTAFOGLIO OFFERTA



Area 1: Val D'Arda - Val Chero 31%
Area 2: Val Nure - Val Trebbia 33%
Area 3: Val Tidone - Val Luretta 35%

Fonte - MAGGI GROUP RE

Si mantiene forte il mercato residenziale a **Pontenure**, da sempre centro di grande interesse per la vicinanza a Piacenza e per la presenza di numerose opportunità lavorative presso le aziende e le piccole imprese situate in loco, con capacità attrattive anche per le giovani coppie che desiderano allontanarsi dal capoluogo per trovare soluzioni a prezzi ridotti.

Nella fascia territoriale a media distanza da Piacenza, prevale la domanda per case e ville indipendenti, mentre nelle zone collinari e di alta collina l'interesse si incentra principalmente su rustici, piccoli poderi e case di medie o piccole dimensioni, preferibilmente indipendenti.

Nella fascia collinare, la richiesta concerne in primo luogo le esigenze dei residenti e dei villeggianti che individuano, nei borghi più antichi, una meta turistica di indubbio fascino. Ciò vale soprattutto per realtà quali **Castell'Arquato** e **Gropparello**, che già nel 2005 avevano registrato ottimi risultati non solo tra la clientela italiana, ma anche dal punto di vista dell'interesse da parte di turisti stranieri, soprattutto olandesi, svizzeri e inglesi.

Per quanto riguarda la val Chero, infine, a registrare lo sviluppo maggiore nell'ultimo periodo è indubbiamente Carpaneto, dove si è rilevato un significativo incremento nella domanda.

L'**Area 2** (Val Trebbia e Val Nure) mantiene un buon andamento del mercato, con un'elevata richiesta di immobili non solo come residenza di villeggiatura ma anche come prima casa. A guidare la crescita, facendo un ulteriore incremento negli acquisti, è ancora **Gossolengo**, favorito per la vicinanza al capoluogo e per la molteplicità dei servizi: dai collegamenti stradali al commercio, all'ambito sociale.

Nel corso dell'anno, i valori al metro quadro hanno avuto un generale incremento, così come è successo negli anni scorsi. Ad allungarsi, in alcuni casi, sono i tempi di conclusione di un affare immobiliare, dal momento della prima visita, alla definizione del contratto.

Poiché i valori si sono innalzati e la disponibilità delle famiglie italiane è sempre più limitata, è frequente il caso di chi, per poter avere un'abitazione con giardino indipendente, si allontana dalla città e dai maggiori centri abitati, trasferendosi in aree che, fino a qualche tempo fa, non trovavano altrettanta considerazione: ne sono un esempio le colline attorno a Travo, la zona di Settima e Gariga e le colline sopra Rivalta.

Nella prima fascia, gli immobili più richiesti sono appartamenti con ingressi indipendenti e piccolo giardino, con eventuale taverna o mansarda collegata internamente all'abitazione. Nella seconda fascia (da Niviano in poi e da Grazzano Visconti in poi), la richiesta più frequente riguarda case con un minimo di area verde e vicino a servizi primari quali scuole e negozi.

Nei paesi collinari, da Travo in poi e da Ponte dell'Olio in poi, oltre alla casa indipendente con giardino, c'è la richiesta di rustici da risistemare o ristrutturati, in zone panoramiche. Tali residenze, sempre più spesso, vengono riadattate da seconda casa a prima abitazione, nonostante la lontananza dalla città.

La tipologia più richiesta nel 2006, così come negli anni precedenti, risulta essere l'immobile in possesso di un'area verde di proprietà, abbinata ad un ingresso indipendente e con caratteristiche e finiture di un livello superiore rispetto a cinque o dieci anni fa, quali climatizzazione, videocitofono, impianto di allarme,

automazione degli ingressi carrai. Queste soluzioni vedrebbero crescere ulteriormente il loro valore in zone dove la qualità della vita è migliore, anche grazie alla vicinanza ai servizi primari.

Prevale comunque, per la fascia esterna in val Trebbia e val Nure, la tendenza a privilegiare gli immobili di piccole dimensioni, dotate di ingressi propri e provvisti, in alcuni casi, di aree verdi di proprietà. Un orientamento, questo, che trova conferma anche nella zona di Gariga e Podenzano, dove è in corso la realizzazione di numerosi bilocali e trilocali ma anche, in misura minore, appartamenti più ampi e ville indipendenti.

In aumento le richieste per **Rivergaro**, ormai ricercato non solo come meta estiva ma come contesto residenziale che garantisce benessere e un'alta qualità della vita, mentre si mantengono su buoni livelli anche località come **Pontedell'Olio**, dove si attesta come particolarmente solida la domanda di bilocali che gli investitori possono affittare ai familiari dei degenti della locale clinica di riabilitazione. Nel 2006, inoltre, il Comune ha avuto il merito di riqualificare il centro storico del paese mediante l'abbattimento della vecchia fornace (ex - Cementirosi), realizzando la nuova piazza del paese, dove sono stati edificati palazzi di ottima qualità architettonica, con ampi porticati che si affacciano sulle due storiche ciminiere della fornace. Queste diventeranno veri e propri monumenti al servizio del paese, come è già avvenuto a Travo con il parco archeologico.

Notevole incremento, negli ultimi due anni, per **Vigolzone**, con nuove costruzioni soprattutto nella zona della piscina, così come nella zona del campo sportivo in cui troviamo sia palazzine di poche unità, che ville abbinate e singole corredate da verde di proprietà.

Meno consistente il mercato nelle zone di **Rivalta** e **Croara**, la cui esclusività rende domanda e offerta più difficilmente compatibili con le richieste e le esigenze della clientela, mentre si conferma interessante la situazione di **Bobbio**, che continua a rappresentare un'eccezione: i prezzi, nel centro e nelle zone adiacenti, rispetto agli altri paesi dell'alta collina e nonostante la lontananza da Piacenza, sono cresciuti in modo consistente e nell'ultimo anno hanno raggiunto i 2.500 € al mq. per le ville e i 2.300 € al mq. per gli appartamenti. Il paese sta inoltre aspettando, ormai da anni, la realizzazione delle nuove terme, che contribuirebbero a valorizzare, oltre che la città, anche tutta la zona circostante.

Risulta invece scarsa la richiesta per paesi come **Marsaglia** e **Ottone** e del tutto inesistente a **Zerba**.

L'**Area 3** (val Luretta e val Tidone), fa registrare un'espansione immobiliare, già manifestatasi negli anni precedenti, sia per **Gragnano Trebbiense** che per **San Nicolò di Rottofreno**.

Il primo dei due Comuni, in particolare, potrebbe godere di un significativo incremento nei valori degli immobili residenziali al termine dei lavori legati al completamento della Tangenziale Sud, mentre per il secondo si dovrà attendere la realizzazione del secondo ponte sul fiume Trebbia affinché i vantaggi logistici e nei trasporti integrino e rafforzino quelli legati ai servizi e alla vicinanza a Piacenza.

La tipologia più richiesta, in entrambi i casi, è quella relativa agli appartamenti in palazzina con ingresso indipendente e giardino.

Si conferma importante la crescita del mercato per **Calendasco** e dintorni, dove i costi contenuti e la prospettiva di un costante miglioramento nei servizi alla popolazione sembrano favorire l'interesse dei potenziali acquirenti.

Continua l'incremento delle richieste per **Borgonovo Val Tidone** e **Castel San Giovanni**, dove la domanda si incentra non solo sulla tipica soluzione abitativa collinare – la casa indipendente o a schiera – ma anche su appartamenti in piccoli condominii.

Da analizzare, per il suo legame con l'espansione del mercato immobiliare residenziale, lo sviluppo del Polo logistico di Castel San Giovanni, che garantendo una crescita occupazionale e delle opportunità imprenditoriali determina la maggiore attrattività della zona per le famiglie e le giovani coppie.

Nei comuni collinari della val Tidone, come già evidenziato in passato, la richiesta si incentra prevalentemente sui rustici e sulle seconde case. Se per **Pianello Val Tidone** si mantiene costante la crescita di insediamenti residenziali intesi, dalla clientela, come prima abitazione, diverso è il discorso per località turistiche come **Rezzanello**, dove le nuove costruzioni si rivelano idonee soprattutto a fini di villeggiatura e aumenta la richiesta di ville indipendenti e rustici ristrutturati.

Un fattore di fondamentale importanza è dato dalla vicinanza alle principali arterie di collegamento con Milano, in particolare con viale Ripamonti che appare come naturale prosecuzione della statale 412,

consentendo rapidità ed efficienza nei trasporti, oggi ampliati da una rete di servizi pubblici in costante crescita. Questo elemento rende particolarmente interessante, per gli investitori e i potenziali acquirenti provenienti dalla Lombardia, una zona come quella di **Borgo Tavernago**, il cui progetto di sviluppo residenziale integra l'alta qualità dell'offerta abitativa alle potenzialità di una collocazione ideale, vicina a Piacenza e ai grandi centri del lavoro e dell'imprenditoria a Milano e dintorni.

Nella fascia collinare della Val Tidone, infine, conferma l'aspetto prettamente turistico del mercato immobiliare, privilegiando le ristrutturazioni di antichi casolari, fienili e stalle, mantenendo caratteristiche tradizionali quali la struttura in sasso, i soffitti con travi a vista e i pavimenti in cotto. Continua a trovare grande apprezzamento, tra gli acquirenti che scelgono il recupero di questi edifici, la possibilità di realizzare soppalcature che sfruttino l'altezza delle case. Tuttavia, come già segnalato in passato, a fronte di una domanda in aumento si evidenzia un'offerta ancora assestata su livelli insufficienti, che costringe a spostare ulteriormente il fulcro del mercato.

Il mercato immobiliare non residenziale

Immobili industriali e artigianali

Positivo, nel 2006, l'andamento del mercato industriale e artigianale, connotatosi per la crescente attenzione a un rapporto tra domanda e offerta costruito sull'attenzione alle esigenze specifiche delle clientela. A favorire l'acquisto di immobili hanno contribuito, come è avvenuto per l'anno precedente, i tassi bancari favorevoli, confermando nel contempo la tendenza allo sviluppo soprattutto per le aree di piccola e media superficie, adeguate all'insediamento delle imprese artigiane che rappresentano il più diffuso e fiorente tessuto produttivo nel quadro dell'economia piacentina.

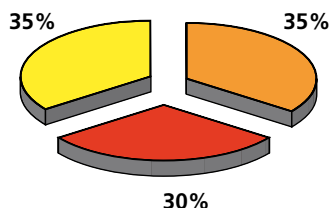
In primo piano, pertanto, la progettazione edilizia nella sua completezza – dall'analisi del sito industriale in costruzione sino alla realizzazione finale – nel tentativo di soddisfare una richiesta sempre più orientata, rispetto a strutture già esistenti, verso aree edificabili su cui costruire impianti adeguati alle necessità lavorative del committente. Ciò comporta lo studio accurato dei processi produttivi e degli spazi, senza perdere di vista l'obiettivo primario della qualità costruttiva e dell'accuratezza nel design, elementi essenziali per attrarre l'interesse di potenziali acquirenti e garantire un'offerta soddisfacente, adeguata ai bisogni espressi dai clienti.

Nell'ambito della locazione industriale, artigianale e commerciale, emerge una prevalenza di grandi superfici destinate alla logistica, a fronte di una non adeguata disponibilità di aree medio-piccole ad uso del comparto artigianale. Anche in questo caso, si avvalorla la tendenza già registrata nel 2005, naturale conseguenza delle caratteristiche del territorio piacentino che, per la sua collocazione geografica, attrae in misura consistente attività del settore di smistamento e distribuzione merci. La posizione strategica della città appare favorevole per gli investitori di livello nazionale ed internazionale, che nella vicinanza alle principali arterie autostradali, ferroviarie e fluviali del Nord Italia individuano il valore aggiunto degli insediamenti nella zona.

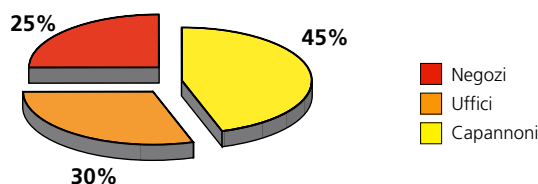
Non stupisce, pertanto, che tra le attività immobiliari non residenziali prosegua la crescita del polo logistico di **Le Mose**, che oggi dispone di un'area pari a 2,5 milioni di metri quadrati. Dati che ne attestano il secondo posto nella graduatoria italiana per superficie coperta, facendone il più grande polo logistico del Centro Nord, di ampiezza più che doppia rispetto alle omologhe realtà di Verona, Torino, Padova e Bologna. Senza dimenticare, tra l'altro, che i programmi di sviluppo futuro prevedono ulteriori 370 mila metri quadrati coperti, di cui nel 2006 sono stati realizzati 300 mila mq, con l'obiettivo di terminare i restanti 370 mila entro il 2008.

I nuovi magazzini, personalizzabili in base alle esigenze imprenditoriali, avranno a disposizione un sistema ferroviario dedicato, impianti Sprinkler, punti di carico, servizi telematici avanzati, accessi sicuri e controllati. Potranno inoltre fare affidamento sul consorzio, formato dagli stessi operatori, per la gestione coordinata del polo, nonché sull'attivazione di un portale web per l'accesso e lo scambio delle informazioni.

PORTAFOGLIO RICHIESTE
(suddivisione territoriale)

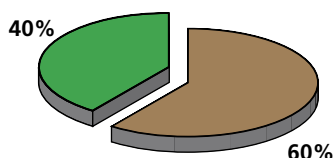


PORTAFOGLIO OFFERTE
(suddivisione territoriale)

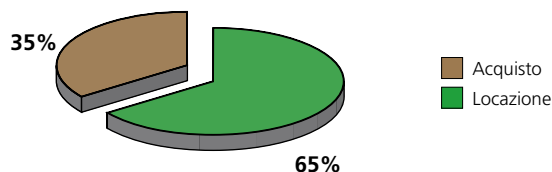


Residenziale provincia: portafoglio richiesta e offerta

PORTAFOGLIO RICHIESTE
(industriale/artigianale)



PORTAFOGLIO OFFERTE
(industriale/artigianale)



Fonte - MAGGI GROUP RE

Vantaggi aggiuntivi potranno dunque derivare dalla dotazione dalla già citata rete ferroviaria a servizio degli stabilimenti industriali, nonché dal completamento delle infrastrutture volte a tutelare il più vicino centro abitato, vale a dire la frazione di Montale per la quale è prevista la realizzazione di quattro casine ristrutturate e circondate da aree verdi, che saranno sede di mense e servizi. Gli spazi verdi, in particolare, occuperanno una superficie complessiva di 190 mila metri quadrati, con l'obiettivo di salvaguardare la qualità della vita e gli standard di rispetto dell'ambiente previsti dalle normative in materia e dal concetto di sostenibilità che, in misura crescente, si integra e diviene fondamento delle politiche economiche e imprenditoriali.

Lo sviluppo del polo di Le Mose è inoltre strettamente collegato alla formazione dei professionisti chiamati a guidare il futuro di questa preziosa risorsa produttiva e occupazionale: ne sono esempio il Master in Trasporti e Logistica gestito dalla sede piacentina del Politecnico di Milano, il progetto relativo alla creazione dell'Istituto per la Logistica attraverso una partnership che unirebbe Piacenza, Ravenna e Bologna, l'impegno a costituire un Osservatorio del Lavoro strettamente correlato alle aziende operanti nel comparto.

Se le industrie protagoniste degli insediamenti iniziali nel polo di Le Mose sono state Ikea e Prologis, è soprattutto il colosso svedese – che ha fatto di Piacenza il principale snodo distributivo nazionale – a rivelarsi interessato all'ampliamento, unitamente a Generali Properties. Da segnalare, sotto questo aspetto, l'espansione di Tnt Traco, leader nel settore dei corrieri privati.

Spostandosi dalla città alla provincia, ottimi i risultati registrati, anche nel 2006, per il polo logistico di **Castel San Giovanni**, localizzato all'uscita del casello autostradale dell'A21 Torino-Piacenza. Il primo blocco realizzato tra il 2004 e il 2005, per un totale di 200 mila metri quadrati coperti. L'area è entrata in funzione a pieno regime ed è in previsione il raddoppio, legato anche alla conclusione dei lavori di intermodalità nella zona.

È in corso di realizzazione, infine, un terzo polo logistico sul territorio: quello di **Monticelli**, nei pressi del casello autostradale di Caorso all'incrocio con la ex Statale 10, di cui nel 2006 sono state completate le opere di urnamizzazione del primo blocco. La prima fase di sviluppo, per il biennio 2006-2007, prevede la realizzazione di 4 grandi costruzioni servite da rete ferroviaria e accesso stradale, per complessivi 140 mila metri quadri su un totale di 360 mila. È prevista tra il 2008 e il 2010 la seconda fase di espansione, con la costruzione di 240 mila metri quadrati su 670 mila, mentre è tuttora in corso di definizione il terzo stadio di sviluppo.

Il mercato dei negozi

I settore conferma i buoni risultati registrati nel 2005, concretizzando ulteriormente la profonda fase di trasformazione di un mercato caratterizzato da nuove tipologie di domanda e offerta: in primo piano non solo le grandi urbane periferiche in prossimità delle principali arterie viarie, ma anche le zone della fascia centrale più esterna, via Cavour, via S. Antonino e via Garibaldi, che sembrano coniugare visibilità, vicinanza al centro storico e maggiore facilità di accesso rispetto al nucleo di piazza Cavalli, via XX Settembre e dintorni.

L'interesse dei grandi investitori, tuttavia, si concentra essenzialmente sulle nuove aree di lottizzazione rese fruibili dalle opere di riqualificazione urbana e recupero di aree dismesse in corso sul territorio cittadino. Specificamente, lo sviluppo degli spazi un tempo occupati dall'impianto Unicem (via Farnesiana – Baia del Re) e dal complesso Arbos (svincolo verso la strada Caorsana), nonché il completamento della struttura dell'Ipercoop a Montale, lungo la via Emilia Parmense.

Anche a Piacenza, pertanto, trova riscontro la crescita delle grandi aree commerciali con strutture che raggruppano supermercati ed esercizi di settori diversi: abbigliamento, accessori, salute e bellezza, sport e tempo libero, ma anche servizi quali lavanderie, bar, cinema, palestre, ristoranti e self service. Facilmente prevedibile, a questo proposito, l'avvio di attività commerciali negli immediati dintorni di tali ipermercati, a integrazione dei servizi rivolti agli abitanti dei quartieri periferici e in diretta conseguenza della facilità di accesso e della più moderna qualità abitativa che spesso caratterizza le zone di cintura rispetto al centro della città.

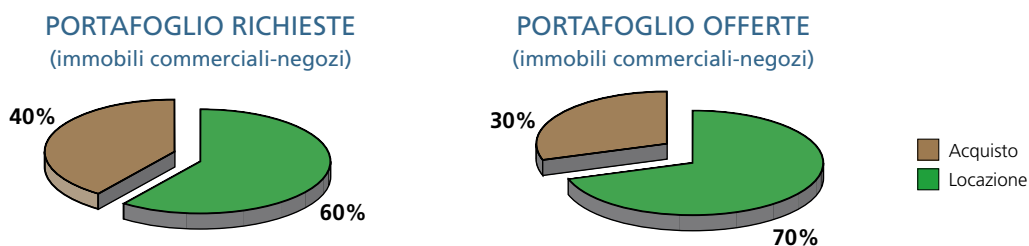
Analogo sviluppo, come già evidenziato nel corso del 2005, per i nuovi complessi commerciali di piccole e medie dimensioni su strade di grande passaggio a Cortemaggiore e al prossimo centro di Roveleto.

L'analisi dettagliata del mercato piacentino rivela, per quanto concerne i negozi, una quota pari al 60% per gli immobili di piccole e medie dimensioni – quantificabili in 100 metri quadrati – in zone di forte transito, mentre non raggiunge il 50% la domanda riferita agli esercizi in posizione centrale. Per questi ultimi, come sottolineato in precedenza, le richieste sembrano spostarsi dall'asse corso Vittorio Emanuele – via XX Settembre, che tradizionalmente ha sempre attirato gli insediamenti in franchising delle più note aziende commerciali, favorendo un raggio più ampio che include via Garibaldi, via Genova e via Cavour, quasi a voler ampliare le direttrici dello shopping nel cuore della città.

Resta comunque prevalente, nel caso del centro storico, l'interesse per i contratti di locazione più che per la compravendita, confermando la presenza di numerosi investitori provenienti dall'area milanese. In questa zona, del resto, quasi la totalità dei negozi in vendita è di piccole dimensioni – dai 50 agli 80 metri quadrati – e priva di servizi essenziali quali il parcheggio o il magazzino annesso alla proprietà: carenze che sembrano pesare, attualmente, più del vantaggio di una posizione di prestigio o di più evidente pregio estetico.

Ne è prova il fatto che, a dispetto delle caratteristiche legate al commercio di quartiere, indubbiamente meno sviluppato e dalle prospettive più ristrette rispetto alle attività centrali, gli esercizi commerciali periferici mantengano un elevato livello di richiesta, dovuto alla visibilità, alla presenza di servizi logistici e organizzativi, al legame con il contesto nel quale sono inseriti.

Immobili commerciali: portafoglio richieste e offerte



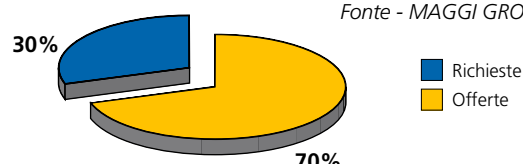
Fonte - MAGGI GROUP RE

Le attività commerciali

Dinamismo e risultati promettenti, già evidenziati nell'analisi dell'anno precedente, si ripropongono come caratteristiche salienti del settore anche per il 2006, segnalando tuttavia un fenomeno in netta ascesa: l'allontanamento dal centro storico. Se viene confermato il buon andamento delle richieste per attività di ristorazione, bar, tabaccherie ed edicole, è altrettanto vero che persiste il graduale spostamento di questa tipologia di esercizi verso la periferia. Un dato dovuto, da una parte, alla saturazione in alcune zone del centro verificatasi in seguito alla liberalizzazione delle licenze, dall'altra imputabile a provvedimenti restrittivi sotto il profilo della mobilità e degli orari di funzionamento, che nelle fasce più esterne della città sembrano avere minore ingerenza sull'andamento degli esercizi stessi. Un'ulteriore difficoltà, per i locali operativi nel cuore della città, può essere data dall'adeguamento alle norme sanitarie vigenti, che spesso impongono modifiche strutturali poco adatte alla conformazione degli edifici o ai vincoli storici e architettonici esistenti. Le statistiche di mercato rilevano che le metrature medie per bar e tabaccherie si assestano tra gli 80 e i 90 metri quadrati, dimensione che consente di conciliare idealmente la gestione degli spazi e del personale. Il settore si conferma dunque in fermento, così come il comparto dell'abbigliamento, degli accessori e del franchising in diversi comparti merceologici: consistente, in questi ambiti, la presenza di imprenditori asiatici, ma anche di aziende provenienti da Lombardia e hinterland milanese, con prezzi elevati nel centro storico e offerte indubbiamente più accessibili in periferia.

ATTIVITÀ COMMERCIALI

Fonte - MAGGI GROUP RE



Il comparto direzionale

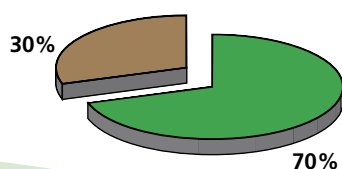
Il 2006 ha registrato un risveglio del settore, grazie a numerosi progetti per nuove strutture direzionali in zone strategiche della città e immobili atti a ospitare uffici e centri di management. A fronte di un 2005 pressoché stazionario dal punto di vista del mercato immobiliare, nel corso dell'anno appena conclusosi si sono delineati con maggiore concretezza alcuni grandi piani di riqualificazione di aree urbane dismesse o in costruzione:

- area ex Unicem, tra via Farnesiana e via Conciliazione, dove sono previsti 10/11 mila metri quadrati di uffici privati e spazi destinati ad uffici pubblici, per la cui definizione è in corso il dibattito politico e amministrativo;
- zona Stadio, tra la tangenziale Est e l'imbocco sulla provinciale della Val Nure, con la costruzione di 1000/1500 metri quadrati destinati a uffici, di misura media pari a 200 metri quadrati;
- centro direzionale La Madonnina, cantiere per il quale si attende lo sblocco, che darà vita a un altro comparto direzionale nella fascia esterna del territorio cittadino.

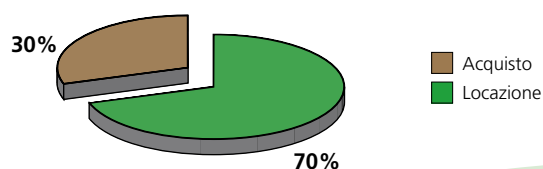
Trova dunque riscontro, anche in questo settore, la tendenza a spostare il centro delle attività verso le zone periferiche, più vicine alle grandi direttrici del traffico, alle infrastrutture di collegamento con il territorio provinciale e con le città limitrofe, dotate di spazi per il parcheggio e di una buona visibilità, grazie ad un costante passaggio. In questo caso, la dimensione ottimale degli spazi richiesti sembra collocarsi tra gli 80 e i 120 metri quadrati, con riscaldamento autonomo e una connotazione di polifunzionalità data dalla suddivisione dei locali e dalla struttura moderna degli edifici, idonei per studi associati di professionisti.

Il comparto direzionale: portafoglio richieste e offerte

PORTAFOGLIO RICHIESTE (direzionale - uffici)



PORTAFOGLIO OFFERTE (direzionale - uffici)



Fonte - MAGGI GROUP RE



un corso di lingue per

attivare



il top del design per

rinnovare



un'attrezzatura completa per

tonificare



Realizzare i desideri fa bene.



Prova subito PrestInsieme.

Il prestito per i tuoi desideri.

www.cariparma.it



 **CARIPARMA
& PIACENZA**

— vicini di banca —



Borsa immobiliare della città e della provincia di Piacenza

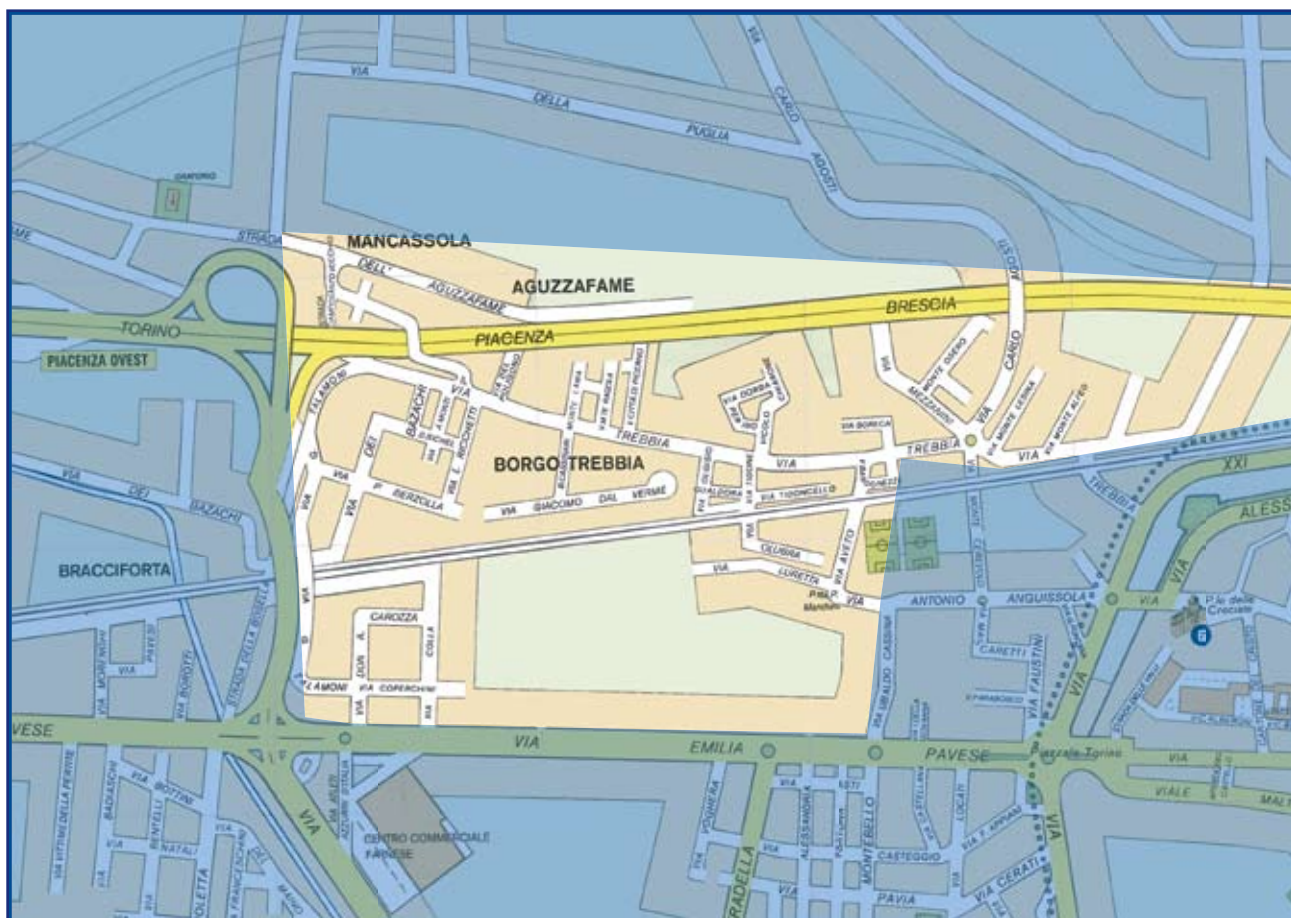
**Tavole valori immobili industriali/artigianali
della città di Piacenza**

Centro urbano



CITTÀ	IMMOBILI ARTIGIANALI / LABORATORI					
	Nuovi		Usati Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
Centro urbano	750	850	550	650	350	450
NEGOZI						
Centro	3.000	5.000	2.400	4.200	1.800	3.500
Semicentro	2.100	2.600	1.500	2.000	1.100	600
Periferia	1.600	2.100	1.250	1.600	800	1.200
UFFICI						
Centro	2.200	3.000	1.800	2.300	1.300	1.800
Semicentro	1.800	2.200	1.500	1.800	900	1.100
Periferia	1.400	2.000	1.000	1.200	600	900

Zona ovest - Borgotrebbeia



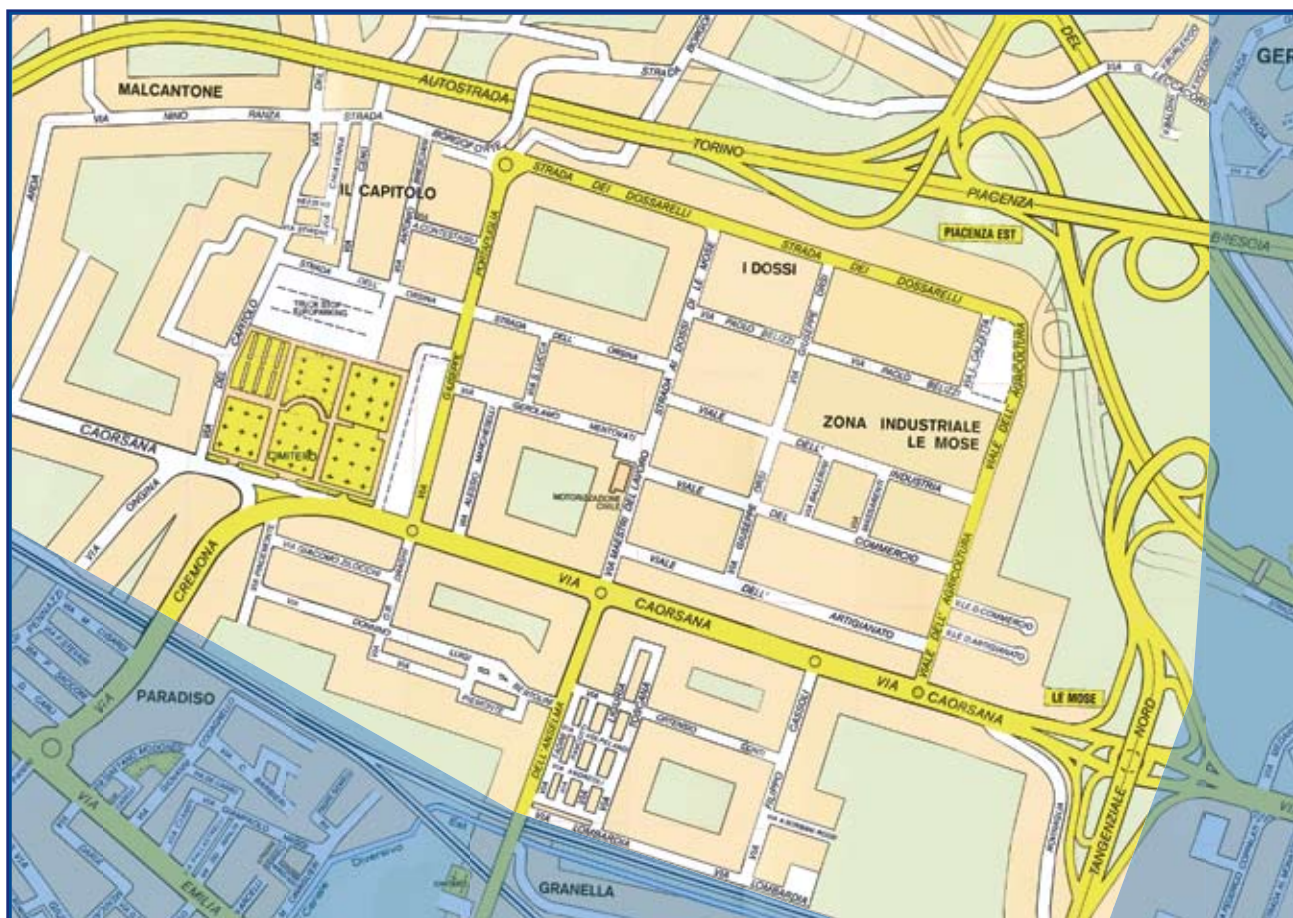
ZONA OVEST Borgotrebbeia	IMMOBILI INDUSTRIALI / ARTIGIANALI					
	Nuovi		Usati Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	700	750	450	600	300	350

Zona sud ovest - Veggioletta, San Antonio



ZONA SUD OVEST Veggioletta San Antonio	IMMOBILI INDUSTRIALI / ARTIGIANALI					
	Nuovi		Usati Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	800	950	550	700	400	500

Zona est - Orsina, Le Mose



ZONA EST Orsina Le Mose	IMMOBILI INDUSTRIALI / ARTIGIANALI					
	Nuovi		Usati Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	750	900	500	650	400	500

Zona sud est - San Lazzaro, Montale



ZONA SUD EST San Lazzaro Montale	IMMOBILI INDUSTRIALI / ARTIGIANALI					
	Nuovi		Usati Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	700	850	450	600	350	450



Borsa immobiliare della città e della provincia di Piacenza

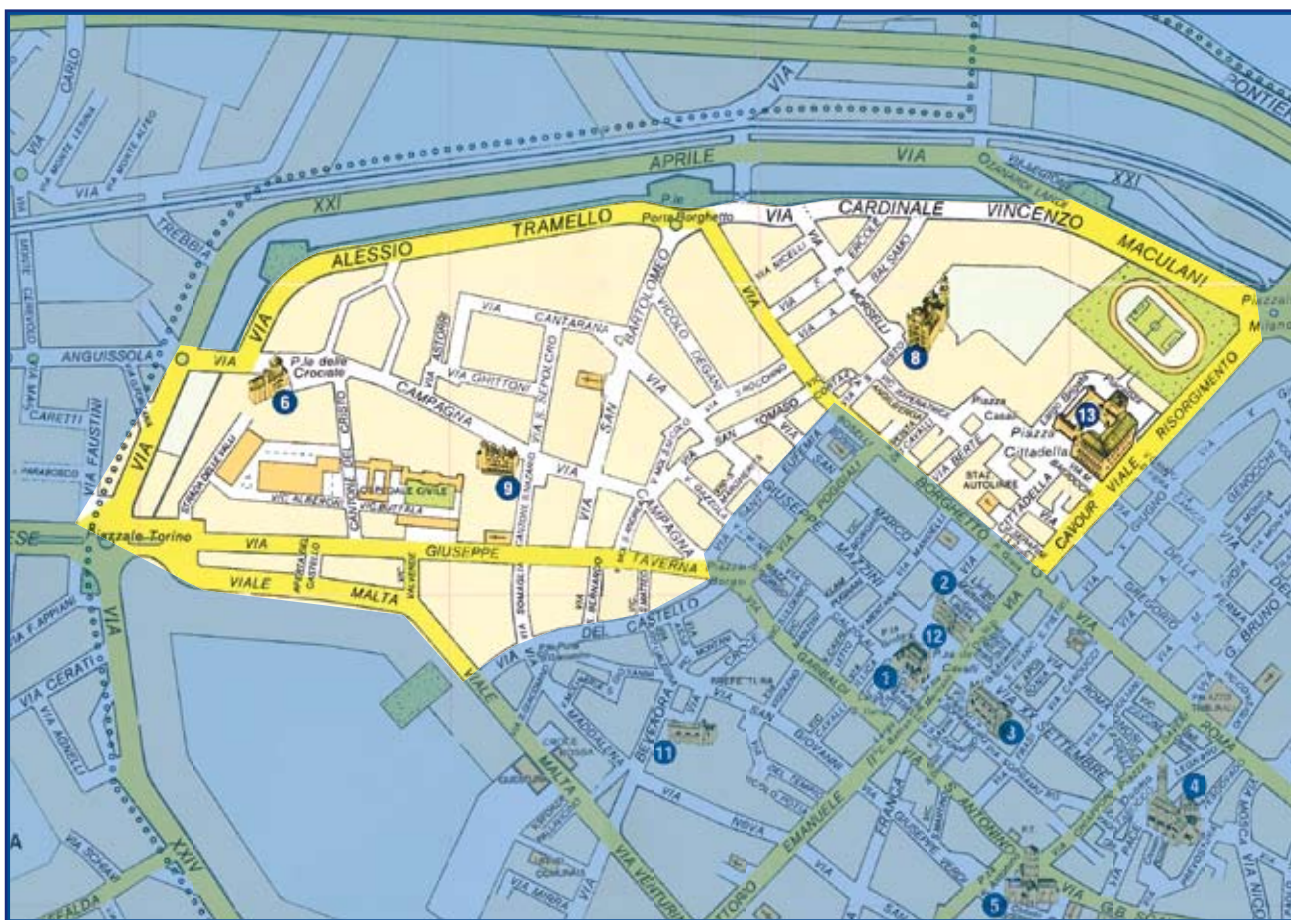
**Tavole valori immobili residenziali
della città e della provincia di Piacenza**

Centro storico - Zona "A"



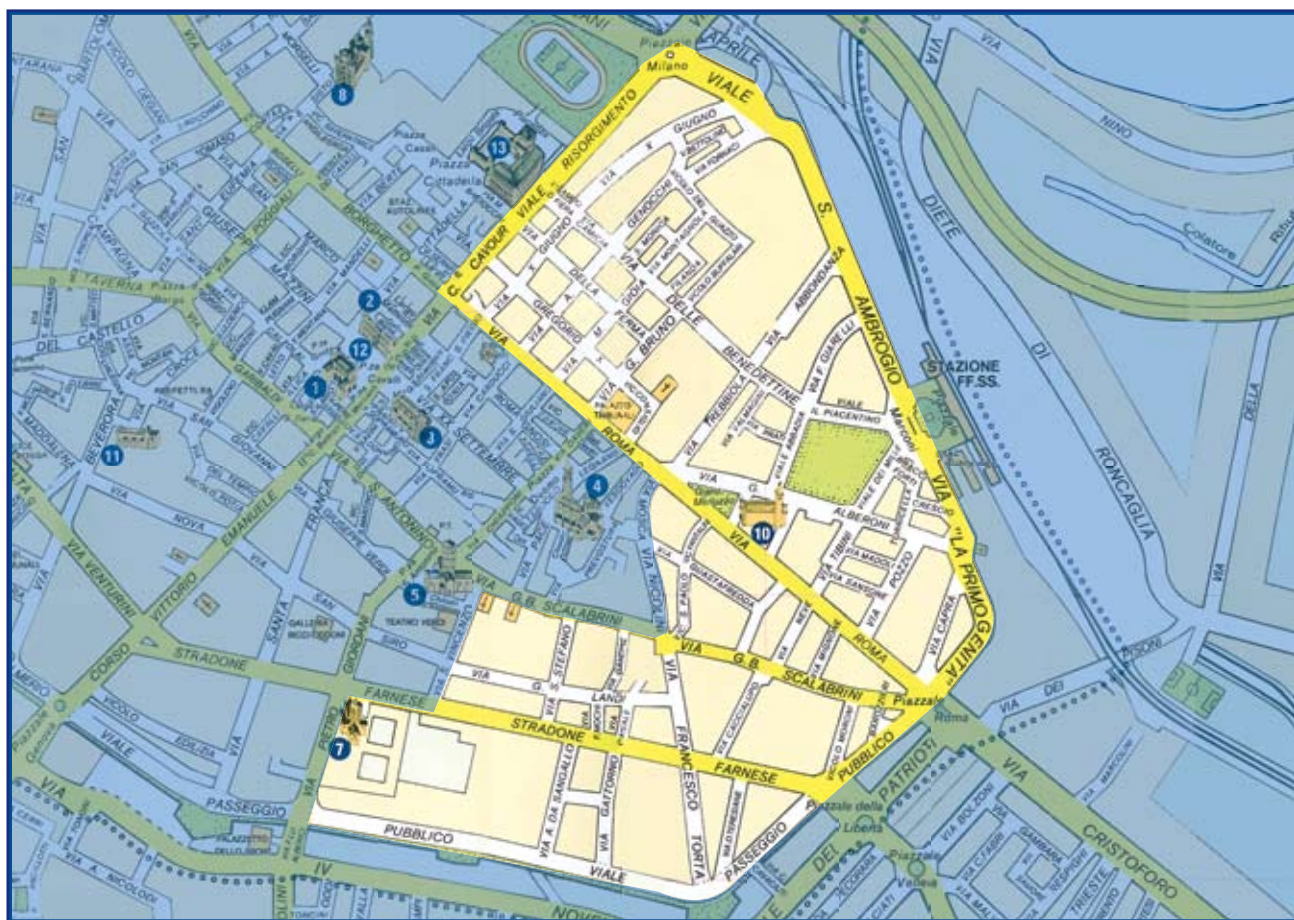
CENTRO STORICO Zona "A"	IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Nuovi o completamente ristrutturati		Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	2.700	4.000	1.700	2.200	1.300	1.650

Centro storico - Zona "B"



CENTRO STORICO Zona "B"	IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Nuovi o completamente ristrutturati		Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	2.600	3.000	1.500	1.800	1.100	1.300

Centro storico - Zona "C"



CENTRO STORICO Zona "C"	IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Nuovi o completamente ristrutturati		Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	2.200	2.600	1.300	1.600	1.000	1.150

Zona ovest - Borgotrebbia, Infrangibile Veggioletta, San Antonio



ZONA OVEST Borgotrebbia, Infrangibile, Veggioletta, San Antonio	IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Nuovi o completamente ristrutturati		Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	1.950	2.300	1.250	1.500	950	1.150

Zona Barriera Genova - Clinica Piacenza via Veneto



Zona BARRIERA GENOVA Clinica Piacenza Via Veneto	IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Nuovi o completamente ristrutturati		Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	2.550	3.300	1.650	2.100	1.250	1.550

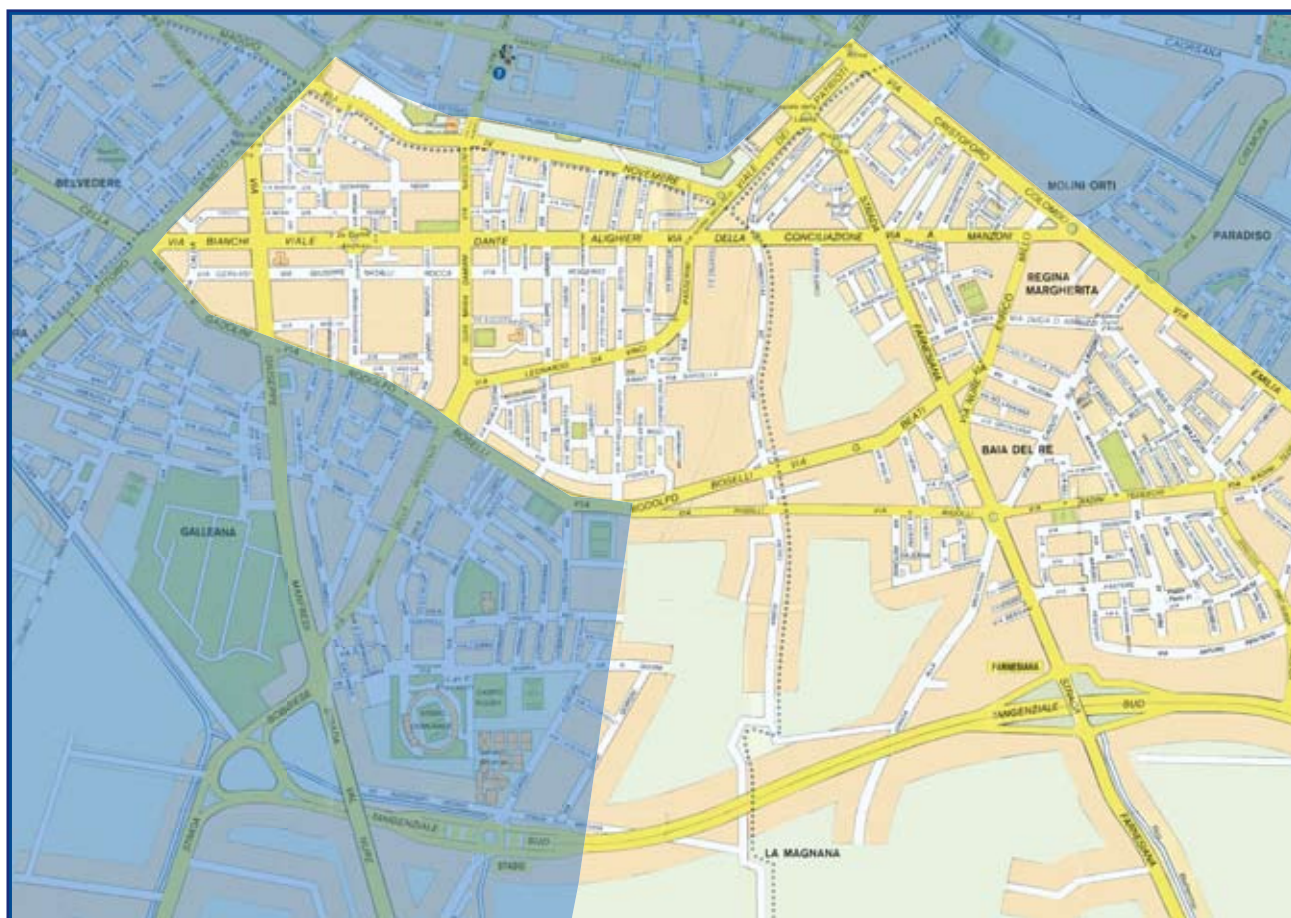
Zona sud ovest - Besurica, Quartiere 2000 via Manfredi, Stadio



57

ZONA SUD OVEST Besurica, Quartiere 2000, Via Manfredi, Stadio	IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Nuovi o completamente ristrutturati		Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/./MQ)	MAX (€/./MQ)	MIN (€/./MQ)	MAX (€/./MQ)	MIN (€/./MQ)	MAX (€/./MQ)
	2.250	2.550	1.500	1.700	1.150	1.300

Zona sud/est - Viale Dante, P.le Veleja, Farnesiana, Via Boselli



Zona SUD EST Viale Dante P.le Veleja Farnesiana, Via Boselli	IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Nuovi o completamente ristrutturati		Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/./MQ)	MAX (€/./MQ)	MIN (€/./MQ)	MAX (€/./MQ)	MIN (€/./MQ)	MAX (€/./MQ)
	1.850	2.300	1.150	1.350	900	1.100

Zona est - San Lazzaro, Capitolo, Montale



ZONA EST San Lazzaro Capitolo Montale	IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Nuovi o completamente ristrutturati		Buone Condizioni		Da Ristrutturare	
	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)	MIN (€/MQ)	MAX (€/MQ)
	1.800	2.000	1.100	1.300	800	1.000

COMUNI	DISTANZA IN KM DA PIACENZA	NUMERO FAMIGLIE	POPOLAZIONE RESIDENTE
PIACENZA	0	41694	95594
AGAZZANO	21	882	2003
ALSENO	27	1890	4661
BESENZONE	23	366	953
BETTOLA	35	1492	3187
BOBBIO	45	1867	3816
BORGONOVO V.T.	20	2727	6866
CADEO	14	2156	5459
CALENDASCO	12	987	2311
CAMINATA	45	166	301
CAORSO	15	1819	4511
CARPANETO PC.no	19	2820	6881
CASTELL'ARQUATO	32	1900	4567
CASTEL S.GIOVANNI	22	4907	11962
CASTELVETRO PC.no	29	1984	4839
CERIGNALE	67	142	224
COLI	54	593	1076
CORTE BRUGNATELLA	57	411	819
CORTEMAGGIORE	20	1712	4172
FARINI	45	962	1881
FERRIERE	55	1104	2010
FIORENZUOLA D'ARDA	21	5510	13339
GAZZOLA	19	734	1676

IMMOBILI RESIDENZIALI (€/MQ)						TERRENI AGRICOLI(€/PP*)	
Appartamenti		Ville		Rustici		MIN	MAX
NUOVI	DA RISTRUT	NUOVE	DA RISTRUT	RISTRUT	DA RISTRUT		
1250,00 1350,00	650,00 750,00	1450,00 1500,00	750,00 900,00	1300,00 1550,00	500,00 650,00	350,00	2000,00
1350,00 1600,00	600,00 700,00	1400,00 1750,00	550,00 650,00	1400,00 1750,00	400,00 500,00	1550,00	3100,00
1200,00 1350,00	550,00 750,00	1300,00 1450,00	700,00 800,00	1200,00 1350,00	350,00 500,00	2000,00	3700,00
1200,00 1500,00	700,00 900,00	2000,00 2500,00	1200,00 1500,00	2000,00 2200,00	400,00 1000,00	300,00	500,00
1800,00 2500,00	800,00 1000,00	2500,00 3000,00	1500,00 2000,00	1500,00 2000,00	700,00 1000,00	250,00	500,00
1400,00 1550,00	750,00 950,00	1500,00 1600,00	850,00 1050,00	1400,00 1500,00	650,00 750,00	1500,00	4500,00
1400,00 1650,00	685,00 785,00	1450,00 1700,00	650,00 750,00	1400,00 1750,00	450,00 550,00	2200,00	3700,00
1300,00 1400,00	750,00 900,00	1300,00 1500,00	750,00 900,00	1250,00 1500,00	500,00 650,00	1200,00	2100,00
1000,00 1100,00	450,00 600,00	1200,00 1300,00	500,00 600,00	1000,00 1200,00	500,00 650,00	450,00	1100,00
1400,00 1650,00	800,00 950,00	1450,00 1650,00	800,00 1000,00	1300,00 1400,00	450,00 650,00	2600,00	3700,00
1600,00 2000,00	750,00 900,00	1750,00 1950,00	850,00 1000,00	1450,00 1650,00	400,00 500,00	1100,00	3500,00
1450,00 2100,00	700,00 850,00	1550,00 2000,00	600,00 800,00	1600,00 2200,00	500,00 700,00	800,00	2100,00
1350,00 1700,00	750,00 950,00	1550,00 1700,00	850,00 1050,00	1350,00 1550,00	700,00 950,00	1600,00	3000,00
1400,00 1650,00	800,00 1000,00	1450,00 1750,00	850,00 1050,00	1300,00 1450,00	500,00 700,00	2000,00	3700,00
850,00 950,00	220,00 450,00	900,00 1050,00	350,00 500,00	850,00 950,00	250,00 500,00	155,00	500,00
860,00 950,00	270,00 420,00	1150,00 1200,00	550,00 800,00	1050,00 1200,00	260,00 450,00	250,00	600,00
900,00 1000,00	260,00 430,00	900,00 1050,00	400,00 550,00	900,00 1050,00	270,00 500,00	160,00	465,00
1450,00 1750,00	750,00 1000,00	1450,00 1750,00	900,00 1100,00	1400,00 1500,00	600,00 800,00	2100,00	3800,00
900,00 1100,00	250,00 450,00	1100,00 1250,00	570,00 800,00	1200,00 1250,00	280,00 450,00	280,00	700,00
900,00 1100,00	250,00 450,00	1100,00 1250,00	570,00 800,00	1200,00 1250,00	280,00 450,00	280,00	700,00
1600,00 2050,00	700,00 850,00	1800,00 2200,00	850,00 950,00	1550,00 1800,00	550,00 650,00	2300,00	3800,00
1350,00 1700,00	650,00 800,00	1450,00 1800,00	800,00 950,00	1450,00 1800,00	650,00 950,00	1000,00	1500,00

COMUNI	DISTANZA IN KM DA PIACENZA	NUMERO FAMIGLIE	POPOLAZIONE RESIDENTE
GRAGNANO TREBBIENSE	13	1460	3470
GROPPARELLO	28	1085	2369
GOSSOLENGO	9	1494	3763
LUGAGNANO VAL D'ARDA	37	1712	4202
MONTICELLI D'ONGINA	20	2201	5244
MORFASSO	57	681	1371
NIBBIANO	43	1064	2388
OTTONE	75	427	730
PECORARA	43	477	915
PIANELLO VAL TIDONE	30	1023	2207
PIOZZANO	28	304	696
PODENZANO	11	2945	7491
PONTE DELL'OLIO	23	2009	4823
PONTENURE	10	2121	5230
RIVERGARO	19	2400	5507
ROTOFRENO	12	3506	8844
S.GIORGIO PC.no	12	2046	5238
S.PIETRO IN CERRO	24	404	957
SARMATO	17	1075	2589
TRAVO	27	1079	2002
VERNASCA	43	1101	2458
VIGOLZONE	17	1559	3556
VILLANOVA SULL'ARDA	29	757	1930
ZERBA	77	87	140
ZIANO PC.no	27	1259	2645

IMMOBILI RESIDENZIALI (€/MQ)						TERRENI AGRICOLI(€/PP*)	
Appartamenti		Ville		Rustici			
NUOVI	DA RISTRUT	NUOVE	DA RISTRUT	RISTRUT	DA RISTRUT	MIN	MAX
1400,00 1600,00	700,00 850,00	1450,00 1650,00	750,00 950,00	1300,00 1500,00	750,00 900,00	1500,00	3000,00
1200,00 1400,00	600,00 700,00	1200,00 1400,00	650,00 750,00	1250,00 1450,00	300,00 450,00	600,00	1600,00
1600,00 1900,00	600,00 950,00	2100,00 2200,00	1200,00 1400,00	1900,00 2400,00	500,00 700,00	2500,00	4500,00
1450,00 1600,00	600,00 700,00	1400,00 1650,00	700,00 800,00	1300,00 1700,00	300,00 450,00	600,00	1600,00
1300,00 1500,00	700,00 800,00	1400,00 1600,00	800,00 950,00	1300,00 1500,00	500,00 600,00	3600,00	5000,00
1200,00 1300,00	500,00 600,00	1200,00 1300,00	550,00 650,00	1100,00 1350,00	300,00 400,00	400,00	800,00
1100,00 1200,00	450,00 650,00	1400,00 1450,00	550,00 700,00	1100,00 1200,00	550,00 750,00	300,00	1000,00
900,00 1000,00	330,00 550,00	950,00 1100,00	380,00 540,00	900,00 1050,00	280,00 500,00	160,00	465,00
1050,00 1150,00	450,00 650,00	1100,00 1150,00	550,00 650,00	1050,00 1150,00	500,00 700,00	300,00	900,00
1150,00 1350,00	500,00 700,00	1300,00 1500,00	750,00 850,00	1300,00 1500,00	700,00 850,00	500,00	1100,00
1100,00 1200,00	650,00 700,00	1350,00 1450,00	650,00 850,00	1350,00 1700,00	650,00 700,00	350,00	1050,00
1700,00 1800,00	600,00 1000,00	2000,00 2500,00	1000,00 1500,00	2000,00 2500,00	600,00 900,00	2000,00	4500,00
1500,00 1800,00	500,00 600,00	1800,00 2000,00	800,00 1000,00	1800,00 2000,00	300,00 600,00	1500,00	1600,00
1500,00 1700,00	700,00 900,00	1650,00 1850,00	750,00 900,00	1400,00 1850,00	450,00 550,00	2300,00	4000,00
1800,00 2000,00	600,00 920,00	2100,00 2200,00	850,00 1050,00	1860,00 1980,00	400,00 750,00	850,00	3600,00
1400,00 1700,00	650,00 850,00	1550,00 1750,00	750,00 1000,00	1350,00 1550,00	550,00 700,00	1500,00	3800,00
1500,00 1700,00	750,00 900,00	1550,00 1750,00	750,00 850,00	1400,00 1700,00	450,00 550,00	1500,00	2700,00
1250,00 1450,00	650,00 800,00	1400,00 1700,00	750,00 950,00	1250,00 1400,00	450,00 550,00	3800,00	4800,00
1200,00 1350,00	600,00 750,00	1300,00 1450,00	700,00 850,00	1350,00 1500,00	400,00 550,00	1300,00	3600,00
1350,00 1550,00	450,00 600,00	1600,00 1850,00	600,00 850,00	1600,00 1700,00	350,00 500,00	600,00	1100,00
1200,00 1300,00	500,00 600,00	1300,00 1350,00	550,00 600,00	1100,00 1300,00	300,00 400,00	600,00	1600,00
1450,00 1500,00	500,00 600,00	1900,00 2100,00	1800,00 2000,00	1800,00 2000,00	800,00 1000,00	1800,00	2000,00
1200,00 1300,00	500,00 650,00	1100,00 1200,00	550,00 650,00	1100,00 1200,00	250,00 400,00	1600,00	2200,00
770,00 890,00	225,00 325,00	800,00 910,00	260,00 358,00	800,00 1035,00	170,00 265,00	160,00	520,00
1100,00 1200,00	550,00 700,00	1350,00 1400,00	600,00 800,00	1150,00 1350,00	600,00 750,00	750,00	3000,00

Indice

pagina 7

Cap.1

**Tendenze del mercato immobiliare
internazionale ed europeo**

pagina 11

Cap.2

Lo scenario italiano

pagina 32

Cap.3

**Tendenze del mercato immobiliare
locale**

Bibliografia e fonti

- **Libertà**
- **Il Sole 24 Ore**
- **Orsa**
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo
- **Fiaip**
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti
- **Riviste del Sole 24 Ore**
Consulente Immobiliare e Focus Città
- **Scenari Immobiliari**
- **Nomisma**
Rapporti Quadrimestrali dell'Osservatorio sul Mercato
Immobiliare in Italia
- **Ministero degli Interni**
- **Ministero dell'Economia e delle Finanze**
- **Banca d'Italia**