

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -1,6% nel 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-1,6%

Variazione percentuale dei prezzi

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.

PARMA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato locale)

PREZZI: -3,2% nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-0,2%	+0,1%	-2,4%	-9,1%	-13,9%	-18,8%	-13,6%	-7,2%	-8,3%

Variazione percentuale dei prezzi

A Parma nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari sono diminuite del 3,2% rispetto al semestre precedente. Il numero delle richieste è in crescita e proviene principalmente da famiglie che comprano la prima casa, ma anche da parte di investitori in cerca di tipologie da mettere a reddito. In zona Oltretorrente si registrano molti acquisti ad suo investimento per la presenza di studenti universitari, così come in zona Ospedale grazie alla presenza della struttura ospedaliera e a quella degli studenti. Si attende l'apertura del ponte pedonale e commerciale sul torrente Parma che collega San Leonardo con il quartiere di Pratibocchi: l'avviamento della struttura potrebbe in futuro dare nuovo slancio all'intera area.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (61,8%), seguita dal quadrilocale (18,7%) e dal bilocale (16,4%). I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 37,5% dei casi, mentre la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € incide per il 33,5%.

COMPRAVENDITE: meno in città e più in provincia

Aumenta il numero di compravendite in città ed in provincia: a Parma sono state acquistate 2.424 unità immobiliari nel corso del 2016, pari al 19,6% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 2.382 transazioni, pari al 23,2% in più.

MERCATO IMMOBILIARE PARMA

Premiati i venditori che in questi anni non hanno atteso e hanno scelto di vendere

A Parma nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari sono diminuite del 3,2% rispetto al semestre precedente.

Nel secondo semestre del 2016 i valori immobiliari **della zona Ospedale** sono stabili, mentre sono in diminuzione quelli della zona **Oltretorrente**. Quest'ultima, dove si registrano molti acquisti ad suo investimento per la presenza di studenti universitari, negli ultimi anni ha visto una riduzione dei servizi e una progressiva chiusura di attività commerciali e di somministrazione. In questo momento si ha abbastanza offerta sul mercato. La zona dell'Ospedale invece grazie alla presenza della struttura ospedaliera e a quella degli studenti registra una buona domanda di immobili ad uso investimento oltre che a destinazione residenziale. Gli investitori in zona cercano soluzioni grandi, oltre i 90 mq, da poter frazionare in tagli più piccoli da destinare agli investitori o ai genitori degli studenti universitari. C'è poca offerta sul mercato e le transazioni sono decisamente più veloci. La zona che si sviluppa di fronte all'Ospedale (via Abbeveratoia, via Fleming e strade interne) è prettamente residenziale e adatta alle famiglie perché verde, tranquilla e composta da immobili di dimensioni medio-grandi. Le soluzioni più vetuste risalgono agli anni '60 e si sviluppano lungo via Volturno, che presenta quotazioni comprese tra 1000 e 1100 € al mq. I prezzi sono più alti nell'area di via Fleming, dove sono presenti tipologie degli anni '70 che si valutano 1100-1200 € al mq e sono tutte dotate di box auto; piacciono molto le strade interne perché ci sono anche casette indipendenti con giardino privato, che hanno prezzi compresi tra 1500 e 1700 € al mq. Il **Centro Storico** di Parma è diviso a metà dall'omonimo torrente. La parte Est è quella più prestigiosa e ha nelle traverse di via Repubblica (via XXII Luglio, Borgo Giacomo Tommasini) le zone più ricercate, in particolar modo quelle ubicate in prossimità di piazza Garibaldi. Qui sono presenti case molto prestigiose di fine '800-inizi '900 e condomini fino agli anni '70: per una tipologia allo stato originario si chiedono 1800-2000 € al mq, per una già ristrutturata 3300-3500 € al mq e fino a 3800 € al mq se dotata di

affaccio diretto sulla piazza principale. Il quartiere Oltretorrente, ossia la parte Ovest del Centro Storico, è più antica e risale fino alla metà dell'800: una casa ben ristrutturata costa 1800-2000 € al mq, una ancora da ristrutturare 1300-1400 € al mq. Valori molto simili si incontrano su via D'Azeglio e sul suo prolungamento (via Nino Bixio): la prima è una strada molto trafficata (ma vicina all'Università e pertanto molto richiesta per l'affitto), la seconda è più prossima alla zona Centro-Est e offre condomini degli anni '70. Decisamente positivo il mercato delle locazioni che registra canoni intorno a 400-500 € a mese per i bilocali. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

Quotazioni stabili in zona **San Leonardo** nella seconda parte del 2016. Il semestre ha evidenziato un aumento del numero delle richieste, anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito e ai tassi sui mutui molto contenuti. Si tratta di un mercato composto soprattutto da famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa, le tipologie più ricercate sono i trilocali e quattro locali, meglio se già ristrutturati. Tipologie da ristrutturare sono acquistate per lo più da stranieri originari dell'est europeo che poi provvedono personalmente alla riqualificazione dell'immobile. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento da parte di risparmiatori che ritengono il mercato residenziale più sicuro rispetto ad altri: in questo caso la scelta ricade prevalentemente su bilocali dal valore compreso tra 50 e 80 mila €. La domanda di appartamenti in affitto proviene da single, giovani coppie, oppure da lavoratori trasfertisti, anche grazie alla vicinanza con la stazione ferroviaria e con lo svincolo autostradale. Il canone di un bilocale si attesta sui 400-450 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4 con cedolare secca. Il quartiere San Leonardo è abbastanza omogeneo e piace per la vicinanza al centro e per i suoi servizi. Tra le strade più richieste da segnalare via Cuneo, zona residenziale sorta negli anni '70, dove la presenza del parcheggio e le ampie metrature determinano prezzi di 1300 € al mq per soluzioni da ristrutturare e di 1600 € al mq per quelle già ristrutturate. Molta dell'offerta edilizia del quartiere riguarda immobili ex IACP che hanno prezzi medi di 1100 € al mq se ristrutturati, mentre per tipologie da riqualificare i prezzi scendono a 700-800 € al mq. Nel quartiere il nuovo si vende mediamente a 2200 € al mq, ma nei pressi della stazione si possono comprare appartamenti nuovi a 1800 € al mq, mentre in via Guastalla il nuovo si vende a 2000 € al mq. Si attende infine l'apertura del ponte pedonale e commerciale sul torrente Parma che collega San Leonardo con il quartiere di Pratibocchi: l'avviamento della struttura potrebbe in futuro dare nuovo slancio all'intera area.

Sono rimaste sostanzialmente invariate le quotazioni immobiliari nelle zone **dell'Ospedale Pratibocchi, SanPancrazio Parmense e Vicofertile** nella seconda parte del 2016. Il numero delle richieste è in crescita e proviene principalmente da famiglie che comprano la prima casa, ma anche da parte di investitori in cerca di tipologie da mettere a reddito. Cresce infatti il numero di acquisti per investimento, sempre più spesso i risparmiatori decidono di investire il proprio capitale nel settore residenziale, considerato più redditivo e meno rischioso rispetto ad altri mercati. La tipologia più richiesta per questo tipo di compravendita è il bilocale da 50-60 mila €, da affittare poi a studenti universitari e tirocinanti in arrivo soprattutto dal Sud Italia ed iscritti alle facoltà presenti in questa area della città ed in centro storico. Il canone di locazione di una stanza singola si attesta tra 260 e 285 € al mese. Chi compra l'abitazione principale opta invece per il trilocale con una spesa media che oscilla tra 100 e 110 mila €. La zona dell'Ospedale si trova a ridosso delle mura del Centro storico della città, si tratta di un'area residenziale e ben servita che si è sviluppata tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '80. Qui un buon usato si vende a 1300-1400 € al mq. San Pancrazio è una frazione che si trova nella prima periferia, è sorta a partire dagli anni '80: un buon usato si può acquistare con una spesa di 1500 € al mq, mentre per il nuovo la spesa sale a 1800 € al mq. Più periferica la frazione di Vicofertile che si è sviluppata dopo il 2002. Qui si possono acquistare appartamenti di nuova costruzione a 1800 € al mq.

Sono ancora in lieve calo le quotazioni in zona **Lubiana – San Lazzaro** nella seconda parte del 2016. Il mercato è comunque frizzante, il numero di richieste di acquisto è in aumento ed in tempi medi di vendita non superano i 60 giorni per abitazioni con il giusto prezzo di mercato. Rimangono invece invendute quelle soluzioni con quotazioni troppo elevate rispetto all'attuale disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. In questa area della città le richieste provengono principalmente da famiglie in cerca della prima abitazione oppure della soluzione migliorativa. Il taglio più richiesto è il trilocale con doppi servizi, seguito dai quattro locali. Da segnalare anche qualche sporadico acquisto per investimento, in questo caso la scelta ricade su bilocali già a posto, posizionati in contesti residenziali per poterli poi affittare a lavoratori trasferiti e dirigenti delle numerose aziende presenti in zona, tra cui la Barilla. La zona di San Lazzaro risale agli anni '50-'60 e presenta quotazioni di 850 € al mq per l'usato più vetusto completamente da ristrutturare e di 1000 € al mq per quello degli anni '60-'70 da rimettere a nuovo solo in parte. Fa eccezione l'area di via Castone di Rezzonico, dove l'edilizia è più popolare, gli appartamenti sono di ampie dimensioni e, da ristrutturare, si valutano tra 800 e 900 € al mq; se invece i lavori di ammodernamento sono già stati effettuati i prezzi salgono a 1200-1400 € al mq. Piace molto tutta l'area di piazzale Lubiana e in particolare le strade che portano al parco Newton, anche se l'offerta in questo momento è bassa: oltre ad essere una zona molto verde, qui ci sono palazzi recenti (inizi 2000) che si valutano tra 1800 e 2400 € al mq in base alla migliore o peggiore disposizione degli ambienti interni. Via Emilia Est - via Parigi offre immobili degli anni '70-'80 inseriti in parchi condominiali, dove per un buon usato si spendono 1000-1100 € al mq se da ristrutturare. Al posto di vecchi fabbricati industriali in via Casabianca e in via Malaspina sono state completate due nuove palazzine e altre due sono in fase di realizzazione: gli appartamenti sono stati già tutti venduti, anche su carta, e i valori oscillano da 3000-3200 € al mq per i piani intermedi fino ad arrivare a 3500 € al mq per gli attici.

Quotazioni ancora in lieve calo nelle zone di **Montebello, Cittadella e Barilla Center** e nella periferia sud-est della città, dove il secondo semestre del 2016 ha evidenziato un buon dinamismo da parte dei potenziali acquirenti che si dimostrano sempre più preparati e decisi su quelle che sono le caratteristiche immobiliari desiderate. I tempi medi di vendita sono quindi in diminuzione ed attualmente, per un immobile immesso sul mercato ad un prezzo congruo, non si superano i tre mesi. In questa area della città acquistano soprattutto famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa e le tipologie più richieste sono i trilocali, seguiti dai quattro locali, comunque posizionati in zone tranquille e non adiacenti ad arterie stradali ad alto scorrimento. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, in genere si tratta di risparmiatori che decidono di investire sul mattone e che quindi sono interessati prevalentemente ad ottenere un buon rendimento: sempre più spesso infatti la richiesta si focalizza su tipologie già locate che garantiscono rendimenti certi da subito. La domanda di immobili in locazione è in crescita e si spinge con decisione verso immobili di qualità sia nelle finiture sia nell'arredamento: il canone di un bilocale è compreso tra 550 e 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. Montebello è un quartiere molto residenziale sorto negli anni '60 e sviluppatosi fino alla metà degli anni '80. La zona di Montebello-Cittadella (vie Duca Alessandro, Torelli e Montebello) è molto adatta alle famiglie perché servita da numerose scuole e presenta un'edilizia eterogenea che spazia da Peep (via Caduti di Montelungo) a civile-signorile con mattoncini a vista a case monofamiliari, bifamiliari e signorili nei pressi del Parco Cittadella. L'area di Eurosia e del nuovo quartiere che sorge all'interno di strada Margherita si è sviluppata di recente con l'ultimazione del nuovo centro commerciale e dei relativi collegamenti stradali con il centro di Parma ed i comuni limitrofi. Le quotazioni del nuovo in convenzione sono di 1800 € al mq. Edilizia residenziale privata e convenzionata si trova anche nella zona Pastrengo, dove ci sono numerose case a schiera, villette semindipendenti e case in corte: le abitazioni in convenzione risalgono agli anni '80-'90, gli appartamenti con bagni finestrati si valutano in media 1400 € al mq, con

valori che possono variare in base allo stato manutentivo dell'immobile stesso. La zona di piazzale Maestri ospita palazzine degli anni '60-'70 ubicate in vie interne ben curate e verdeggianti, ma non mancano ville singole e bifamiliari richieste prevalentemente da un target medio-alto con una buona capacità di spesa. Queste tipologie si trovano in un numero limitato di strade attorno a via Giovanni XXIII. Per quanto riguarda gli appartamenti i prezzi oscillano da 1000 a 1300 € al mq se da ristrutturare mentre quelli ristrutturati con materiali di buona qualità possono toccare 1700-1800 € al mq. L'area compresa tra il Barilla Center e la Scuola Europea ha un'edilizia eterogenea, che varia da palazzi a residence liberty a tipologie neogotiche: nella zona di viale Campanini i valori possono superare 3500 € al mq ma solo per immobili di prestigio, storici, in buono stato e serviti da box e spazi di parcheggio nei cortili privati. Immobili residenziali e di stampo moderno si trovano attorno al Barilla Center, le cui quotazioni raramente superano 2600 circa € al mq, barriera ampiamente superata dalle ville in stile Liberty che, da ristrutturare, hanno valori intorno a 2500-2700 € al mq. Nella periferia sud-est della città sorgono le frazioni Malandriano, Coloreto, Mariano e Marore, caratterizzate da residenze anche prestigiose inserite in case a schiera, in corti o in ville immerse nel verde. Si tratta di aree signorili sede tra l'altro dello storico Circolo del Castellazzo e del Tennis Club Parma ma che attualmente non riscontrano il favore degli acquirenti perché periferiche e spesso con quotazioni troppo alte. Una delle località che soffre maggiormente è quella di Mariano, dove negli anni antecedenti alla crisi si sono costruite molte ville a schiera con finiture di qualità e caratteristiche volte al risparmio energetico, che però risultano tutt'ora invendute perché i prezzi non rispecchiano le attuali esigenze degli acquirenti. Infine, sempre a Mariano, ci sono cantieri di edilizia cooperativa: si tratta di casette a schiera nuove, in classe energetica A, con giardino, che a corpo si vendono a 520 mila € circa.

Prezzi stabili nei quartieri di **Budellungo, Lepido, Picasso e Sidoli** nella seconda parte del 2016, mentre è in crescita il numero delle richieste anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito ed a tassi sui mutui molto bassi. In questa area della città la domanda proviene soprattutto da famiglie, spesso in cerca della soluzione migliorativa: in questo semestre infatti è aumentato l'apprezzamento per soluzioni con valori medi compresi tra 270 e 280 mila €, mentre negli anni precedenti era difficile registrare compravendite a cifre superiori ai 180 mila €. I quartieri più richiesti sono Sidoli e Budellungo, ma il maggior numero di compravendite si registra nel quartiere Picasso perché c'è una maggiore offerta. Budellungosi è sviluppato nei primi anni 2000 con appartamenti e soluzioni indipendenti e attualmente presenta i valori più elevati, che infatti possono toccare 2300-2400 € al mq per il nuovo, a fronte di una media di 1700-1900 € al mq. Appartamenti e villette a schiera di tipo signorile risalenti agli anni '70 sono presenti nel quartiere Sidoli, che si sviluppa intorno all'omonima via, via Archimede e via Marx: i prezzi dell'usato in buone condizioni sono di 1400-1500 € al mq, mentre per gli appartamenti di nuova costruzione in via Sidoli, rimasti precedentemente invenduti, si devono considerare circa 2400-2500 € al mq. Il quartiere Marconi ha un'edilizia recente e i prezzi sono concorrenziali in quanto era sorta come area con edilizia convenzionata e libera. Si tratta di palazzine con locali commerciali al pianterreno ed appartamenti di non oltre 10 anni fa, ma ci sono altri cantieri terminati da poco: il nuovo in edilizia libera si valuta 2200-2300 € al mq, le altre abitazioni recenti costano 1700-1800 € al mq. Il quartiere Picasso si è sviluppato negli anni '90 e ha un'edilizia molto simile al precedente, i valori si attestano mediamente su 1600-1700 € al mq. Infine si segnala la zona di viale Emilio Lepido, caratterizzata da abitazioni ex IACP degli anni '60-'70 di tipo popolare, i cui valori oscillano intorno a 900 € al mq, per arrivare a 1300 € al mq per le tipologie ristrutturate. Da segnalare che in via Budellungo sono in fase di completamento appartamenti e qualche villetta in classe energetica A il cui valore di mercato si attesta su 2300-2350 € al mq. Infine il quartiere Marconi nei prossimi anni potrebbe essere interessato da un intenso sviluppo edilizio se si dovesse sbloccare una nuova importante lottizzazione di terreni: i valori dell'edilizia convenzionata si attesterebbero su 2000 € al mq, mentre il nuovo in edilizia libera costerebbe circa 2300 € al mq.



Mercato vivace in zona **Montanara e Centro Contabile** nella seconda parte del 2016. Aumenta il numero delle richieste e si registra anche il ritorno di qualche investitore. A cercare casa sono soprattutto famiglie o coppie, la tipologia più richiesta è il trilocale in palazzine dotate di ascensore. Chi compra per mettere a reddito si focalizza su bilocali dal valore compreso tra 55 e 65 mila €, si tratta in genere di tipologie da ristrutturare che poi vengono affittate a studenti universitari oppure a single, coppie e professionisti. In quest'area della città, infatti, la domanda di appartamenti in locazione è cresciuta molto nel 2016, grazie anche ad un notevole aumento delle richieste da parte di studenti provenienti da tutta Italia per la presenza delle facoltà universitarie. Il canone di locazione per una stanza singola per studente è di 250-260 € al mese, mentre per un bilocale si attesta mediamente su 400-450 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio. Il quartiere Montanara è ben collegato al centro della città e ospita costruzioni degli anni '60-'70, che si valutano 1400-1700 € al mq. Le strade principali sono via Bramante e via Brunelleschi, quest'ultima in particolare è molto signorile e prestigiosa e offre soluzioni dei primi anni 2000 realizzate in mattoncini a vista e finiture di alta qualità. Le quotazioni sono elevate e si attestano a circa 2000 € al mq, ma quelle con impianto geotermico possono raggiungere 4000 € al mq. La zona "Montanara" è di epoca più recente (anni '70-'80) ed è caratterizzata da quadrilocali con doppi servizi inseriti in case bifamiliari con box e giardino dal valore di 250-260 mila €. Si vendono facilmente le abitazioni fronte parco di via Ognibene, che costano tra 1400-1500 € al mq allo stato originario e 1700-1800 € al mq se già ristrutturate. Da segnalare che in zona Farnese sono in fase di realizzazione nuove villette a schiera e nuovi condomini, già in vendita su carta. È inoltre completamente attiva la pista ciclabile che collega il quartiere Montanara con il Campus universitario.