

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE PARMA

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: -3,7% nel II sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-0,2%	+0,1%	-2,4%	-9,1%	-13,9%	-18,8%	-13,6%	-7,2%	-8,3%	-0,1%

Variazione percentuale dei prezzi

Parma nella seconda parte dell'anno ha segnalato una diminuzione dei prezzi del -3,7%, mentre l'intero 2017 chiude con quotazioni sostanzialmente stabili rispetto al 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. Rispetto ad un anno fa si registra infatti un aumento della percentuale di acquisti per investimento, nel secondo semestre del 2016 questa componente si attestava al 21,3% contro l'attuale 23,2%

Nel secondo semestre 2017 i comuni della provincia Nord non hanno evidenziato particolari variazioni nei prezzi, mentre nei comuni della provincia Sud si registra un leggero rialzo delle quotazioni rispetto semestre precedente (+1,1%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta e anche quella più presente sul mercato dal lato dell'offerta è il trilocale, rispettivamente 60,3% e 50,9%. I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 47,4% dei casi.

COMPRAVENDITE: meno in città e più in provincia

Nel 2017 aumenta il numero di compravendite in città ed in provincia. In città sono state acquistate 2.589 unità immobiliari, pari all'8,0% in più rispetto al 2016, mentre la provincia chiude l'anno con 2.516 transazioni, in crescita dell'8,7% rispetto all'anno precedente.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

In lieve aumento rispetto al primo semestre 2017 i canoni di locazione: bilocali 460 € al mese (+0,5%), trilocali 560 € al mese (+0,6%). La tipologia più scelta è il bilocale (43,2% dei casi), segue il trilocale con il 32,1% delle preferenze. Il 42,5% di chi cerca in affitto è spinto da motivi di lavoro.

TESTO INTEGRALE

PARMA: forte crescita della domanda di locazione.

E' il momento giusto per comprare casa e metterla a reddito

Nella seconda parte del 2017 il mercato immobiliare di Parma segnala una contrazione dei prezzi del 3,7%.

Quotazioni in ribasso del 19% nella **zona Ospedale, Pratibocchi, San Pancrazio Parmense e Vicofertile**. La motivazione è da ricercarsi nell'offerta decisamente vetusta, con edifici realizzati soprattutto nel corso degli anni '60. Si tratta di case che quasi sempre necessitano di interventi di ristrutturazione e per cui si vendono a 1000 € al mq.

Bassa l'offerta di nuove costruzioni: le ultime sono state terminate durante la crisi immobiliare e, a San Pancrazio costano 2400-2600 € al mq, mentre quelle in edilizia agevolata a Vicofertile hanno prezzi di 2000 € al mq.

Il numero delle richieste è in crescita e proviene principalmente da famiglie che comprano la prima casa, ma anche da investitori che mettono a reddito. Sono numerosi i genitori degli studenti che acquistano per il figlio. Si cercano per lo più bilocali da 50-60 mila € o trilocali da 80-100 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 intorno a 250-300 € 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 sorta a partire dagli anni '80 che si trova nella prima periferia: 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 trovano appartamenti di nuova costruzione a 1800 € al mq. Elevata la domanda di immobili in affitto che vede protagonisti studenti e lavoratori fuori sede. La zona infatti piace anche perché comoda per raggiungere la tangenziale e quindi le località più vicine.

Nella seconda parte del 2017 sono in leggero aumento le quotazioni immobiliari nella zona di **Lubiana – San Lazzaro**. Il mercato è frizzante, il numero di richieste di acquisto è in aumento ed in tempi medi di vendita si aggirano intorno a 150 gg. Le aspettative dei potenziali venditori sono in aumento e ora, meno che in passato, sono disposti ad abbassare il prezzo. Questo ha fatto sì che sugli immobili in buono stato o ristrutturati/nuovi, con caratteristiche costruttive apprezzate dagli acquirenti, i prezzi siano in leggera ripresa. La domanda proviene principalmente da famiglie in cerca della prima abitazione oppure della soluzione migliorativa. Il taglio più richiesto è il trilocale con doppi servizi, seguito dal quattro locali. La zona di San Lazzaro risale agli anni '50-'60. Per l'usato più vetusto completamente da ristrutturare si spendono 850 € al mq, mentre per quello degli anni '60-'70 1200-1300 € al mq. 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. Rientrano tra le preferenze degli acquirenti gli immobili posizionati nell'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 sono 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 stabili nella zona di **Montebello** nel secondo semestre 2017, con l'eccezione di quella che si sviluppa intorno a piazzale Maestri: si tratta di un'area costruita nel corso degli anni '60, con un'offerta immobiliare particolarmente vetusta e bisognosa, spesso, di importanti interventi di ristrutturazione. In generale si registra comunque un aumento della domanda immobiliare per acquistare sia la prima casa (trilocali e 4 locali) e sia la casa da mettere a reddito. Gli investitori puntano spesso agli immobili del centro storico, dal valore compreso tra 50 e 80 mila €, e destinati ad essere utilizzati come B&B. Tendenza in crescita soprattutto da quando la città è stata designata capitale della cultura 2020.

In affitto ci sono soprattutto famiglie che non riescono a comprare. Si stipulano maggiormente contratti a canone libero e per un bilocale si pagano 450-500 € al mese.

Sul segmento della prima casa si muovono per lo più famiglie della zona che desiderano migliorare oppure che lasciano una situazione di affitto. Se l'immobile presenta caratteristiche come il piano alto panoramico, il terrazzo o è ristrutturato finemente si è disposti anche a pagare qualcosa in più.

C'è richiesta anche per le nuove costruzioni che si possono trovare nel quartiere Eurosia (si tratta di soluzioni indipendenti e bifamiliari risalenti al 2014) a prezzi medi di 3000-3200 € al mq. Montebello è un quartiere residenziale sorto negli anni '60 e sviluppatosi fino alla metà degli anni '80. 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. Le soluzioni usate in edilizia privata si scambiano a 1500 € al mq. Chi desiderasse delle case a schiera, villette semindipendenti e case in corte, può spostarsi nella zona Pastrengo che registra prezzi medi tra 1800 e 2000 € al mq. L'area 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.

Quotazioni stabili nei quartieri **Cittadella**, **Barilla Center** e nella periferia sud-est della città. Il mercato sta evidenziando un trend particolarmente positivo sul mercato delle locazioni: la domanda è molto elevata e non sempre l'offerta è in grado di assorbirla. I potenziali inquilini sono disposti a pagare per avere un'abitazione in buono stato, ristrutturata e arredata con mobili di buona qualità. Nelle zone più semicentrali un bilocale dà un rendimento annuo lordo da locazione del 5,9%. Il canone di un bilocale è compreso tra 500 e 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. La domanda arriva prevalentemente da lavoratori fuori sede. La zona è apprezzata per la posizione strategica che permette di raggiungere agevolmente il centro città (restando fuori dalla ztl) e di imboccare facilmente la tangenziale nord per raggiungere un'area dove ci sono numerose aziende. Per gli stessi motivi si registra una buona domanda di acquisto che vede protagoniste soprattutto famiglie alla ricerca di trilocali e di quattro locali, a seguire single e giovani coppie che si orientano sul bilocale.

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. Quest'ultima zona è molto ambita perché servita dal centro commerciale e con un'offerta immobiliare di qualità.

Il quartiere Cittadella invece sembra muoversi con più lentezza: l'offerta immobiliare spesso è di qualità medio – bassa e necessiterebbe quindi di interventi di riqualificazione che renderebbe il quartiere più appetibile anche per il mercato locativo. Al momento si realizzano compravendite di prima casa e talvolta si tratta di soluzioni di prestigio.

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. Continua soffrire Mariano, località periferica, 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 disponibilità degli acquirenti. C'è attesa in città dopo la designazione a Capitale della Cultura per il 2020.