

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE PARMA

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: +0,5% nel II sem 2018 sul I sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-0,2%	+0,1%	-2,4%	-9,1%	-13,9%	-18,8%	-13,6%	-7,2%	-8,3%	-0,1%	1,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Parma nella seconda parte dell'anno ha segnalato prezzi in leggero aumento su tutte le tipologie immobiliari tranne che il Signorile Nuovo. Il medio usato, ad esempio, si attesta a +0,5% rispetto al primo semestre 2018. In provincia i prezzi sono sostanzialmente stabili, con un lieve ribasso nella parte Nord.

Mercato vivace in **zona Ospedale** che ha evidenziato un aumento di interesse da parte degli investitori, focalizzati su monocalci e bilocali dai valori compresi, tagli molto richiesti da studenti e da lavoratori trasfertisti. Prezzi stabili nei quartieri **Cittadella e Barilla Center** e nella periferia sud-est della città. Le richieste di acquisto e di locazione sono più numerose per la zona del Barilla Center rispetto a quelle del quartiere Cittadella, contrariamente a quanto succedeva in passato. Quotazioni sostanzialmente invariati nella zona di **Lubiana – San Lazzaro**. Il mercato è dinamico, in particolare per quanto riguarda le tipologie ristrutturate, con una buona disposizione degli spazi ed una buona esposizione. Zona **Montanara - Centro Contabile** movimentata sia da famiglie in cerca della prima casa sia da investitori, grazie alla presenza del Campus universitario e della nuova Scuola Europea. Negli ultimi semestri infatti è aumentato il numero delle richieste. Prezzi stabili in zona **Montebello**: un lieve rialzo delle quotazioni si registra nell'area di Cittadella, dove l'offerta è bassa. Da segnalare qualche compravendita per investimento nel Centro storico della città, in particolare per l'avviamento di attività di B&B e case vacanza. Anche in zona **San Leonardo** richieste in aumento. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie che già vivono nel quartiere. Negli ultimi mesi si registra un ritorno degli investitori che cercano bilocali da mettere a reddito

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 58,4% e 54,5%. I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 36,5% dei casi ma è alta anche la quota di acquirenti che dispongono di cifre comprese tra 120 e 169 mila € (32,1%).

COMPRAVENDITE: aumento sia in città che in provincia

Nel 2018 aumenta il numero di compravendite in città ed in provincia. In città sono state acquistate 2.694 unità immobiliari, pari al 4,1% in più rispetto al 2017, mentre la provincia chiude l'anno con 2.766 transazioni, in crescita del 9,9% rispetto all'anno precedente.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

In lieve aumento rispetto al primo semestre 2018 i canoni di locazione: bilocali 510 € al mese (+2,3%), trilocali 590 € al mese (+3%). Il 32,2% dei contratti stipulati ha riguardato studenti universitari, quasi a parimerito con la percentuale di lavoratori trasfertisti e di coloro che scelgono di vivere in affitto che si attestano entrambi al 33,9%. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero 87,8%.

TESTO INTEGRALE PARMA

Mercato della casa in ripresa. Aumentano le compravendite

Nella seconda parte del 2018 le quotazioni immobiliari di Parma sono cresciute dello 0,5% rispetto al primo semestre 2018.

Mercato vivace in zona **Ospedale** che ha evidenziato un aumento di interesse da parte degli investitori, sempre più spesso infatti i risparmiatori decidono di far fruttare i loro capitali comprando casa. In genere chi acquista per mettere a reddito si focalizza su monolocali e bilocali dai valori compresi tra 45 e 90 mila €, tagli molto richiesti in locazione da studenti universitari e da lavoratori trasferiti impiegati nella struttura ospedaliera. Il canone di un monocale si attesta su 400-450 € al mese, mentre quello di un bilocale sale a 500-550 € al mese. Con gli studenti si utilizzano soprattutto contratti a carattere transitorio. 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 per l'acquisto di un buon usato si spendono mediamente tra 1450 e 1550 € al mq. Zona Pratibocchi sorge a ridosso dell'area dell'Ospedale ed è caratterizzata da abitazioni realizzate nel dopoguerra tra gli anni '50 e '60, si tratta spesso di tipologie Ex Ina Casa. A Pratibocchi per l'acquisto di un usato in buone condizioni si spendono circa 1400-1500 € al mq. Più periferica l'area di San Pancrazio, dove si trovano soluzioni più recenti costruite a partire dagli anni '90: in questo caso la spesa è di 1650-1700 € al mq. Vicofertile è una frazione di Parma dove per il nuovo si spendono 3000 € al mq. Da segnalare anche un cantiere attivo per la realizzazione di appartamenti venduti a 2000-2200 € al mq. Nuovo intervento anche a San Pancrazio, dove sono in fase di realizzazione due nuove palazzine con prezzi che si attestano su 1850-1900 € al mq.

Prezzi stabili nei **quartieri Cittadella e Barilla Center** e nella periferia sud-est della città nella seconda parte del 2018. Si tratta di un mercato vivace ma a corrente alternata, le incertezze dei potenziali acquirenti non sono completamente sparite, probabilmente a causa del lungo periodo di crisi da poco superato. In particolare le richieste di acquisto e di locazione sono più numerose per la zona del Barilla Center rispetto a quelle del quartiere Cittadella, contrariamente a quanto succedeva in passato. Sempre più spesso infatti gli acquirenti e gli inquilini cercano soluzioni in ottimo stato, di recente costruzione e posizionate in aree ben servite, tipologie molto presenti nella zona del Barilla Center mentre l'offerta in zona Cittadella è leggermente inferiore dal punto di vista della qualità. L'area del Barilla Center è apprezzata per la posizione strategica che permette di raggiungere facilmente il centro città (restando fuori dalla ztl) e di imboccare facilmente la tangenziale nord per raggiungere un'area dove ci sono numerose aziende. La domanda di acquisto proviene soprattutto da famiglie alla ricerca di trilocali e di quattro locali, a seguire single e giovani coppie che si orientano sul bilocale. L'area del Barilla Center ha un'edilizia eterogenea, che varia da palazzi a residence liberty a tipologie neogotiche: nella zona di viale Campanini i valori possono arrivare a 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 possono superare 2600-2700 € al mq. Quest'ultima zona è molto ambita perché servita dal centro commerciale e con un'offerta immobiliare di qualità. Da segnalare inoltre che il centro commerciale Barilla Center sarà interessato da un restyling, ha già cambiato nome in "La Galleria", e dall'apertura di nuovi brand internazionali. Più lento il mercato del quartiere Cittadella: l'offerta immobiliare in molti casi è di

qualità medio-bassa, per le condizioni interne, ed evidenzia la necessità di interventi di riqualificazione che rilancerebbero le compravendite e le locazioni in questa area della città. Al momento si realizzano compravendite di prima casa e talvolta anche su soluzioni di prestigio, che comunque la domanda non paga oltre il reale valore di mercato. 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 a soffrire Mariano, località periferica molto ambita negli anni antecedenti alla crisi che però oggi non attrae molto la domanda in quanto le poche costruzioni recenti risultano difficili da vendere perché i prezzi non rispecchiano le attuali esigenze/disponibilità degli acquirenti, mentre le ville anni '70/'80 vivono una fase di completo stallo, la domanda le valuta poco e le paga ancora meno ed i proprietari non sono ancora disposti a valutare la vendita al prezzo che la domanda è disposta a pagare. Nel compendio strada Santa Margherita, tra via Budellungo e Marore, sono ancora in fase di realizzazione nuovi appartamenti sia in edilizia libera (2400-2800 € al mq) sia in edilizia convenzionata (1800-2200 € al mq) e le imprese che le stanno realizzando riescono a venderli anche se non velocemente, tempi e vendite sono altalenanti anche nel mercato del nuovo. Nella frazione di Porporano sono in corso lavori per la costruzione di nuove abitazioni, in questo caso si tratta di villette a schiera e quadrifamiliari, i cui valori non superano i 300 mila Euro. C'è attesa in città dopo la designazione a Capitale della Cultura per il 2020. Sempre molto vivace il mercato delle locazioni, le richieste si concentrano soprattutto nell'area del Barilla Center caratterizzato da un'offerta migliore, con appartamenti ben tenuti e ben arredati. A cercare sono spesso lavoratori fuori sede, anche grazie alla presenza dell'Efsa che trova la zona comoda alla loro sede di lavoro e ben servita anche dai mezzi pubblici. In questa zona il canone di locazione di un bilocale è di 650 € al mese, mentre per un trilocale la spesa sale a 800 € al mese. Canoni leggermente inferiori si registrano in zona Cittadella dove si attestano rispettivamente a 600 e 700 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero ed in quasi la totalità dei contratti si è optato per la cedolare secca.

Quotazioni sostanzialmente stabili nella zona di **Lubiana – San Lazzaro**. Il mercato è dinamico, in particolare per quanto riguarda le tipologie ristrutturate, con una buona disposizione degli spazi ed una buona esposizione. Si tratta infatti di soluzioni sempre più richieste che si vendono a valori anche più elevati rispetto ai semestri precedenti. A cercare casa sono soprattutto famiglie, la tipologia più apprezzata è il trilocale, per una spesa complessiva che si attesta mediamente tra 160 e 170 mila €. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento grazie ad una forte richiesta di appartamenti in affitto. Chi compra per mettere a reddito cerca solitamente bilocali dal valore compreso tra 100 e 120 mila €. La domanda di case in affitto proviene da famiglie, studenti e stranieri ed il canone di un bilocale si attesta su 500-550 € al mese. La zona di San Lazzaro è stata edificata tra gli anni '50 e gli anni '80: attualmente un buon usato costa tra 1000 e 1400 € al mq. Sempre apprezzati gli immobili posizionati nell'area di piazzale Lubiana e, in particolare nelle 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 1900 e 2400 € al mq in base alla migliore o peggiore disposizione degli ambienti interni. L'area di Via Emilia Est-Via Parigi offre immobili degli anni '70-'80 inseriti in parchi condominiali, dove per un buon usato si spendono 1100-1200 € al mq se sono da ristrutturare. Da segnalare qualche intervento di nuova costruzione in zona Malaspina, il nuovo si vende a prezzi compresi tra 3000 e 3500 € al mq. Sempre apprezzata la presenza del box auto: nella zona di Lubiana – San Lazzaro per l'acquisto di un box singolo bisogna mettere in conto una spesa di circa 15 mila €.

Sono stabili le quotazioni immobiliari in zona **Montanara - Centro Contabile**. Il mercato è vivace ed è movimentato sia da famiglie in cerca della prima casa sia da investitori, grazie alla presenza del Campus universitario e della nuova Scuola Europea. Negli ultimi semestri infatti è aumentato il numero delle

richieste da parte di persone in cerca di trilocali da affittare, ma anche da parte di genitori di studenti in arrivo da altre regioni. Chi compra per mettere a reddito si focalizza soprattutto su metrature che vanno tra gli 80 e i 90 mq, spesso anche ex Ina Casa, proprio perché ampie, che si possono acquistare con una spesa media tra 90 e 100 mila €. Molto attivo anche il mercato delle prime case alimentato in prevalenza da persone che già abitano in questa zona, anche se nell'ultimo semestre si sono registrate compravendite da parte di famiglie in arrivo da altri quartieri come ad esempio Montebello e Ospedale. In questo caso le tipologie più richieste sono il trilocale doppi servizi o il quadrilocale, da segnalare inoltre qualche sporadica domanda per tipologie indipendenti e semindipendenti. L'area del Centro Contabile è quella più vicina al centro della città ed è sorta tra gli anni '50 ed i primi anni '70. Qui per l'acquisto di un buon usato si spendono mediamente 1300 € al mq. L'area centrale di Montanara e quindi nel cuore del quartiere e di tutti i suoi servizi, è più recente ed è stata edificata tra gli anni '70 ed '80, in prevalenza in edilizia convenzionata e Peep. In questo caso i valori medi vanno tra i 1100 e 1500 € al mq. Le vie dei pittori (così chiamate) Brunelleschi, Giotto, Botticelli etc., sono interne all'arteria principale (via Langhirano), prestigiose ed offrono 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 impiantistica di nuova generazione, fotovoltaico/geotermico, possono raggiungere anche i 4000 € al mq. L'area nei pressi del Campus universitario e della Scuola Europea, detta Parmarotta, è sorta tra gli anni '80 ed il 2010 e segnala valori medi dell'usato intorno a 2000 € al mq. Molto attivo il mercato delle locazioni in zona Montanara-Centro Contabile grazie alla presenza del Campus universitario e della Scuola Europea. La domanda di affitto da parte di studenti è molto alta, in particolare nel periodo compreso tra maggio e novembre ed il canone di una camera singola si attesta tra 250 e 300 € al mese. Da segnalare richieste anche da parte di lavoratori trasfertisti e famiglie, in questo caso il canone di un bilocale è di 480-550 € al mese, quello di un trilocale oscilla tra 500 e 650 € al mese. In aumento anche le richieste di affitti temporanei o con formula B&B. I contratti più utilizzati sono i transitori per studenti, tuttavia si stipulano anche contratti a canone libero e a canone concordato.

Prezzi sostanzialmente stabili in zona **Montebello**. Un lieve rialzo delle quotazioni si registra nell'area di Cittadella, parte più signorile e richiesta del quartiere, dove l'offerta di immobili in vendita è bassa. La zona di Montebello è residenziale ed il mercato è alimentato prevalentemente da famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Le tipologie maggiormente apprezzate sono trilocali e quattro locali dotati di spazi esterni come balconi, terrazzi o giardini. Da segnalare qualche compravendita per investimento nel Centro storico della città, in particolare per l'avviamento di attività di B&B e case vacanza. Montebello è un quartiere residenziale sorto negli anni '60 e sviluppatosi fino agli anni '80. La zona di Montebello-Cittadella offre un'edilizia eterogenea che spazia da Peep (via Caduti di Montelungo) a civile-signorile a case monofamiliari, bifamiliari e signorili nei pressi del Parco Cittadella. Chi desiderasse delle case a schiera, villette semindipendenti e case in corte, può rivolgersi alla zona Pastrengo che registra prezzi medi tra 1800 e 2000 € al mq. La zona di piazzale Maestri ospita palazzine degli anni '60-'70 ben curate, con valori che si attestano su 1500-1600 € al mq. Nelle vie interne inoltre non mancano ville singole e bifamiliari richieste prevalentemente da un target medio-alto con una buona capacità di spesa. Ville e villette si possono acquistare anche nell'area di via Giovanni XXII. Chi volesse comprare tipologie di nuova costruzione può orientarsi verso zona Eurosia, quartiere sorto a partire dal 2015 e dove sono in fase di ultimazione altre palazzine. Il nuovo in edilizia convenzionata si vende a 2000 € al mq, mentre per le tipologie nuove in edilizia libera la spesa supera i 3000 € al mq. Il mercato delle locazioni è alimentato prevalentemente da coppie e famiglie: il canone di un trilocale si attesta su 600-650 € al mese ed il contratto maggiormente utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2.

Quotazioni stabili in zona **San Leonardo**. 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. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie che già vivono nel quartiere e che si orientano su trilocali o soluzioni indipendenti abbastanza diffuse nella zona. Negli ultimi mesi si registra un ritorno degli investitori che cercano bilocali da mettere a reddito e su cui investire cifre medie di 50-60 mila €. La zona intorno alla stazione, meno quotata, vede tra gli acquirenti numerosi immigrati dell'est Europa da tempo residenti in zona. I prezzi si aggirano intorno a 800-1000 € al mq. 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. Appreziate le abitazioni situate in via Cuneo ubicata in una 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 qui 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. Sono presenti anche delle soluzioni indipendenti (villette a schiera, bifamiliari) acquistabili a 1500-1700 € al mq. Le costruzioni del 2000-2005, quelle più recenti, si vendono mediamente a 1800 € al mq con punte di 2000 € al mq in via Guastalla. La zona è in attesa dell'importante progetto di riqualificazione dell'ex area Bormioli dove dovrebbero sorgere locali commerciali ed abitazioni. Al momento si sono conclusi i lavori di demolizione delle strutture presenti nell'area dell'ex Cral Bormioli, in vista della sua rigenerazione e riqualificazione urbana, con la previsione di un nuovo centro sportivo. E' un intervento che restituirà un nuovo volto al quartiere. 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.