

MERCATO IMMOBILIARE PARMA Il mattone nella Capitale della Cultura 2020

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Parma sono in aumento dello 0,7%. 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.

PREZZI: +0,7% nel I sem 2019 sul II sem 2018

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem19
+0,1%	-2,4%	-9,1%	-13,9%	-18,8%	-13,6%	-7,2%	-8,3%	-0,1%	1,9%	+0,7%

Variazione percentuale dei prezzi

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 57,8% e 49,7%. I potenziali clienti esprimono un budget compreso tra 120 e 169 mila € nel 34,0% dei casi ma è alta anche la quota di acquirenti che dispongono di cifre inferiori a 170 mila € (32,9%).

COMPRAVENDITE: aumento sia in città che in provincia

Nei primi 9 mesi del 2019 aumenta il numero di compravendite in città ed in provincia. In città sono state acquistate 1.982 unità immobiliari, pari al 9,3% in più rispetto ai primi 9 mesi del 2018, mentre la provincia si attesta a 2.103 transazioni, in crescita dell'8,6%.

Analizzando le compravendite effettuate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa risulta che il 90,6% riguarda l'abitazione principale, mentre il 9,4% riguarda l'investimento. La maggior parte degli acquirenti ha un'età compresa tra 35 e 44 anni (40,8%) e coppie e famiglie compongono il 73,5% del totale degli acquirenti.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

In lieve aumento rispetto al secondo semestre del 2018 i canoni di locazione: bilocali 500 € al mese (+0,5%), trilocali 610 € al mese (+1,9%). Nel primo semestre del 2019 il 42,9% dei contratti stipulati ha riguardato lavoratori trasfertisti, più bassa la percentuale di studenti universitari (11,9%), mentre coloro che scelgono di vivere in affitto si attestano al 45,2%. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero con il 69,0% delle preferenze, è comunque in crescita la percentuale di contratti a canone concordato che in un anno passano dall'8,2% all'attuale 14,3%.

ANALISI DEI QUARTIERI

Mercato vivace in zona **Ospedale** dove si registra un aumento di interesse da parte di investitori. In genere chi compra 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 trasfertisti impiegati nella struttura ospedaliera. **Zona Pratibocchi** sorge a ridosso dell'area dell'Ospedale e 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 spendono 1650-1700 € al mq. **Vicofertile** è una frazione di Parma dove si possono comprare soluzioni di nuova costruzione a 3000 € al mq. Da segnalare anche un cantiere attivo per la realizzazione di appartamenti nuovi venduti a 2000-2200 € al mq e un intervento a San Pancrazio di due 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. 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 e posizionate in aree ben servite: 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. Da segnalare inoltre che il centro commerciale Barilla Center sarà interessato da un restyling 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 ed evidenzia la necessità di interventi di riqualificazione che rilancerebbero le compravendite e le locazioni in questa area della città. Nella periferia sud-est della sorgono le **frazioni Malandrino, Coloreto, Mariano e Marore**, caratterizzate da residenze anche prestigiose inserite in case a schiera, in corti o in ville immerse nel verde. Anche a **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 €.

Quotazioni sostanzialmente stabili nella zona di **Lubiana** ed in lieve aumento nel **quartiere di San Lazzaro** (dove un buon usato costa tra 1000 e 1400 € al mq). Il mercato è dinamico, in particolare per quanto riguarda le tipologie ristrutturate, con una buona disposizione degli spazi ed una buona esposizione. 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. L'area di **Via Emilia Est-Via Parigi** offre immobili, 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. 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. L'area del **Centro Contabile** è quella più vicina al centro. Qui per l'acquisto di un buon usato si spendono mediamente 1300 € al mq. L'area centrale di **Montanara**, in prevalenza in edilizia convenzionata e Peep. In questo caso i valori medi vanno tra i 1100 e 1500 € al mq. Nelle vie dei pittori (così chiamate) **Brunelleschi, Giotto, Botticelli etc.**, 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**, segnala valori medi dell'usato intorno a 2000 € al mq. Molto attivo il mercato delle locazioni grazie alla presenza del Campus universitario e della Scuola Europea. 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. 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 con valori che si attestano su 1500-1600 € al mq. 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.

Quotazioni stabili in zona **San Leonardo**. Il semestre ha evidenziato un aumento del numero delle richieste. 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. Il **quartiere San Leonardo** è abbastanza omogeneo e piace per la vicinanza al centro e per i suoi servizi. Piacciono le abitazioni situate in **via Cuneo** con prezzi di 1300 € al mq per soluzioni da ristrutturare e di 1600 € al mq per quelle già ristrutturate. 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. È 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.