

Il Sole **24 ORE**

A Parma diminuisce il valore medio delle case acquistate con il mutuo

di Cristina Giua



(Marka)

Primo semestre dell'anno sotto il segno della continuità per il residenziale di Parma. «Nel secondo semestre del 2018 – fa il punto Massimo Fedi, agente Gabetti – si è registrato un volume di compravendite in crescita rispetto ai sei mesi precedenti, sostenuto da un aumento della domanda, da un'offerta stabile e da prezzi ancora in lieve calo. Da qui alla fine dell'anno ci aspettiamo una generale stabilità dei prezzi e dell'offerta, mentre sui fronti domanda e numero di compravendite prevediamo un aumento».

La dinamicità di una piazza come quella parmense è confermata dalle tempistiche medie di vendita, scese ormai sotto gli 8 mesi in tutta la città, con il centro che viaggia ad una media di 6-7 mesi a compravendita.

L'accesso al credito ipotecario gioca il consueto ruolo di primo piano, anche se per cifre più contenute: secondo Facile.it, infatti, negli ultimi sei mesi l'importo medio di mutuo erogato è sceso a 115.390 euro (rispetto ai 120.705 riscontrati nella stessa rilevazione eseguita nello stesso periodo dello scorso anno). A questo numero si affianca un valore medio degli immobili comprati con mutuo di 191.203 euro (anche in questo caso, in calo rispetto allo scorso anno, quando il dato era di 220.415 euro).

I tipi di appartamento più ambiti da chi vuol comprare casa si confermano i trilocali (con superficie nella fascia tra gli 80 e i 100 mq) per budget di spesa medio intorno ai 150-200mila euro. Requisiti molto apprezzati: piano medio-alto con ascensore, posto auto e balcone, meglio se in stabili di recente costruzione.

La fascia del semi-centro che si estende verso Sud-Est rappresenta la macro-area cittadina più ricercata, in particolare nella zona dell'ex Barilla-Stadio, per poi spostarsi verso l'eterno in zona San Lazzaro, via Traversetolo, Cittadella e Zarotto Casa Bianca.

Altrettanto dinamico il segmento delle locazioni, caratterizzato da un aumento della domanda e da un offerta in diminuzione. Le zone con maggior appeal ricalcano le stesse del mercato della prima casa (quindi semi-centro, parte Sud-Est di Parma), ma per pezzature più piccole.

I PREZZI ZONA PER ZONA Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita (dall'incarico all'agente al compromesso) - **AFFITTI:** Canoni medi mensili indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq).

	Doman da	Offert a	Usato		Nuovo o ristrutturato		Tempi medi di vendit a	Affitti		
			Signori le	Med io	Signoril e	Medi o		Biloca li	Trilocale	
CENTRO										
Centro Storico	su	giù	2.800		2.350	4.500	3.500	6-7 mesi	540	640
Centro Storico – Zona stazione	su	giù	2.100		1.600	3.000	2.350	6-7 mesi	440	580
Oltretorre nte - Zona Bixio	uguale	uguale	2.300		1.800	3.300	2.600	6-7 mesi	470	600
Oltretorre nte - Parco Ducale	uguale	giù	2.200		1.650	3.200	2.500	7 mesi	450	600
Via Farini	uguale	su	2.700		2.300	4.400	3.500	7 mesi	530	640
Via Repubblica	uguale	su	2.600		2.150	4.300	3.400	7 mesi	520	630
Via Garibaldi	su	uguale	2.300		1.700	3.250	2.600	7 mesi	450	580
SEMICENTRO										
Cittadella Est	su	giù	2.400		2.000	3.800	3.000	6-7 mesi	500	620

	Doman da	Offert a	Usato		Nuovo o ristrutturato		Tempi medi di vendit a	Affitti		
			Signori le	Med io	Signoril e	Medi o		Biloca li	Trilocale	
Cittadella Ovest	su	uguale	2.500		2.150	4.000	3.200	7 mesi	53 0	66 0
Zarotto - Casa Bianca	su	su	2.000		1.500	2.700	2.300	7 mesi	42 0	44 0
Area ex Barilla - Stadio	su	giù	2.400		1.900	3.500	2.700	7 mesi	47 0	61 0
Montebel lo Est	uguale	su	2.100		1.600	3.100	2.300	7 mesi	44 0	58 0
Montebel lo Ovest	uguale	su	2.000		1.400	2.900	2.200	7 mesi	44 0	56 0
Zona Prati Bocchi	su	uguale	1.800		1.350	2.700	1.950	7-8 mesi	42 0	53 0
PERIFERIA										
Ospedal e - Via Spezia	su	giù	1.700		1.300	2.600	1.800	7-8 mesi	41 0	53 0
Crocetta - Aeroport o	su	uguale	1.800		1.400	2.800	2.150	7-8 mesi	43 0	54 0
San Leonardo	giù	su	1.550		1.100	2.500	1.800	7-8 mesi	40 0	51 0
Centro Torri	uguale	su	1.400		1.000	2.300	1.600	7-8 mesi	37 0	48 0
Via Traverset olo - Budellun go	su	giù	1.900		1.400	2.750	2.100	7-8 mesi	43 0	53 0
San Lazzaro	su	uguale	2.000		1.600	2.850	2.200	7-8 mesi	43 0	54 0
Viale Piacenza	giù	uguale	1.600		1.200	2.550	1.850	7-8 mesi	41 0	52 0
Molinetto Montanar a	giù	su	1.400		1.000	2.300	1.600	7-8 mesi	40 0	50 0
Campus	giù	su	1.700		1.300	2.600	1.850	7-8	42	52

	Doman da	Offert a	Usato		Nuovo o ristrutturato		Tempi medi di vendit a	Affitti		
			Signori le	Med io	Signoril e	Medi o		Biloca li	Trilocale	
								mesi	0	0
Delegazi oni (paesi satelliti)	uguale	uguale	1.600		1.150	2.400	1.800	8 mesi	41 0	51 0

GLI INDICATORI DELLE TRATTATIVE I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

Anno	Tempi		Differenze		Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	3,0	5,0	9,3		II sem. 2009	6,5	6,9	10,6	11,0
II sem. 2000	2,8	4,0	8,5		I sem. 2010	5,7	7,0	10,7	12,0
I sem. 2001	2,5	3,7	7,5		II sem. 2010	5,6	6,8	10,7	12,8
II sem. 2001	2,3	3,5	7,3		I sem. 2011	5,5	6,3	10,6	12,2
I sem. 2002	2,6	3,3	7,5		II sem. 2011	5,8	6,5	11,5	12,0
II sem. 2002	2,5	3,2	7,5		I sem. 2012	6,3	6,8	13,0	12,5
I sem. 2003	3,3	3,3	5,0		II sem. 2012	6,6	7,4	13,6	14,4
II sem. 2003	3,5	3,3	5,0		I sem. 2013	7,2	7,8	14,2	15,0
I sem. 2004	3,8	3,4	5,0		II sem. 2013	7,5	8,4	14,8	14,5
II sem. 2004	3,1	4,0	5,5		I sem. 2014	8,2	8,3	15,5	14,2
I sem.	4,0	4,5	5,8		II	8,5	8,6	15,8	14,3

Anno	Tempi		Differenze		Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
2005									
II sem. 2005	4,2	5,0	6,0			10,9	I sem. 2014		
I sem. 2006	4,4	5,0	6,5			10,9	II sem. 2015	8,7	8,1
II sem. 2006	4,6	5,2	6,8			10,5	I sem. 2016	8,5	8,0
I sem. 2007	4,8	5,4	7,2			10,2	II sem. 2016	8,7	8,2
II sem. 2007	5,0	5,6	7,6			10,5	I sem. 2017	8,2	8,0
I sem. 2008	5,2	5,8	8,4			11,5	II sem. 2017	7,9	8,0
II sem. 2008	5,6	6,0	9,5			12,5	I sem. 2018	7,8	7,8
I sem. 2009	6,0	6,8	10,0			12,0	II sem. 2018	7,5	7,8
							I sem. 2019	7,3	7,5
								15,6	14,2

I TREND Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi

Domanda	Offerta		Prezzi	Compravendite
Aumento	35%	30%	15%	40%
Diminuzione	20%	20%	30%	30%
Stabile	55%	50%	55%	30%

Fonte: Duff & Phelps REAG, Gabetti, Tecnocasa