



NOMISMA – PARMA/ MERCATO IMMOBILIARE: PER IL 2019 ATTESE OTTIMISTICHE PER IL MERCATO RESIDENZIALE

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Parma, 20 marzo 2019 – *“Crescono i canoni medi in centro (+1% annuo), confermando il trend di ripresa del mercato parmigiano della locazione, il quale presenta i migliori tempi di assorbimento migliori tra le città intermedie monitorate, al pari di Modena - è quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma presentato oggi a Milano.*

Residenziale

Nomisma evidenzia come il mercato residenziale di Parma si stia avvicinando all’atteso punto di svolta ciclico tra la fase recessiva e quella espansiva; questo risultato è giustificato dall’intensità della domanda e dalla dinamica delle compravendite, entrambe prossime ai valori degli anni pre-crisi.

Il volume delle compravendite residenziali a consuntivo 2018 presenta un modesto incremento annuale (+4%), con un volume transato di circa 2.700 compravendite. Continua così il trend di crescita iniziato nel 2014, interrotto dalla lieve battuta d’arresto del 2015.

L’Istituto di ricerca bolognese sottolinea come resti penalizzante l’indicatore relativo al livello dei prezzi, ancora in flessione, mentre gli indicatori di liquidità del mercato – tempi di assorbimento e sconti praticati – stanno progressivamente migliorando.

Ad inizio 2019 i prezzi medi delle abitazioni usate presentano un’ulteriore flessione dei valori, più marcata in periferia (-2,3%), che, sebbene inferiore a quella degli ultimi anni, rimane tra le più alte del panel monitorato. Per Nomisma tutto ciò è giustificato dall’ingente offerta di immobili recenti presenti sul mercato, che derivano da una stagione di sviluppi portati a termine già in piena crisi economica. Al contrario, il calo del prezzo delle abitazioni nuove è in linea con il resto del panel (-0,4%).

Si evidenzia una crescita dei canoni medi in centro (+1%), confermando il trend di ripresa del mercato parmigiano della locazione, il quale presenta tempi di assorbimento migliori delle 13 città intermedie monitorate (2 mesi), al pari di Modena. Il rendimento medio di locazione appare stabile al 4,7% in centro e al 5,6% in periferia.

La domanda abitativa è primariamente rivolta alla locazione (58%) in virtù dell’attrattività del mercato del lavoro parmense e dell’Università; nello specifico, i contratti di affitto sono destinati a motivo di studio o lavoro per il 40% dei casi, mentre per il 48% risultano essere prima casa della famiglia o del singolo.

Non può quindi stupire – per Nomisma – che Parma presenti la più alta quota di acquisto per investimento (18%) e messa a reddito sul totale delle 13 città intermedie monitorate.

Previsioni

Per il 2019 il mercato residenziale gode di aspettative ottimistiche sul numero di contratti di compravendita e locazione con attese di incremento dei canoni, a fronte di una leggera flessione dei prezzi medi.

Non residenziale

L'attività transattiva degli immobili d'impresa, a consuntivo 2018, registra l'ottima performance del comparto commerciale, cresciuto del 47% annuo (172 compravendite), e quella del comparto produttivo (+11%; 61). Per contro, le compravendite del settore terziario diminuiscono del 20% fermandosi a 61 immobili scambiati.

Riguardo il comparto degli uffici, il calo della domanda deprime la ripresa delle quotazioni di mercato che diminuiscono ulteriormente su base annua del -2,4% in periferia terziaria e del -3,2% in periferia. Nomisma segnala la positiva eccezione del centro, dove i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari rispetto al 2018. I canoni diminuiscono con minore intensità e soprattutto nella periferia terziaria la flessione si ferma a -0,8% annuo. I tempi di vendita restano stabili (12 mesi), mentre quelli di locazione si attestano sui 7 mesi (dato pari a quello del 2017). Lo sconto medio praticato sul prezzo iniziale diminuisce (16%) mentre restano invariati i rendimenti medi lordi annui da locazione (4,9%).

Relativamente al comparto dei negozi, i prezzi calano ulteriormente (-1,3%), ma meno sensibilmente rispetto al 2018; i tempi di vendita (10 mesi) e locazione (6 mesi) sono stabili su base annua, mentre lo sconto medio sul prezzo iniziale (14%) diminuisce di 1,5 punti percentuali. Nomisma evidenzia una differenza riguardo ai canoni: in centro il calo non supera lo 0,9%, mentre la periferia si attesta su -1,5%, in linea con la variazione dei prezzi. I rendimenti medi lordi annui da locazione rimangono stabili (7,6%).

Previsioni

Le previsioni degli operatori confermano sentiment al ribasso per tutte le variabili di mercato. I prezzi sono attesi in calo per tutti i comparti del non residenziale, con una flessione delle compravendite più marcata per gli uffici rispetto ai negozi. Si prevedono flessioni anche per quanto riguarda i canoni e il numero di contratti di locazione.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164