

**Scenari Immobiliari e Gruppo Vittoria Assicurazioni presentano il
Rapporto sul mercato immobiliare di Parma**

**A PARMA IL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERERÀ 1,51
MLN/MQ DI SUPERFICIE LORDA UTILE, CON UN IMPATTO SUL
MERCATO IMMOBILIARE DI QUASI 3 MLD/EURO**

In città transazioni immobiliari cresciute del 3,8% nel 2018, per 518 mln/euro di fatturato

L'effetto delle **politiche urbanistiche** sviluppate all'interno della Variante del Piano Strutturale Comunale (PSC 2030) della città di Parma permetterà di realizzare **1,51 milioni di mq** di Superficie Lorda Utile (SLU), **462mila** dei quali (31 per cento) a destinazione **residenziale**. L'impatto potenziale sul mercato immobiliare della città di Parma è stimabile in poco meno di **3 miliardi di euro**, concentrato per circa il **47 per cento nel comparto residenziale**. La maggior parte delle superfici in gioco derivano da futuri **interventi di rigenerazione della città esistente** per un totale di **840mila mq** di SLU, **440mila** dei quali a destinazione **residenziale**. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi nel corso della presentazione del **Rapporto sul mercato immobiliare di Parma**, realizzato da **Scenari Immobiliari** in collaborazione con il **Gruppo Vittoria Assicurazioni**.

Nel 2018 nel **comune di Parma** le **transazioni** sono cresciute del **3,8 per cento**, salendo a quota **2.700 unità**, generando un fatturato di **518 milioni di euro**. L'offerta disponibile sul mercato inizia a contrarsi a fronte di una intensificazione delle compravendite e di una sostanziale assenza di pipeline di interventi di dimensioni significative. La crescita dell'offerta prevista per l'anno corrente sarà quindi determinata da un maggior numero di usato, la cui vendita è sempre più incoraggiata dai rincari delle quotazioni osservati nel centro storico della città.

I **prezzi medi di vendita** delle zone centrali nell'ultimo anno sono cresciuti del 3,13 per cento, mentre nelle zone semicentrali l'incremento è stato dell'1,9 per cento. Allo stesso tempo la crisi delle zone periferiche si è ulteriormente acuita, con prezzi scesi di oltre il 5,9 per cento. L'andamento dei canoni di locazione rimane allineato a quanto osservato per i prezzi di vendita, anche se le variazioni, sia in positivo che in negativo, sono state più contenute.

Allargando l'analisi oltre il capoluogo, lo scorso anno la **provincia di Parma** è tornata a registrare un numero di compravendite in linea con i volumi registrati nel 2011, dopo una cauta ripresa guidata dalla crescita delle transazioni nel capoluogo. Nonostante la crescita delle transazioni l'andamento delle quotazioni immobiliari stenta ancora a tornare in campo positivo, con gran parte del territorio provinciale ancora interessato da un andamento negativo dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, nonostante le zone centrali e semicentrali del capoluogo siano tornate a crescere già a partire dal 2017. Complessivamente le **transazioni** della provincia di Parma nel 2018 sono **cresciute del sette per cento** rispetto all'anno precedente (con un aumento del 4,1 per cento nelle realtà esterne al capoluogo), per un totale di oltre **5.400** compravendite.

A livello **regionale** il mercato della casa ha proseguito la tendenza positiva avviata nel 2016, con aumento del 13,3 per cento nel 2017 per circa 51 mila transazioni, e un incremento di circa il 13,7 per cento nel 2018, che dovrebbe arrivare al 6,9 per cento nel 2019. Tali performance positive portano la regione al terzo posto nella classifica italiana per crescita del mercato, dietro solo a Lombardia e Lazio.

Le nuove tendenze immobiliari a Parma

La città di Parma vedrà, nel prossimo quinquennio, l'aumento dell'offerta residenziale mediante due operazioni importanti: progetti di rigenerazione urbana e sociale che restituiscono alla città ambiti importanti del tessuto storico.

L'Area EX AMNU, adiacente il Parco Ducale, sviluppata dal Gruppo Vittoria Assicurazioni, prevede l'aumento della qualità urbana di un'area a oggi poco valorizzata. L'inserimento di edifici a destinazione residenziale, unitamente a funzioni complementari a quella principale, permette di rispondere alle esigenze di una domanda sempre più specializzata. Luoghi pensati per vivere non solo gli spazi dell'abitare puro ma anche per condividere momenti di svago e relax, garantendo una qualità elevata della quotidianità.

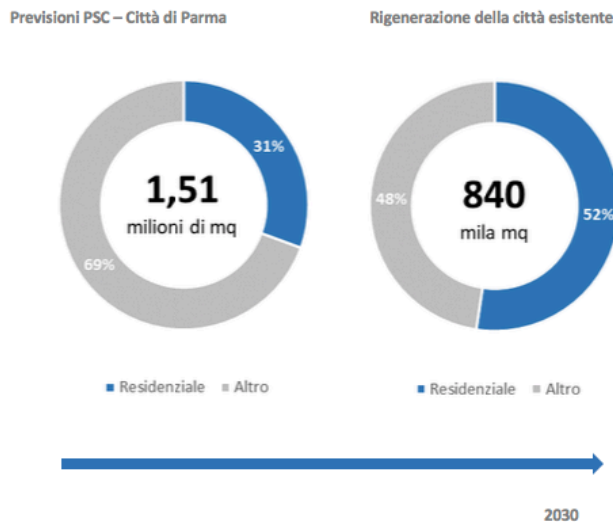
Un'altra area interessata da un progetto di rigenerazione è quella denominata EX ANAGRAFE: posta in adiacenza al fiume Parma, reinterpreta le emergenze esistenti fornendo spazi abitativi che si relazionano con le nuove attrezzature commerciali e, mediante la progettazione di pieni e vuoti, fornisce spazi che reinterpretano l'abitare condiviso.

*“Il tema della rigenerazione urbana - ha dichiarato **Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari - rappresenta il fulcro delle politiche volte all'evoluzione e allo sviluppo urbano del prossimo futuro. La capacità di generare azioni virtuose finalizzate a trasformare il territorio delineando un ecosistema urbano in grado di restituire luoghi del vivere e dell'abitare inclusivi rappresenta il motore principale per generare valore. Nella città di Parma, come in altre economie più mature, la rigenerazione urbana è il tema cardine della progettazione ad ampia scala. A livello amministrativo e urbanistico esso rappresenta la 'conditio sine qua non', l'indirizzo da perseguire per uno sviluppo sostenibile, attrattivo e inclusivo dell'intero urbanizzato, capace di valorizzare sia gli ambiti centrali della città che le frazioni rurali più assimilabili al territorio agricolo”.*

*“Concordo con Mario Breglia - ha commentato **Maurizio Aloise**, Direttore Area Immobiliare Gruppo Vittoria Assicurazioni - su questa nuova esigenza di rigenerazione delle aree urbane e, nel caso di Parma, mi permetto di dire portate avanti con entusiasmo ed energia. La città è in piena evoluzione, grazie anche alle importanti iniziative di gruppi privati che hanno ridato fiducia nell'amministrazione, sempre più determinata a sostenere nuovi investimenti. Tutto questo ha portato nuova energia che sta permettendo, se pur lentamente, una ripresa del mercato immobiliare attraverso importanti investimenti non solo nel comparto residenziale ma anche in ambito universitario, con nuovi studentati e infrastrutture. Anche i cittadini hanno percepito evidenti miglioramenti sul territorio e possono cogliere l'enorme potenzialità industriale che Parma è riuscita ad attrarre. E' con questa positività che bisogna puntare a far suonare nuovamente la musica di Giuseppe Verdi in città, portando all'attenzione di tutti il livello di qualità raggiunto, anche se con proporzioni diverse ma comparabili con quelle di Milano, Verona e altri centri ormai diventati un esempio virtuoso per tutti”.*

Il Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari) e **Maurizio Aloise** (Gruppo Vittoria Assicurazioni), e commentato da **Michele Alinovi** (Assessore alle Politiche di pianificazione e sviluppo del territorio e delle opere pubbliche - Comune di Parma), **Andrea**

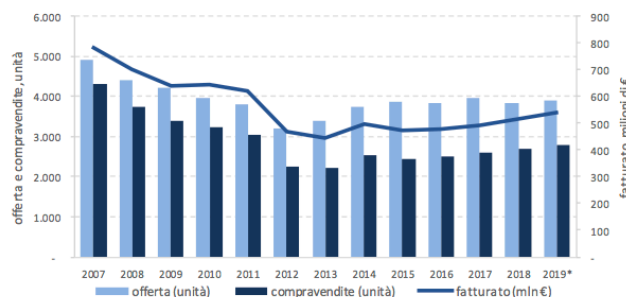
Baghi (Presidente Sezione Costruttori Edili dell'Unione Parmense degli Industriali), **Luigi Amore** (Direttore Generale Fondazione Cariparma), **Alberto Reggiani** (Vice Presidente Fiaip Parma), **Luigi Gandolfi** (Presidente Parma80 Soc. Coop.), **Luca Manara** (Direttore Settore Immobiliare Italia Impresa Pizzarotti), **Emio Incerti** (Presidente INC Hotels Group), **Guido Canali** (Architetto Canali Associati), **Paolo Boleso** (Fund Coordinator InvestiRE Sgr), **Paola Delmonte** (Chief Business Development Officer CDP Investimenti Sgr).



Fonte:Elaborazione Scenari Immobiliari su dati PSC 2030

Indicatori	2018	var% 2017/2018	2019*	var% 2018/2019*
Offerta (unità)	3.850	-2,5%	3.900	+1,3%
n° compravendite	2.700	+3,8%	2.800	+3,7%
Fatturato (mln €)	518	+5,7%	539	+4,1%
Assorbimento (%)	70,1	+6,5%	71,8	+2,4%

Andamento delle transazioni e del fatturato



Fonte: Rielaborazione Scenari Immobiliari su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate - OMI

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 – E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC Relazioni Pubbliche – 02.624.999.1

Marco Fraquelli – fraquelli@secp.com

Daniele Pinosa – pinosa@secp.com – 335 7233872

Fabio Santilio – santilio@secp.com – 339 8446521