

Case invendute e abitanti a Parma. Incrociamo un po' di numeri e guardiamo la sfera di cristallo per predire il futuro.

articolo* di Francesco Dradi

*scritto per passatempo, come esercizio di data-journalism, verificando le fonti ma, di fronte a dati contrastanti, in taluni punti, azzardando ipotesi non comprovate.

Una recente ricerca del Sole 24 Ore (Scenari immobiliari) ha stimato ufficialmente, sulla base di annunci immobiliari cartacei e online, in 4.000 le case invendute a Parma: 1.220 di nuova costruzione (30%) e 2.820 dell'usato. L'incidenza dell'invenduto a Parma è di 15,44 case ogni mille, in perfetta linea con la media italiana ([15,48, con 540 mila case invendute](#)).

Il tutto è stato ben ripreso e raccontato dal sito [Parma Quotidiano](#) che sintetizza: "gli immobili offerti sul mercato del mattone sono il 1,54% dell'intero costruito in città" e "Parma, nella classifica delle città in vendita, è al 47° posto".

Già il numero di 4.000 case invendute è un numero elevato. Sono tante. È un dato che sembra dire molto ma, facendo altre ricerche, non dice tutto. Si può aggiungere altro.

Ad esempio che le case vuote in Italia non sono mezzo milione: quelle sono solo (meglio: sarebbero solo) le invendute. Le case vuote, in totale, in Italia, sono 7 milioni. Lo ha certificato l'Istat, dopo aver terminato di esaminare i dati del Censimento 2011. La notizia la trovate sempre [sul Sole 24 Ore](#).

Ma potete leggere direttamente anche [il comunicato dell'Istat](#), che è uscito l'11 agosto (una data fatta apposta per far scivolare le notizie sotto l'uscio, ma sorvoliamo). In questo comunicato c'è un rimando al database Istat che promette di essere interessante e che mi riprometto di consultare quando avrò tempo.

Ora, stringendo, le case vuote per l'Istat sono di due tipi: o case proprio vuote oppure seconde case. In Emilia-Romagna le abitazioni sono 2.353.804 di cui classificate vuote 487.481, il 20%. Non c'è il dettaglio per provincia.

Qui mi lancia in interpretazioni che possono essere rischiose, perché non suffragate da dati oggettivi ma da euristiche: dunque il lettore scettico può saltare al capoverso successivo. Comunque: stimando che la gran parte di seconde case in regione si trovi in Riviera romagnola e quindi ripartendo la cifra totale con questa tara, si ottiene un numero tra le 30 e le 40mila unità residenziali in provincia di Parma: sapendo che la città vale - grosso modo - la metà della popolazione parmense e che la gran parte delle seconde case sono in luoghi di villeggiatura si può stimare in numero tra le 10 e le 15mila case vuote in città. Diciamo 12-13mila.

È un dato empirico, da prendere come tale, anche se tratto con un ragionamento che parte da un dato assoluto certificato.

Un dato empirico che però ci dice che le case vuote, a Parma città, sono/sarebbero il triplo di quelle ufficialmente in vendita. Dodicimila case vuote invece di quattromila. Non so, vi torna? Vi può tornare? È molto più preoccupante?

Io credo che sia un dato da indagare meglio. Perché se è pur vero che gli annunci ufficiali dell'invenduto portano a 4.000 unità, c'è il censimento dell'Istat che indica un "vuoto" ben più alto.

Comunque: torniamo alle 4.000 case invendute a Parma città. Se assumiamo che il nucleo familiare è composto in media da 2,5 persone, vediamo che per riempire queste case servirebbero 10.000 persone.

Ma com'è la dinamica della popolazione a Parma città?

Partiamo dal dato attuale: i residenti sono 188.792 al 1/1/2014. Dato tratto [dal portale Statistica.parma.it](http://www.statistica.parma.it) .

Sono - siamo - ben 16mila in più rispetto a dieci anni fa: nel 2004 i parmigiani erano 172mila. Rispetto al 2010 siamo 4mila in più ma rispetto al 2013, quando si superarono le 190mila unità di residenti, siamo 2mila in meno.

Per la prima volta da vent'anni la popolazione è scesa.

(Forse il calo è dovuto alle cancellazioni post-censimento ma attenzione: secondo un recente articolo della Gazzetta di Parma, per il censimento Istat 2011 i residenti fittizi da cancellare sarebbero molti di più, tanto che si scenderebbe a 175.000 abitanti. Una cifra al ribasso che sembra esagerata. Vedremo se tale dato sarà confermato dal prossimo rilievo anagrafico).

Concludendo e guardando la sfera di cristallo: la sensazione è che siamo arrivati al punto di non-ritorno. Se la popolazione riprende a crescere, seppur a ritmi lenti, si può ipotizzare una stabilizzazione del mercato immobiliare, altrimenti ... abituiamoci ai cartelli vendesi e a quel che ne consegue.

(distribuito all'assemblea di Legambiente Parma - sabato 8 novembre 2014)