

REGGIO EMILIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato locale)

PREZZI: -0,6 nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-7,2%	-9,0%	-5,8%	-1,8%	-19,0%	-12,4%	-15,1%	+3,9%	-0,6%

Variazione percentuale dei prezzi

A Reggio Emilia nella prima parte del 2016 si è registrato un lieve calo delle quotazioni immobiliari pari a -0,6% rispetto al semestre precedente, mentre la provincia segna un leggero rialzo (+0,4%). Da segnalare che nella zona compresa tra Santa Croce, la stazione ferroviaria di piazzale Marconi e piazzale Europa, sono partiti i lavori per il recupero della ex area industriale denominata "Ex-Reggiane": il progetto, sostenuto da enti pubblici e da aziende private, prevede la realizzazione di un nuovo polo di ricerca tecnologica. Nella zona Sud della città si sta procedendo alla riqualificazione del quartiere Campagnoli, mentre a Nord si punta a ridare vita agli spazi pubblici di piazzale Europa. Si pensa poi alla riqualificazione del quartiere Campagnoli-Fenulli. Da segnalare infine un ritorno degli acquisti per investimento, anche sui bilocali.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (65,4%), seguita dal quadrilocale (20,7%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 70,4% dei casi e tra 120 e 169 mila € nel 19,2% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento, domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento del 3,6% sui bilocali e stabilità sui trilocali.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di transazioni a Reggio Emilia città nel primo semestre 2016: arrivando a quota 884, pari al 29,2% in più rispetto all'anno scorso, mentre la provincia ha chiuso con 1.338 unità immobiliari compravendute (+20,8% rispetto al primo semestre 2015).

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

MERCATO IMMOBILIARE REGGIO EMILIA

Il calo dei prezzi e i tassi favorevoli rilanciano le compravendite

A Reggio Emilia nella prima parte del 2016 si è registrato un lieve calo delle quotazioni immobiliari pari a -0,6% rispetto al semestre precedente.

Sostanzialmente stabili i prezzi **nell'area Nord** della città. Si segnala inoltre un ritrovato interesse da parte degli acquirenti che, rispetto a qualche semestre fa, sono agevolati grazie alla maggiore propensione ad erogare da parte degli istituti di credito e dai tassi sui mutui ai minimi storici. I potenziali acquirenti si dimostrano sempre più attenti alle spese condominiali, per questo motivo le tipologie più vetuste sono appetibili solo se i costi di gestione sono contenuti. È bassa la richiesta sia di trilocali, dalle metrature ridotte (60-65 mq) realizzati tra il 2000 ed il 2008, sia di bilocali perché lo scarto di prezzo rispetto ai trilocali è contenuto e spinge gli acquirenti verso questi ultimi. Da segnalare infine una buona domanda di soluzioni semindipendenti con giardino, in particolare da parte di famiglie con figli, ma l'offerta sul mercato è bassa.

Interessante il **quartiere Tondo** sviluppato negli anni '30 e le cui ultime costruzioni risalgono al 2010. Si trova in una zona dotata di tutti i principali servizi e da piste ciclabili. Qui ci sono appartamenti di tutti i tagli: gli attici di 10-15 anni fa si valutano almeno 1400-1500 € al mq, a fronte di una media per le soluzioni più recenti di 1500-1600 € al mq, ma i prezzi scendono a 600-650 € al mq per le tipologie più vetuste e dotate di riscaldamento centralizzato. Villa Sesso è una frazione completamente collegata alla città e all'autostrada, dove ci sono appartamenti in condominio e soluzioni semindipendenti con giardino: a titolo di esempio, un trilocale con box e giardino si può acquistare con circa 115-120 mila €, una porzione di bifamiliare tra 200 e 230 mila €. San Prospero Strinati è un quartiere oramai cittadino e piace per la vicinanza ad un importante centro commerciale, al casello autostradale e alla tangenziale, nonché per la presenza di aree verdi, scuole e piste ciclopedonali. Lo sviluppo è avvenuto tra gli anni '80-'90 e gli anni 2000, l'offerta edilizia spazia dagli appartamenti in piccoli e medi condomini (anni '70-'80 fino al 2006) alle soluzioni indipendenti e semindipendenti: i valori per un immobile in buono stato sono di 1000-1200 € al mq e arrivano fino a 2100-2200 € al mq per il nuovo. Gli edifici presenti nel quartiere Santa Croce risalgono prevalentemente alla prima parte del '900, ma ci sono anche abitazioni degli anni '80: i valori dell'usato sono rispettivamente 600-700 € al mq e 800 € al mq. Le quotazioni più elevate si raggiungono per le abitazioni situate nel centro commerciale-residenziale "Le Vele" edificato nel 2008, i cui valori medi si aggirano a 1500-1600 € al mq. A Massenzatico, Gavassa e Pratofontana il nuovo si vende con difficoltà a meno che non si ribassino notevolmente i valori (indicativamente intorno a 1200-1300 € al mq per abitazioni in classe energetica "C"). Da segnalare che nella zona compresa tra Santa Croce, la stazione ferroviaria di piazzale Marconi e piazzale Europa, sono partiti i lavori per il recupero della ex area industriale denominata "Ex-Reggiane": il progetto, sostenuto da enti pubblici e da aziende private, prevede la realizzazione di un nuovo polo di ricerca tecnologica.

Quotazioni sostanzialmente stabili **nell'area Sud di Reggio Emilia** nella prima parte del 2016. Il mercato risulta comunque vivace, anche grazie ad una maggiore disponibilità da parte degli istituti di credito e al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. Qui comprano prevalentemente famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa, in quest'ultimo caso la scelta ricade sempre più spesso su villette a schiera e case singole, tipologie molto presenti nell'area sud della città. Si registra però anche qualche acquisto per investimento: si tratta di risparmiatori che comprano, ristrutturano e poi rivendono oppure mettono a reddito grazie alla locazione. La domanda di abitazioni in affitto è alta ed è composta da famiglie, coppie, single, divorziati e separati. Il canone di locazione di un trilocale in buone condizioni in zona Canalina si attesta su 450-500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero e a canone concordato.

Quella di **Villa Verde e San Pellegrino** è un'area eterogenea dove si possono acquistare villette nuove in classe A da 200 mq con una spesa di 600-610 mila €, oppure appartamenti realizzati tra gli anni '60 ed '80, che si trovano in particolare nell'area di via Parini, via Petrarca e via Foscolo e costano tra 1300 e 1700 € al mq, se dotati di ascensore. Quotazioni più contenute si registrano in una parte di zona Canalina caratterizzata dalla presenza di abitazioni ex Ina Casa valutate circa 750 € al mq. Mentre la parte signorile del quartiere si sviluppa a ridosso di via Giacosa, Villaggio Architetti, Villa al Poggio, Belvedere, Villa Verde via Monte Cavalbianco, nei pressi dell'ospedale: si tratta di un'area ben servita, verde e caratterizzata da villette bifamiliari e appartamenti signorili che, in buone condizioni, si vendono a 1350 € al mq. Abitazioni nuove si possono comprare in zona Baragalla, dove si continua a costruire e i valori per soluzioni bifamiliari con ingresso indipendente si attestano su 2200 € al mq. Sempre in zona Baragalla ci sono inoltre appartamenti realizzati nei primi anni del 2000 il cui valore si attesta su 2000 € al mq. Diversi i lavori in corso sul territorio della città: Palazzo Busetti, ex sede dell'Inps, è stato riconvertito ad uso commerciale e il vicino Palazzo delle Poste ad uso residenziale. Nell'area delle "Ex Reggiane" dovrebbe nascere il Parco dell'Innovazione. Nella zona Sud della città si sta procedendo alla riqualificazione del quartiere Compagnoni, mentre a Nord di Reggio Emilia si punta a ridare vita agli spazi pubblici di piazzale Europa. Si pensa poi alla riqualificazione del quartiere Campagnoli-Fenucci.