

REGGIO EMILIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: in aumento del 4,8% nel primo semestre 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-17,1%	-9,0%	-5,8%	-1,8%	-19,0%	-12,4%	-15,1%	+3,9%	-1,2%	-2,6%	+4,8%

Variazione percentuale dei prezzi

Quotazioni in rialzo a Reggio Emilia nella prima parte del 2018, dove si registra un +4,8% rispetto al semestre precedente. A cercare sono prevalentemente acquirenti di prima casa, tuttavia sono in aumento gli investitori, da quando l'università di Reggio Emilia è diventata molto attrattiva per studenti non residenti. Chi acquista immobili da mettere a reddito ricerca bilocali su cui investire 50-70 mila € e da affittare a canoni medi di 400-500 € al mese. Una camera singola si affitta a 300 € al mese. Gli investitori puntano al centro della città e alla zona dell' Ospedale, dove si registra anche una buona domanda di immobili in affitto da parte del personale fuori sede. Nella zona nord si segnala una buona richiesta alimentata soprattutto da famiglie alla ricerca di tagli medio - grandi o di soluzioni indipendenti che non sempre si trovano in zona. La ricerca di immobili in buono stato porta anche ad uscire dalla città. Prospettive di rivalutazione futura si intravedono per le abitazioni di Santa Croce, dove sono partiti i lavori per il recupero dell'ex area industriale Officine Reggiane.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (62,2%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 58,9% dei casi.

LOCAZIONI: canoni dei bilocali in lieve aumento

I canoni di locazione sono in lieve aumento: sui bilocali del 3,6%, con un canone medio di 420 euro al mese, mentre sui trilocali del +4,3%, con un canone medio di 480 euro al mese.

COMPRAVENDITE

Nel primo semestre 2018 a Reggio Emilia ci sono state 997 transazioni, pari al +12,4% rispetto al primo semestre del 2017, mentre in provincia sono state compravendute 1.672 unità immobiliari, cioè il 17,5% in più.

TESTO INTEGRALE

Reggio Emilia. Si investe per affittare a lavoratori fuori sede e studenti

Nel primo semestre del 2018 i valori immobiliari di Reggio Emilia sono aumentate del 4,8%. I valori immobiliari dei quartieri di Regina Pacis, Orologio, Ospedale, Porta Castello lanciano segnali differenti. La zona Orologio registra una lieve contrazione, le altre realtà un lieve aumento. A cercare la casa sono prevalentemente acquirenti di prima casa ma sono in aumento gli investitori da quando l'università di Reggio Emilia è diventata molto attrattiva per studenti non residenti. Chi acquista immobili per mettere a reddito ricerca bilocali su cui investire 50-70 mila € e da affittare a canoni medi di 400-500 € al mese. Una camera singola si affitta a 300 € al mese. Gli investitori

puntano al centro della città e alla zona dell' Ospedale dove si registra anche una buona domanda di immobili in affitto da parte del personale fuori sede. L'offerta immobiliare di quest'ultima zona risale agli anni '60-'80 ed è valutabile intorno a 700-800 € al mq. Gli acquirenti di prima casa ricercano trilocali in buono stato, di recente costruzione, possibilmente dotati di un secondo bagno. La zona più ambita è quella che si sviluppa intorno a viale Umberto I, a ridosso del centro storico, con un'offerta di immobili degli anni '60 acquistabili a 1000 € al mq se da ristrutturare e 1400-1500 € al mq se già ristrutturati. Piace anche la zona di Porta Castello dove si è registrato un lieve aumento dei prezzi dovuto soprattutto al fatto che i potenziali acquirenti apprezzano la vicinanza al centro e la presenza dei servizi. Per un buon usato si spendono mediamente 1100 € al mq. Più economica la zona di Regina Pacis dove soluzioni anni 60-70 si acquistano a valori medi di 750 € al mq. Si segnala poi il buon andamento delle zone collinari di Coriolo, Rivalta e San Rigo dove si concentrano prevalentemente soluzioni indipendenti con giardino, ville singole e a schiera di recente costruzione: acquista qui chi ha necessità di indipendenza e di spazi verdi.

Nella zona nord si segnala una buona domanda alimentata soprattutto da famiglie alla ricerca di tagli medio-grandi o di soluzioni indipendenti che non sempre si trovano in zona. Prevalgono in particolare i trilocali con angolo cottura e camere da letto molto piccole. Soffrono i bilocali e i piccoli trilocali che trovano poco riscontro sul mercato. La ricerca di immobili in buono stato porta anche ad uscire dalla città. "Le Reggiane" è un quartiere che soffre per la presenza di un'area industriale dismessa, le ex "Officine Reggiane" per la quale si prevedono lavori di riqualificazione. I valori immobiliari attualmente si aggirano intorno a 500 € al mq. Piacciono le abitazioni di Gavassa quartiere a pochi chilometri dalla città con soluzioni di recente edificazione. Non lontano sorge Campovolo, adiacente a S. Croce, un'area mista artigianale e residenziale con costruzioni sorte dagli anni 2000 al 2006. I valori al mq si aggirano intorno a 900 €. A Masone, confinante con Rubiera e collegata a Reggio Emilia tramite pista ciclabile, ci sono piccoli contesti condominiali i cui appartamenti si scambiano a prezzi medi di 900 € al mq. Piacciono meno i grandi complessi condominiali della zona Stadio acquistabili a 1400-1500 € al mq. Interesse per Massenzatico, frazione di Reggio Emilia dove il nuovo quota 1200-1300 € al mq.

Non lontano dal centro un quartiere che raccoglie consensi è San Prospero, raggiungibile a piedi, con un'offerta immobiliare intorno a 1000 € al mq ed un lieve aumento dei valori sugli immobili di qualità. Piacciono le case del quartiere San Paolo-Tribunale, zona centrale e a ridosso del Centro Storico, apprezzato dalle famiglie, in particolare per la presenza di tre centri commerciali e per la concentrazione di scuole. Chi cerca appartamenti in condominio e soluzioni semindipendenti con giardino si interessa a Villa Sesso frazione ben collegata alla città e all'autostrada e che vanta anche la presenza della Stazione dell'Alta Velocità. Le soluzioni seminuove costano intorno a 1100 € al mq, quelle usate intorno a 600-700 € al mq. La vicinanza ad un centro commerciale, al casello autostradale, la presenza di aree verdi e di piste ciclopedonali rendono appetibili il quartiere di San Prospero Strinati. Prezzi medi intorno a 1000-1200 € al mq per l'usato per arrivare fino a 2100-2200 € al mq per il nuovo. Prospettive di rivalutazione futura si intravedono per le abitazioni di Santa Croce dove sono partiti i lavori per il recupero dell'ex area industriale "Officine Reggiane". Attualmente ci sono prezzi medi di 600-800 € al mq.