

REGGIO EMILIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: in lieve aumento dello 0,9% nel primo semestre 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
-7,2%	-9,0%	-5,8%	-1,8%	-19,0%	-12,4%	-15,1%	+3,9%	-1,2%	+0,9%

Variazione percentuale dei prezzi.

Quotazioni in leggero rialzo a Reggio Emilia nella prima parte del 2017, dove si registra un +0,9% rispetto al semestre precedente. Prezzi in lieve rialzo in zona Regina Pacis, la domanda proviene per lo più da coppie e famiglie al primo acquisto o che ricercano la soluzione migliorativa, non mancano comunque gli investitori. Nell'Area Nord di Reggio Emilia si segnala un ritrovato interesse da parte degli acquirenti che si è tradotto in un aumento della domanda soprattutto di prima casa. Da segnalare che nella zona compresa tra Santa Croce e la stazione ferroviaria sono partiti i lavori per il recupero della ex area industriale denominata "Officine Reggiane": il progetto prevede la realizzazione di un nuovo polo di ricerca tecnologica. Nell'area Sud di Reggio Emilia il numero di richieste è in crescita e già dal 2016 si registra un ritorno degli investitori.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (58,8%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 59,3% dei casi.

LOCAZIONI: canoni dei bilocali in lieve aumento

I canoni di locazione sono in lieve aumento sui bilocali (+1,4%) e stabili sui trilocali.

COMPRAVENDITE

Nel primo semestre 2017 a Reggio Emilia ci sono state 887 transazioni, pari al +1,3% rispetto al primo semestre del 2016, mentre in provincia sono state compravendute 1.423 unità immobiliari, cioè l'8,7% in più.

TESTO INTEGRALE

REGGIO EMILIA

Ritornano gli investitori che ristrutturano e mettono in vendita l'immobile

Quotazioni in leggero aumento a Reggio Emilia nella prima parte del 2017 che segna un +0,9% rispetto al semestre precedente (II2016).

Prezzi in lieve rialzo anche in zona **Regina Pacis**, dove i proprietari che avevano necessità di vendere lo hanno già fatto, quindi attualmente i proprietari non scendono oltre una certa soglia. La domanda proviene per lo più da coppie e famiglie al primo acquisto o che ricercano la soluzione migliorativa, non mancano però gli investitori. Chi compra per investimento si focalizza su bilocali dal valore compreso tra 50 e 70 mila €, per poi affittarli, solitamente a lavoratori trasferiti ed in particolare a coloro che lavorano nella vicina struttura ospedaliera. Il canone di un bilocale oscilla mediamente tra 400 e 450 € al mese, con punte di 500 € al mese per le soluzioni più signorili. Chi acquista la prima casa si concentra soprattutto su trilocali e quattro locali con doppi servizi, preferibilmente già ristrutturati. Ricca di verde, l'area più richiesta è sempre Porta Castello, dove sono presenti soprattutto condomini degli anni '60 che, in buone condizioni, si valutano 850-1150 € al mq. Riscuote un buon successo la zona di Regina Pacis, dove ci sono soluzioni degli anni '60-'70 in piccoli contesti condominiali che si valutano tra 650 e 1050 € al mq, a seconda dello stato

interno e della ristrutturazione. Molto apprezzata l'area di viale Umberto, strada adiacente al Centro e caratterizzata da tipologie degli anni '60 e ben realizzata urbanisticamente: qui un usato da ristrutturare costa circa 1000 € al mq, per arrivare a 1400-1500 € al mq per le tipologie rimodernate. Cresce il numero di compravendite in Centro, dove si possono acquistare vecchie abitazioni a 1200-1300 € al mq se usate, con punte di 2200-2300 € al mq per le soluzioni ristrutturate. Le strade principali del Centro sono corso Garibaldi, via Farini e via Fornaciari: si segnalano inoltre interventi di riqualificazione su palazzo Bussetti e nell'isolato di San Rocco, dove per l'acquisto di un appartamento prestigioso, completamente ristrutturato, si spendono tra 3500 e 4000 € al mq. Distante dal Centro sorgono le zone panoramiche e collinari di Rivalta, Coviolo e San Rigo, dove la maggioranza delle costruzioni è sorta negli anni '90 e non si vende a prezzi superiori a 1850 € al mq.

Nell'**Area Nord di Reggio Emilia** si segnala un ritrovato interesse da parte degli acquirenti che si è tradotto in un aumento della domanda soprattutto di prima casa. Si chiedono trilocali ma anche le soluzioni indipendenti e le case con ingresso indipendente e giardino incontrano il favore degli acquirenti. In forte calo la domanda di monolocali. Piacciono le soluzioni presenti a Villa Sesso frazione completamente collegata alla città e all'autostrada, dove ci sono appartamenti in condominio e soluzioni semi indipendenti con giardino. I valori delle soluzioni seminouve si aggirano intorno a 1000-1100 € al mq, quelle delle tipologie usate intorno a 600-700 € al mq. Piace molto anche il quartiere di San Prospero Strinati che ha visto il suo sviluppo tra gli anni '80-'90 e negli anni 2000. Piace perché è vicino ad un importante centro commerciale, al casello autostradale, alla tangenziale e alle scuole. Ad attirare gli acquirenti anche la presenza di aree verdi e piste ciclopedonali. L'offerta edilizia spazia dagli appartamenti in piccoli e medi condomini (anni '70-'80 fino al 2006) alle soluzioni indipendenti e semi indipendenti: i valori per un immobile in buono stato sono di 1000-1200 € al mq. Gli immobili presenti nel quartiere di Santa Croce-Reggiane risalgono prevalentemente alla prima parte del '900, immobili anni 30 / 40 del tipo usato economico da ristrutturare vanno sui 400-450 € al mq ma ci sono anche abitazioni degli anni '80: i valori dell'usato medio vanno dai 600 agli 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 € al mq. La zona compresa tra Santa Croce e la Stazione Centrale Ferroviaria ospita un immenso cantiere per il recupero della ex area industriale denominata "Officine Reggiane" - che ospita già la sede del Tecnopolo - e Piazzale Europa.

Nell'area **Sud di Reggio Emilia** il numero di richieste è in crescita e già dal 2016 si registra un ritorno degli investitori. Questi ultimi cercano tipologie a basso prezzo, che poi ristrutturano e rivendono, mentre una parte minore decide di mettere a reddito. L'investimento medio parte da 35 mila € per l'acquisto di un monocale, per arrivare a 120-130 mila € per un quadrilocale. Diverse le esigenze di chi cerca l'abitazione principale, più orientato su tipologie con tre camere da letto e doppi servizi: piacciono inoltre le soluzioni dotate di box auto, posizionate ai piani alti e che abbiano spese condominiali contenute. Molto attivo il mercato degli affitti, con un'offerta che non riesce a soddisfare il gran numero di richieste in arrivo da parte di famiglie che attualmente non riescono ad acquistare, oltre che di studenti e lavoratori con contratti a tempo determinato che arrivano da altre zone d'Italia, collocati specialmente nella scuola e nella sanità. 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. Questi ultimi si trovano in particolare nell'area signorile di via Parini, via Petrarca e via Foscolo, dove un appartamento con ascensore costa tra 1300 e 1700 € al mq se con finiture signorili. Quotazioni più contenute si registrano in una parte di zona La Canalina caratterizzata dalla presenza di abitazioni ex Ina Casa valutate circa 700 € al mq. Richiesta anche l'area del quartiere che si sviluppa a ridosso di via Giacosa e via Monte Cavalbianco, nei pressi dell'ospedale: si tratta di una zona ben servita, verde e caratterizzata da villette bifamiliari e appartamenti signorili che, in buone condizioni, si vendono a 1300 € al mq. In zona Baragalla ci sono appartamenti realizzati nei primi anni del 2000 il cui prezzo è di circa 2000 € al mq. Da segnalare che in zona La Canalina il Comune di Reggio Emilia ha quasi completato un importante intervento di riqualificazione su alcune tipologie popolari, alcune delle quali abbattute e ricostruite, che ha visto l'aggiunta di cappotti esterni ai palazzi e l'installazione di pannelli fotovoltaici. Completato inoltre il nuovo Centro commerciale di Baragalla. Infine sono in corso opere di urbanizzazione nell'area compresa tra l'Ospedale Core e l'area di San Pellegrino.