

Trova casa su **immobiliare.it**

Residenziale

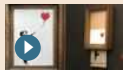
Luogo

Tipologia

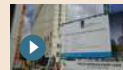
Cerca



Spread, perchè le banche sono a rischio ricapitalizzazione



Le metamorfosi di Banksy: da Brexit a Jobs, fino all'opera autodistrutta



Case, scuole e personale: i nodi di Ema ad Amsterdam



Ecco cosa manovra i miliardi

FOCUS CITTÀ

San Pellegrino, Villa Verde e Rosta guidano la ripresa a Reggio Emilia

—di **Cristina Giua** | 08 ottobre 2018



Uno scorcio del centro di Reggio Emilia dove le case costano da 1.500 euro a 3mila euro al metro quadrato (Adobe Stock)



Compravendite in crescita, sostenute da un aumento della domanda e dall'offerta e prezzi che, in generale, rimangono stabili. Questo, in estrema sintesi, è il bilancio sugli immobili residenziali di Reggio Emilia nel primo semestre del 2018. A fare il quadro è Daniele De Ninno, agente Gabetti, che aggiunge anche una previsione per fine anno: «Per quanto riguarda la domanda e il numero di compravendite ci aspettiamo un continuo aumento, mentre prevediamo una stabilità dell'offerta e dei prezzi».

Il tipo di appartamento più richiesto è il trilocale per un budget di spesa non superiore a 100mila euro. Per questa tipologia abitativa, gli acquirenti sono famiglie e giovani coppie, che prediligono, come caratteristica fondamentale dell'immobile, la presenza di un'area dotata di servizi e di trasporto pubblico. Le zone più richieste sono localizzate nella prima periferia Sud della città, in particolare San

I PIÙ LETTI DI CASA24

ULTIME NOVITÀ

Dal catalogo del Sole 24 Ore

SCOPRI ALTRI PRODOTTI >

LE GALLERY PIÙ VISTE



MODA | 4 ottobre 2018
Accessori, 130 borse e scarpe per il guardaroba che verrà



ITALIA | 3 ottobre 2018
Giornate d'Autunno del Fai: ecco i tesori da scoprire il 13 e 14 ottobre



MOTORI24 | 20 giugno 2018
Jeep Renegade, ecco come cambia con la versione 2019



MOTORI24 | 4 ottobre 2018
Le auto d'Oriente in vetrina a Parigi



VIAGGI | 5 ottobre 2018
Soggiornare nelle ville venete

Pellegrino, Villa Verde e Rosta. Se si parla di acquisto in sostituzione, la scelta si orienta invece su metrature più grandi (da 80-120 mq), oppure su soluzioni indipendenti (ville e villette a schiera da 100-150 mq, spesso con giardino), per una spesa che sale a 150-250mila euro.

I PREZZI ZONA PER ZONA

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita (dall'incarico all'agente al compromesso) - AFFITTI Canonici medi indicativi di locazione nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq) . (Fonte: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG (solo compravendite), Gabetti, Immobiliare.it, Tecnocasa)

	Domanda	Offerta	Usato		Nuovo o ristrutturato		Tempi medi di vendita	Affitti	
			Signorile	Medio	Signorile	Medio		Bilocali	Trilocali
Centro Storico	^	v	1.800	1.500	2.800	2.000	7-8 mesi	440	540
Buco - Papagnocca - Rosta	^	v	1.300	1.100	1.900	1.600	7-8 mesi	370	470
San Pellegrino - Villa Verde	^	=	1.200	1.050	1.700	1.400	8 mesi	350	450
Ospizio - San Maurizio - Quinzio	=	^	1.100	950	1.600	1.300	8 mesi	330	440
Regina Pacis - Orologio - Roncina	^	=	1.250	1.000	1.700	1.400	8 mesi	340	460
Tribunale - Tondo - San Prospero	v	^	1.400	1.200	2.000	1.700	8 mesi	370	490
Pieve Modelèna	=	=	1.100	940	1.600	1.250	8-9 mesi	320	430
Rivalta - Baragalla - Coviolo	^	=	1.100	900	1.450	1.200	8 mesi	300	400
San Bartolomeo - Codemondo	v	^	1.150	970	1.650	1.300	9 mesi	330	440
Canali - Albinea	=	=	1.100	1.000	1.500	1.300	9 mesi	310	420
Cavazzoli	=	^	1.050	940	1.400	1.150	9 mesi	300	410

L'aumento delle compravendite abitative, oltre che legata al calo dei prezzi, è la conseguenza dell'accesso al credito per la casa, da un anno a questa parte erogato con maggior facilità da parte delle banche. In base alla rilevazione di Facile.it, l'importo medio richiesto da chi chiede un mutuo a Reggio Emilia è di 121.077 euro, a fronte di un importo medio erogato di 125.207 euro e di un valore medio per immobile acquistato via mutuo pari a 178.305 euro.

Più rapide le fasi di trattativa, grazie ad una forbice di sconto che nel corso del primo semestre di quest'anno è scesa ad una media 14,2% (da applicare al prezzo a cui l'immobile viene pubblicizzato sul mercato). Stesso andamento, ma più marcato, per quanto le tempistiche di vendita: dopo aver sfiorato tra il 2014 e il 2016 il record negativo di 10 mesi in molte zone della città, oggi gli immobili, se correttamente valutati, restano in vendita in media 8,6 mesi prima di trovare un acquirente.

GLI INDICATORI DELLE TRATTATIVE

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni . (Fonte: elaborazione su dati Fiaip, Gabetti, Reag, Tecnocasa)

	Tempi		Differenze			Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	3,2	5,0	7,0	10,0	II sem. 2009	7,0	6,9	11,0	11,0

	Tempi		Differenze			Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
II sem. 2000	3,2	4,0	7,0	10,0	I sem. 2010	7,4	7,0	11,2	12,0
I sem. 2001	3,0	3,7	7,0	10,0	II sem. 2010	7,8	6,8	11,5	12,8
II sem. 2001	2,8	3,5	6,8	9,0	I sem. 2011	8,0	6,3	12,5	12,2
I sem. 2002	2,8	3,3	6,8	10,5	II sem. 2011	8,2	6,5	13,3	12,0
II sem. 2002	3,0	3,2	7,0	10,0	I sem. 2012	8,4	6,8	13,8	12,5
I sem. 2003	3,0	3,3	7,0	9,7	II sem. 2012	8,6	7,4	14,5	14,4
II sem. 2003	3,2	3,3	7,4	9,9	I sem. 2013	9,1	7,8	14,2	15,0
I sem. 2004	3,4	3,4	7,4	10,5	II sem. 2013	9,6	8,4	13,6	14,5
II sem. 2004	3,4	4,0	7,4	10,5	I sem. 2014	9,8	8,3	13,8	14,2
I sem. 2005	3,6	4,5	7,6	10,9	II sem. 2014	9,4	8,6	14,0	14,3
II sem. 2005	3,8	5,0	7,6	10,9	I sem. 2015	9,6	8,1	14,2	14,8
I sem. 2006	4,2	5,0	7,8	10,9	II sem. 2015	9,8	8,0	14,5	14,6
II sem. 2006	4,5	5,2	7,8	10,2	I sem. 2016	9,6	8,2	14,6	14,7
I sem. 2007	5,0	5,5	8,0	10,5	II sem. 2016	9,3	8,2	14,4	14,5
II sem. 2007	5,8	5,6	8,4	10,5	I sem. 2017	9,0	8,0	14,2	14,5
I sem. 2008	6,0	5,8	8,8	11,5	II sem. 2017	8,8	8,0	14,0	14,2
II sem. 2008	6,5	6,0	9,5	12,5	I sem. 2018	8,6	7,8	13,8	14,0
I sem. 2009	7,2	6,8	10,0	12,0					

Segnali di dinamismo arrivano anche dal segmento delle locazioni, grazie alla presenza di Università e Ospedale e del relativo indotto di domanda abitativa temporanea. Confermato quindi il trend iniziato lo scorso anno, quando è partito un certo ritorno di interesse verso l'acquisto immobiliare da mettere a reddito (soprattutto in zone Ospedale e Università, dove si concentra appunto una buona richiesta d'affitto).

I TREND

Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi

	Domanda	Offerta	Prezzi	Compravendite
Aumento	50%	20%	10%	50%
Diminuzione	10%	35%	25%	0%
Stabile	40%	45%	65%	50%

© Riproduzione riservata

ARGOMENTI: [Tecnocasa](#) | [Rosta](#) | [Villa Verde](#) | [Reggio Emilia](#) | [San Pellegrino](#) | [Daniele De Ninno](#) | [Università](#)

 **0 COMMENTI**
 Partecipa alla discussione