



REGGIO EMILIA. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IIsem2023

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2023 i valori degli immobili a Reggio Emilia hanno registrato un aumento del 2,7% rispetto al primo semestre 2023.

“L'area Nord di Reggio Emilia - afferma **Antonio Iosso, Consulente d'Area Tecnocasa** - ha evidenziato un mercato caratterizzato da una domanda spinta da famiglie e coppie in cerca della prima casa e da investitori. Buon andamento per i quartieri di San Paolo- Tribunale e San Prospero Strinati: prossimi all'uscita autostradale, vicini al centro città, a importanti centri commerciali e ben collegati con piste ciclopedonali. Ci sono immobili che risalgono agli anni '70-'90 e altri di più recente costruzione, anni 2009-2010. Una tipologia usata si vende da 1200 a 1500 € al mq. Villette di nuova costruzione si possono comprare nelle zone di **Sesso e di San Prospero Strinati-Tribunale**. Il trilocale è la tipologia preferita e il budget a disposizione oscilla mediamente tra 100 e 150 mila €. Gli investitori, al contrario, cercano abitazioni dal valore più contenuto. In lieve aumento anche le quotazioni del quartiere di **Cavazzoli**, in posizione semiperiferica, con il vantaggio di essere alle porte della città, che presenta soluzioni di recente costruzione, tra cui anche villette singole e semindipendenti, motivo per cui ha visto crescere il gradimento tra i potenziali acquirenti. Un altro quartiere che nel tempo è stato sempre più apprezzato è **Gardenia**, facilmente raggiungibile attraverso una pista ciclopedonale. È costituito da immobili popolari ex Ina casa costruiti tra gli anni '30 e gli anni '40 e, in parte, da condomini degli anni 2000. Ha beneficiato della riqualificazione di un'ex area industriale su cui è sorto un centro commerciale. I quartieri di **Campovolo e Santa Croce** hanno il vantaggio di avere prezzi competitivi e, per questo motivo, attirano l'interesse di chi ha budget più contenuti ma desidera comunque restare in città. Si possono così acquistare appartamenti in piccoli contesti condominiali o villette mono o bifamiliari degli anni '60-'80 a prezzi medi di 1000 € al mq. Prezzi invariati a **Villa Sesso e Roncocesi**. La prima è una frazione completamente collegata alla città e all'autostrada che vanta anche la vicinanza alla Stazione Mediopadana dell'Alta Velocità. Apprezzata in particolare da chi è alla ricerca di appartamenti in condominio e soluzioni semindipendenti con giardino. I valori delle soluzioni seminuove si aggirano intorno a 1500 € al mq, quelli delle soluzioni usate intorno a 1000 € al mq. Nel quartiere di Roncocesi i valori al mq, per un buon usato, si attestano a circa 1250-1150 €. In queste zone si acquistano prevalentemente trilocali e, possibilmente, soluzioni indipendenti con spazio esterno circostante. La lontananza dal centro città penalizza le frazioni i cui prezzi sono in leggera discesa. Si segnala un crescente interesse per le nuove costruzioni.

Prezzi in leggero aumento nel quartiere di **Rosta-Pappagnocca** che si è rivalutato molto negli ultimi tempi in seguito a interventi di riqualificazione che hanno interessato alcune strade e le facciate di numerosi palazzi. Sorto come quartiere popolare, negli anni è stato sempre più apprezzato anche alla luce del fatto che gli immobili, degli anni '70, hanno ampie metrature. Un buon usato costa intorno a 1800 € al mq. Tengono i valori nel quartiere di **Buco del Signore** dove ci sono soluzioni degli anni '80-'90 ma prevalgono le costruzioni nuove, costruite dopo gli



anni 2013-2014, in classe A e che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Si rileva un forte interesse da parte dei potenziali acquirenti rispetto alle soluzioni di nuova costruzione, alla luce anche del “Casa green”. Si sta realizzando anche un intervento NZEB, acquistabile a prezzi medi di 3000-3500 € al mq. Bene anche la zona **Ospedale** dove prevalgono le soluzioni degli anni '60-'70. La presenza del polo ospedaliero, del “CORE”, della sede del “Credem” e la futura nascita di un polo di neonatologia la rendono interessante per gli investitori che acquistano per mettere a reddito ma anche per ristrutturare e poi rivendere. Si orientano su immobili con tre camere da letto e due bagni su cui investire valori medi di 140-150 mila €; il posto letto costa intorno a 300-350 € al mese. Negli ultimi tempi preferiscono affittare a stanze singole con contratto 4+4. Un bilocale si affitta a 500-550 € al mese. Il mercato delle locazioni è molto veloce, c'è una domanda elevata e una bassa offerta dal momento che numerosi proprietari decidono di non affittare l'immobile.

Prezzi in aumento nella zona di **Buco del Signore-Acque Chiare** dove, negli ultimi anni, c'è stato un importante sviluppo edilizio che ha portato alla nascita di villette a schiera, villette abbinata, singole e piccoli contesti condominiali soprattutto nella zona delle Acque Chiare. Questo, insieme allo sviluppo di aree verdi, ha determinato un importante interesse da parte di famiglie. Ad acquistare è un target medio alto che desidera vivere in tranquillità e a pochi chilometri dal centro. Della zona di Acque Chiare piace, in modo particolare, il posizionamento sopra la via Emilia, adiacente alla pedecollina. A Masone l'offerta abitativa interessa prevalentemente immobili realizzati nella prima decade degli anni 2000, acquistabili a 1450 € al mq. Ci sono anche immobili realizzati negli anni 80 che raggiungono 1100 € al mq. Ad acquistare in questi quartieri sono famiglie che non possono superare un determinato budget, restando nel comune di Reggio Emilia, vicine ai servizi, comunque sopra alla via Emilia. Elevata la domanda di immobili in affitto, di cui c'è poca offerta. Spesso i proprietari tengono vuoto l'immobile oppure optano per gli affitti brevi o per creare B&B. In previsione un progetto per la realizzazione della tangenziale di Rubiera, sorgerà a sud della cittadina, come da tracciato del progetto esecutivo. Il percorso sarà studiato in modo da avere un basso impatto sull'abitato di Bagno. Sarà realizzato poi un percorso aggiuntivo che si unisce con la tangenziale nord per ridurre l'impatto del traffico sull'abitato di Masone. Questo intervento permetterà di alleggerire il traffico nelle frazioni di Bagno e Masone che si trovano proprio lungo la via Emilia.

Di recente è stato annunciato che Max Mara creerà un **nuovo polo del lusso alle ex Fiere di Reggio Emilia**: l'investimento è funzionale all'ulteriore sviluppo del gruppo garantendo il consolidamento dello stesso a Reggio Emilia, a fianco del Campus Max Mara nell'area nord della città. Si prevede la realizzazione di un centro direzionale del Gruppo che ospiterà oltre 800 persone con uffici, spazi per la progettazione, servizi e show rooms, oltre a due magazzini. L'intervento di **rigenerazione dovrebbe prevedere anche la bonifica ambientale e la successiva realizzazione di edifici moderni e funzionali, autosufficienti dal punto di vista energetico ed immersi in importanti spazi verdi**”.