



Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa – Reggio Emilia, 5 maggio 2026

REGGIO EMILIA. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2025

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 i valori delle case a Reggio Emilia hanno messo a segno un aumento dei prezzi dell'1,4%.

“Continua la crescita dei prezzi nella zona di **Buco del Signore-Acque Chiare**, - afferma **Antonio Iosso, Consulente d'Area Tecnocasa** - a causa di un'offerta in diminuzione e di una domanda in aumento, attratta dalla tranquillità dell'area, dalla vicinanza al centro città e dalla presenza di aree verdi. Chi ci abita difficilmente cambia casa e, in questo momento, si nota un rallentamento degli acquisti migliorativi. Di **Acque Chiare** piace in particolare il posizionamento sopra la via Emilia, e il contesto abitativo. Un buon usato si colloca intorno a 2000 € al mq, toccando anche cifre di 2500 € al mq.

Anche nella vicina frazione di **Masone** si registra un aumento dei valori: sono presenti abitazioni costruite negli anni 2000 e questo attira chi desidera acquistare immobili recenti a un prezzo più contenuto. Si tratta spesso di famiglie che scelgono di migliorare restando a sud - est della città, sopra la via Emilia. A Masone si vende a prezzi medi di 1600-1800 € al mq. È inoltre in previsione un progetto per la realizzazione della tangenziale, che potrebbe deviare il traffico pesante dal centro di Rubiera; l'intervento alleggerirebbe il traffico anche nelle frazioni di Bagno e Masone, situate lungo la via Emilia. Nella frazione di **Fogliano** l'usato degli anni 2000 è arrivato a toccare cifre di 2200 - 2300 € al mq, mentre a **Sabbione** si scende a 1500-1600 € al mq. Molto apprezzato il nuovo, in particolare le ville a schiera con giardino privato i cui valori toccano 2600 € al mq, più accessibili rispetto alle aree limitrofe. Si segnalano anche operazioni di investimento: società immobiliari che acquistano, ristrutturano e rivendono, oppure privati che mettono a reddito gli immobili affittando un bilocale intorno a 600 - 650 € al mese.

Nell'area Nord di Reggio Emilia aumentano i prezzi delle case a **Roncocesi**. Si sono acquistate soprattutto abitazioni in buono stato, con ingresso indipendente e spesso con giardino privato. Questa tipologia di offerta attira anche acquirenti provenienti da altri quartieri. Oggi, una soluzione usata a Roncocesi si vende intorno a 1400 € al mq. In futuro, la zona potrebbe beneficiare della nuova tangenziale che la collegherà al centro città”.

Sono invece in calo i prezzi dell'usato a **San Prospero Strinati**, quartiere più costoso, e con un'offerta abitativa più signorile. L'area è servita e comoda, ma la scarsa disponibilità di immobili in buono stato ha spinto molte scelte su soluzioni da ristrutturare; per questo i valori sono leggermente scesi. Le abitazioni in buono stato, che non richiedono lavori, al contrario, hanno tenuto.



Il quartiere **Sesso** essendo periferico ma ben collegato, ha registrato soprattutto compravendite di immobili usati di varie tipologie. Chi guarda a questa zona punta in particolare su soluzioni indipendenti.

Valori invariati a **San Paolo - Tribunale**, area a ridosso del centro con edifici costruiti negli anni '70 e '80. Qui si realizzano principalmente acquisti di prima casa. La zona piace per la vicinanza al centro e per la presenza di istituti scolastici, tribunale e centri commerciali. Un'abitazione usata si vende intorno a 1500 € al mq, che diventano 1000 € al mq per i contesti più vetusti.

Si riducono i valori delle case a **Pratofontana**, perché si trovano in posizioni più esterne rispetto alla città. Pratofontana beneficia anche della vicinanza alla stazione dell'AV e, per questo, registra prezzi più elevati, intorno a 1500 € al mq. Un lieve aumento dei prezzi si segnala a **Massenzatico**, dove i potenziali acquirenti si confrontano con una bassa offerta, soprattutto di soluzioni indipendenti e di recente costruzione. Una soluzione usata si scambia a prezzi medi di 1600-1700 € al mq. Salgono i valori nel quartiere di **Santa Croce Esterna**, nei pressi dello stadio: l'area offre unità abitative ben tenute e in piccoli contesti condominiali. Tra i vantaggi, la vicinanza alla stazione AV, al casello autostradale e la presenza di centri commerciali e ristoranti.

Non lontano si trova il quartiere di **Campovolo**, un'area mista artigianale e residenziale, con costruzioni sorte tra il 1995 e il 2006. I valori al mq si aggirano intorno a 1500-1600 € al mq.

In tutti questi quartieri a nord della città si registrano soprattutto acquisti di abitazione principale. La carenza di offerta, però, sta rallentando il mercato della sostituzione e degli acquisti migliorativi. Robusta anche la richiesta di immobili ad uso investimento da destinare alla locazione.

Nei quartieri di **Buco del Signore-Manenti** i prezzi sono in crescita: i numerosi cantieri in corso e la presenza di costruzioni risalenti ai primi anni 2000 hanno spinto al rialzo anche le quotazioni dell'usato. Stanno sorgendo nuove palazzine e villette abbinata, con prezzi medi intorno a 4000 € al mq. In zona si registrano spesso acquisti "migliorativi". In leggero aumento anche i prezzi nel quartiere di **Rosta-Pappagnocca e Ospedale**. A **Rosta**, in particolare, compra chi cerca aree verdi: l'offerta è composta soprattutto da immobili costruiti tra gli anni '60 e '70, e le soluzioni in buono stato si attestano mediamente intorno a 1450 € al mq. **Pappagnocca** propone invece un'offerta abitativa più recente, risalente agli anni '80-'90. Crescita più contenuta nel quartiere **Ospedale**, dove prevalgono abitazioni degli anni '60-'70: qui sono attivi anche investitori interessati soprattutto a trilocali da mettere a reddito, grazie alla presenza dell'Ospedale, della sede del "Credem" e al completamento del nuovo polo di neonatologia. I canoni si collocano intorno a 400 € al mese per un posto letto e a 650 € al mese per un bilocale; tra i principali locatari ci sono molti impiegati della struttura ospedaliera. Negli ultimi tempi, inoltre, gli investitori preferiscono affittare camere singole, anche per l'aumento degli studenti in città dopo il potenziamento delle facoltà universitarie nell'area dell'ex



seminario vescovile, poco distante. Sono nati anche diversi student housing. In tutti i quartieri, infine, gli interventi di recupero delle facciate hanno contribuito a rivalutare gli immobili.

Nelle zone di **Canalina** e **Villa Verde**, troviamo un'offerta di appartamenti e di soluzioni indipendenti sorte a partire dagli anni '60 e '70. Molto apprezzate le abitazioni ristrutturate con valori medi tra 1700 e 1900 € al mq. Nell'adiacente **Baragalla**, con urbanizzazioni e abitazioni più recenti, i valori salgono leggermente con il nuovo quotato oltre i 3000€ al mq.

Ospizio è un quartiere che si sviluppa sulla via Emilia a ridosso del centro storico, con palazzi realizzati tra gli anni '60 e '70. I valori delle case si aggirano intorno a 1100-1300 € al mq, più contenuti rispetto ai confinanti quartieri. Prezzi ancora più bassi, 800-900 € al mq, si riscontrano nella zona Stazione.

Sempre non lontano dal centro storico di Reggio Emilia si trova il quartiere **Gardenia**. Ben servito da attività commerciali e da numerosi uffici, beneficia della presenza dell'università; per questo motivo, diversi investitori acquistano immobili da mettere a reddito, con investimenti medi intorno a 100 mila € e locazione della stanza singola a 320-350 € al mese. Le sedi universitarie sono collocate nell'area delle ex Reggiane, dove oggi sorgono il Tecnopolo e il Parco dell'Innovazione, all'interno del quale si insedieranno ulteriori aziende. Sono inoltre diffusi contratti di locazione transitoria, grazie alla buona domanda da parte di lavoratori impiegati presso la struttura di Campovolo, situata nelle vicinanze. Un'abitazione usata e in buono stato si acquista mediamente intorno a 1700-1800 € al mq, mentre il nuovo si attesta a 2500 € al mq. Il mercato delle locazioni registra un buon riscontro, con canoni di 500-650 € al mese per un bilocale e 650-800 € al mese per un trilocale. Stessi valori di affitti per Pieve Modolena che sorge vicino. Qui una soluzione ristrutturata si vende a 1800-2000 € al mq, il nuovo arriva a 2800-3000 € al mq. La maggiore distanza dal centro storico la rende meno appetibile per gli affitti brevi.