

## FOCUS CITTÀ

# Reggio Emilia, aumentano gli «sconti»

Gli operatori: proprietari disposti ad abbassare i prezzi per vendere

**Cristina Giua**

■ Bilancio negativo per l'ultimo trimestre del mercato residenziale di Reggio Emilia, dopo un inizio anno promettente, poi seguito da una ricaduta che si è fatta sempre più evidente dopo la pausa estiva. «L'unica fascia che sta tenendo a livello di compravendite – spiega Giuseppe Iannò, agente **Re/Max** – sono gli immobili di pregio con prezzi intorno ai 2.500 euro al metro. Si difende anche la domanda di "miglioramento", dettata dalle famiglie già proprietarie, ma in cerca di una soluzione più ampia o in una zona migliore».

Il trilocale dai 130 ai 150mila euro resta la tipologia più richiesta. Malgrado la domanda, è proprio la fascia media e medio-bassa di acquirenti, quella da 1.800-2mila euro al mq, a essere più penalizzata dalla crisi economica e dalla dif-

ficoltà ad ottenere un mutuo. «Abbiamo lavorato bene solo nel primo semestre – racconta Giusy Peta, agente **Professionecasa** – oggi i compratori sono alla finestra, anche se la scelta di immobili su piazza è tanta e il rapporto prezzo-qualità inizia a farsi interessante perché tra i proprietari sta passando l'idea che per vendere è necessario abbassare i prezzi». Da qui le lunghe e complicate trattative, con margini di sconto sul prezzo di partenza intorno al 12% e tempi medi di vendita che viaggiano dai 7 agli 8 mesi.

Si respira un'aria leggermente più dinamica sul versante degli affitti, dove le richieste sono cresciute parecchio. «Nel corso di quest'anno – spiega Livia Lusenti, agente **Solo Affitti** – il calo dei canoni è stato del 10-15%: una riduzione che ha impattato sulle unità immobiliari medio-grandi, mentre non hanno subito variazioni di rilievo i prezzi dei mono e bilocali». A muovere il segmento delle locazioni sono prevalentemente i lavoratori single, italiani e stranieri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I FOCUS CITTÀ SU INTERNET

Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona di 41 città più gli hinterland di Roma e di Milano. I dati vengono elaborati settimanalmente da Cristina Giua incrociando le informazioni provenienti dai numerosi centri studi. [www.casa24plus.it/focuscitta](http://www.casa24plus.it/focuscitta)





**Compravendite.** L'unica fascia che tiene a Reggio Emilia è quella degli immobili di pregio con prezzi da 2.500 euro al mq

## Le quotazioni zona per zona

Andamento del mercato e prezzi medi al mq - Affitti: canoni medi per bilocali (60-70 mq) e trilocali (80-90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILOCALI
Centro Storico	^	=	2.400	2.000	3.200	2.600	7 mesi	520	600
Buco - Papagnocca - Rosta	=	=	2.000	1.600	2.300	2.100	8 mesi	460	570
San Pellegrino - Villa Verde	=	^	1.900	1.550	2.200	2.000	8 mesi	450	560
Ospizio - San Maurizio - Quinzio	=	^	1.900	1.600	2.300	2.000	8 mesi	460	560
Regina Pacis - Orologio - Roncina	=	^	1.900	1.500	2.200	1.950	8 mesi	460	560
Tribunale - Tondo - San Prospero	=	=	1.900	1.700	2.250	1.950	7-8 mesi	470	560
Pieve Modelèna	v	^	1.800	1.600	2.100	1.900	7-8 mesi	450	550
Rivalta - Baragalla - Coviolo	=	^	2.000	1.800	2.250	2.100	8 mesi	470	560
San Bartolomeo - Codemondo	=	^	2.000	1.800	2.250	2.100	7-8 mesi	470	570
Canali - Albinea	=	^	2.100	1.900	2.500	2.200	7-8 mesi	500	600
Cavazzoli	v	=	1.750	1.550	2.000	1.800	7-8 mesi	450	550

FONTE: elaborazione su dati Professionecasa, Reag (solo compravendite), Solo Affitti (solo locazioni), Tecnocasa. Solo per gli indicatori di domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it

## Indicatori delle trattative

Tempi di vendita e differenza prezzo tra richiesta e corrispettivo

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF.%	MEDIA ITALIA
I sem 2006	4,2	5,0	7,8	10,9
II sem 2006	4,5	5,2	7,8	10,2
I sem. 2007	5,0	5,5	8,0	10,5
II sem. 2007	5,8	5,6	8,4	10,5
I sem. 2008	6,0	5,8	8,8	11,5
II sem. 2008	6,5	6,0	9,5	12,5
I sem. 2009	7,2	6,8	10,0	12,0
II sem. 2009	7,0	6,9	11,0	11,0
I sem. 2010	7,4	7,0	11,2	12,0
II sem. 2010	7,8	6,8	11,5	12,8
I sem. 2011	7,7	6,3	12,5	12,2

FONTE: elaborazione su dati Fiaip, Gabetti, Reag, Re/Max, Tecnocasa

## Numeri della città

Principali caratteristiche e confronto con media Italia

<b>Totale abitazioni</b>	<b>62.023</b>
<b>Popolazione presente</b>	<b>144.417</b>
<b>Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)</b>	<b>68,50%</b>
<b>Superficie media casa (mq) (Italia = 91,88)</b>	<b>98,75</b>
<b>Mq per occupante (Italia = 36,79)</b>	<b>41,33</b>
<b>Stanze medie (Italia = 4,07)</b>	<b>4,20</b>
<b>Coppie con figli (Italia = 57,49%)</b>	<b>51,78%</b>
<b>Ind. di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)</b>	<b>155,22</b>
<b>Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)</b>	<b>613</b>
<b>Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)</b>	<b>4,91</b>

FONTE: Istat

**GIOVEDÌ 12 GENNAIO FOCUS BERGAMO**