

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monocalci e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

CATANIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -1,4% nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-10,9%	-4,5%	-2,4%	-2,9%	-11,8%	-9,3%	-3,7%	-4,9%	-1,4%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Catania sono diminuite dell'1,4%. Il mercato risulta più dinamico nelle zone centrali, mentre quelle più periferiche continuano a riscontrare difficoltà. In centro sono molto attivi gli investitori, si tratta di genitori di studenti, piccoli risparmiatori o imprenditori che vogliono avviare B&B o affittacamere.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (44,9%), seguita dal bilocale (25,6%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 45,6% dei casi e tra 120 e 169 mila € nel 31,3% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in leggera diminuzione, domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede una contrazione dello 0,5% sui bilocali e dell'1% sui trilocali. Interessante la domanda di locazione nelle zone centrali e nelle zone a ridosso delle facoltà universitarie.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Catania nei primi sei mesi del 2016: in città sono state registrate 1.300 transazioni, in aumento del 31,7% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 2.359 (+17,2%).

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE CATANIA

Il ribasso dei prezzi richiama famiglie ed investitori

Catania fa segnare un calo dell'1,4% nella prima parte del 2016.

L'area di **Umberto-Villa Bellini** ha evidenziato un mercato immobiliare dinamico nella prima metà del 2016: i prezzi sono rimasti stabili, il numero di compravendite è in aumento e le tempistiche medie sono in diminuzione, attestandosi adesso anche a meno di un mese. A cercare la prima casa sono famiglie con reddito consolidato, che optano per trilocali o quadrilocali per una spesa compresa tra 150 e 160 mila €: queste soluzioni si vendono molto velocemente, ma l'offerta in tal senso è esigua in quanto la maggior parte delle abitazioni hanno 5-6 locali e il budget necessario sale a 200-250 mila €. Non mancano gli investitori, si tratta di genitori di studenti, di piccoli risparmiatori che intendono ottenere una rendita da locazione o imprenditori che vogliono avviare un'attività di B&B o affittacamere. Questi ultimi si orientano su abitazioni molto grandi (generalmente di 6 vani), ubicate in zone centrale e inserite in contesti di pregio, mentre chi opta per l'affitto mette a reddito 30-35 mila € soprattutto nella zona del mercato perché più economica.

L'area nord di via Umberto I, nei pressi del Tribunale e del Tar, è caratterizzata da palazzi storici richiesti soprattutto da avvocati sia per abitare sia per avviare studi professionali, dove un appartamento da ristrutturare si può acquistare a 2500 € al mq. La parte sud di via Umberto I è invece ricercata prevalentemente da famiglie e da investitori, questi ultimi interessati all'avviamento di B&B e di affittacamere. Da segnalare che tutta via Umberto I sta catalizzando l'interesse da parte di professionisti stranieri di ceto alto, che ricercano appartamenti lussuosi e prestigiosi di grandi dimensioni, che possono

superare abbondantemente il milione di euro. Via Etna è una delle arterie principali della città, caratterizzata da prestigiosi palazzi antichi, spesso impreziositi da volte affrescate, che si valutano fino a 2500 € al mq in buone condizioni. Quotazioni simili si registrano in altre vie principali come viale XX Settembre e via Umberto I, dove si segnalano quotazioni comprese tra 2000 e 2500 € al mq. Meno richieste, perché con quotazioni fuori mercato, le abitazioni che si trovano nella zona di corso Italia, sorte negli anni '70 i cui valori si attestano su 2500 € al mq. Interessante la zona della Fiera di Catania, area dove sorge un mercato permanente e ricercata da coloro che lavorano nel mercato stesso ma anche da qualche turista straniero amatore del genere. Qui si trovano palazzi storici realizzati tra la fine dell'800 e la fine degli anni '30: all'esterno del mercato un appartamento ristrutturato costa 1500-1600 € al mq (ad esempio in via Santa Filomena), mentre al suo interno i prezzi partono da 500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e arrivano a 1000 € al mq se già ammodernati. Proseguono i lavori per la realizzazione di parcheggi interrati, di spazi verdi e di aree ludiche per bambini in alcuni lotti di terreno bonificati in corso Martiri della Libertà; sono terminati invece quelli per la costruzione di un parcheggio interrato in piazza Europa.

Sul mercato delle locazioni si registra un'alta domanda, tuttavia l'offerta non è altrettanto adeguata in quanto gli appartamenti vengono spesso locati direttamente tra privati. In ogni caso, le richieste provengono da giovani coppie e single, da aziende per i propri dipendenti, da professionisti alla ricerca di studi associati e da studenti.

Vulcania e Rapisardi hanno mantenuto praticamente invariate le quotazioni immobiliari. Il mercato è in ripresa sia perché i prezzi sono molto più competitivi rispetto al passato sia perché le banche stanno erogando i mutui più facilmente, ma si registrano difficoltà sugli appartamenti di grandi dimensioni (4-5 locali) perché hanno prezzi elevati rispetto alla disponibilità economica dei potenziali acquirenti. Le giovani coppie, infatti, ricercano bilocali e trilocali, mentre le famiglie si orientano fino al quadrilocale: le prime si concentrano soprattutto nella zona di Rapisardi perché più economica, mentre chi ha un reddito consolidato preferisce Vulcania perché più residenziale. Non mancano gli investitori, si tratta generalmente di genitori di studenti universitari che provengono dalla provincia di Catania e che cercano appartamenti di 2-3 locali, eventualmente affittandone una stanza per rientrare delle spese. Più contenuta la domanda di immobili in locazione in quanto si preferisce tentare l'acquisto: in zona Vulcania sono protagonisti gli studenti, che cercano appartamenti arredati di grandi dimensioni da condividere, mentre zona Rapisardi è scelta perlopiù da famiglie e giovani coppie.

Vulcania è un'area medio-signorile e residenziale sorta tra gli anni '60 e gli anni '70 che si trova a sud della circoscrizione, nei pressi del Tribunale e vicino al centro della città. La zona più signorile del quartiere è quella che si sviluppa tra via Torino, piazza Aldo Moro, piazza Michelangelo e via Vittorio Veneto, dove è possibile acquistare abitazioni in buone condizioni a circa 1800 € al mq, con punte massime di 2000 € al mq. Prezzi più contenuti si registrano nell'area di via Fusco, via Caronda e via Ingegneri, molto apprezzata anche dagli investitori, dove per un buon usato si spendono 1500-1600 € al mq. In via Rosso di San Secondo è possibile acquistare appartamenti nuovi a 3800-4000 € al mq, a fronte dei 1300 € al mq necessari per l'usato in edilizia civile.

L'area Rapisardi è ubicata nelle vicinanze degli Ospedali e degli svincoli autostradali, in una zona più decentrata ma più commerciale. Una delle strade principali è via Diaz, dove l'usato in buone condizioni costa 1600-1700 € al mq, ma i prezzi salgono a 2000-2200 € al mq negli stabili più recenti. Piazza San Luigi, la parte centrale di viale Mario Rapisardi, via Ballo e via Caracciolo costituiscono un'area apprezzata per la presenza di palazzi dotati di box auto: si tratta di stabili degli anni '70 di 7-9 piani con 3-4 unità abitative per piano, le cui quotazioni oscillano intorno a 1400 € al mq. Da segnalare anche la zona "Menza", ubicata nella parte bassa di viale Mario Rapisardi, a cui si rivolge chi ha una minore disponibilità di spesa, infatti i prezzi si attestano a 1400 € al mq e arrivano al massimo a 1500 € al mq.

La **zona Est** di Catania ha visto prezzi stabili nelle aree di corso Italia, Picanello e Lungomare-Ognina e ha evidenziato una lieve diminuzione in zona Leopardi. Il mercato è dinamico, infatti c'è più interesse verso l'acquisto, si realizzano più compravendite e le trattative si concludono più velocemente (adesso in 5-6 mesi). La domanda proviene soprattutto da giovani coppie o da nuclei familiari già consolidati che ricercano trilocali e quadrilocali preferibilmente dotati di secondo bagno e box o posto auto, ma ci sono anche

compravendite da parte di single, tendenzialmente ex studenti che si orientano su trilocali e poi affittano una o più stanze per rientrare delle spese. Monolocali e bilocali, invece, sono richiesti dagli investitori, che impiegano non oltre 30-40 mila € con lo scopo di affittare successivamente agli studenti.

Le zone più richieste sono corso Italia e il Lungomare, che hanno quotazioni simili e comprese tra 2100 € al mq per il medio usato e 2600 € al mq per le abitazioni più signorili; l'offerta edilizia è tuttavia diversa, infatti corso Italia è più centrale e offre condomini degli anni '50-'60, mentre sul Lungomare ci sono anche abitazioni risalenti al decennio successivo. La zona a ridosso di via Leopardi si sviluppa a metà strada tra corso Italia e la località Picanello e presenta quotazioni diverse a seconda della vicinanza alla prima o alla seconda località: vicino a corso Italia, infatti, le abitazioni sono degli anni '60-'70 e si valutano 1500-1600 € al mq, mentre in prossimità di Picanello le quotazioni sono di 1200-1300 € al mq. Nella zona di Picanello si trovano parecchie case terrane da ristrutturare risalenti agli anni '30-'40 che oggi sono sempre più richieste da gente in cerca di soluzioni indipendenti con spazi esterni. Rarità particolarmente prestigiose, invece, si possono acquistare in zona Picanello - Ognina, dove sono presenti ville Liberty impreziosite da affreschi che hanno prezzi massimi di 300-400 mila €. Pochi i nuovi interventi nell'area Est di Catania: si segnalano due cantieri appena ultimati a ridosso del corso Italia, dove però si richiedono 5000 € al mq, e l'ultimazione della pista ciclabile nella zona del Lungomare.

Sempre alta la domanda di appartamenti in locazione, ma dall'inizio dell'anno si registrano meno richieste in tal senso perché molte persone provano ad acquistare approfittando dei prezzi in ribasso. Le famiglie si orientano su trilocali e quadrilocali per una spesa nell'ordine di 500 e 600 € al mese, mentre i single e le giovani coppie cercano perlopiù bilocali, che costano circa 400 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone libero 4+4, a cui spesso fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

A **San Giovanni Galermo** il primo semestre 2016 ha evidenziato tempistiche medie di compravendita ancora molto alte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. A questa zona, infatti, si rivolgono le persone con una bassa disponibilità di spesa che non riescono ad acquistare nelle aree più centrali della città e che si scontrano con difficoltà di accesso al credito. Tra i venditori ci sono coloro che hanno bisogno di liquidità e chi opta per la casa sostitutiva, le richieste provengono soprattutto da giovani coppie che ricercano quadrilocali di 100-110 mq su cui impiegare non oltre 100 mila €.

San Giovanni Galermo è un quartiere situato nell'immediata periferia di Catania, nei pressi della tangenziale e dello svincolo autostradale, ed è caratterizzato da un'offerta edilizia prevalentemente di tipo economico. La parte più richiesta è quella Bassa, che si sviluppa più vicino alla città ed è di stampo più recente: si tratta dei quartieri della zona di San Nullo e dei quartieri vicino la via Sebastiano Catania, che offrono stabili degli anni '90 che si valutano circa 1000 € al mq allo stato originario e 1100-1200 € al mq se già ristrutturati. La parte Alta, invece, si caratterizza per tipologie degli anni '80 con valutazioni medie di 850 € al mq per l'usato da ristrutturare e 1000 € al mq se già ammodernate. Vicino la zona di San Giovanni Galermo inoltre è possibile acquistare soluzioni indipendenti: le villette costano 210-220 mila €, mentre le case indipendenti del '900 completamente da ristrutturare si valutano 80 mila €. Da segnalare qualche sporadico intervento di nuova costruzione che però è proposto a un prezzo troppo alto per la capacità di assorbimento del mercato (1500-1600 € al mq).

Sempre alta la domanda di appartamenti in locazione, che proviene anche da chi cambia per risparmiare sul canone o per mutate esigenze familiari. Anche in affitto i tagli più richiesti sono trilocali e quadrilocali, che costano 400 e 450 € al mese; si stipulano maggiormente i contratti concordati 3+2 rispetto a quelli liberi 4+4, ma in quasi tutti i casi si applica la tassazione in regime di cedolare secca.