

COSENZA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato locale)

PREZZI: -0,9 nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-10,3%	-5,1%	-5,4%	-13,2%	-4,7%	-3,2%	-4,7%	0%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi.

A Cosenza nel primo semestre del 2016 i valori immobiliari sono diminuiti mediamente dello 0,9%. La domanda è composta soprattutto da famiglie in cerca dell'abitazione principale, anche se nell'ultimo semestre si registra qualche acquisto per investimento. Proseguono i lavori per la realizzazione del ponte di Calatrava a cavallo del fiume Crati, importante opera che sorge in zona Gergeri.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (59,6%), seguita dal quadrilocale (26,5%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 48,6% dei casi e tra 120 e 169 mila € nel 34,2% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in lieve calo

L'andamento dei canoni di locazione vede un calo del 3,2% sui trilocali e stabilità sui bilocali.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di transazioni a Cosenza città nel primo semestre 2016: arrivando a quota 308, pari al 21,2% in più rispetto all'anno scorso, mentre la provincia ha chiuso con 1.893 unità immobiliari compravendute (+6,7% rispetto al primo semestre 2015).

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 monolocali 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.

MERCATO IMMOBILIARE COSENZA

AUMENTANO LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

COSENZA

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



PREZZI

I sem 2016 vs II sem 2015



Città -0,9%
Provincia -1,3%

COMPRAVENDITE

I sem 2016 vs I sem 2015

Dati Agenzia delle Entrate



Città +21,2%
Provincia +6,7%

TAGLIO PIÙ RICHIESTO



Quadrilocale 26,5%



Trilocale 59,6%

IMPORTO MEDIO MUTUO



84.300 €

DURATA DEL MUTUO

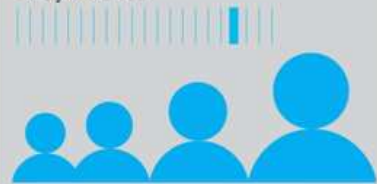
la durata
media è pari a
22 anni



MUTUATARIO TIPO

età media

40,7 anni



I dati della mediazione creditizia si riferiscono a Cosenza

A Cosenza nel primo semestre del 2016 i valori immobiliari sono diminuiti mediamente dello 0,9%. Sostanzialmente stabile il mercato immobiliare di **Cosenza Sud, area centrale della città**. La domanda è arriva soprattutto da famiglie in cerca dell'abitazione principale, anche se nell'ultimo semestre si registra qualche acquisto per investimento. Chi compra per mettere a reddito si orienta prevalentemente su bilocali dal valore compreso tra 60 e 80 mila € per poi affittarli a famiglie oppure a lavoratori trasferiti. Il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio ed il canone mensile di un bilocale varia tra 350 e 300 € in base alla maggiore o minore centralità dell'immobile. Le famiglie che comprano la prima casa preferiscono soprattutto i trilocali, meglio se posizionati ai piani alti perché meno rumorosi, maggiormente luminosi e sicuri. Una delle vie più apprezzate è corso Mazzini, strada principale e commerciale della città, dove si possono trovare abitazioni costruite ante '67, quasi sempre da ristrutturare. Da segnalare la mancanza di box e posto auto, anche se in piazza Bilotti (ex piazza Fera) sono in fase di completamento i lavori per la realizzazione di parcheggi sotterranei, per il miglioramento della viabilità e per il restyling dell'intera piazza. Su corso Mazzini si spendono 1800-2000 € al mq per l'acquisto di un appartamento già ristrutturato, mentre per tipologie da rimodernare i valori scendono a 1400-1500 € al mq. Buona la domanda anche su via Brenta, via Isonzo, via Piave e via Adige, traverse caratterizzate da palazzi ante '67: qui il medio usato costa circa 1000-1200 € al mq, gli appartamenti rinnovati 1400-1500 € al mq. Allontanandosi da corso Mazzini i prezzi diminuiscono: ad esempio nell'area di via della Repubblica, nei pressi dell'Ospedale, un appartamento da ristrutturare costa 1000-1100 € al mq. Da segnalare che nella parte finale di via della Repubblica si possono acquistare appartamenti di nuova costruzione in classe

energetica A con una spesa di 1400 € al mq. Lavori per il ripristino del manto stradale e dei marciapiedi sono in corso in via Alimena.

Quotazioni stabili anche nell'area di **piazza Europa, piazza Loreto e piazza Zumbini**, mentre leggeri ribassi dei prezzi si registrano nella zona di via Popilia. Quest'ultima, infatti, è caratterizzata dalla presenza di edilizia sociale, che si può comprare con un contributo regionale a fondo perduto di 45 mila € e che di conseguenza condiziona i valori di tutte le abitazioni del quartiere. Il mercato risulta comunque dinamico, grazie a tassi sui mutui contenuti e al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. Si tratta principalmente di un mercato di prima casa, il taglio più richiesto è il quattro locali che attualmente si riesce a comprare a cifre più accessibili rispetto a qualche anno fa.

Le zone più centrali sono quelle che si sviluppano intorno a piazza Europa e piazza Loreto, dove si trovano condomini costruiti negli anni '60-'70 e dove è possibile acquistare appartamenti da ristrutturare a 700-750 € al mq ed appartamenti completamente rimodernati a 950-1000 € al mq. Non lontano, in via Giacomo Mancini, ci sono case costruite negli ultimi cinque anni e valutate mediamente 1300-1350 € al mq. In piazza Zumbini si trovano costruzioni degli anni '70 le cui quotazioni non superano gli 850 € al mq se da ristrutturare e i 1000 € al mq se già rinnovate. Nell'area di via Popilia sorgono per lo più abitazioni popolari che si vendono a circa 850 € al mq. Da segnalare che in questa zona, in località Macchiabella, sono in fase di completamento nuovi palazzi residenziali i cui valori si attestano a 1200 € al mq. Proseguono inoltre i lavori per la realizzazione del ponte di Calatrava a cavallo del fiume Crati, importante opera che sorge in zona Gergeri.

La domanda di immobili in locazione è buona, in particolare da parte di coloro che non riescono ad acquistare. In tutta l'area il canone di un bilocale ristrutturato si attesta su 350 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 400-450 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4, ma si registra anche qualche contratto a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca.

Sono stabili le quotazioni immobiliari nell'area **Nord di Cosenza**, dove si evidenzia un mercato vivace. Aumenta infatti il numero delle richieste e delle compravendite anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito e al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. Si tratta di un mercato di prima casa e le tipologie più richieste sono quelle di nuova costruzione, infatti chi cerca appartamenti usati vuole spuntare prezzi bassi considerando le ulteriori spese da sostenere per i lavori di ristrutturazione. Soluzioni da sistemare si trovano prevalentemente nell'area di via Panebianco e in zona Tribunale, caratterizzate da abitazioni sorte negli anni '60 e '70 che spesso necessitano di importanti interventi di riqualificazione, i cui valori si attestano su 900 € al mq. Prezzi simili si registrano nell'area di viale Cosmai e Bosco De Nicola, dove si possono acquistare tipologie degli anni '70-'80 a 1000 € al mq se da ristrutturare. I valori crescono nella zona di viale Parco, nei pressi del carcere, dove il nuovo si valuta 1300 € al mq. Una delle zone più apprezzate è viale Cosmai, dove si possono trovare immobili in edilizia cooperativa degli anni '80-'90, particolarmente apprezzati dalle famiglie perché gli appartamenti sono di ampia metratura con soggiorno e doppi servizi. Da segnalare che nell'area più a nord di via Panebianco si possono comprare tipologie nuove inserite in un contesto molto moderno e ben rifinito. Il quartiere di "Città 2000" nasce negli anni '80 ed è composto da palazzi signorili spesso dotati di servizio di portineria e aree verdi. Qui un buon usato si vende a 1000-1200 € al mq.

Quotazioni ancora in calo a **Castrolibero** nella prima parte del 2016. La disponibilità di spesa è bassa, non supera mediamente i 100 mila €, ma l'offerta vede una forte presenza di tagli ampi con prezzi fuori budget per la maggior parte degli acquirenti. La domanda di acquisto proviene spesso da giovani coppie, il taglio più richiesto è il trilocale posizionato al primo o al massimo al secondo piano (perché quasi sempre sprovvisti di ascensore). Il centro storico è poco abitato, cosicché l'offerta è alquanto limitata. Molto più sviluppate, residenziali e prestigiose sono le altre zone del comune: la frazione Andreotta, le contrade Garofalo e Rusoli e la zona di Orto Matera sono le aree più richieste, sia perché ben servite e ben collegate con Cosenza, sia perché sono molto verdi e poco distanti dallo stadio comunale e dalle altre strutture

sportive. In queste zone le costruzioni sono molto simili e consistono principalmente in soluzioni indipendenti, case unifamiliari o bifamiliari, villette e palazzine realizzate tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '80. In particolare si registra una buona domanda per gli appartamenti realizzati 7-8 anni fa nell'area di Orto Matera e che attualmente si comprano a prezzi competitivi che si attestano su 1100-1200 € al mq. Si tratta di abitazioni praticamente nuove che si sviluppano su due livelli e dotate di parcheggio privato. L'area di Orto Matera e di contrada Cavalcanti è interessata dall'apertura della nuova bretella che le collega con Andreotta (aperta a luglio 2015) e che permette di ridurre notevolmente i tempi di percorrenza. Lungo questa bretella inoltre si trovano numerosi terreni che diventeranno edificabili dopo l'approvazione del nuovo piano regolatore, rendendo così l'intera area una zona di espansione futura. Nella zona di viale della Resistenza, strada principale del comune, per l'acquisto di un buon usato si spendono 800 € al mq, mentre allontanandosi nelle zone più periferiche il prezzo scende a 600 € al mq. Da segnalare che sono stati completati gli appartamenti in cooperativa costruiti nell'area del Centro commerciale di Castrolibero, i cui valori sono di 1000 € al mq. A Castrolibero si registra un calo del numero delle richieste di affitto ed un'offerta contenuta di immobili sul mercato delle locazioni. Il canone di un trilocale si attesta su 350 € al mese.

Prezzi sostanzialmente stabili nell'area di **Commenda di Rende e Quattromiglia**. In questo semestre le richieste di acquisto sono pervenute soprattutto da persone in cerca della prima casa e le preferenze sono ricadute su tipologie posizionate ai piani intermedi e dotate di riscaldamento autonomo. Quattromiglia è la zona più ricercata da chi vuole fare un investimento e dai genitori degli studenti universitari: offre abitazioni della fine degli anni '90-2000 le cui quotazioni oscillano da 1200 a 1400 € al mq. Edilizia simile si incontra a Commenda, dove però i valori sono più bassi: 900-1000 € al mq per un appartamento da ristrutturare e 1300 € al mq per quelli già rimodernati. Richieste anche per la zona di Sant'Agostino e Saporito (frazione di Rende). Soluzioni indipendenti si trovano a Sant'Agostino e Piano Monello: una villa singola costa 400-450 mila €, una porzione di bifamiliare circa 250 mila € e una tipologia a schiera 180-200 mila €. La frazione di Saporito ospita edifici più popolari che costano 800-900 € al mq. Proseguono i lavori per la realizzazione del "Parco Acquatico", in zona viale Parco, che prevede la costruzione di un laghetto artificiale e di una nuova zona commerciale. Attivo il mercato delle locazioni, alimentato da studenti universitari nell'area di Quattromiglia e da giovani coppie negli altri quartieri. Per affittare un trilocale a Commenda si spendono mediamente 350-400 € al mese, mentre una camera singola a Quattromiglia si affitta a 220-230 € al mese. I contratti più stipulati sono quelli a carattere transitorio da 12 mesi.