

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

CATANZARO: PREZZI stabili nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-9,4%	-2,9%	+3,1%	-4,3%	-5,5%	-6,3%	0,0%	0,0%	0,0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Prezzi stabili a Catanzaro nella seconda parte del 2016.

Il semestre ha evidenziato un mercato vivace con un aumento delle richieste e delle compravendite anche grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni e a tassi sui mutui contenuti. Nel Centro storico della città stanno tornando gli investitori. A Catanzaro Lido si registrano compravendite da parte di persone in arrivo da tutta la Calabria e da altre regioni italiane grazie alla presenza delle facoltà universitarie, della struttura ospedaliera e della Regione Calabria operative a Germaneto. Da segnalare nella zona di Catanzaro nord la riqualificazione dello stadio e la nascita di nuovi immobili in classe "A". A Catanzaro Lido è stata bonificata un'area dismessa dove si sta realizzando un parco pubblico. Qui è attivo anche il mercato delle locazioni estive ed è stato completato il lungomare della cittadina.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: trilocali i più richiesti

L'analisi della domanda vede una netta prevalenza del trilocale (55,7%), seguito a distanza dal bilocale con il 21,6% delle richieste. La disponibilità di spesa si concentra soprattutto nella fascia di spesa fino a 119 mila € (57,4%), seguita da quella compresa tra 120 e 169 mila € (27,8%). In lieve aumento rispetto ad un anno fa la percentuale delle richieste comprese nella fascia di spesa tra 120 e 169 mila €, indicando quindi un miglioramento della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

LOCAZIONI: canoni stabili o in lieve aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede stabilità sui bilocali ed un leggero aumento del 10% sui trilocali.

COMPRAVENDITE

Segnali positivi arrivano anche dal numero di compravendite: nel 2016 a Catanzaro città sono stati venduti 605 immobili residenziali, con un aumento del 16,1% rispetto al 2015.

MERCATO IMMOBILIARE

A CATANZARO IN AUMENTO RICHIESTE E COMPRAVENDITE

Sono stabili nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Catanzaro.

Nel Centro storico comprano sia acquirenti alla ricerca della prima casa e sia investitori che desiderano acquistare una casa da mettere a reddito. Questi ultimi impiegano da 10 a 40 mila € per acquistare monolocali e bilocali che poi riescono ad affittare a 150 - 300 € al mese. Comprano persone che lavorano in zona oppure che vi hanno sempre vissuto. Il centro storico è caratterizzato da abitazioni risalenti al 1800-1900, spesso prive di ascensore e completamente da ristrutturare. In questo caso i valori medi sono di circa 500 € al mq. Le soluzioni più quotate si trovano su corso Mazzini dove, gli immobili in buono stato, possono arrivare a 1500 € al mq con punte, rare, di 2000 € al mq per gli ultimi piani con terrazzo. Difficile trovare box e posti auto e, per questo motivo, si registrano prezzi che oscillano da 15 a 35 mila €.

Nella zona Nord di Catanzaro il semestre ha evidenziato un mercato vivace con un aumento delle richieste. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie alla ricerca della prima casa e che si orientano su trilocali su cui investire da 70 a 80 mila €. Le soluzioni abitative che hanno prezzi più elevati sono quelle situate nella zona Giardini, maggiormente servita, con immobili dalla metratura compresa tra 120 e 150 mq e su cui si orienta soprattutto il target delle famiglie con una buona disponibilità di spesa. Per una soluzione usata ed in buono stato si spendono intorno a 1500-1600 € al mq. Nella zona dello Stadio sorgono sia abitazioni in edilizia privata e sia abitazioni in edilizia popolare (ex Ater), spesso prive di ascensore che, in buono stato,

si scambiano a prezzi medi di 1000 € al mq. Popolare anche la zona di Ponte Piccolo che si trova nella parte più a nord della città, nei pressi dell'ospedale Pugliese e dell'ospedale Ciaccio. Qui è possibile acquistare appartamenti popolari degli anni '60 a 800-900 € al mq. Sempre in questa zona sono stati costruiti appartamenti residenziali in classe "A" immessi sul mercato a 2000 € al mq ed è presente il "Parco della Biodiversità". Vanno avanti i lavori di riqualificazione dello Stadio Nicola Ceravolo. Positivo il mercato delle locazioni che vede un aumento della domanda e il ricorso a contratti a canone libero con cedolare secca. A cercare in affitto prevalentemente famiglie e ragazzi. Spostando si a ridosso del centro storico si trova piazza Matteotti dove è possibile acquistare soluzioni degli anni '70, dotate di ascensore e valutate intorno a 1700-1800 € al mq.

A Catanzaro Lido la domanda è alimentata da investitori che acquistano appartamenti da mettere a reddito affittandoli a studenti oppure a professionisti che lavorano presso la struttura ospedaliera presente nel quartiere; per questo piace in modo particolare la zona di Germaneto. Gli investitori impiegano 70-80 mila € per l'acquisto di bilocali e 110-130 mila € per l'acquisto di trilocali da affittare a 250 € a stanza (nelle zone centrali). La richiesta di appartamenti in affitto da parte di studenti universitari è molto alta, si tratta di ragazzi in arrivo dalla Calabria ma anche dalla Sicilia, dalla Campania e dal Lazio. Nel centro della città (piazza Pola, piazza Garibaldi e le traverse) ci sono condomini degli anni '70-'80 che si scambiano a prezzi medi di 1500-1700 € al mq con punte di 2000 € al mq per soluzioni con terrazzo e vista mare. In miglioramento la zona Porto anche in seguito al completamento del lungomare nuovo inaugurato da poco. I prezzi delle soluzioni usate sono simili. Nella parte nord del lungomare si sviluppa la zona Giovino, dove si trovano ville, appartamenti e locali commerciali nuovi. Qui, per le tipologie più vicine al mare, si arrivano a spendere fino a 2200 € al mq. In questa zona va avanti lo sviluppo edilizio con la costruzione anche di villette a schiera valutate 1800-2000 € al mq. Piace anche l'area di Casciolino dove si acquistano appartamenti e villette di nuova costruzione con una spesa compresa tra 1800-2000 € al mq. Da segnalare infine che nell'area di via Crotone è stata bonificata una vasta zona dove erano presenti capannoni in disuso ed è in fase di realizzazione un parco pubblico verde dotato di strutture ricettive e ricreative per i cittadini. Attivo anche il mercato delle locazioni turistiche, soprattutto nella parte centrale ed adiacente al mare di Catanzaro Lido. Qui è possibile affittare bilocali e trilocali a 1200 € per il mese di luglio ed a 1500 € per il mese di agosto. A cercare case in affitto sono quasi sempre persone originarie del posto e trasferitesi in altre aree della penisola per motivi di lavoro. Poco dinamico il mercato degli affitti residenziali dal momento che i proprietari preferiscono ricorrere agli affitti a studenti e a quelli turistici. Per questo motivo le famiglie che cercano casa in affitto si orientano verso le località limitrofe.

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

Nella seconda parte del 2016 i prezzi immobiliari nelle località turistiche della **Calabria** hanno registrato un calo dell'1,4%.

Quotazioni sostanzialmente invariate a Botricello. Il mercato è vivace e il numero di richieste da parte di turisti in cerca della casa vacanza è in aumento. Si tratta soprattutto di persone originarie del posto e residenti in altre regioni d'Italia. La soluzione ideale si trova all'interno di villaggi e strutture attrezzate, la tipologia più richiesta è il trilocale da 60 mq circa dotato di giardino e dal valore compreso tra 40 e 50 mila €. Talvolta si richiedono anche le soluzioni indipendenti o le villette a schiera. A **Botricello** piacciono in particolare le tipologie situate sul lungomare, appartamenti in complessi degli anni '70-'80 che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 1000 € al mq. Piacciono anche gli immobili posizionati nella parte finale di Marina di Bruni che si scambiano a prezzi medi di 1000 € al mq. A Marina di Bruni si possono acquistare

villette e appartamenti in palazzine realizzate tra la fine degli anni '70 e gli anni '80, oppure villette costruite tra il 2005 ed il 2010. Qui il prezzo di una villetta bifamiliare di recente costruzione da 80 mq più giardino si attesta su 100 mila €. A **Cropani** la domanda di seconda casa si concentra sulla Marina di Cropani dove sorge Villaggio Carrao, caratterizzato dalla presenza di bilocali con giardino dal valore di 40-60 mila €, ma che scende a 30 mila €, se si tratta di tipologie da ristrutturare. La richiesta di casa vacanza a **Sellia Marina** si focalizza sull'area a ridosso del mare, dove si trovano appartamenti a prezzi compresi a 800-900 € al mq e villette entro 100 mila €. Da segnalare che attualmente numerose ville da 150 mq che si trovano sul territorio di Sellia Marina, in particolare in località Ruggero, un tempo destinate a casa vacanza, sono acquistate come prima casa grazie a prezzi competitivi compresi tra 100 e 140 mila €. Piacciono anche gli appartamenti situati in residence nella zona di Riva Chiara, dove i valori sono di 800 € al mq. L'area centrale di **Simeri Mare** è richiesta soprattutto come prima casa, mentre la domanda da parte di turisti si orienta prevalentemente sulle zone di Marincoli. In particolare in quest'ultima località sono disponibili villette realizzate da un ente pubblico ante '67 e negli anni '70 e ormai riscattate: si tratta di villette apprezzate anche come prima casa e valutate 500-600 € al mq se da ristrutturare e 1000 € al mq se già rimodernate. In tutti i comuni sopracitati sono attivi cantieri per la realizzazione di nuove villette a schiera, bifamiliari e trifamiliari, con valutazioni del nuovo che si attestano su 1100-1200 € al mq. Infine da segnalare che in alcuni tratti del lungomare di Cropani e di Sellia Marina sono in atto lavori di ammodernamento generale e della pavimentazione. Per quanto riguarda gli affitti estivi si segnalano canoni mensili compresi tra 800-1300 € al mq a luglio, 1500-2500 € ad agosto e 500-1000 € a giugno e settembre. Si tratta di canoni riferiti a bilocali da 4 posti letto e le differenze di spesa sono determinate dall'ubicazione o meno all'interno di una struttura attrezzata e dallo stato di conservazione.

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di **Soverato** sono in lieve diminuzione. La domanda è molto dinamica con potenziali acquirenti alla ricerca della prima casa, della casa vacanza e per investimento. Infatti la cittadina si presta a tutti questi tipi di acquisto. La tipologia più richiesta come seconda casa è il trilocale su cui investire da 110 a 140 mila €. A comprare sono persone residenti in altre regioni di Italia ma originarie del posto. Chi desidera la prima casa si orienta maggiormente su soluzioni indipendenti o su metrature più ampie. Il lungomare è ovviamente la zona più ambita. Sul lungomare Europa si contano condomini degli anni '60-'70 che in buono stato hanno valori medi di 1600-1800 € al mq. Difficile che gli immobili sul lungomare possano godere di vista mare a meno che non si tratti di piani alti o attici e in questo caso si possono raggiungere anche i 2000 € al mq. La zona del Lungomare è anche quella dove si concentrano i locali notturni e di conseguenza è apprezzata soprattutto dai turisti. Inoltre negli ultimi tempi è stato oggetto di interventi di riqualificazione che l'hanno decisamente migliorato. Al momento sono in corso i lavori per il tratto centrale dove dovrebbe sorgere anche un anfiteatro. Piacciono anche le abitazioni presenti nelle zone centrali come via San Giovanni Bosco, corso Amirante, corso Umberto I e via Trento e Trieste. Le quotazioni non si discostano molto da quelle che si registrano sul lungomare: 1400-1500 € al mq per le soluzioni degli anni '70-'80. Sempre alta la domanda di immobili in affitto durante il periodo estivo e questo giustifica anche le richieste ad uso investimento. Già da marzo si iniziano a registrare le ricerche di appartamenti ad uso estivo, generalmente per un mese. Per un bilocale di quattro posti letto si segnalano 1800 € al mese a luglio, 2200 € al mese ad agosto e 1600 € al mese a settembre e a giugno.