

MESSINA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: quotazioni stabili

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I SEM 19
-5,6	+2,2	+2,9	-12,4	-3,2	-7,8	-2,6	-1,4	-2,2	-3,1%	0%

Variazione percentuale dei prezzi

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Messina hanno registrato stabilità.

Nelle aree centrali si segnala una buona domanda di prima casa e di casa ad uso investimento. Si nota, da parte dei potenziali acquirenti, la ricerca per soluzioni possibilmente in buono stato e che non necessitano di lavori di ristrutturazione.

Lungo la litoranea Nord si sviluppano borghi storici caratterizzati dalle cosiddette case dei "pescatori", valutate a prezzi medi di 1000-1200 € al mq. Sono acquistate come casa vacanza o per uso investimento. Nella zona collinare di Sperone si concentrano prevalentemente studenti universitari e lavoratori dell'Ospedale Papardo. Per questo motivo si registra una buona domanda da parte degli investitori.

DOMANDA E DISPONIBILITA' DI SPESA: in testa il 3 locali

A Messina città la tipologia più richiesta è il trilocale, che raccoglie il 52,4% delle preferenze.

Per quanto riguarda l'offerta è il 4 locali il taglio maggiormente presente sul mercato (40,9%).

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra nella fasce più basse, fino a 169 mila €, che comprendono il 75,1% delle richieste.

COMPRAVENDITE: città in aumento, provincia in ribasso

Le compravendite in città nel primo semestre del 2019 sono in aumento del 3,4% rispetto al primo semestre del 2018 (dati Agenzia delle Entrate). L'aumento arriva dopo due anni di sostanziale stabilità (2017 e 2018) in cui le transazioni residenziali si erano attestate su 1820-1830 abitazioni.

In provincia invece il numero di compravendite del primo semestre del 2019 segnala una flessione (-4,5%) rispetto al primo semestre del 2018.

MOTIVO ACQUISTO: cresce la componente investimento

Analizzando le compravendite gestite dalle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete di Messina città, si evince che nel I semestre 2019 il 68,9% degli acquisti ha riguardato l'abitazione principale e ben il 31,1% ha riguardato l'investimento. Rispetto al primo semestre del 2018 aumenta la percentuale di acquisti per investimento che, un anno fa, si attestava al 25,0%.

A comprare sul mercato sono state soprattutto coppie e coppie con figli che in totale compongono il 75,0% degli acquirenti, è single invece il 25,0% degli acquirenti.



“MESSINA. Sempre più investitori scelgono il mattone”

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Messina hanno registrato stabilità.

Nelle aree centrali si segnala una buona domanda di prima casa e di casa ad uso investimento. Si nota, da parte dei potenziali acquirenti, la ricerca per soluzioni possibilmente in buono stato e che non necessitano di lavori di ristrutturazione. Più difficile vendere case da ristrutturare nonostante i prezzi particolarmente vantaggiosi. Sfugge a questo trend solo la **zona Bassa**, ovvero quella che si sviluppa tra viale XXIV Maggio e il mare, dove si concentrano prevalentemente le tipologie signorili, dalla metratura ampia e quindi spesso acquistate da chi desidera migliorare. I prezzi medi si aggirano intorno a 1300 € al mq con punte di 1700 € al mq per le soluzioni fronte mare e sul centrale **viale Garibaldi**. Si arriva a 2000 € al mq per le case signorili ristrutturate posizionate in **corso Vittorio Emanuele**. Oltre viale XXIV Maggio c'è la zona di **viale Bocchetta** che si caratterizza per la presenza di immobili costruiti negli anni '60-'70 e che si scambiano a prezzi medi di 1200 € al mq. Più caotica **viale XXIV Maggio** che soffre anche per la carenza di posto auto e questo determina prezzi medi di 1300 € al mq. Su viale Regina Margherita si concentrano palazzi di qualità media i cui valori si aggirano intorno a 1100-1200 € al mq. Piace per i buoni collegamenti stradali. Case popolari, invece, sono disponibili nella zona compresa tra il **Mercato Comunale Sant' Orsola e viale Regina Elena** dove, la presenza di prezzi più contenuti (700 € al mq) attira acquirenti con budget più basso. Da segnalare che in **viale Giostra** è in fase di realizzazione un nuovo svincolo autostradale che migliorerà i collegamenti per raggiungere agevolmente le varie uscite della città. Positivo il mercato delle locazioni che vede protagonisti prevalentemente giovani coppie e famiglie. La presenza di facoltà universitarie comporta anche la domanda di affitto da parte di studenti. Questo stimola la domanda per investimento che si indirizza su tagli intorno a 100 - 120 mila € da destinare, oltre che agli affitti residenziali, anche alla creazione di B&B e casa vacanza. Per un trilocale in buone condizioni si spendono mediamente 450-500 € al mese ed il contratto utilizzato è quasi sempre quello a canone concordato con cedolare secca.

Lungo la litoranea Nord si sviluppano borghi storici caratterizzati dalle cosiddette case dei “pescatori”, valutate a prezzi medi di 1000-1200 € al mq. Sono acquistate come casa vacanza o per uso investimento. Nella **zona collinare di Sperone** si concentrano prevalentemente studenti universitari e lavoratori dell'Ospedale Papardo. Per questo motivo si registra una buona domanda da parte degli investitori che impiegano cifre medie di 60-70 mila € per acquistare bilocali e trilocali e affittare il posto letto a 200 € al mese. Un bilocale residenziale si affitta a 400-450 € al mese. In quest'area le case anni '90 sono quotate intorno a 800-1000 € al mq. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 1200- 1500 € al mq. L'acquisto della prima casa si orienta soprattutto verso **Villaggio Sant'Agata** che ha vissuto un intenso sviluppo edilizio nei primi anni 2000 con la nascita di appartamenti panoramici con vista sullo stretto di Messina che si compravendono a prezzi medi di 1500-1800 € al mq. Sono presenti anche villette a schiera. La ricerca di soluzioni indipendenti porta in particolare verso la zona di Ganzirri dove se ne trovano da 1100 a 1800 € al mq.

