

CATANIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE CATANIA

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: -3,1% nel 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-10,9%	-4,5%	-2,4%	-2,9%	-11,8%	-9,3%	-3,7%	-4,9%	-1,2%	-3,1%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel seconda parte del 2017 le quotazioni delle abitazioni di Catania sono diminuite dell'1,8 %. Soprattutto nelle zone centrali si registra un aumento delle richieste sia da parte di coloro che cercano la prima casa sia da parte degli investitori

Il 28,0% degli acquisti è stato effettuato per investimento, mentre il 68,0% delle compravendite ha riguardato l'abitazione principale ed il 4% la casa vacanza.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (43,5%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 53,7% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in leggera diminuzione, domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede nel secondo semestre 2017 una contrazione del -2,8% sui bilocali e del -1,4% sui trilocali rispetto al primo semestre 2017. Interessante la domanda di locazione nelle zone centrali e nelle zone a ridosso delle facoltà universitarie.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Catania nel 2017: in città sono state registrate 2.371 transazioni, in aumento del 7,2% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 4.947 (+3,7%).

TESTO INTEGRALE

CATANIA: transazioni immobiliari in aumento grazie agli investitori e alle giovani coppie

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Catania sono diminuiti dell'1,8%.

La zona compresa tra via **Plebiscito, piazza Duomo, Teatro Massimo e Stesicoro** ha evidenziato un mercato dinamico. In aumento le richieste sia da parte di coloro che cercano la prima casa sia da parte degli investitori. I prezzi sono sostanzialmente stabili ad eccezione della zona che si sviluppa intorno a via Plebiscito. Qui infatti si concentrano prevalentemente immobili di tipo popolare, spesso privi di ascensore ed i potenziali acquirenti hanno una disponibilità di spesa più contenuta. Una soluzione da ristrutturare costa intorno a 500 € al mq, una ristrutturata 1000 € al mq. Qui comprano sia investitori sia acquirenti di prima casa. Gli investitori sono interessati a monolocali e bilocali per realizzare la casa vacanza, trilocali e quadrilocali per realizzare B&B e prediligono le abitazioni posizionate su via Garibaldi, via Vittorio Emanuele e nelle immediate vicinanze di piazza Teatro Massimo. Sulla prima casa, invece, si sono mosse prevalentemente coppie alla ricerca di trilocali e single. Le famiglie sono spesso già residenti in zona e ricercano tagli più grandi. Si indirizzano su via Garibaldi Bassa, via Etna bassa e piazza Stesicoro, dove prevalgono gli immobili d'epoca dei primi anni del 700 che si alternano a soluzioni degli anni '60. Una soluzione da ristrutturare può arrivare a 1000 € al mq, una ristrutturata anche a 2000 € al mq. Su Piazza Teatro Massimo, cuore della movida cittadina e area ZTL, una soluzione da ristrutturare si aggira intorno a 1200 € al mq. I valori sono comunque contenuti perché, nella maggioranza dei casi, gli immobili sono privi di ascensore. In via Luigi Sturzo, adiacente a corso Sicilia, soluzioni degli anni '60-'70 da ristrutturare si scambiano a prezzi medi di 1300-1500 € al mq.

Il mercato delle locazioni è vivace grazie alla presenza degli universitari a cui si affiancano coloro che sono in città per lavoro. Per un trilocale si chiedono canoni medi di 500 € al mese. Si stipulano contratti a canone

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

libero a valori intorno a 400-450 € al mese. Da segnalare che in centro sono in corso i lavori per la nascita della metropolitana che arriverà fino all'aeroporto di Catania.

Il leggero aumento dei prezzi ha interessato la zona di **Villa Bellini e via Umberto I**. Si registra, infatti, una buona domanda alimentata da chi cerca la prima casa, che si sta orientando su ampi tagli, dal 4 locali al 6 locali ora decisamente più accessibili. Si tratta quasi sempre di famiglie del posto che comprano per migliorare la loro abitazione oppure per i figli o altri parenti. Si acquistano anche piccoli tagli da destinare all'investimento, con finalità turistiche, in particolare nell'area a ridosso di Villa Bellini e si impiegano cifre contenute, in genere comprese tra 30 e 40 mila €. L'area compresa tra via Umberto I e via XX Settembre è quella dove si concentrano le abitazioni più signorili e, per una soluzione da ristrutturare, si spendono mediamente 2100 € al mq. La vicinanza del Tribunale rende appetibile la zona da parte dei professionisti che acquistano. Il mercato immobiliare compreso tra via Umberto I e la Stazione Ferroviaria vede soprattutto compravendite ad uso investimento, le quotazioni oscillano intorno a 800-1000 € al mq. Non lontano, su viale della Libertà, viale Africa e corso Italia, ci sono diverse soluzioni di qualità medio alta, degli anni '50-70, che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq.

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari della **zona intorno a piazza Trento** sono stabili. Parliamo di un'area di Catania che si è sviluppata nel corso degli anni '60-'70 e che si estende verso corso delle Province. L'area, ad alta densità di uffici perché non lontano sorge il Tribunale, offre prevalentemente tagli medio grandi (oltre i 100 mq), con prezzi dal valore superiore a 150 mila €. Infatti acquistano prevalentemente famiglie alla ricerca dell'abitazione migliorativa. Spesso gli immobili sono lasciati allo stato originale e quindi necessitano di lavori di ristrutturazione importanti. Su via XX Settembre, in particolare, si registrano, per le soluzioni signorili rinnovate, valori di 2500 € al mq. Anche sul mercato delle locazioni c'è una buona domanda, in particolare per avviare uffici e studi professionali. Per un trilocale si chiedono circa 600 € al mese. Se l'immobile è affittato uso ufficio si stipulano contratti 6+6 mentre per utilizzo residenziale si usa il canale concordato per sfruttare la cedolare secca.

Prezzi in leggero ribasso nella zona di **Catania Est**. La motivazione è da ricercarsi in un'abbondante offerta presente sul territorio dovuta sia alla vendita di seconde e terze case sia a quelle vendute per esigenze migliorative. Rispetto ad un anno fa si segnala un ritorno degli investitori che acquistano piccoli tagli (monolocali e bilocali da 30-40 mila € in zona Picanello) o soluzioni più grandi (trilocali da 140-150 mila € in corso Italia) da mettere a reddito. In corso Italia in particolare si affitta a studenti: una stanza costa 200 € al mese. Sul mercato di prima casa si muovono soprattutto famiglie alla ricerca della casa migliorativa e per questo motivo più attente ed esigenti. Particolare attenzione viene posta allo stato del condomino e alle spese condominiali. Le zone più costose sono quelle di corso Italia e lungomare Ognina dove, un medio usato, costa 2000 € al mq. Piacciono le soluzioni fronte mare presenti su lungomare Ognina dove si realizzano poche compravendite per mancanza di una valida offerta. I valori scendono su via Leopardi e si portano intorno a 1600-1800 € al mq. Gli appartamenti signorili presenti su via Lauria e via De Gasperi arrivano anche a 2800-3000 € al mq. A ridosso di queste aree sorge la zona di Picanello, più popolare, dove al momento i tempi di vendita sono più lunghi anche a causa della bassa qualità immobiliare. A comprare sono prevalentemente persone che vivono in zona o che hanno budget più contenuti. I valori immobiliari si aggirano intorno a 800 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda ma i proprietari sono sempre più attenti alla capacità di spesa degli inquilini. Questi ultimi invece sono sempre più esigenti e attenti alla qualità degli immobili.

Si segnala la continuazione dei lavori della metropolitana che porterà alla nascita di due fermate nella zona di piazza Europa e di Picanello e l'ultimazione di un'uscita della stazione ferroviaria.

Vulcania e Rapisardi, nella seconda parte del 2017, hanno avuto trend dei prezzi immobiliari differenti: la prima ha registrato valori stabili mentre la seconda ha visto un'importante contrazione delle quotazioni, dovuta soprattutto alla minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e al fatto che gli immobili spesso sono privi di box e di posto auto. In più si deve aggiungere anche una riduzione della domanda ad uso investimento che si è spostata verso la zona di Vulcania più servita (soprattutto da quando è operativa la metropolitana) ed ora anche più accessibile a livello di prezzi. Nella zona di Rapisardi si cercano bilocali e trilocali entro i 100 mila €, si vendono con difficoltà le case dal valore superiore. L'area 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 1400-1500 € al mq. 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 le cui quotazioni oscillano intorno a 1300 € 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 1300 € al mq e arrivano al massimo a 1400 € al mq. Si registra comunque una buona domanda di locazione alimentata da personale ospedaliero in trasferta e da studenti. Un posto letto costa 120-130 € al mese. Il bilocale si affitta a 350 € al mese. Sono rimasti invariati i valori delle case a Vulcania. Si tratta di un'area medio-signorile e residenziale sorta tra gli anni '60 e gli anni '70 che si trova a sud della circonvallazione, nei pressi del Tribunale, della cittadella universitaria e vicino al centro. La concentrazione di uffici in zona determina una buona domanda di acquisto da parte di professionisti, così come la vicinanza delle facoltà universitarie comporta una buona domanda di acquisto di genitori di studenti. Molto ambiti gli attici e gli immobili dotati di box e posto auto dal momento che c'è una forte concentrazione di uffici. 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. Il mercato delle locazioni è dinamico perché alimentato sia da chi lavora in zona e sia da studenti. Un bilocale si affitta a 400 € al mese. Si fanno sia contratti transitori sia a canone libero.