

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE CATANZARO

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

STORICO PREZZI CATANZARO

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-9,4%	-2,9%	+3,1%	-4,3%	-5,5%	-6,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0%

Variazione percentuale dei prezzi

Prezzi stabili a Catanzaro nella seconda parte del 2017. Il mercato immobiliare del Centro storico vede protagonisti soprattutto acquirenti alla ricerca della prima casa. Si segnalano anche alcuni investitori interessati a tagli intorno a 150 mq acquistabili a 400 € al mq. Nella zona Nord il semestre ha evidenziato un mercato vivace, con un aumento delle richieste dovuto al fatto che l'offerta è di tipo popolare e residenziale e, di conseguenza, va ad accontentare diverse fasce di acquirenti. A Catanzaro Lido la domanda è sostenuta e vede protagonisti sia investitori sia acquirenti di prima casa. In miglioramento la zona Porto, anche in seguito al completamento del lungomare nuovo inaugurato da poco. Attivo anche il mercato degli acquisti di casa vacanza: in genere chi le compra le affitta durante l'anno accademico agli studenti e poiché sono libere nel periodo estivo, a luglio sono date in locazione con destinazione turistica.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: trilocali i più richiesti

L'analisi della domanda vede una prevalenza del trilocale (56,4%). La disponibilità di spesa concentra il 59,2% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €. Il 39,5% degli acquisti è stato effettuato per investimento, mentre il 60,5% delle compravendite ha riguardato l'abitazione principale.

LOCAZIONI: canoni stabili o in lieve aumento

Dinamico il mercato delle locazioni anche per uso ufficio. Si affitta prevalentemente a studenti universitari (46,2%), seguiti dai lavoratori trasfertisti (26,9%) ed infine da coloro che decidono di andare in affitto per motivi personali (26,9%). Nell'ultimo semestre i canoni dei bilocali sono leggermente aumentati rispetto a quelli registrati nella prima parte del 2017 (+4,2%). I canoni dei trilocali, invece, sono rimasti sostanzialmente invariati.

COMPRAVENDITE

Segnali positivi arrivano anche dal numero di compravendite: nel 2017 a Catanzaro città sono stati venduti 619 immobili residenziali, con un aumento del 3,3% rispetto al 2016. In provincia le transazioni nell'anno sono state 1.540 in aumento del +2,6%

TESTO INTEGRALE

CATANZARO: compravendite in crescita. Quasi la metà delle locazioni è destinata agli studenti. Mutui: surroghe in netto calo

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Catanzaro hanno registrato stabilità.

Il mercato immobiliare del **Centro storico** vede protagonisti soprattutto acquirenti alla ricerca della prima casa e che lavorano presso gli uffici ancora presenti in quest'area (molti uffici infatti sono stati delocalizzati nella zona di Germanedo) o che hanno sempre vissuto in zona. Poiché i prezzi sono decisamente contenuti gli acquirenti destinano all'acquisto della prima casa budget più bassi. Qui si trovano 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. Valori simili si registrano per le soluzioni ristrutturate presenti nel quartiere Bellavista da cui si può godere anche

della vista mare. Difficile trovare box e posti auto e, per questo motivo, si registrano prezzi che oscillano da 15 a 35 mila €. Si segnalano anche alcuni investitori che acquistano tagli da mettere a reddito, intorno a 150 mq acquistabili a 400 € al mq. Dinamico il mercato delle locazioni, anche per uso ufficio. Per un bilocale si spendono intorno a 350 € al mese, per un trilocale 400 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

Nella **zona Nord** il semestre ha evidenziato un mercato vivace con un aumento delle richieste dovuto al fatto che l'offerta immobiliare è di tipo popolare e residenziale e, di conseguenza, va ad accontentare diverse fasce di acquirenti. Questi ultimi sono orientati prevalentemente sul trilocale su cui investire 70-80 mila €. Non mancano genitori che acquistano per i figli. Le quotazioni della zona nord sono abbastanza contenute perché mediamente si aggirano intorno a 1000 € al mq, con punte di 1300-1400 € al mq in zona Giardini, più servita e per questo apprezzata soprattutto dalle famiglie. Un mix di abitazioni in edilizia privata e in edilizia popolare (ora Aterp), spesso prive di ascensore sono disponibili in zona Stadio. 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". A ridosso del centro storico si trova piazza Matteotti dove case degli anni '70, dotate di ascensore, sono valutate intorno a 1500-1600 € al mq. 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 nella zona Nord sono prevalentemente famiglie e ragazzi. Per un bilocale si spendono mediamente 300 € al mese. Mercato interessante anche nella zona di Mater Domini e viale Vincenzo de Filippis. Nella prima esiste un mix di tipologie residenziali e popolari realizzate negli anni '70 e che hanno prezzi medi intorno a 1000 € al mq. Punte di 1400-1500 € al mq si segnalano per gli appartamenti di nuova costruzione. Su viale de Filippis si trovano case usate e di nuova costruzione realizzate a partire dagli anni 2000. Le prime si aggirano intorno a 700-800 € al mq, le seconde hanno quotazioni di 1400-1500 € al mq.

Stabili i valori immobiliari a **Catanzaro Lido**: la domanda è sostenuta e vede protagonisti sia investitori sia acquirenti di prima casa. Infatti in zona Germaneto è presente l'Università e questo comporta una buona domanda ad uso investimento con immobili da affittare a studenti o dipendenti dell'Ospedale, oltre che da parte dei genitori di studenti. Gli investitori impiegano 70-80 mila € per l'acquisto di bilocali e 110-130 mila € per l'acquisto di trilocali da affittare a 220 € -280 € al mese a stanza (nelle zone centrali). Nel centro di Catanzaro Lido (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. Sono in costruzione delle soluzioni che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq. Nuovi interventi anche nella parte nord del lungomare, in particolare nella zona Giovino, dove si trovano ville, appartamenti e locali commerciali sorti da poco. 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 possono comprare appartamenti e villette di nuova costruzione con una spesa compresa tra 1800-2000 € al mq. Completata la bonifica dell'area di via Crotone: è sorto un parco pubblico dotato di strutture ricettive e ricreative. Attivo anche il mercato degli acquisti di casa vacanza: in genere chi le compra le affitta durante l'anno accademico agli studenti e poiché sono libere nel periodo estivo, a luglio sono date in locazione con destinazione turistica. I trilocali si affittano a 1200 € per il mese di luglio ed a 1500 € per il mese di agosto.

IMMOBILI TURISTICI

In aumento la domanda di acquisto da parte di stranieri

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari delle località turistiche in provincia di Catanzaro hanno registrato un ribasso dello 0,5%.

Quotazioni sostanzialmente invariate a **Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri Mare**. Parliamo di un mercato che registra specialmente richieste da parte di acquirenti locali provenienti dalle province di Catanzaro e Crotone. I potenziali acquirenti si orientano principalmente su bilocali e trilocali, meglio se all'interno di villaggi e di strutture attrezzate, in buono stato, con uno spazio esterno e in zone servite. L'investimento medio è compreso tra 40 e 50 mila € e talvolta si richiedono anche le soluzioni indipendenti o le villette a schiera. Cresce l'attenzione per le spese condominiali (non devono superare i 400-500 € all'anno). Le richieste sono abbastanza distribuite tra Botricello, Cropani, Sellia Marina e Simeri mare. Negli ultimi tempi sono sempre più numerosi i turisti stranieri, dal nord Europa in particolare (Francia, Germania, Belgio, Polonia).

Le soluzioni posizionate sul lungomare di Botricello sono particolarmente apprezzate ed hanno prezzi medi intorno a 1000 € al mq. Stesse quotazioni anche per le abitazioni situate a Marina di Bruni, dove si possono acquistare anche 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 si 40-60 mila €, 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 possono acquistare appartamenti a prezzi compresi a 800-900 € al mq. Disponibili anche villette entro i 100 mila €.

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 ristrutturate. 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.

Sono terminati i lavori per il lungomare di Cropani e di Sellia Marina e che hanno portato alla nascita di importanti aree pedonali.

Per quanto riguarda gli affitti estivi si segnalano richieste dalla Campania e 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 2017 i valori immobiliari di **Soverato** sono stabili. Si segnala un aumento della domanda di casa vacanza dovuta ad una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti che stanno approfittando anche dei prezzi più vantaggiosi. Ad acquistare sono prevalentemente persone del posto a

cui si aggiungono coloro che, originari, della Calabria vivono in altre regioni oppure hanno trascorso le vacanze in questi luoghi. La tipologia più richiesta come seconda casa è il trilocale su cui investire da 110 a 140 mila €, possibilmente dotati di vista mare o uno sfogo esterno o con un terrazzino. Il lungomare è ovviamente la zona più ambita per la vicinanza al mare. Sul lungomare Europa si contano condomini degli anni '60-'70 che, in buono stato, hanno valori medi di 1600-1800 € al mq. Se l'abitazione gode della vista mare 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. Sono stati ultimati 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. Negli ultimi tempi si segnalano acquisti di seconda casa anche nella zona Alta di Soverato, dove ci sono sia appartamenti sia soluzioni indipendenti e anche immobili di nuova costruzione acquistabili a 1400-1500 € al mq. Mercato discreto anche a Davoli Marina, confinante con Soverato, dove acquista chi ha un budget più contenuto, dal momento che un buon usato in condomini degli anni '70 si compra a 1000 € al mq. 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 turistico, generalmente per un mese. Per un bilocale di quattro posti letto si segnalano 1600 € al mese a luglio, 2000 € al mese ad agosto e 500/600 € al mese a settembre e a giugno.