

CATANIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: -0,6% nel II sem 2018 sul I sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-10,9%	-4,5%	-2,4%	-2,9%	-11,8%	-9,3%	-3,7%	-4,9%	-1,2%	-3,1%	-3,1%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nella seconda parte del 2018 le quotazioni delle abitazioni di Catania sono diminuite dello 0,6 %. I tempi di vendita si sono portati a livelli dell'inizio della crisi (149 giorni). Il mercato è decisamente più veloce, soprattutto se gli immobili sono collocati sul mercato al giusto prezzo.

Le soluzioni economiche sono quelle che hanno perso maggiormente, anche il nuovo registra un calo delle quotazioni, che invece si sono mantenute stabili sulle tipologie signorili.

Interessante il dato che mostra che il 23,8% di chi compra lo fa per investimento, percentuale sopra la media nazionale che è pari al 18,4%.

A Catania un bilocale rende il 5,8% annuo lordo e il trilocale rende mediamente il 5,2% annuo lordo, ampiamente sopra il dato nazionale (4,9%). Per cui il mattone in città rappresenta un'ottima scelta di impiego del capitale. Tra le zone scelte per investire troviamo quelle centrali, anche grazie alla presenza della metropolitana che le collega con la stazione ferroviaria e in futuro con l'aeroporto.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta, e anche quella più presente sul mercato, è il trilocale, rispettivamente 42,4% e 36,5%, mentre la disponibilità di spesa degli acquirenti nel 58,5% dei casi si concentra nella fascia fino a 119 mila €

COMPRAVENDITE: aumento sia in città che in provincia

Cresce il numero di compravendite a Catania nel 2018: in città sono state registrate 2.955 transazioni, l'8,2% in più rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 5.404 (+9,2%).

LOCAZIONI:

Sul fronte dei canoni, rispetto al primo semestre del 2018, nella seconda parte dell'anno si registra una sostanziale stabilità sui bilocali e un lieve aumento sui trilocali, rispettivamente +0,3% e +1,2%. Il canone medio mensile medio per un bilocale è di 380 €, mentre per il trilocale occorrono 470€.

TESTO INTEGRALE

CATANIA: mercato in ripresa.

Il giusto prezzo dell'immobile velocizza le vendite

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di Catania hanno registrato una riduzione dello 0,6%. I prezzi della zona compresa tra via Plebiscito, piazza Duomo, Teatro Massimo e Stesicoro sono in leggera

diminuzione. Da un lato si è contratta la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e dall'altro i venditori hanno collocato sul mercato le case al reale valore per velocizzare le tempistiche di vendita. Infatti, numerose tipologie in zona derivano da lasciti ereditari e, per questo motivo, gli eredi esprimono la volontà di vendere in tempi brevi. Tra gli acquirenti si contano numerosi investitori che comprano per fare B&B e che trovano sia piccoli tagli sia soluzioni più grandi da frazionare. In questo caso si prediligono le abitazioni posizionate su via Garibaldi e via Vittorio Emanuele dove, un buon usato, costa intorno a 1000 € al mq. Le famiglie, quasi sempre già residenti in zona, sono interessate ad acquistare tagli più grandi e si indirizzano su via Garibaldi Bassa, via Etna bassa e piazza Stesicoro, dove prevalgono gli immobili d'epoca dei primi anni del 1700 che si alternano a soluzioni degli anni '60. Un immobile da ristrutturare può arrivare a 1000 € al mq, uno ristrutturato signorile anche a 2000-2200 € al mq. Le soluzioni più economiche e popolari si concentrano in via Plebiscito a prezzi di 500 € al mq se da ristrutturare e 1000 € al mq se già rimodernati. Su piazza Teatro Massimo, cuore della movida cittadina e area ZTL, una soluzione da rinnovare si aggira intorno a 1200 € al mq. I valori sono comunque contenuti perché, nella maggioranza dei casi, gli immobili sono privi di ascensore. 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 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 e che, attualmente, collega la zona con la Stazione Centrale. Negli ultimi tempi sono in aumento gli acquisti realizzati attraverso la formula del rent to buy.

Le quotazioni immobiliari della zona che si sviluppa intorno a piazza Trento sono stabili. Le tempistiche di vendita sono più brevi e si aggirano intorno a tre - quattro mesi, nel caso in cui sia necessario l'intervento di un istituto di credito, e due - tre mesi se l'acquisto è in contanti. Le tempistiche di locazione sono aumentate portandosi intorno a sei mesi. Le famiglie sono alla ricerca di tagli medio - grandi sui 110-120 mq, mentre i tagli più piccoli (2-3 locali) sono acquistati da investitori che comprano per i figli studenti oppure per affittarli a studenti o a professionisti ad uso ufficio, visto che non lontano sorge il Tribunale. Il budget medio di chi investe si aggira intorno a 100-120 mila € per un immobile in discrete condizioni e con pochi interventi di ristrutturazione. Parliamo di un'area di Catania che si è sviluppata nel corso degli anni '60-'70 e che si estende verso corso delle Province. La zona offre prevalentemente tagli medio grandi (oltre i 100 mq) dal valore superiore a 200 mila €. Su Corso Italia e via XX Settembre le soluzioni ristrutturate si aggirano intorno a 2500 € al mq, quelle da ristrutturare intorno a 2000 € al mq; i valori si abbassano a 1300 € al mq nelle traverse interne che non hanno affaccio sulle vie principali. La zona ha tra i plus oltre alla centralità e alla presenza dei servizi anche due fermate della metropolitana. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda, in particolare per avviare uffici e studi professionali. Sul versante residenziale è più difficile affittare perché più persone prendono in considerazione l'acquisto della casa. Per un bilocale arredato si spendono mediamente 500 € al mese. Per un trilocale si chiedono circa 600 € al mese. Se l'immobile è affittato ad uso ufficio si stipulano contratti 6+6 mentre per utilizzo residenziale è il canone libero quello più utilizzato, in alternativa si opta per il contratto a canone transitorio.

Prezzi stabili nella zona orientale di Catania. I tempi di vendita si stanno riducendo portandosi a 5-6 mesi, tuttavia stazionano gli immobili per i quali i proprietari non intendono abbassare i prezzi. Rispetto ad un anno fa si segnala un ritorno degli investitori che comprano piccoli tagli (monolocali e bilocali da 40-60 mila € possibilmente in zona Leopardi e Picanello) o soluzioni più grandi (trilocali da 140-150 mila € in Corso Italia) da mettere a reddito. Piacciono gli appartamenti situati in Corso Italia, una delle aree più costose, anche se in questo momento si nota l'assenza di lavori di rifacimento sulle facciate. Infatti, i potenziali acquirenti sono molto attenti alla qualità dell'immobile e del condominio. Si muovono soprattutto famiglie

alla ricerca della casa migliorativa e, per questo motivo, più attente ed esigenti. Su Corso Italia una soluzione signorile ristrutturata può superare i 3500 € al mq. Quotazioni simili anche per le abitazioni fronte mare, sul lungomare Ognina, dove difficilmente si trovano case in vendita. I valori scendono su via Leopardi e si portano intorno a 1400-1600 € 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 e con tempi di vendita più lunghi. A comprare sono prevalentemente persone che vivono in zona o che hanno budget più contenuti. I prezzi si aggirano intorno a 900 € al mq. Si segnala la continuazione dei lavori della metropolitana che porteranno alla nascita di due fermate nella zona di Picanello. E' stata invece completata la nuova fermata della stazione Ognina Picanello – via Fiume. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda ma l'offerta spesso non è qualitativamente all'altezza delle richieste. Per un bilocale si registrano canoni di 400 € al mese e si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

Vulcania e Rapisardi hanno mantenuto praticamente invariate le quotazioni immobiliari. Il mercato è in ripresa tuttavia la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti è in diminuzione. Le giovani coppie ricercano bilocali e trilocali, mentre le famiglie si orientano fino al quadrilocale: le prime si concentrano soprattutto nella zona di Rapisardi perché più economica, mentre chi ha un reddito consolidato preferisce Vulcania perché più residenziale e con un'offerta immobiliare dal taglio di 120-130 mq. Non mancano gli investitori, si tratta generalmente di genitori di studenti universitari che provengono dalla provincia di Catania e che cercano appartamenti di 2-3 locali, eventualmente affittando una stanza per rientrare delle spese. Gli investitori, negli ultimi tempi, si stanno orientando verso Vulcania dove, da due anni, è operativa una fermata della metropolitana. Per una camera singola si spendono intorno a 200 € al mese.

Vulcania è un'area medio-signorile e residenziale, sorta tra gli anni '60 e gli anni '70 nei pressi del Tribunale e vicino al centro della città. 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 e dove per un buon usato si spendono 1500-1600 € al mq. Rapisardi è un quartiere più periferico situato nei pressi degli Ospedali e degli svincoli autostradali, con una zona più decentrata ma più commerciale. Una delle strade principali è via Diaz, dove l'usato in buone condizioni costa 1600-1700 € al mq e i prezzi salgono a 2000-2200 € al mq negli stabili più recenti. Da segnalare anche la zona "Menza", ubicata nella parte bassa di viale Mario Rapisardi dove cerca chi ha una minore disponibilità di spesa. Infatti i prezzi si attestano a 1400 € al mq e arrivano ad un massimo a 1500 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da coloro che non riescono ad accedere al mutuo. Numerosi i proprietari che decidono di optare per il contratto a canone concordato. Un bilocale si affitta a 300 – 400 € al mese, 100 € in più per il trilocale.

Stabili le quotazioni delle case a San Giovanni Galermo anche se, su alcune tipologie, si segnalano ancora lievi ribassi dei valori. A vendere sono proprietari di più abitazioni che decidono di dismettere gli immobili a causa delle tasse troppo elevate, oltre a coloro che si trasferiscono per motivi di lavoro o realizzano un acquisto migliorativo. Molte abitazioni del quartiere sono state costruite in edilizia cooperativa. Una delle zone più ambite è quella di San Nullo grazie alla presenza dell'omonima fermata della metropolitana. I prezzi per gli stabili costruiti negli anni '90 sono di circa 1000 € al mq allo stato originario e 1100-1200 € al mq se già ristrutturati. La parte Alta, invece, si caratterizza per tipologie degli anni '80 con valutazioni medie di 850 € al mq per l'usato da ristrutturare e 1000 € al mq se già ammodernate. Molta offerta della zona è di tipo popolare e si presta ad acquisti da parte di coloro che hanno un budget più contenuto. Non lontano da San Giovanni Galermo, inoltre, è possibile acquistare soluzioni indipendenti: le villette costano 210-220

mila €, mentre le case indipendenti del '900, completamente da ristrutturare, si valutano 80 mila €. Negli ultimi tempi è molto apprezzata la zona di Belsito a Misterbianco, dove sono stati realizzati degli interventi per la riqualificazione dell'area. Sempre alta la domanda di appartamenti in locazione, che proviene anche da chi cambia per risparmiare sul canone o per mutate esigenze familiari. Anche in affitto i tagli più richiesti sono trilocali e quadrilocali, che costano 400 e 450 € al mese; si stipulano maggiormente contratti a canone concordato rispetto a quelli a canone libero e, in quasi tutti i casi, si applica la tassazione in regime di cedolare secca.