

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE MESSINA

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI IN LIEVE CALO nel I sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Isem18
-5,4	-5,6	+2,2	+2,9	-12,4	-3,2	-7,8	-2,6	-1,4	-2,2	-1,5

Variazione percentuale dei prezzi

Nella prima parte del 2018 le quotazioni immobiliari a Messina sono diminuite dell'1,5% rispetto al semestre precedente.

Stabili i valori nel Centro Storico e in zona Tribunale-Università dove si registrano acquisti da parte di famiglie e di investitori. Gli acquisti per investimento sono finalizzati all'affitto oppure all'avviamento di attività di B&B e casa vacanza, in particolare nelle aree centrali della città. In ogni caso la tipologia più richiesta è il trilocale da 80-90 mq e dal valore medio di 120 mila €.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Messina è il trilocale (48,2%), a seguire i 4 locali (24,3%).

La disponibilità di spesa concentra il 70,7% delle richieste nella fascia fino a 169 mila €.

La tipologia più presente sul mercato (offerta) è il trilocale (34,3%), a seguire il 4 locali (25,7%).

COMPRAVENDITE: aumentano in città e soprattutto in provincia

Si riscontra un incremento del numero di compravendite nel I semestre del 2018, in particolare in provincia in cui si registra un aumento del +11,2% rispetto al I semestre 2017. Segno positivo anche in città dove le transazioni crescono del +2,2%.

LOCAZIONI: canoni in rialzo

Sul fronte delle locazioni la città di Messina mostra aumento dei valori: +2,9% per bilocali e +2,2% per i trilocali (I semestre 2018 rispetto al II semestre 2017). I canoni di locazione medi registrati in città sono: bilocali 380 € al mese, trilocali 460 € al mese.

TESTO INTEGRALE

Messina. Mercato vivace e compravendite in rialzo

Nella prima parte del 2018 le quotazioni immobiliari a Messina sono diminuite dell'1,5% rispetto al semestre precedente.

Stabili i valori nel **Centro Storico** e in zona **Tribunale-Università** dove si registrano acquisti da parte di famiglie e di investitori. Gli acquisti per investimento sono finalizzati all'affitto oppure all'avviamento di attività di B&B e casa vacanza, in particolare nelle aree centrali della città. In ogni caso la tipologia più richiesta è il trilocale da 80-90 mq e dal valore medio di 120 mila €. Una delle strade più apprezzate del Centro Storico è via Tommaso Cannizzaro, dove le soluzioni storiche e di prestigio possono toccare 2000 € al mq a fronte di una media di 1400-1500 € al mq. La zona del Tribunale e dell'Università piace perché centrale e signorile, offre abitazioni costruite tra gli anni '20 e gli anni '50 insieme a palazzi storici e impreziositi con finiture d'epoca. Qui i valori dell'usato sono compresi tra 1200 e 1500 € al mq, mentre nell'area intorno al Duomo si toccano punte di 1500-1800 € al mq in alcuni palazzi particolarmente prestigiosi. Non lontano, sul lungomare via Vittorio Emanuele, ci sono abitazioni costruite tra gli anni '60 e gli anni '70: le abitazioni ristrutturate che costeggiano il porto, con affacci panoramici fronte mare costano 2000 € al mq. Da segnalare la presenza di un cantiere ormai completato nei pressi del Tribunale e di un cantiere attivo in via Industriale dove sono in fase di realizzazione nuove palazzine: la richiesta per il nuovo è di 2500 € al mq. La domanda di appartamenti in affitto è sempre alta e proviene da famiglie e giovani coppie. Il canone di un bilocale è di 350-380 € al mese, mentre quello di un trilocale sale a 450-480 € al mese.

Quotazioni invariate nell'**area centrale di Messina** nella prima parte del 2018. Il mercato è vivace ed è alimentato principalmente da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. La tipologia più richiesta è il trilocale che non necessita di interventi di ristrutturazione e preferibilmente dotato di doppi servizi. L'area che si sviluppa tra via XXIV Maggio e via Garibaldi si caratterizza per la presenza di immobili di tipologia signorile d'epoca, spesso privi di ascensore. Qui si rivolgono prevalentemente famiglie alla ricerca della casa migliorativa dal momento che i tagli superano spesso i 120-130 mq. Per una soluzione in buone condizioni si spendono mediamente 1800 € al mq, valore che sale a 2200 € al mq per le soluzioni posizionate nell'area di corso Vittorio Emanuele. In viale Bocchetta le abitazioni in buono stato costano 1100-1200 € al mq. Si apprezza la vicinanza del tram che collega diverse zone della città. Spostandosi verso la parte più alta ed esterna di viale Bocchetta i valori scendono a 1000 € al mq. Su viale Regina Margherita i prezzi sono di 1000 € al mq, ci sono poi nuove palazzine signorili in fase di ultimazioni i cui valori non superano i 2300 € al mq. Quest'area è apprezzata anche per la presenza di uno svincolo autostradale e per questo è comoda per chi si sposta per motivi di lavoro. Case popolari sono disponibili in via Manzoni, dove acquistano coloro che hanno un budget più contenuto visto che i valori si aggirano intorno a 600-700 € al mq. In viale Giostra è in fase di realizzazione un nuovo svincolo autostradale che migliorerà i collegamenti con zona Annunziata. Positivo il mercato delle locazioni che vede protagonisti prevalentemente giovani coppie e famiglie. Per un trilocale in

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

buone condizioni si spendono mediamente 450-500 € al mese ed il contratto utilizzato è quasi sempre quello a canone concordato. Per quanto riguarda il mercato dei box nell'area centrale della città l'offerta risulta bassa ed è difficile che i proprietari decidano di vendere. Il valore di un box di 20 mq si attesta tra 30 e 35 mila €.

In lieve calo le quotazioni immobiliari in **zona Litoranea** dove prevalgono gli acquisti di abitazioni principali. Le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali, meglio se dotate della vista mare. Zona Paradiso è un quartiere residenziale ben collegato alla città grazie alla linea tramviaria e che incontra il favore dei clienti perché ubicato nelle vicinanze del mare: qui ci sono abitazioni degli anni '80 che costano mediamente 1200 € al mq, ma anche soluzioni realizzate tra il 2008 ed il 2010 che si vendono a circa 1800 € al mq. L'area di viale della Libertà quota 1200 € al mq per tipologie allo stato originario e 1500-1600 € al mq per le abitazioni ristrutturate. Più periferica zona Annunziata dove i prezzi difficilmente superano 1000 € al mq. Nuove palazzine in corso, a 2300-2400 € al mq, sono disponibili nella zona Panoramica del quartiere Paradiso. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registrano alcune richieste da parte di studenti universitari in zona Annunziata grazie alla presenza di alcune facoltà universitarie come ad esempio Farmacia e Lettere e Filosofia. Il canone di locazione di una camera singola per studente è di 160-180 € al mese.