

CATANZARO

Nel primo semestre del 2011 a Catanzaro i prezzi delle abitazioni sono aumentati dello 0,4%.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	I semestre 2011
10,7%	7,9%	5,0%	-9,6%	-2,9%	3,1%	+0,4%

Il mercato immobiliare del Centro storico ha subito un leggero rallentamento. Infatti i tempi di vendita si sono allungati e la domanda risulta bassa poiché la maggioranza delle abitazioni necessita di interventi di ristrutturazione. La zona, sottoposta a numerosi interventi di riqualificazione per il rifacimento delle facciate, presenta soluzioni signorili dell'800 e del '900, anche se non mancano soluzioni di costruzione più recente. Ad acquistare sono principalmente professionisti alla ricerca della prima casa ed investitori che successivamente affittano gli immobili di piccolo taglio soprattutto per uso ufficio. Il canone medio per un bilocale ristrutturato è di 400 € al mese. Corso Mazzini risulta la strada più prestigiosa: si tratta di una zona commerciale, a traffico limitato, con soluzioni signorili e di ampie dimensioni nate negli anni '60 e '70, nell'800 e nei primi del 1900. La quotazione media di un appartamento in buone condizioni è di 2000 € al mq. Tra le vie più ambite c'è via Jannoni, nei pressi del Comune e del teatro Politeama. Acquistare in questa via un appartamento di ampie dimensioni in palazzine di 2 o 3 piani costa 800 € al mq (da ristrutturare) e 1500 € al mq (ristrutturate).

Risultano stabili le quotazioni degli immobili nell'area di Mater Domini, Cavita, viale de Filippis, Gagliano e Quartiere Sant'Antonio. La domanda proviene quasi esclusivamente da parte di giovani coppie con un budget medio di 110-120 mila €, alla ricerca della prima casa, soprattutto trilocali posizionati ai piani bassi per la mancanza di ascensore. Risultano fermi da qualche anno, invece, gli acquisti per investimento, anche a causa della diminuzione delle richieste da parte degli studenti universitari in questa zona della città. Nel quartiere semicentrale di Mater Domini sono presenti sia costruzioni in edilizia privata degli anni '80 con quotazioni di 800-1200 € al mq sia costruzioni popolari ante '67, ex Iacp riscattate, con prezzi di 700-1000 € al mq, a seconda delle condizioni dell'appartamento. Nell'area di via De Filippis sono fermi i lavori per la costruzione di villette a schiera. L'usato in questa zona ha prezzi di 900-1200 € al mq. Cantieri ancora all'opera si trovano anche nel quartiere più periferico ma ben collegato di Cavita, dove sono in costruzione villette a schiera di 60-70 mq per piano, a prezzi di 250 mila €. Per quanto riguarda l'usato, una costruzione popolare costa 750 € al mq, mentre per una soluzione in edilizia privata si spendono 1100-1300 € al mq. Nel quartiere di Gagliano si possono acquistare appartamenti ristrutturati a 600 € al mq, mentre il nuovo costa 1500-1600 € al mq. Infine nel quartiere Sant'Antonio una soluzione in edilizia popolare e riscattata ha una valutazione compresa tra 700 e 1000 € al mq, a seconda delle condizioni dell'appartamento. Chi non riesce ad acquistare può locare un trilocale a 380-400 € al mese.

Nella zona Nord di Catanzaro si riscontra una notevole distanza fra domanda e offerta. Ad acquistare sono soprattutto giovani coppie alla ricerca della prima casa, soprattutto trilocali, con un budget medio di 120 mila €. Risultano in calo, invece, gli acquisti per investimento. Nel quartiere ben servito di Ponte Piccolo sono presenti palazzine realizzate tra gli anni '50 e '60, per la maggior parte in edilizia popolare e quotate 1200-1300 € al mq. Il prezzo sale a 1500 € al mq se costruite in edilizia privata. Nel quartiere più esterno di Ponte Grande si può acquistare a prezzi inferiori: per soluzioni in buono stato dei primi del '900 si spendono 900 € al mq, mentre per soluzioni, sempre in buono stato, ma degli anni '60 -'70, la valutazione media è di 1200 € al mq. Il quartiere Stadio sorge tra Giardini e Ponte Piccolo e offre appartamenti di 70 mq in condomini in edilizia popolare con 2 o 3 piani senza ascensore. Il prezzo medio per questo tipo di soluzioni è di 1400-1500 € al

mq. Salgono le quotazioni in zona Giardini, quartiere più richiesto perché centrale, ben servito e cuore delle attività commerciali. I pochi appartamenti in vendita, di alta qualità e di vecchia costruzione costano 1800 € al mq. Nella parte più periferica della città, in zona Siano, sono presenti villette bifamiliari che si sviluppano su 2 o 3 livelli valutate 230-250 mila €. Stesse tipologie di immobili si trovano in Santo Ianni, in direzione mare, dove sono in costruzione un migliaio di villette bifamiliari su 2 livelli e con giardino al prezzo di 210 mila €. Il mercato delle locazioni è alimentato soprattutto da giovani coppie che non possono acquistare. Il canone medio per un trilocale è di 450 € al mese; il contratto più utilizzato risulta quello a canone libero da quattro anni più quattro.

In questa prima parte dell'anno si riscontra un aumento dei prezzi ed una diminuzione dei tempi di vendita degli immobili a Catanzaro Lido, centro turistico-balneare che si estende per 5 km sulla costa ionica. La presenza del nuovo Policlinico e delle facoltà universitarie nel quartiere in espansione di Germaneto ha aumentato le richieste di acquisto da parte di investitori, ricercatori universitari e studenti provenienti dalle altre province della regione e da grandi città come Roma, Milano e Firenze. Non mancano, inoltre, acquisti per prima casa, dato che sempre più famiglie scelgono di vivere per tutto l'anno in questo quartiere costiero, sempre più popolato anche di inverno. Il taglio più richiesto è il trilocale ed il budget medio degli acquirenti è di 120-130 mila €. Chi investe nel mattone preferisce affittare a studenti per il periodo invernale ed a turisti per il periodo estivo. Il canone di locazione medio per una stanza singola è di circa 200-220 € al mese, per un posto in doppia è di 170-180 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello transitorio ad un anno. La zona più richiesta è via Lungomare, dotata di numerosi centri di ristorazione, bar, locali notturni e alberghi. L'area fronte mare presenta palazzi di 5-6 piani degli anni '50-'60 con appartamenti quotati anche 2300 € al mq in buone condizioni. Prezzi inferiori si registrano nella zona Centrale, dove per una soluzione usata abitabile in palazzine storiche ante '67 si spendono 1600-1800 € al mq. Appartamenti di nuova costruzione e di varie metrature sono a Casciolino, zona più interna ed in espansione dove il nuovo è quotato 2000 € al mq, mentre per l'usato da ristrutturare sono necessari 1600-1800 € al mq. La frazione in espansione di Giovino, continuazione del lungomare di Catanzaro Lido, offre varie tipologie di villette, da quella a schiera alla bifamiliare o indipendente, quasi tutte sviluppate su 3 piani. Per soluzioni da ristrutturare la quotazione è di 250-270 mila €, mentre il prezzo del nuovo sale a 280 mila € fino a picchi di 350 mila € per quelle in zona panoramica. Anche nelle vicinanze del piccolo porto turistico, per una villetta bifamiliare di 170 mq in buone condizioni e con giardino, sempre su 3 livelli e con vista mare, si possono spendere 350 mila €. Nell'area residenziale di Roccelletta di Borgia, tra Catanzaro Lido ed il comune di Squillace, la quotazione di villette indipendenti e bifamiliari è di 220-260 mila €. Da segnalare l'apertura nella parte finale di Casciolino del centro commerciale "Le Fontane".

Domanda	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Luglio 2011	1,0%	24,1%	53,9%	17,3%	3,7%

Offerta	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Luglio 2011	7,2%	14,4%	38,1%	27,9%	12,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa