

COSENZA

Nella prima parte del 2011 le quotazioni delle abitazioni a Cosenza sono diminuite del 7,8%. In leggera diminuzione anche le quotazioni degli immobili situati nel Centro Storico di Cosenza. In forte calo il numero di compravendite per l'assenza di interventi di riqualificazione previsti da molti anni ma non ancora realizzati ed a causa delle difficoltà di accesso al mutuo da parte dei potenziali acquirenti, soprattutto giovani coppie e famiglie alla ricerca della prima casa e con unico reddito. Le tipologie immobiliari della zona sono molto eterogenee: si possono trovare costruzioni del XVI secolo dalle metrature ampie (anche 400-500 mq) di elevato pregio artistico e storico con quotazioni di 1000 € al mq per soluzioni da ristrutturare e di 1500 € al mq per soluzioni in buone condizioni; sono presenti palazzi degli anni '30-'40-'60 con appartamenti ristrutturati che costano 600-700 € al mq e soluzioni di bassa qualità che necessitano di interventi di ristrutturazione quotati anche 200 € al mq. Le vie più prestigiose per il centro storico sono corso Costantino Telesio, piazza XV Marzo - ex piazza Prefettura. Il mercato delle locazioni nel centro storico è alimentato soprattutto da extracomunitari che pagano circa 200-300 € al mese per appartamenti con 2 o 3 locali. Le compravendite sono ferme anche a Zumpano, piccolo comune della fascia collinare a pochi chilometri da Cosenza che è stato interessato negli scorsi anni da un rapido sviluppo dal punto di vista degli insediamenti commerciali e dall'edilizia di tipo residenziale. I potenziali acquirenti preferiscono acquistare in altre zone a causa di varie frane avvenute negli ultimi due anni che hanno danneggiato anche parte di una struttura commerciale costringendola alla momentanea chiusura. Il prezzo di una villetta a schiera di 120-150 mq è di 120-150 mila €, mentre per un appartamento di nuova costruzione in palazzine di 2 o 3 piani si spendono 850-900 € al mq. Nel comune di Rovito l'offerta immobiliare è costituita da appartamenti e da ville unifamiliari ed a schiera costruite e vendute negli scorsi anni. Nel comune di Trenta si possono acquistare principalmente appartamenti degli anni '70-'80-'90 in palazzine di 2-3 piani o case semindipendenti. Il prezzo medio per questo tipo di soluzioni è di 700 € al mq. Nella zona Centro-Nord di Cosenza si riscontra un leggero calo dei prezzi delle abitazioni. In aumento i tempi di vendita a causa dell'iniziale distanza tra domanda e offerta. Ad acquistare sono principalmente giovani coppie e famiglie con budget medi di 110 mila €, alla ricerca della prima casa, generalmente trilocali dalle metrature ridotte, non superiori ai 90 mq. Risulta bassa invece la domanda di chi acquista per mettere a reddito anche a causa delle ridotte richieste, in questa zona della città, di immobili in locazione da parte degli studenti universitari. Il canone medio per un bilocale è di 350 € al mese, per un trilocale di 450 € al mese, mentre per appartamenti dalle metrature più ampie il canone raggiunge i 500 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello transitorio ad un anno; non si segnala un elevato interesse da parte dei proprietari per quanto riguarda la tassazione con cedolare secca. Risulta ancora in espansione l'area di via Giacomo Mancini, dove si stanno costruendo palazzi di 7-8 piani con 30-40 appartamenti, dal bilocale al cinque vani. Per un buon usato di recente costruzione si spendono 1350-1400 € al mq, mentre per il nuovo il prezzo sale a 1500-1550 € al mq. Sono quasi i terminati i lavori per il progetto di viale Parco che collegherà con un'arteria unica la città con la zona di Commenda di Rende, mentre risulta approvato il progetto ma non sono ancora partiti i lavori per la realizzazione della metropolitana leggera che congiungerà il centro della città di Cosenza, dal municipio, con il comune di Rende. L'area di via Popilia, adiacente a viale Parco, da qualche anno è interessata da un vero e proprio processo di riqualificazione e di espansione. Le soluzioni degli anni '90 in edilizia popolare ed in edilizia cooperativa, che al momento rappresentano la maggior parte delle abitazioni, sono quotate in buono stato 1000 € al mq. Per i nuovi appartamenti situati in grandi palazzi con 7-8 piani, il prezzo sale a 1300 € al mq. L'area più centrale e ben servita di piazza Europa risulta molto richiesta ma si riscontrano difficoltà nelle compravendite a causa della distanza tra domanda e offerta. La zona offre soluzioni degli anni '60-'70 in buone condizioni a 1100-1200 € al mq, appartamenti nuovi a 2500 € al mq e costruzioni in edilizia popolare ormai riscattate a 800 € al mq

se in buono stato, 650 € al mq se è necessario ristrutturare. Quotazioni leggermente superiori nella vicina e più signorile piazza Zumbini.

Risultano in leggera diminuzione i prezzi degli immobili nella zona centro-sud di Cosenza. Infatti si registra un leggero calo della domanda causato non solo dalle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti, ma anche da un aumento dell'offerta di abitazioni dai prezzi più vantaggiosi. Gli acquisti sono effettuati sia da famiglie e giovani coppie alla ricerca della prima casa, sia da parte di investitori, entrambi con un budget medio di 150-200 mila €. La tipologia più richiesta è il trilocale con doppi servizi, mentre il box auto è molto richiesto ma difficile da acquistare a causa della bassa disponibilità. Corso Mazzini, strada principale e commerciale della città, è la via più richiesta da professionisti in cerca di uffici. Nelle traverse si concentra la domanda di appartamenti in palazzine costruite tra gli anni '20 e gli anni '70, con quotazioni di 2000-2200 € al mq per un buon usato e di 1600-1700 € al mq per un ristrutturato. Nella zona di Muoio Piccolo e Muoio Grande le quotazioni scendono a 1200-1300 € al mq per un appartamento in buone condizioni ed a 1000 € al mq per soluzioni da ristrutturare, mentre per villette bifamiliari con metrature di 250-270 mq dotate di balconi e terrazzini il prezzo è di 350 mila €. Nuove costruzioni, trilocali o quattro locali in fabbricati con attico, si possono acquistare in via Reggio Calabria e viale Parco a prezzi di 1500-1700 € al mq. Buono il mercato delle locazioni grazie alla presenza di lavoratori trasfertisti che cercano soprattutto monolocali e bilocali; il canone medio per i monolocali è di 300 € al mese, per i bilocali è di 400 € al mese. Buona la domanda di locazione anche da parte delle famiglie, alla ricerca soprattutto di trilocali che hanno canoni medi tra 500 e 600 € al mese, a seconda se si tratta di soluzioni da arredare o già arredate.

Restano invariati i prezzi delle abitazioni nel comune di Rende, centro dinamico della provincia di Cosenza. Gli acquisti sono effettuati principalmente da investitori provenienti da tutta la provincia che, con budget medi di 150 mila €, cercano soluzioni da 80-90 mq ristrutturate da affittare a studenti dell'Università situata nella frazione di Arcavacata, zona collinare a nord-est della città. Nella zona di Quattromiglia, le vie più ricercate sono via Maiorana, via Torricelli e via Rossini, strada molto commerciale, ben servita, dove sono presenti numerosi pub e ristoranti e dove è situata la nuova sede il Comune di Rende. L'offerta immobiliare di questa zona consiste principalmente in trilocali situati in palazzine costruite nell'ultimo decennio. Il prezzo per una soluzione ristrutturata è di 1600-1700 € al mq, stessa quotazione del nuovo, dato che gli acquirenti spesso preferiscono l'immediata disponibilità dell'appartamento. Molto richiesta la frazione di Commenda dove sono partiti i lavori del Piano Particolareggiato Santa Chiara che prevede il completamento del progetto di viale Parco, interventi per la realizzazione di un lago artificiale, nuove strade e piazze. Tra le vie più ricercate in zona Commenda si segnalano via Menotti e via Pellico; acquistare un appartamento di 80-110 mq suddiviso in 3 o 4 locali costa 1400-1500 € al mq se è necessario ristrutturare, mentre per un buon usato si spendono 1700 € al mq. In viale dei Giardini, zona residenziale ma poco servita dai mezzi pubblici, la quotazione per un buon usato in palazzine in edilizia cooperativa degli anni '80-90 è di 1300 € al mq. In viale Repaci, zona più residenziale del quartiere Commenda, sono presenti ville a schiera, mentre in zona Tocci ci sono soluzioni singole a prezzi di 300-350 mila €. Più alti i prezzi delle ville nella zona collinare di Piano Monello, dove una soluzione su 2 livelli più seminterrato con giardino di 700-800 mq costa da 400 a 500 mila €. Molto dinamico il mercato delle locazioni, alimentato soprattutto dai numerosi studenti; il canone medio per una stanza singola è di 200 € al mese, per una doppia l'affitto medio è di 300 € al mese.

Leggermente in ribasso le quotazioni delle abitazioni di Castrolibero, comune dell'area urbana cosentina. In diminuzione la domanda perchè in questa zona gli acquisti sono effettuati da un ceto medio-alto, prettamente liberi professionisti con budget non inferiori a 150 mila €, alla ricerca della prima casa o di soluzioni migliorative. Non si registrano acquisti per investimento e sono poco numerosi i contratti di locazione. Il canone medio per un quattro locali è di 450 € al mese; il



contratto più utilizzato risulta quello a canone libero da quattro anni più quattro. Frazione Andreotta, che ha come via principale viale della Resistenza, è la zona più richiesta. Si tratta di un'area ben collegata e ben servita, con molto verde e non distante dallo stadio comunale di Cosenza. L'edilizia è caratterizzata da ville singole con metrature anche di 400 mq sviluppate su 2 livelli e dotate di box auto e giardini che possono raggiungere i 1000 mq. Per queste soluzioni, costruite fra gli anni '70 ed il 2008, la quotazione media è di 400-500 mila €. Si possono acquistare anche appartamenti dalle ampie metrature (minimo 150 mq) in palazzine di 3-4 piani nate fra gli anni '70 e gli anni '90. Per un usato in buone condizioni il prezzo medio è di 800-900 € al mq.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa