

## VIBO VALENTIA

Nei primi sei mesi del 2011 sono rimaste stabili le quotazioni delle abitazioni a Vibo Valentia. In zona centro e nei quartieri Affaccio, Bitonto, Feudotto e ModerataDurant si segnalano acquisti sia di investitori sia di famiglie. I primi cercano appartamenti di piccole dimensioni, soprattutto monolocali e bilocali, anche da ristrutturare. La domanda di immobili in locazione proviene da impiegati provenienti da tutta la Calabria, lavoratori dell'Arma, dell'Aeroporto e dell' Eliporto militare di Vibo Valentia. Il canone medio per un monocale arredato è di 250-300 € al mese, di 350 € al mese per un trilocale, mentre una soluzione con quattro locali ha un canone medio di 400 € al mese. Il contratto di locazione più utilizzato è quello a canone libero. Le famiglie, invece, cercano sia la prima casa sia la casa migliorativa, spesso soluzioni più grandi anche se non manca chi vende la propria abitazione per acquistarne una più piccola. Le soluzioni più richieste sono quelle ristrutturate con tre e quattro locali, dotate di box auto ed ascensore. Spesso chi acquista necessita un mutuo, sempre più difficile da ottenere per cifre superiori ai 70 mila €; di conseguenza la disponibilità media di spesa si abbassa e i tempi di vendita, anche a causa della distanza iniziale tra domanda e offerta, si allungano: per un appartamento si impiegano circa 5-6 mesi, mentre per le villette indipendenti è necessario anche un anno. Dal luglio del 2006, quando abbondanti precipitazioni hanno colpito l'intera provincia causando allagamenti e gravi situazioni di dissesto, la città è stata classificata come zona a rischio e sono state bloccate le concessioni edilizie. Attualmente, quindi, il mercato immobiliare riguarda esclusivamente tipologie usate. Molto apprezzate le vie centrali come via Dante, via Cavour e via Canello Rosso dove, a prezzi di 1000 € al mq per soluzioni da ristrutturare e di 1200 € al mq per tipologie ristrutturate, si possono acquistare appartamenti in condomini degli anni '60-'70 con portineria. Si riscontra qualche difficoltà per la vendita di appartamenti di ampie dimensioni, a causa dei costi elevati. Molto ricercato anche il quartiere Moderata Durant, nella prima periferia della città, dove è stato appena terminato il nuovo parco comunale di circa 90 mila mq. Per una soluzione dotata di box e di recente costruzione si spendono 1400 € al mq, per soluzioni da ristrutturare il prezzo è di 1000 € al mq, mentre per una villetta indipendente con piccolo giardino, le quotazioni sono scese a 180-200 mila €. E' in progetto la costruzione di nuove palazzine i cui lavori partiranno non appena saranno sbloccate le concessioni edilizie.

Nel quartiere di Affaccio, zona semicentrale, commerciale e ben servita, l'edilizia è composta da palazzine realizzate fra gli anni '60 e gli anni '80, spesso con appartamenti di ampi dimensioni difficili da vendere. Molto alta la richiesta di box auto e di soluzioni ad uso ufficio, anche grazie alla presenza in zona del Tribunale. Il prezzo medio in quest'area è di 1000 € al mq, di 800 € al mq in mancanza di ascensore. Per la vista mare e per la sua tranquillità, è molto apprezzato anche il quartiere Feudotto, dove sono presenti sia villette che appartamenti costruiti nel 2000. Per un quattro locali in buone condizioni si spendono 1100 € al mq, una villetta indipendente di medie dimensioni ha un costo di 200-220 mila €, mentre per ville di ampie dimensioni, circa 300 mq su quattro livelli, il prezzo può arrivare a 400 mila €. Il quartiere Bitonto presenta principalmente villette a schiera realizzate dal 2000 in poi. Si tratta di soluzioni disposte su più livelli e dotate di piccoli giardini. Negli anni la richiesta per queste tipologie è diminuita ed attualmente le valutazioni partono da 180 mila € e non superano i 200 mila €.

Stabili anche le quotazioni immobiliari di Vibo Valentia centro. Le compravendite riguardano soprattutto acquisti per prima casa da parte di famiglie alla ricerca di soluzioni con quattro locali, anche se non mancano investitori che comprano principalmente monolocali e bilocali da affittare a studenti e lavoratori trasfertisti. Il canone medio per monocale è di 250 € al mese, per un bilocale è di 300-350 € al mese. In calo il mercato delle locazioni per i quattro locali dato che le famiglie non sono disposte a spendere cifre superiori ai 350 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello transitorio. Tra le zone più ricercate c'è il Centro storico dove negli ultimi anni sono stati effettuati numerosi lavori di riqualificazione che hanno riguardato strade, illuminazione, impianti idrici e fognari, rifacimenti di piazze e ristrutturazioni di palazzi storici. Il Centro storico è caratterizzato

soprattutto da soluzioni indipendenti, alcune dotate di giardino, edificate dal XV secolo in poi. Il prezzo medio per un appartamento di 100 mq da ristrutturare è di 700 € al mq, mentre un appartamento ristrutturato costa circa 1300-1400 € al mq. Le vie principali del centro sono corso Umberto e corso Vittorio Emanuele dove sono presenti tipologie di immobili risalenti alla prima parte dell'800 e di varie dimensioni, dai 70 ai 700 mq. Per un appartamento da ristrutturare si spendono 700 € al mq ma si possono raggiungere prezzi di 1600 € al mq per soluzioni già ristrutturate; anche se per tipologie di ampie metrature, di 700 mq, il prezzo scende a 500 € al mq. Appreziate anche le case a ridosso del Centro storico, come viale Kennedy, viale Matteotti e via Spogliatore dove l'edilizia è composta da condomini degli anni '60-'70, anche di costruzione popolare. Per una soluzione popolare da ristrutturare si spendono 700 € al mq, mentre per un usato in buone condizioni la quotazione è di 800-1000 € al mq. Nell'area residenziale di viale Accademie Vibonesi, via Alcide De Gasperi e viale della Pace l'offerta immobiliare consiste in appartamenti realizzati negli anni '80 e valutati attualmente 800 € al mq se da ristrutturare e 1000 € al mq se ristrutturati. Buono il mercato a Vibo Marina, frazione di circa 10 mila abitanti dove ha sede il comando provinciale della Guardia di Finanza ed una delle Capitanerie di Porto-Guardia Costiera più grandi d'Italia. E' stata completata la banchina dell'importante porto di Vibo Marina, utilizzato per attività commerciali, militari, pescherecce e turistiche. In questa frazione si possono trovare condomini di recente costruzioni con trilocali dagli 80 ai 130 mq a prezzi di 1200 € al mq. Un usato degli anni '50-'60 è valutato 600-700 € al mq, se situato in zona panoramica la quotazione sale a 900 € al mq. E' stato completato anche il lungomare che collega Vibo Marina a Bivona, sede delle vacanze estive di molti abitanti della vicina Vibo Valentia e di numerose famiglie trasferitesi in tutta Italia per motivi di lavoro. Una soluzione di 70 mq degli anni '80 ha un prezzo di 600-700 € al mq, mentre per tipologie di più recente costruzione il prezzo sale a 900-1000 € al mq.

*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*