

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

CATANZARO

a cura dell'Ufficio Provinciale di CATANZARO

Louis Tucci (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013
Provincia di **Catanzaro**- Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Catanzaro**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

| | | |
|---|---------------------------------------|----|
| 1 | Introduzione | 1 |
| 2 | Mercato regionale..... | 2 |
| 3 | Mercato provinciale | 5 |
| 4 | Mercato del comune di Catanzaro | 13 |
| 5 | Note metodologiche..... | 25 |

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Catanzaro, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Catanzaro.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Calabria con approfondimenti sulla provincia di Catanzaro e in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

L'analisi della dinamica delle transazioni viene effettuata ponendo a confronto i semestri omologhi, in modo tale da cogliere la tendenza manifestata di medio termine.

Le variazioni delle quotazioni immobiliari vengono, invece, apprezzate per adiacenza temporale fra semestre corrente e semestre precedente, al fine di cercare di comprendere le propensioni di acquirenti e venditori.

In continuità con le precedenti edizioni, sono state effettuate valutazioni inerenti l'aggregazione della realtà provinciale in macroaree provinciali, delimitate in ragione delle rispettive specificità orografico-territoriali e connotazioni socio-economiche e di vocazione locale, in modo tale da "leggere", ad una scala infraprovinciale, dinamiche di mercato salienti in atto, ovvero potenzialmente dispiegantesi.

Le comparazioni a livello di zona OMI comunale sono state effettuate per la sola città di Catanzaro sulla scorta dell'ipotesi di identica distribuzione dell'omologo stock immobiliare censito al 31 dicembre 2012. Per i rimanenti raffronti si è fatto riferimento ai valori pesati sull'intero stock comunale, ovvero di macroarea, provincia, regione, ai fini di una coerenza maggiormente significativa per le corrispondenti comparazioni.



2 Mercato regionale

Nel I semestre 2013 la Calabria raggiunge quota 2,6% del mercato residenziale nazionale (Tabella 1) pervenendovi in discesa da più semestri; il livello scende, però, al di sotto del 2% in relazione alla dinamica dei rispettivi centri capoluogo di provincia (1,82%). In termini di volumi di compravendita, la Calabria sconta perdite tendenziali più marcate rispetto al dato nazionale, -15,6% vs il -11,9%, ma rimane in linea con la tendenza al rallentamento della flessione (il calo tendenziale era stato del -24,1% nel 2° semestre 2012 per la Calabria, -28,9% per l'Italia). Sono i capoluoghi di provincia, con una vera e propria *débâcle* con perdite quasi triple in termini percentuali rispetto alla *performance* nazionale, a orientare il calo del mercato regionale, anche perché non più sostenuti in modo rilevante da operazioni di dismissione immobiliare degli enti locali (unica eccezione è la sensibile prosecuzione nella città di Reggio Calabria). Oggi il calo su specifica base regionale raggiunge il -25,9% contro un più contenuto -8,9% riscontrato per l'insieme dei capoluoghi su base nazionale. I centri non capoluogo, invece, contengono le perdite, rispetto al più deciso calo nazionale (-11,8% vs -13,3%). Le minori perdite tendenziali sono ascrivibili alla provincia di Crotone che con il calo rilevato pari a -8,3%, in termini di NTN rispetto al 1° semestre 2012, è la provincia calabrese meno colpita dalla crisi del mercato immobiliare in questo semestre.

Tabella 1: NTN e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|------------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|
| | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Italia | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Italia | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Italia |
| Catanzaro | 993 | -12,8% | 0,49% | 251 | -12,7% | 0,37% | 742 | -12,8% | 0,55% |
| Cosenza | 2.192 | -13,1% | 1,07% | 221 | -19,1% | 0,32% | 1.971 | -12,4% | 1,45% |
| Crotone | 409 | -8,3% | 0,20% | 168 | -13,8% | 0,24% | 241 | -3,9% | 0,18% |
| Reggio Calabria | 1.234 | -23,4% | 0,60% | 518 | -34,2% | 0,76% | 716 | -13,1% | 0,53% |
| Vibo Valentia | 466 | -15,5% | 0,23% | 88 | -36,9% | 0,13% | 378 | -8,4% | 0,28% |
| Totale Calabria | 5.294 | -15,6% | 2,59% | 1.245 | -25,9% | 1,82% | 4.049 | -11,8% | 2,98% |
| Totale Italia | 204.482 | -11,9% | 100% | 68.490 | -8,9% | 100% | 135.993 | -13,3% | 100% |

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|------------------|--|---|---|--|---|---|--|---|---|
| | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004) |
| Catanzaro | 803 | 0,0% | 162,41 | 1.091 | -0,1% | 136,58 | 740 | 0,0% | 173,03 |
| Cosenza | 749 | 1,3% | 153,80 | 1.002 | 1,3% | 106,49 | 730 | 1,3% | 161,16 |
| Crotone | 697 | 0,0% | 147,30 | 1.030 | 0,0% | 134,70 | 589 | 0,0% | 155,62 |
| Reggio Calabria | 711 | -0,4% | 124,17 | 973 | -0,2% | 130,97 | 612 | -0,5% | 120,39 |
| Vibo Valentia | 576 | -0,1% | 141,61 | 825 | -0,3% | 127,93 | 529 | -0,1% | 146,17 |
| Calabria | 729 | 0,4% | 145,14 | 996 | 0,1% | 127,75 | 676 | 0,5% | 151,22 |

In buona sostanza, i centri capoluogo, prendendo in "staffetta" dai centri non capoluogo il "testimone" del semestre precedente, "guidano" la pericolosa china a livello di perdite percentuali, ribaltando quanto rilevato in sede di analisi condotta solo un semestre addietro. Tali centri evidenziano, infatti, una variazione negativa per l'NTN sempre a due cifre, con il minimo score per il capoluogo regionale Catanzaro (-12,7%) seguito da Crotone (-13,8%). Spicca, in assoluto, la vertiginosa "caduta" di Vibo Valentia (-36,9%), tallonata da Reggio Calabria (-34,2%). Cosenza perde poco meno del 20%.

Il I semestre 2013 ribadisce, i rapporti di forza locali all'interno dei distinti mercati provinciali calabresi, caratterizzati negli anni 2000 da una marcata polarizzazione verso i propri centri capoluogo, e che dal I semestre 2011 vede un *trend* a favore dei centri non capoluogo. Il mercato dei centri non capoluogo, pur in decrescita, mantiene, infatti, una quota di circa il 3% del relativo mercato nazionale, prossima al valore massimo pari al 3,27%, toccato nel semestre precedente anche in ragione del maggior calo registrato in Italia. Nell'ambito regionale il mercato dei comuni minori rappresenta il 76,5% del totale regionale.

La provincia che totalizza su base regionale le minime perdite tendenziali in modo diffuso su intera provincia e centri non capoluogo è Crotona, risultando, nel peggiore dei casi, seconda, dietro Catanzaro, come centro capoluogo. Le massime perdite su tutti i raggruppamenti territoriali sono, invece, ascritte alla provincia di Reggio Calabria, con perdite che arrivano a toccare quasi il -35% nella città dello Stretto.

Gli apporti locali al mercato immobiliare in termini di processi di dismissione immobiliare degli enti locali sono stati contenuti nel 1° semestre 2013 in 4 delle 5 province calabresi; in provincia di Reggio Calabria, invece, l'apporto alquanto significativo è ascritto alla città dello Stretto, dove circa un quarto delle transazioni hanno riguardato operazioni dismissione del patrimonio di enti pubblici, in special modo del Comune.

Mentre la provincia di Catanzaro evidenzia in tutti i raggruppamenti territoriali perdite tendenziali di uguale intensità, le restanti province conseguono le maggiori perdite nei rispettivi centri capoluogo, con la città di Vibo Valentia che perde quasi il 37%.

Le minori perdite in termini di centri non capoluogo sono totalizzate tanto in provincia di Crotona (-3,9%), che, in misura circa doppia, nella provincia di Vibo Valentia (-8,4%).

Sul fronte delle quotazioni i segnali complessivi indicano una sostanziale "tenuta" rispetto al semestre precedente, al netto della uniforme crescita (+1,3%) in sede di rilevazioni per la provincia di Cosenza. Maggiori effetti in alcune *location* pervengono, invece, dalle rilevazioni nelle città di Catanzaro, Reggio Calabria e Vibo Valentia. La provincia di Crotona risulta stabile nelle variazioni percentuali delle sue quotazioni.

La distribuzione provinciale delle quote di volume di compravendita delle abitazioni nel I semestre 2013 è riportata in Figura 1. In termini complessivi, il principale mercato regionale continua a rimanere la provincia di Cosenza (41,4 %, era 40,1% nel 2° semestre 2012).

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia

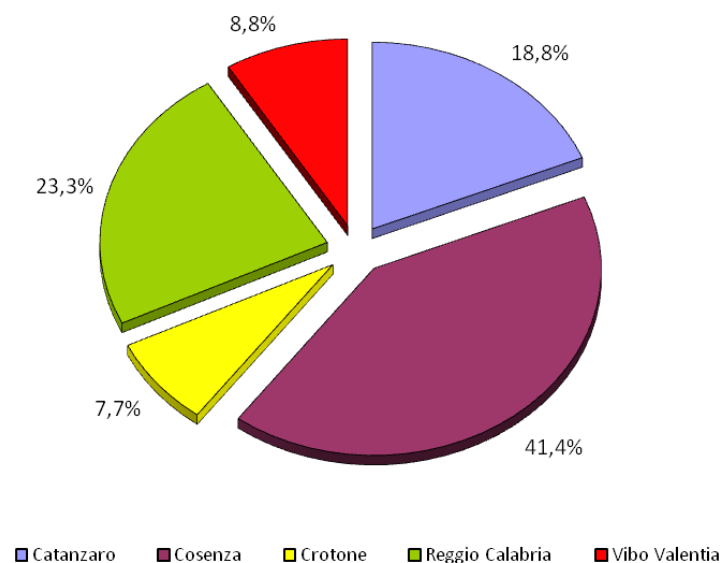
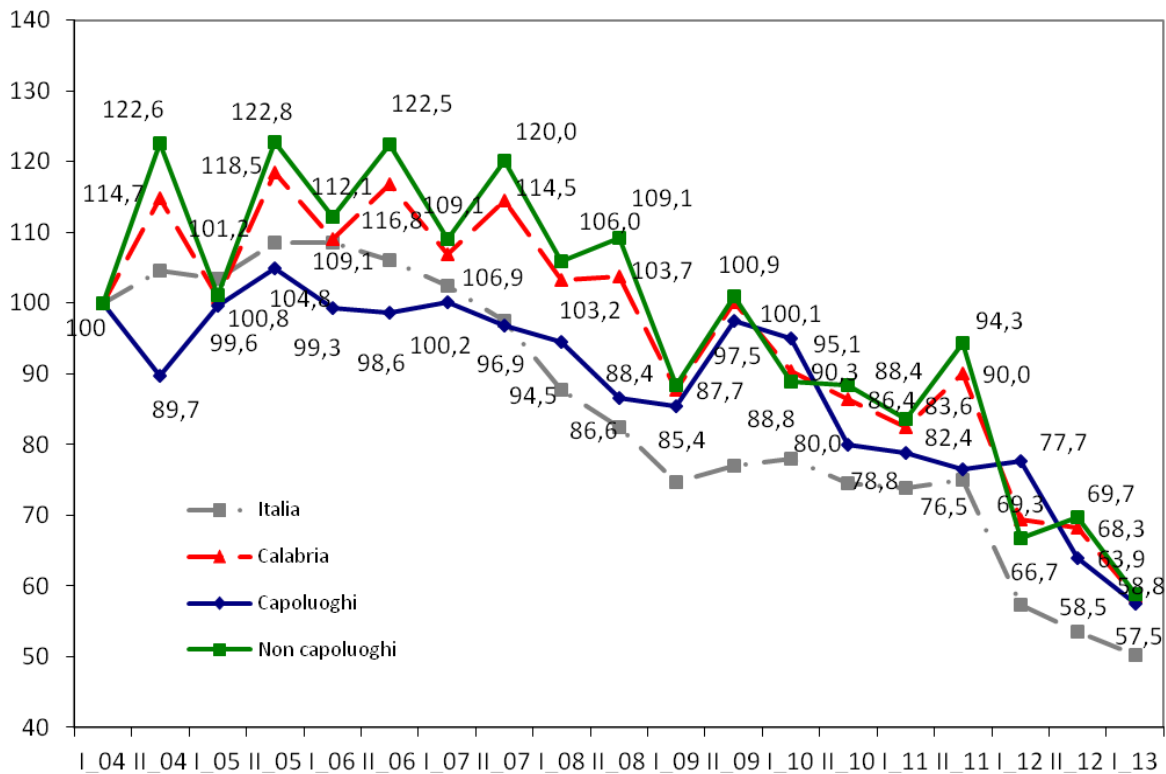


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



Dall'andamento del numero indice NTN dal I semestre 2004 è visibile e inarrestabile la fase di progressivo svuotamento del mercato immobiliare residenziale regionale in tutte le sue articolazioni territoriali. Il mercato a livello complessivo si attesta oggi a circa il 60% dei volumi del I semestre 2004, addirittura a poco più del 58% per l'insieme dei centri capoluogo, in linea con il raffronto percentuale di livello nazionale (linea minima). In Calabria, verosimilmente, il consolidarsi del ridimensionamento del mercato regionale in termini di posizioni di dinamica transattiva sta faticosamente accompagnandosi a una fase di minimo, al di là della prima iniziale fase di "riflessione" osservata nel periodo 2008 – 2009.

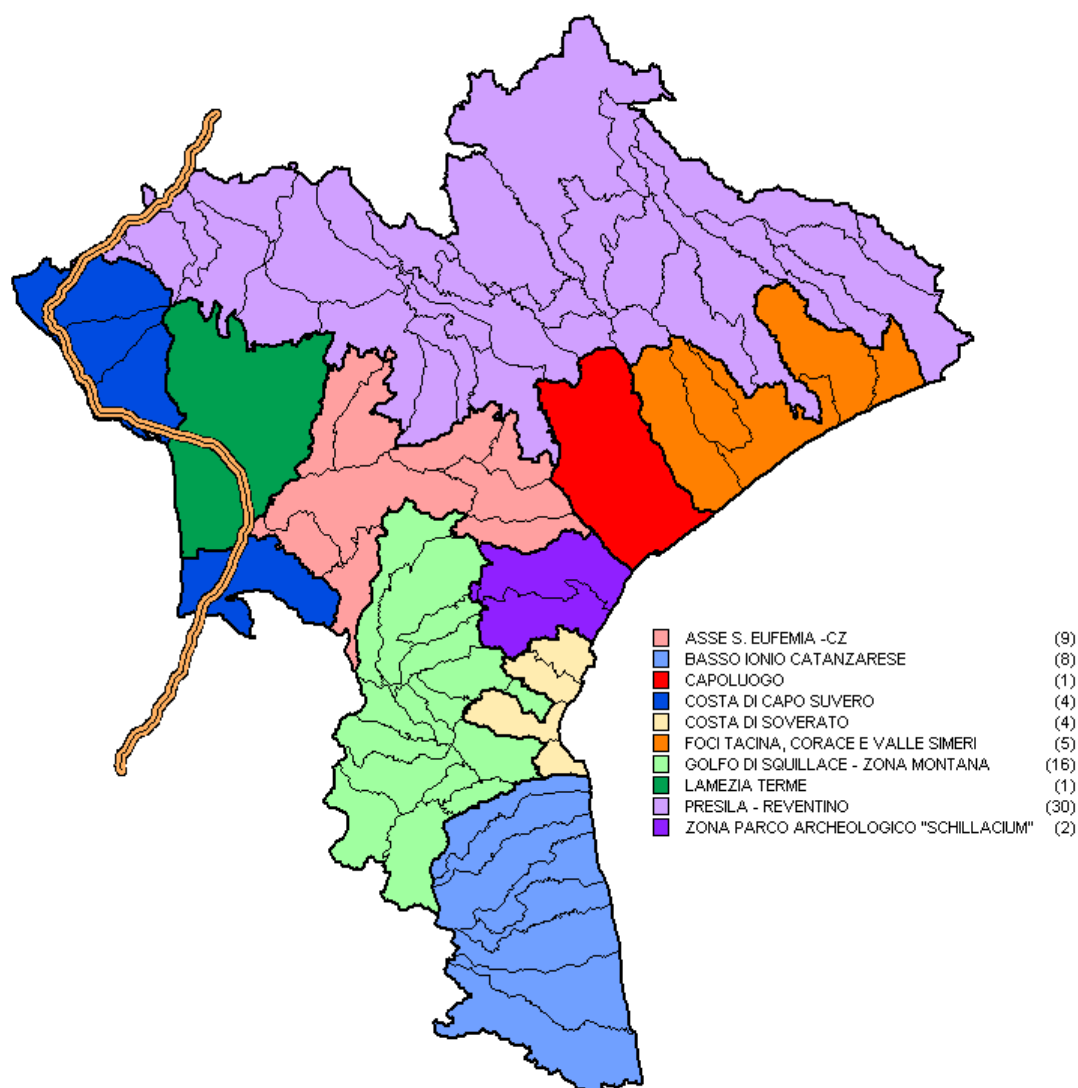
Si confermano l'aumento dei tempi medi di esposizione sul mercato degli immobili offerti in vendita ed i tempi trascorsi dalla decisione di porre in vendita alla conclusione dell'accordo, mentre continua a ridursi nettamente la capacità di indebitamento per l'acquisto.



3 Mercato provinciale

La provincia di Catanzaro è stata suddivisa in 10 macroaree provinciali: Catanzaro e Lamezia Terme costituiscono macroaree a sé stanti. L'asse S. Eufemia-CZ rappresenta il collegamento tra queste due macroaree. Le due macroaree Presila – Reventino e Golfo di Squillace – Zona montana raccolgono i comuni a ridosso, rispettivamente, dell'altopiano della Sila e delle Serre, con un mercato immobiliare molto statico, con quotazioni che spesso si presentano al di sotto del valore di costruzione. I comuni costieri sono stati raggruppati in 5 macroaree, tenendo conto anche del loro diverso interesse turistico. Le macroaree costiere costituite in prossimità del capoluogo e di Lamezia Terme possiedono una ulteriore specificità: stanno rappresentando, soprattutto negli ultimi anni, una vera e propria cintura di queste due città; si sta assistendo, infatti, ad una progressiva migrazione della popolazione dai centri urbani principali verso i comuni costieri più prossimi, motivata da costi residenziali più bassi e da notevole facilità di raggiungimento dei centri direzionali.

Figura 3: Macroaree provinciali Catanzaro



Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Catanzaro, che identifica la stessa macroarea. Il dato del capoluogo presenta un NTN pari a 251, che corrisponde a circa il 25% del mercato provinciale. I dati delle transazioni nelle diverse macroaree provinciali sono desumibili dalla Tabella 3.

Dopo Catanzaro, la macroarea che ha realizzato un maggior numero di transazioni, risulta Lamezia Terme (179 NTN). Tutte le macroaree, ad eccezione di quelle di Lamezia Terme e Asse S.Eufemia-Cz presentano un sensibile calo percentuale delle transazioni rispetto al semestre omologo precedente (I semestre 2012).

Il calo maggiore si registra nella macroarea Costa Caposuveto (-32,0%), seguita dal Parco archeologico Schillacium (-30,5%).

Per il periodo in esame, relativamente alle quotazioni, si registra una generalizzata stabilità sull'intera provincia, con minime variazioni prossime allo zero.

Il valore medio provinciale si attesta su 803 €/m²; Catanzaro pone la sua influenza sul dato generale affermandosi su un valore di 1.091 €/m². Tra le aree che presentano un valor medio maggiore, oltre quella di Catanzaro, troviamo: Costa Di Soverato con 1.014 €/m² e Schillacium con 956 €/m².

Nella prima metà del 2013 il mercato immobiliare nella Provincia ha mantenuto un andamento negativo associato ad una stabilizzazione di alcuni indicatori, che potrebbero essere interpretati come segnali di una possibile inversione di tendenza nel medio periodo.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004) |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|---|
| CAPOLUOGO | 251 | -12,7% | 25,29% | 1.091 | -0,1% | 136,58 |
| ASSE S.EUFEMIA-CATANZARO | 54 | 4,9% | 5,44% | 586 | 0,0% | 155,46 |
| BASSO IONIO CATANZARESE | 84 | -4,2% | 8,44% | 741 | 0,0% | 187,63 |
| COSTA CAPOSUVERO | 58 | -32,0% | 5,89% | 769 | 0,0% | 186,10 |
| COSTA SOVERATO | 94 | -18,3% | 9,46% | 1.014 | 0,0% | 156,15 |
| FOCI TACINA, CORACE VALLE SIMERI | 85 | -21,8% | 8,52% | 716 | 0,0% | 186,23 |
| GOLFO DI SQUILLACE | 81 | -16,1% | 8,14% | 655 | 0,0% | 163,70 |
| LAMEZIA TERME | 179 | 9,5% | 18,06% | 879 | -0,1% | 179,00 |
| PARCO ARCHEOLOGICO SCHILLACIUM | 24 | -30,5% | 2,38% | 956 | 0,0% | 198,33 |
| PRESILA - REVENTINO | 83 | -23,1% | 8,37% | 585 | 0,0% | 163,79 |
| CATANZARO | 993 | -12,8% | 100,00% | 803 | 0,0% | 162,41 |

I grafici che seguono riassumono dall'anno 2004 l'andamento del numero indice e le quotazioni medie. Si nota ancora il calo del numero indice di transazioni normalizzate e lo stallo delle quotazioni medie. Non si hanno elementi sufficienti per affermare un esaurimento della fase recessiva nel settore, iniziata nel 2011.

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

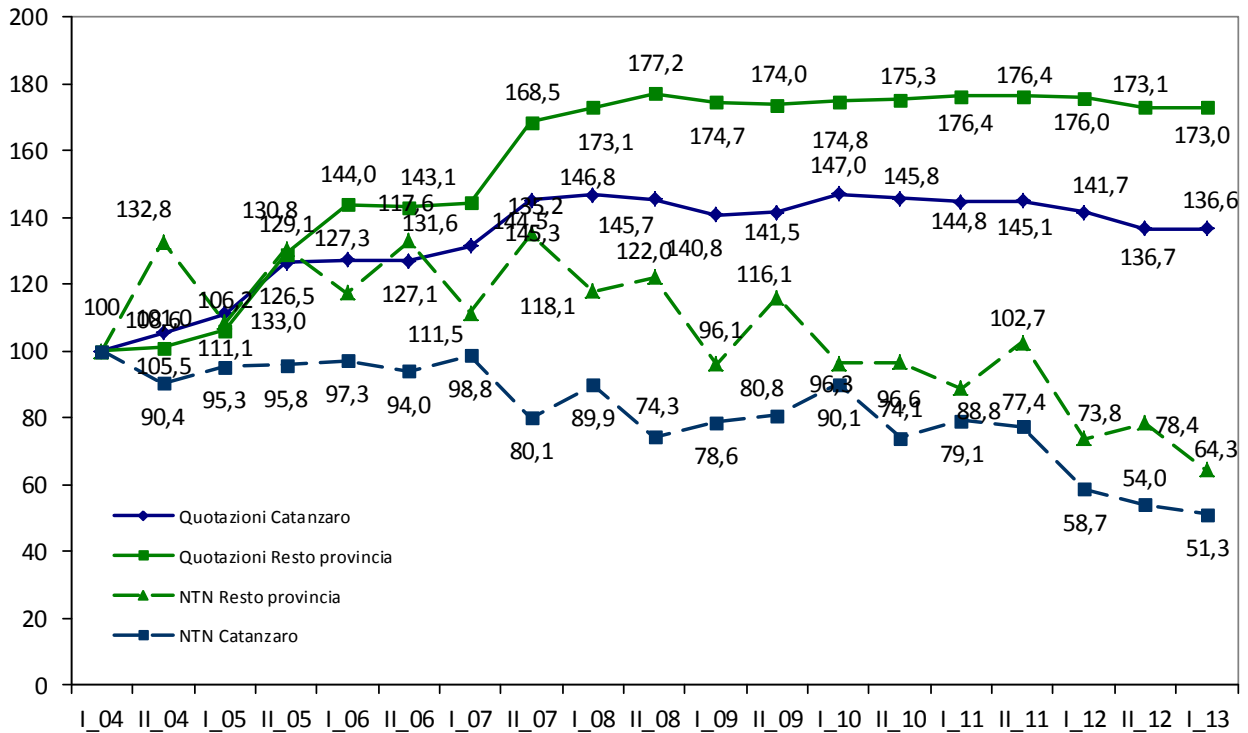


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali

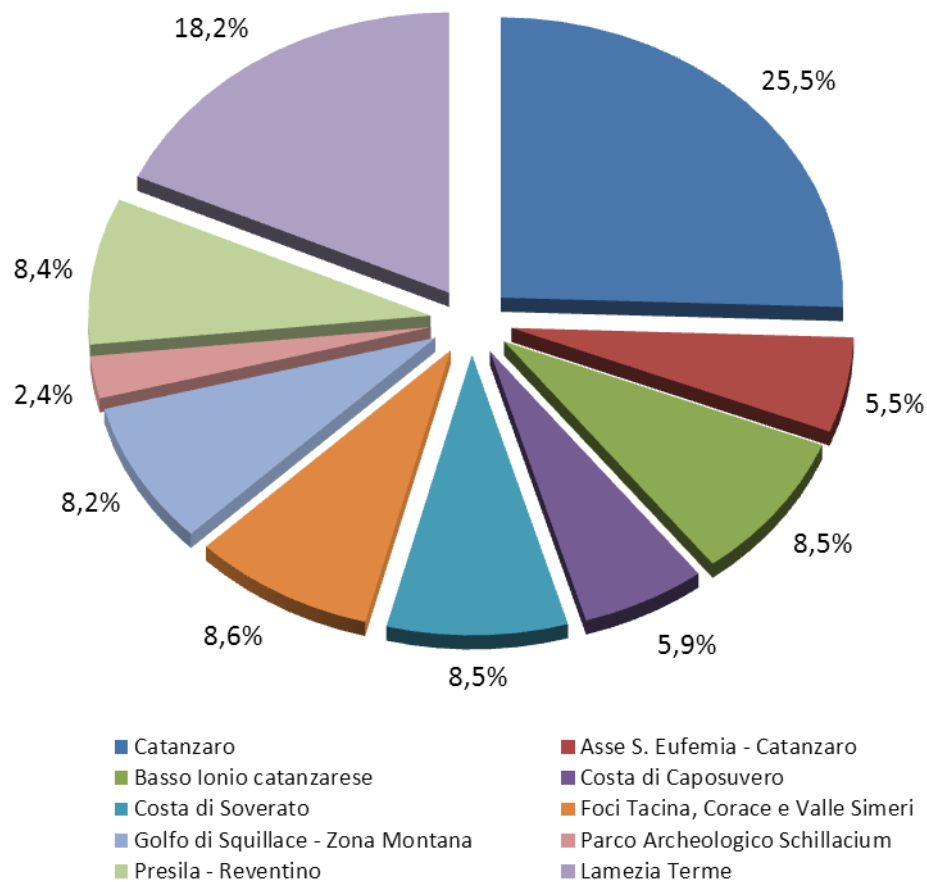
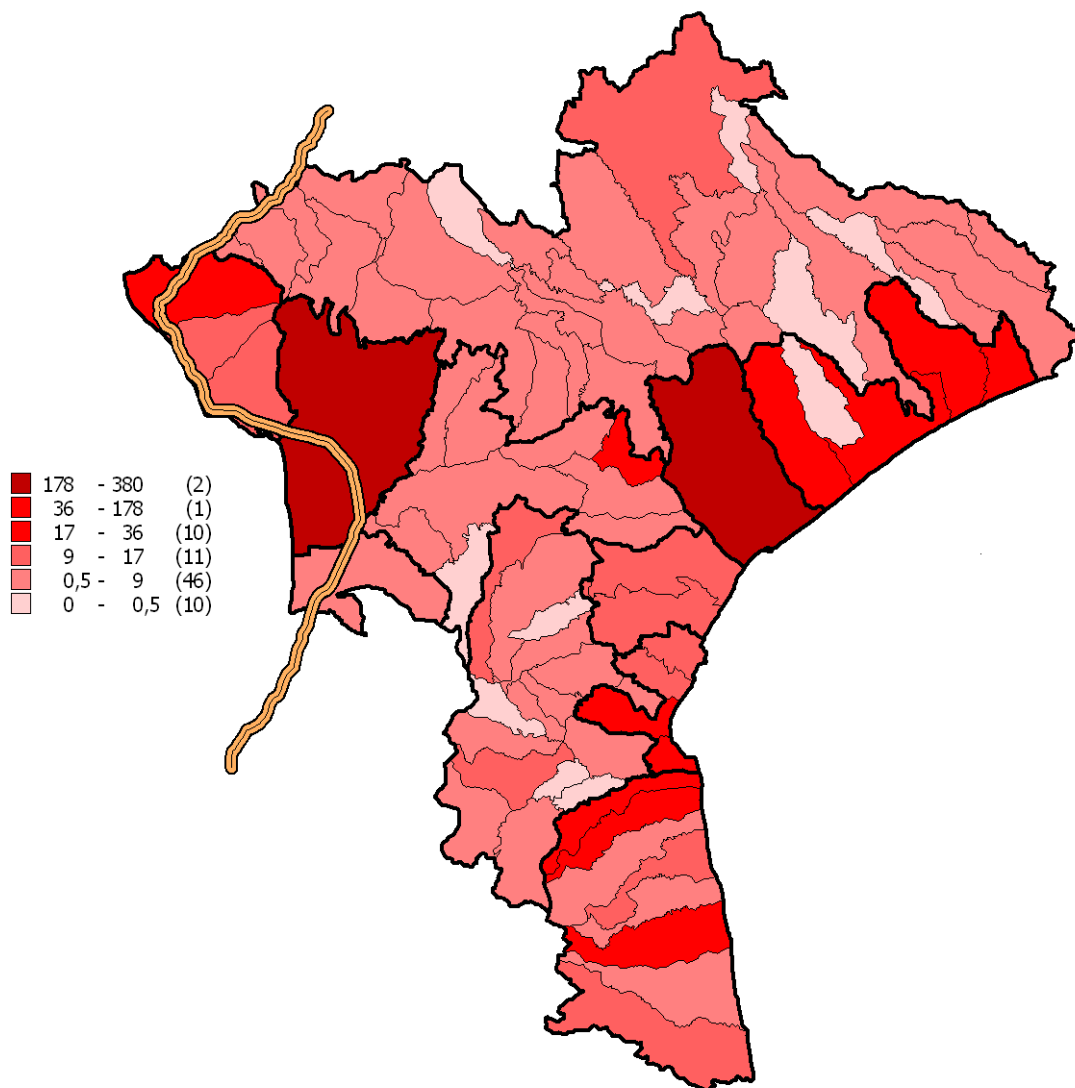


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013



In Figura 6 la mappa della distribuzione provinciale del NTN evidenzia quanto già detto in precedenza e cioè come il maggior numero di transazioni si concentri in Catanzaro (251) e Lamezia Terme (179). Prevalgono, nei centri che nel semestre omologo precedente, presentavano un numero di transazioni apprezzabile, segni di variazione negativa a due cifre.

Inoltre si rilevano, mediante gradi cromatici diversi, i valori del NTN nel I semestre 2013 per tutti i comuni che compongono la Provincia di Catanzaro. Si può affermare che la ripresa delle compravendite stenta a decollare e, almeno nel breve periodo, non si attendono segnali di miglioramento. Di seguito vengono riportati in dettaglio i dati relativi alle singole macroaree costituenti nell'insieme la provincia di Catanzaro (tabelle 4-12).



Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

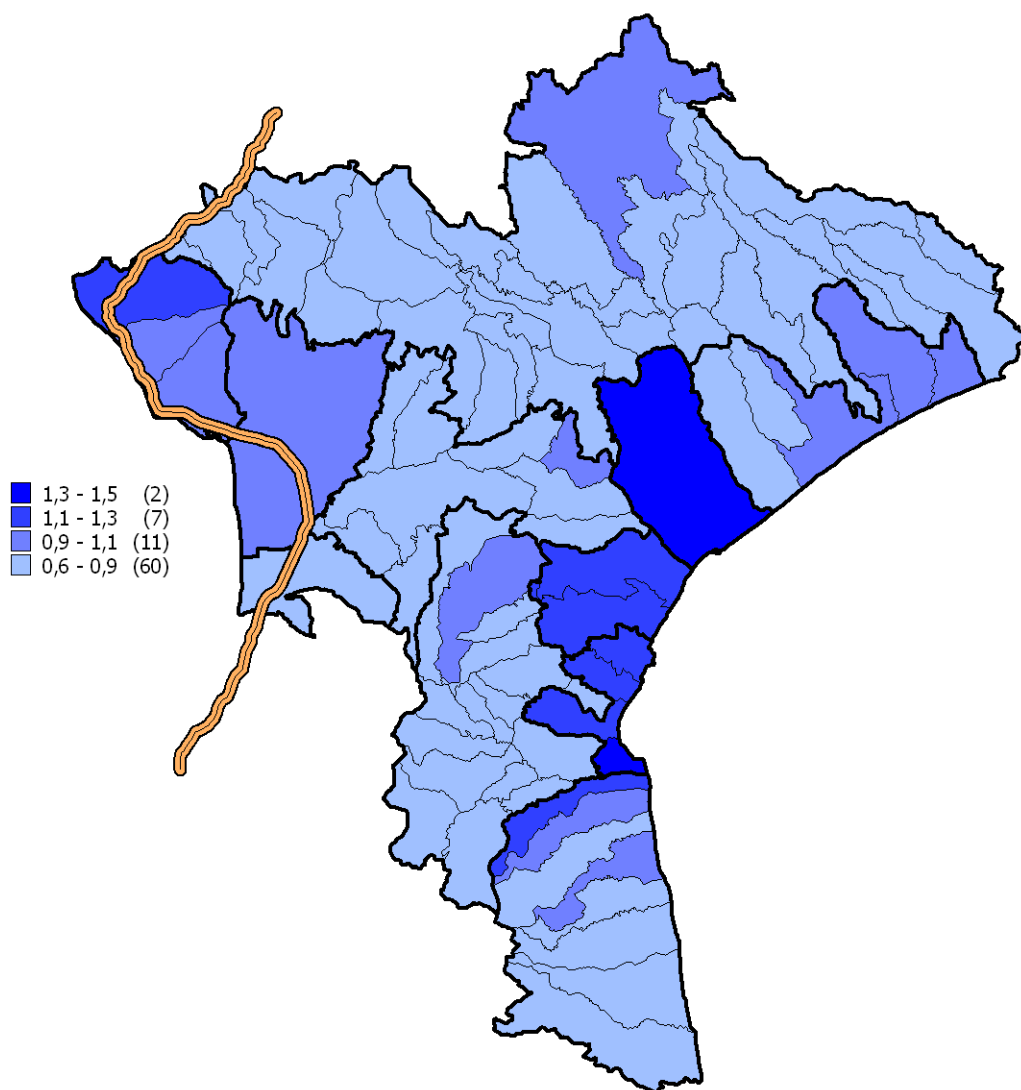


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ASSE S. EUFEMIA - CATANZARO

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|---------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| CARAFFA DI CATANZARO | 1 | -66,7% | 0,10% | 608 | 0,0% | 0,76 |
| FEROLETO ANTICO | 4 | 10,1% | 0,37% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| PIANOPOLI | 7 | 40,0% | 0,70% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| JACURSO | 0 | ND | 0,00% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| MAIDA | 6 | -25,4% | 0,59% | 540 | 0,0% | 0,67 |
| MARCELLINARA | 4 | -66,7% | 0,40% | 610 | 0,0% | 0,76 |
| SAN FLORO | 2 | 100,0% | 0,20% | 663 | 0,0% | 0,83 |
| SAN PIETRO A MAIDA | 5 | -22,8% | 0,45% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| SETTINGIANO | 26 | 92,6% | 2,62% | 738 | 0,0% | 0,92 |
| ASSE S.EUFEMIA-CATANZARO | 54 | 4,9% | 5,44% | 586 | 0,0% | 0,73 |

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSO IONIO CATANZARESE

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| BADOLATO | 19 | 47,5% | 1,93% | 692 | 0,0% | 0,86 |
| DAVOLI | 21 | 32,2% | 2,11% | 847 | 0,0% | 1,05 |
| GUARDAVALLE | 12 | 152,6% | 1,21% | 668 | 0,0% | 0,83 |
| ISCA SULLO IONIO | 7 | -46,8% | 0,70% | 715 | 0,0% | 0,89 |
| SAN SOSTENE | 6 | -64,7% | 0,60% | 701 | 0,0% | 0,87 |
| S CATERINA DELLO IONIO | 9 | -34,3% | 0,86% | 694 | 0,0% | 0,86 |
| S ANDREA APOSTOLO IONIO | 10 | -5,4% | 1,03% | 783 | 0,0% | 0,98 |
| BASSO IONIO CATANZARESE | 84 | -4,2% | 8,44% | 741 | 0,0% | 0,92 |

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COSTA CAPOSUVERO

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| CURINGA | 2 | -87,1% | 0,20% | 531 | 0,0% | 0,66 |
| FALERNA | 16 | -26,5% | 1,56% | 755 | 0,0% | 0,94 |
| GIZZERIA | 14 | -47,0% | 1,37% | 814 | 0,0% | 1,01 |
| NOCERA TERINESE | 27 | 15,1% | 2,76% | 912 | 0,0% | 1,14 |
| COSTA CAPOSUVERO | 58 | -32,0% | 5,89% | 769 | 0,0% | 0,96 |

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COSTA SOVERATO

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|-----------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| MONTAURIO | 16 | -36,1% | 1,61% | 899 | 0,0% | 1,12 |
| MONTEPAONE | 25 | -26,1% | 2,53% | 954 | 0,0% | 1,19 |
| SOVERATO | 37 | -1,3% | 3,71% | 1.159 | 0,0% | 1,44 |
| STALETTI | 16 | -14,4% | 1,61% | 918 | 0,0% | 1,14 |
| COSTA SOVERATO | 94 | -18,3% | 9,46% | 1.014 | 0,0% | 1,26 |

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|--|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| BOTRICELLO | 17 | 22,9% | 1,71% | 745 | 0,0% | 0,93 |
| CROPANI | 22 | 51,7% | 2,21% | 728 | 0,0% | 0,91 |
| SELLIA MARINA | 28 | -45,2% | 2,79% | 754 | 0,0% | 0,94 |
| SIMERI CRICHI | 18 | -39,0% | 1,81% | 656 | 0,0% | 0,82 |
| SOVERIA SIMERI | 0 | ND | 0,00% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| FOCI TACINA, CORACE E V. SIMERI | 85 | -21,8% | 8,52% | 716 | 0,0% | 0,89 |

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea GOLFO SQUILLACE – ZONA MONTANA

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|---------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| AMARONI | 0 | -100,0% | 0,00% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| ARGUSTO | 0 | -100,0% | 0,00% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| CARDINALE | 3 | -57,1% | 0,30% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| CENADI | 0 | ND | 0,00% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| CENTRACHE | 2 | 0,0% | 0,20% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| CHIARAVALLE CENTRALE | 14 | -46,3% | 1,45% | 683 | 0,0% | 0,85 |
| CORTALE | 13 | 85,2% | 1,26% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| GAGLIATO | 0 | ND | 0,00% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| GASPERINA | 1 | ND | 0,10% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| GIRIFALCO | 3 | -68,6% | 0,28% | 873 | 0,0% | 1,09 |
| OLIVADI | 1 | ND | 0,13% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| PALERMITI | 3 | 200,0% | 0,30% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| PETRIZZI | 2 | -67,2% | 0,19% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| VALLEFIORITA | 2 | -70,0% | 0,15% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| SAN VITO SULLO IONIO | 3 | -57,7% | 0,30% | 612 | 0,0% | 0,76 |
| SATRIANO | 29 | 77,3% | 2,96% | 895 | 0,0% | 1,11 |
| TORRE DI RUGGIERO | 5 | -28,6% | 0,50% | 567 | 0,0% | 0,71 |
| GOLFO DI SQUILLACE | 81 | -16,1% | 8,14% | 655 | 0,0% | 0,82 |

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea LAMEZIA TERME

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| LAMEZIA TERME | 179 | 9,5% | 18,06% | 879 | -0,1% | 1,09 |

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PARCO ARCHEOLOGICO SCHILLACIUM

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| BORGIA | 15 | -34,3% | 1,48% | 979 | 0,0% | 1,22 |
| SQUILLACE | 9 | -23,4% | 0,91% | 914 | 0,0% | 1,14 |
| PARCO ARCH. SCHILLACIUM | 24 | -30,5% | 2,38% | 956 | 0,0% | 1,19 |

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PRESILA - REVENTINO

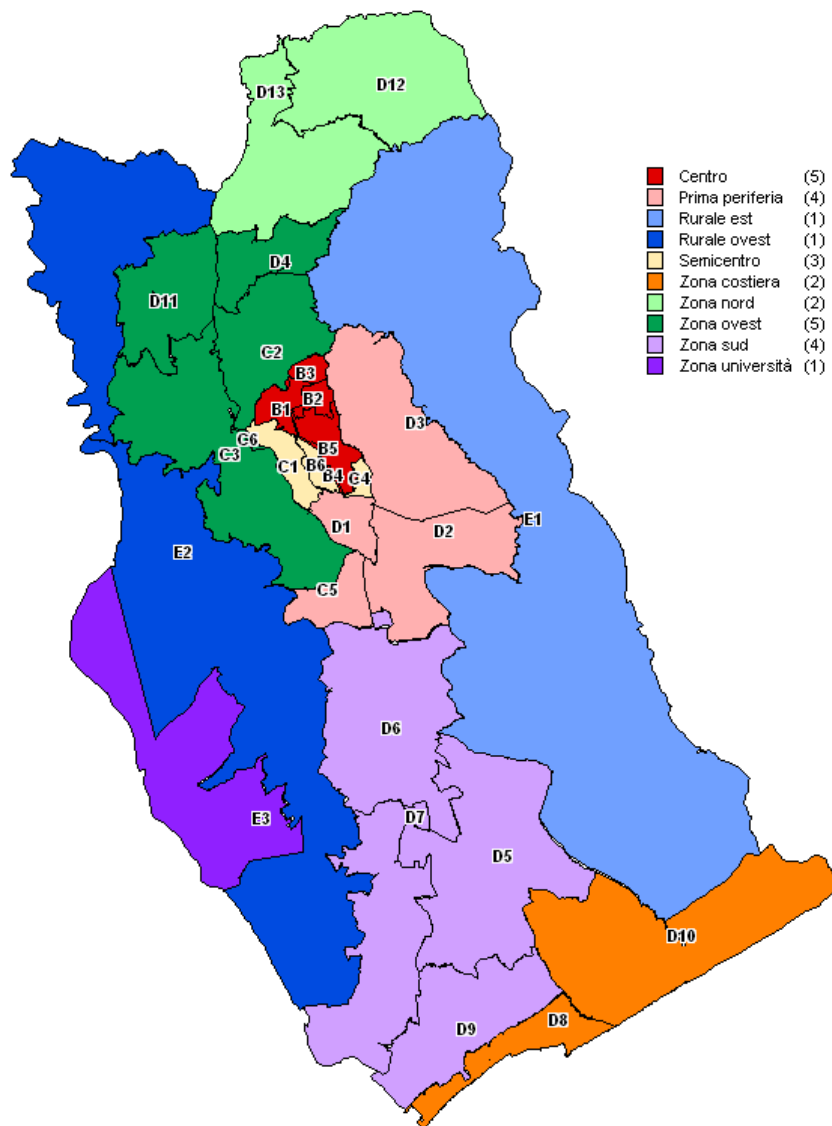
| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|----------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| ALBI | 2 | -12,3% | 0,20% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| AMATO | 1 | 0,0% | 0,10% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| ANDALI | 1 | -17,0% | 0,08% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| BELCASTRO | 2 | -6,5% | 0,19% | 640 | 0,0% | 0,80 |
| CARLOPOLI | 1 | -80,0% | 0,10% | 665 | 0,0% | 0,83 |
| CERVA | 0 | -100,0% | 0,00% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| CICALA | 3 | 160,0% | 0,26% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| CONFLENTI | 4 | 300,0% | 0,40% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| DECOLLATURA | 2 | -56,3% | 0,20% | 667 | 0,0% | 0,83 |
| FOSSATO SERRALTA | 0 | -100,0% | 0,00% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| GIMIGLIANO | 7 | -40,2% | 0,68% | 667 | 0,0% | 0,83 |
| MAGISANO | 2 | ND | 0,18% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| MARCEDUSA | 2 | ND | 0,20% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| MARTIRANO | 3 | ND | 0,30% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| MARTIRANO LOMBARDO | 3 | 0,0% | 0,30% | 562 | 0,0% | 0,70 |
| MIGLIERINA | 1 | -66,7% | 0,10% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| MOTTA SANTA LUCIA | 4 | ND | 0,39% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| PENTONE | 3 | 58,5% | 0,32% | 563 | 0,0% | 0,70 |
| PETRONA` | 3 | -2,6% | 0,30% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| PLATANIA | 1 | -84,2% | 0,10% | 527 | 0,0% | 0,66 |
| SAN MANGO D`AQUINO | 2 | -70,0% | 0,15% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| SAN PIETRO APOSTOLO | 3 | 70,0% | 0,27% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| SELLIA | 7 | 250,0% | 0,70% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| SERRASTRETTA | 3 | -60,9% | 0,30% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| SERSALE | 6 | 55,0% | 0,62% | 625 | 0,0% | 0,78 |
| SORBO SAN BASILE | 1 | -50,0% | 0,10% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| SOVERIA MANNELLI | 0 | -100,0% | 0,00% | 571 | 0,0% | 0,71 |
| TAVERNA | 11 | -14,4% | 1,09% | 738 | 0,0% | 0,92 |
| TIRIOLO | 7 | -26,3% | 0,70% | 597 | 0,0% | 0,74 |
| ZAGARISE | 0 | -100,0% | 0,00% | 525 | 0,0% | 0,65 |
| PRESILA - REVENTINO | 83 | -23,1% | 8,37% | 585 | 0,0% | 0,73 |



4 Mercato del comune di Catanzaro

Nel seguito del paragrafo sono illustrate le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del I semestre 2013 nella città di Catanzaro. Per consentire una migliore lettura dei dati, le 28 zone OMI del comune di Catanzaro sono state aggregate in 10 macroaree.

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Catanzaro



Come riportato nella Tabella 13 il maggior numero di compravendite immobiliari del I semestre 2013 si registra nelle macroaree Zona Ovest (59 NTN), Zona Sud (48 NTN) e Zona Costiera (34 NTN). Quasi tutte le aree riportano perdite percentuali considerevoli; le più rilevanti si riscontrano nelle Zone Centro (-34,2%), Costiera (-22,2%). L'unico incremento, rispetto al I semestre del 2012, si osserva nella macroarea Prima Periferia (+17,4%).

Le quotazioni per macroarea registrano variazioni modeste, tendenzialmente stabili in tutte le zone. In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate si riscontrano nella zona Costiera (1.513 €/m²) nel Centro (1.488 €/m²). Le quotazioni più basse si registrano, invece, nelle Zone Rurali Est ed Ovest (483 €/m²).

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Catanzaro

| Macroaree urbane | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| Centro | 32 | -34,2% | 12,74% | 1.488 | -0,3% | 1,32 |
| Prima periferia | 31 | 17,4% | 12,47% | 1.066 | 1,0% | 0,95 |
| Semicentro | 15 | -11,0% | 5,77% | 968 | 0,0% | 0,86 |
| Zona costiera | 34 | -22,2% | 13,43% | 1.513 | -0,9% | 1,34 |
| Zona nord | 4 | -14,3% | 1,59% | 708 | 0,0% | 0,63 |
| Zona ovest | 59 | -16,7% | 23,61% | 1.125 | 0,0% | 1,00 |
| Zona sud | 48 | -8,6% | 19,11% | 964 | -0,1% | 0,85 |
| Rurale est | 6 | -5,5% | 2,26% | 483 | 0,0% | 0,43 |
| Rurale ovest | 2 | -84,6% | 0,80% | 483 | 0,0% | 0,43 |
| Zona Università | 0 | - | 0,00% | 930 | 0,0% | 0,83 |
| ND | 21 | - | 8,23% | - | - | - |
| CATANZARO | 251 | -12,7% | 100,0% | 1.127* | -0,1% | 1,00 |

* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Le mappe tematiche rappresentate nelle figure che seguono rappresentano con una diversa gradazione di colore le diverse intensità del numero di transazioni, e dei differenziali di quotazione fra le differenti zone omogenee del territorio comunale. Le mappe confermano una vivacità del mercato soprattutto nelle macroaree zona ovest (zone C3 e C2) e zona costiera (zona D8).

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

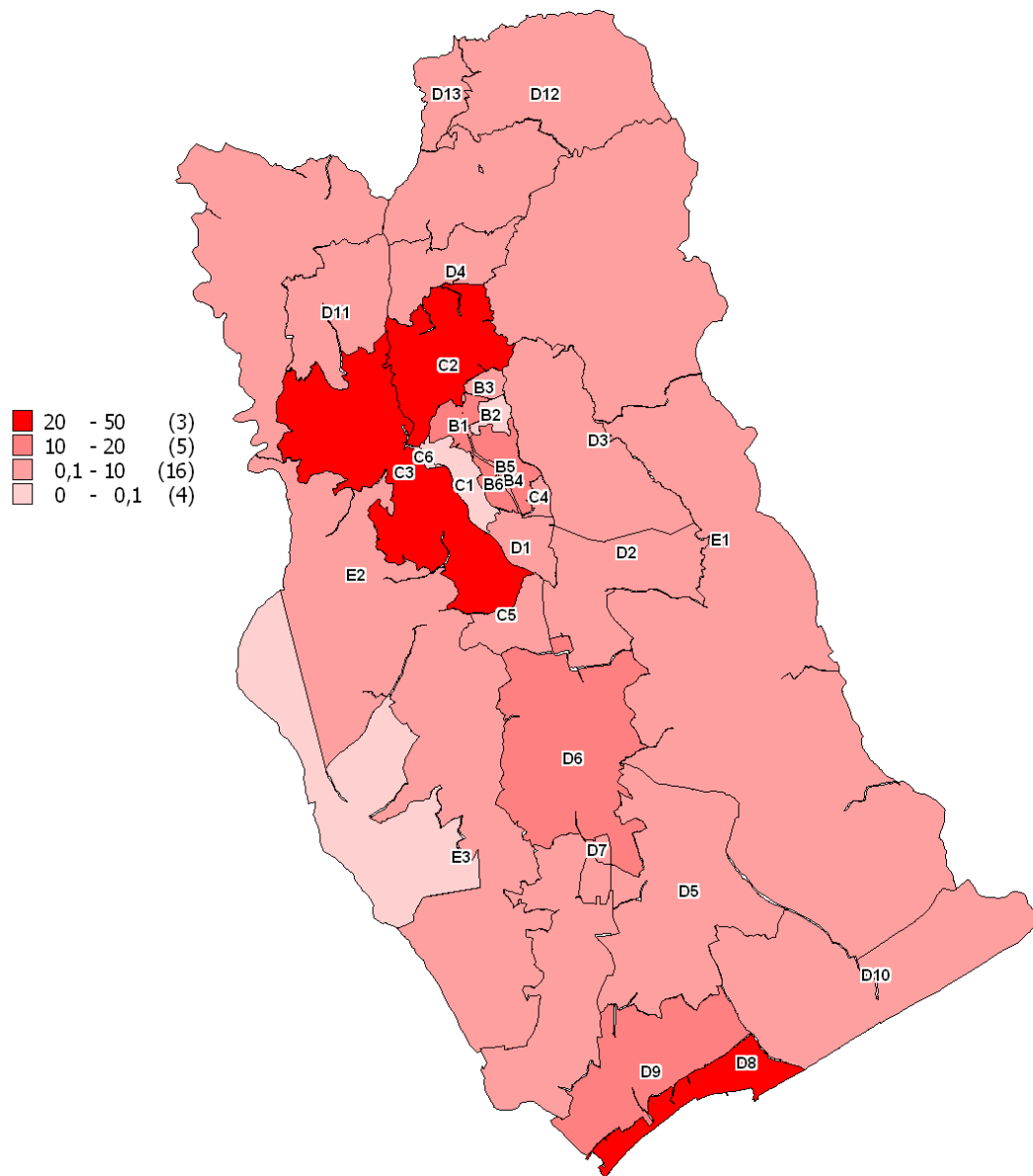
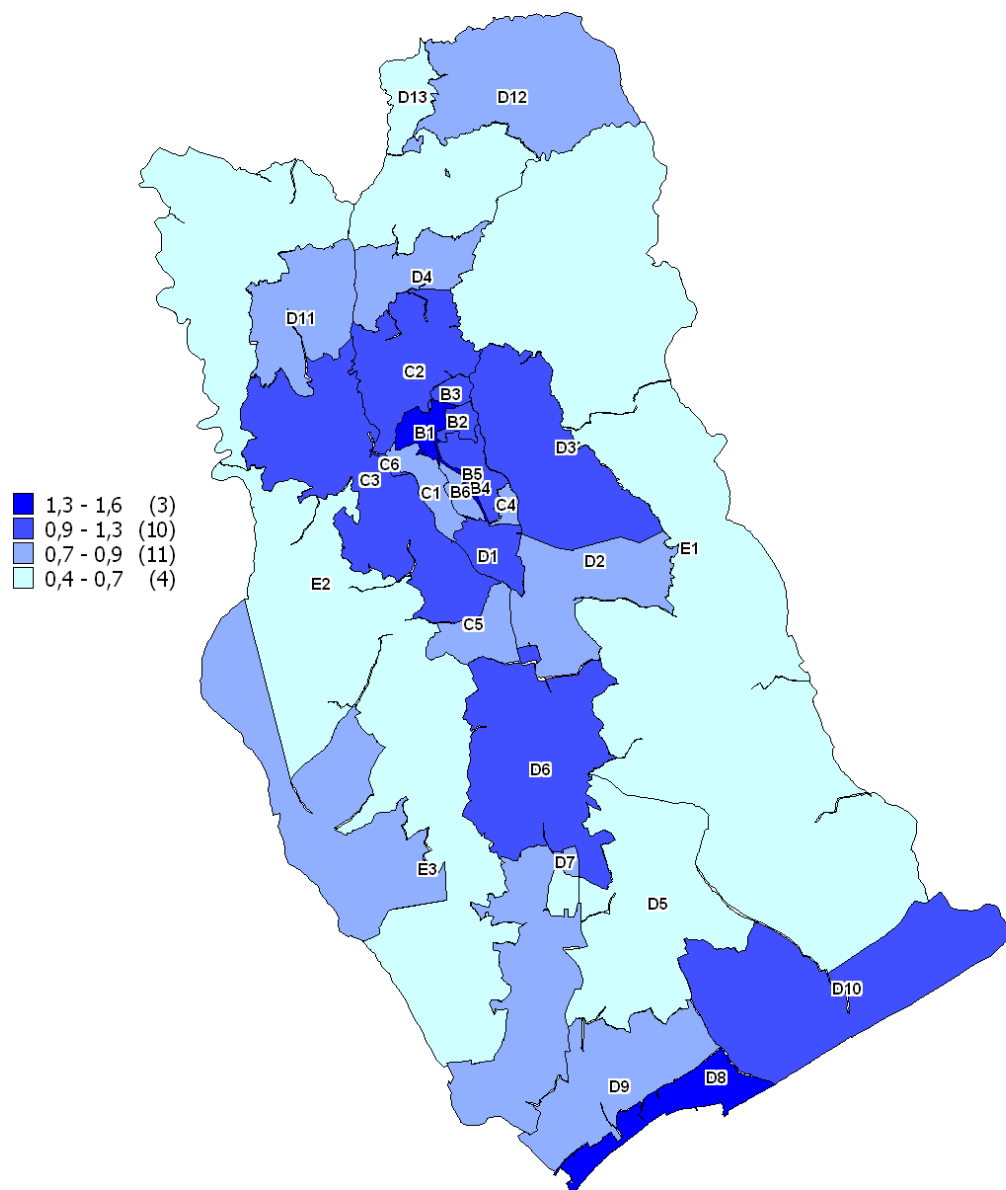




Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013





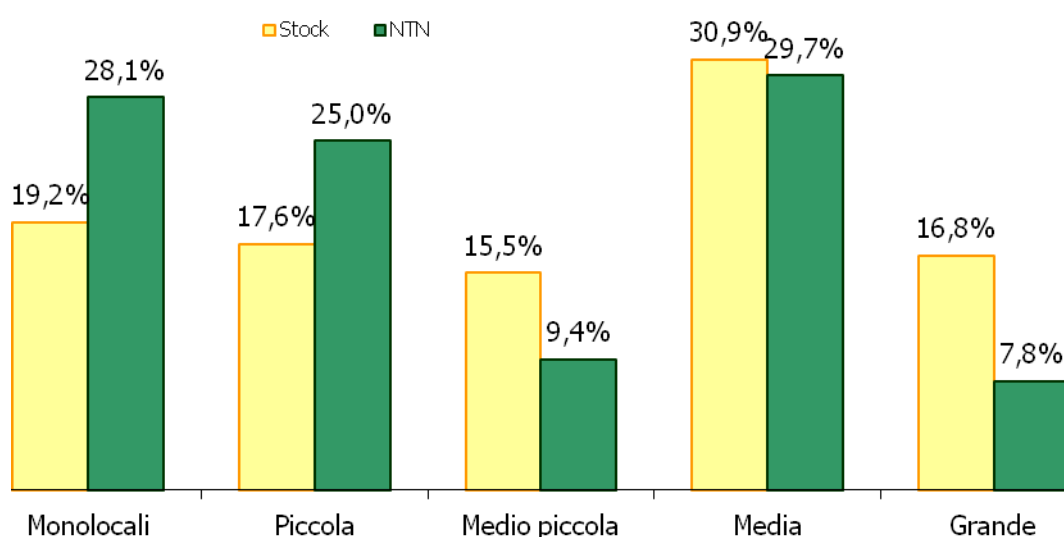
Nel primo semestre 2013 la macroarea Centro registra un numero di 32 transazioni pari al 13% circa del NTN dell'intera città: si registra un maggior numero di compravendite la zona OMI B1 (16 NTN). Tutte le 5 zone che compongono la macroarea superano la quotazione media comunale (1.127 €/m²).

La preferenza degli scambi (Figura 11) nella macroarea, in relazione alle tipologie dimensionali, ricade sul taglio "Media" che rappresenta il 30,9% dello stock immobiliare residenziale e registra il 29,7% sul totale delle compravendite. Abbastanza richieste risultano anche le classi "Piccola", "Medio piccola" e "Monolocali", segno evidente di una tendenza del mercato ad orientarsi su tipologie dai costi contenuti.

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|---------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| B1 | VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO | 16 | -15,3% | 6,37% | 1.692 | 0,0% | 1,50 |
| B2 | VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V. | - | -100,0% | 0,00% | 1.328 | 0,0% | 1,18 |
| B3 | VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI | 3 | -61,3% | 1,19% | 1.308 | 0,0% | 1,16 |
| B4 | VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA | 2 | -59,8% | 0,80% | 1.688 | 0,0% | 1,50 |
| B5 | VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRÌ, VIA PAPARO, VIA EROI 1799 | 11 | -15,4% | 4,38% | 1.300 | -1,0% | 1,15 |
| CENTRO | | 32 | -34,2% | 12,74% | 1.488 | -0,3% | 1,32 |

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Centro





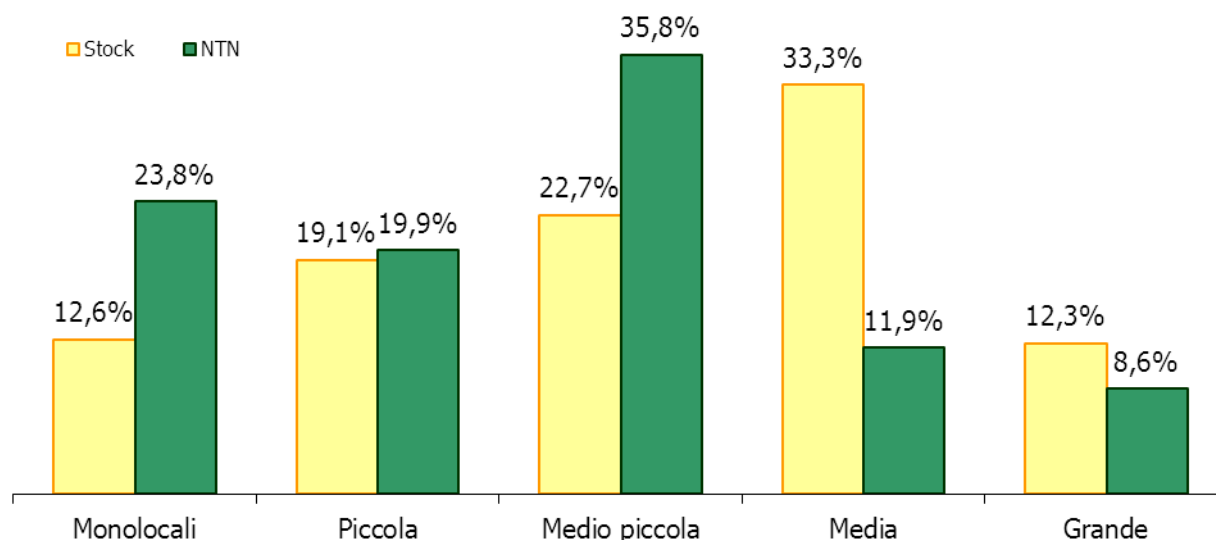
La macroarea Prima Periferia, che realizza nel I semestre 2013 un numero di 31 transazioni pari ad una quota di 12,5% del NTN dell'intera città, si distingue per l'incremento dei volumi di compravendita, +17,4%.

La preferenza degli scambi (Figura 12) nella macroarea, in relazione alle tipologie dimensionali, ricade sul taglio "Medio-Piccola". Abbastanza ricercate risultano anche la classe "Piccola" e "Media".

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Prima Periferia.

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|------------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| C5 | VIA LUCREZIA DELLA VALLE DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE | 7 | 40,0% | 2,79% | 948 | 0,0% | 0,84 |
| D1 | PIANO CASA, CATANZARO SALA | 9 | -12,7% | 3,71% | 1.098 | 9,5% | 0,97 |
| D2 | CAVA, CAMPAGNELLA | 6 | -7,7% | 2,39% | 1.003 | -11,3% | 0,89 |
| D3 | SIANO | 9 | 100,0% | 3,58% | 1.132 | 3,0% | 1,00 |
| PRIMA PERIFERIA | | 31 | 17,4% | 12,47% | 1.066 | 1,0% | 0,95 |

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Prima Periferia



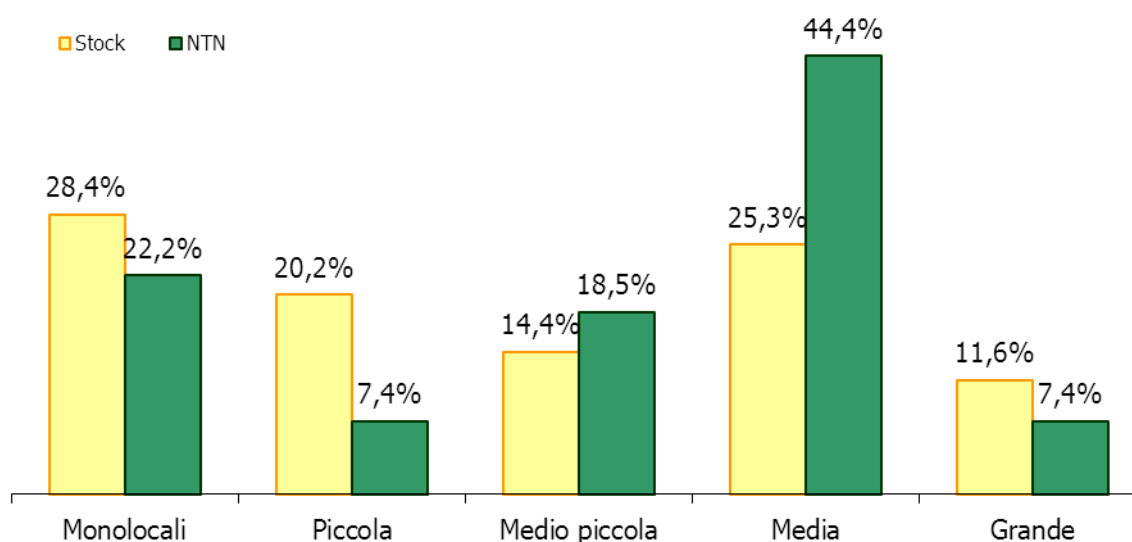


La macroarea Semicentro realizza nel I semestre 2013 un numero di 15 transazioni pari ad una quota del 5,8% del NTN dell'intera città, in calo del 11%.

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro.

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| B6 | VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI | 11 | -28,1% | 4,38% | 973 | 0,0% | 0,86 |
| C1 | VIA CARLO V | - | - | 0,00% | 913 | 0,0% | 0,81 |
| C4 | VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA | 4 | 250,0% | 1,39% | 988 | 0,0% | 0,88 |
| SEMICENTRO | | 15 | -11,0% | 5,77% | 968 | 0,0% | 0,86 |

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Semicentro



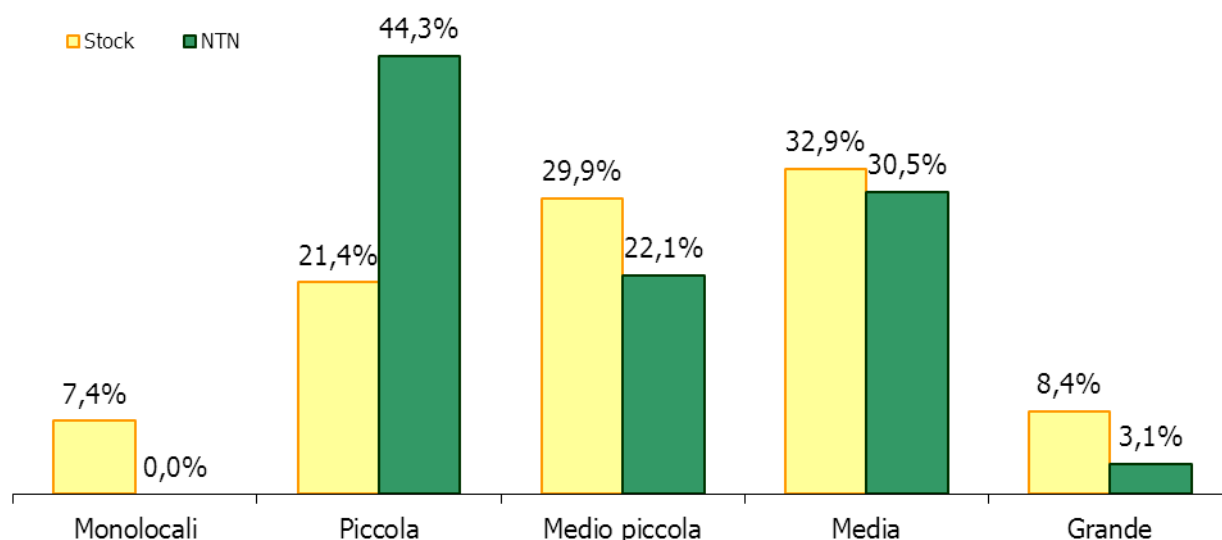


Nella macroarea Zona Costiera, che realizza nel I semestre 2013 un numero di 34 transazioni pari ad una quota di 13,4% del NTN dell'intera città, si rileva una flessione che supera il 20%.

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Costiera

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|----------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| D8 | CZ LIDO FASCIA LITOR. P.ZZA GARIBALDI LUNGOMARE P.ZZA DOGANA | 31 | -21,9% | 12,24% | 1.550 | -1,1% | 1,38 |
| D10 | GIOVINO BELLINO | 3 | -25,0% | 1,19% | 1.287 | 0,0% | 1,14 |
| ZONA COSTIERA | | 34 | -22,2% | 13,43% | 1.513 | -0,9% | 1,34 |

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Zona Costiera



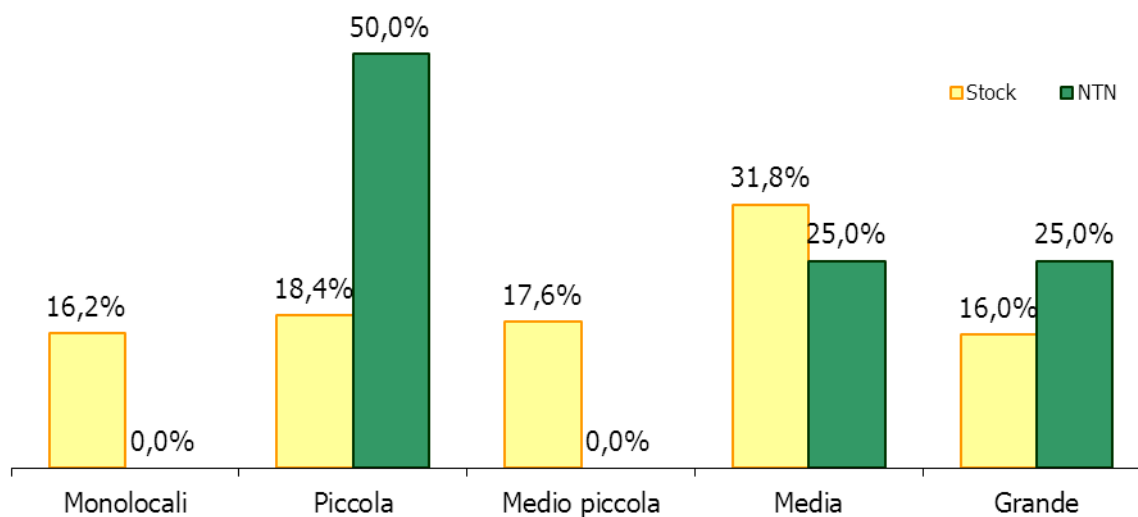


La macroarea Zona Nord realizza nel I semestre 2013 un numero di 4 transazioni pari ad una quota dello 1,6% del NTN dell'intera città.

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Nord.

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| D12 | SANT ELIA | 1 | -50,0% | 0,40% | 978 | 0,0% | 0,87 |
| D13 | SOVERITO VISCONTE CUTICCHIETTO | 3 | 12,4% | 1,19% | 619 | 0,0% | 0,55 |
| ZONA NORD | | 4 | -14,3% | 1,59% | 708 | 0,0% | 0,63 |

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – Zona Nord



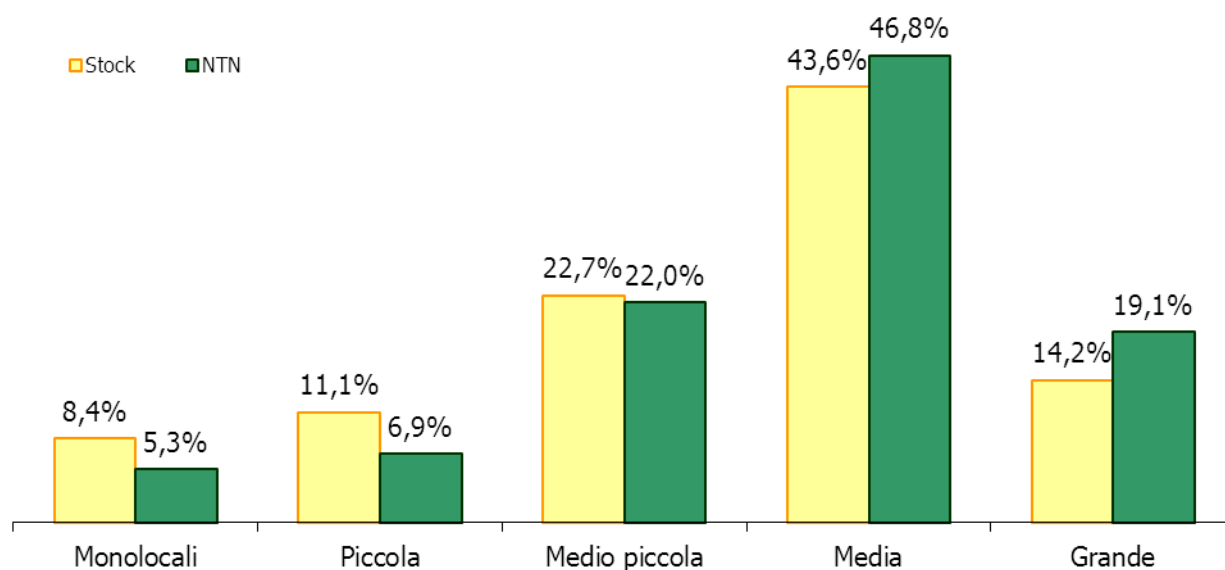


La macroarea Zona Ovest realizza 59 compravendite di abitazioni nel I semestre 2013, in calo di quasi il 17%, con quotazioni stabili.

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ovest

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| C2 | VIALE PIO X, PONTEPICCOLO | 25 | 37,0% | 9,86% | 1.242 | 0,0% | 1,10 |
| C3 | VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO | 26 | -33,3% | 10,19% | 1.170 | 0,0% | 1,04 |
| C6 | VIA GIOACCHINO DA FIORE CENTRO COMMERCIALE E DIREZIONALE | - | #DIV/0! | 0,00% | 1.325 | 0,0% | 1,18 |
| D4 | PONTEGRANDE | 2 | 0,0% | 0,80% | 1.000 | 0,0% | 0,89 |
| D11 | GAGLIANO | 7 | -45,8% | 2,76% | 838 | 0,0% | 0,74 |
| ZONA OVEST | | 59 | -16,7% | 23,61% | 1.125 | 0,0% | 1,00 |

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Zona Ovest





La macroarea Zona Sud realizza nel I semestre 2013 un numero di 48 transazioni, pari ad una quota del 19% circa del NTN dell'intera città, in calo di circa il 9%.

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sud.

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-----------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| D5 | PISTOIA | 1 | -83,3% | 0,40% | 584 | 0,0% | 0,52 |
| D6 | S.MARIA CENTRO | 19 | 18,8% | 7,56% | 1.128 | 0,3% | 1,00 |
| D7 | CORVO | 9 | -37,9% | 3,58% | 983 | 0,0% | 0,87 |
| D9 | CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE PASSO DI SALTO | 19 | 18,8% | 7,56% | 853 | -1,0% | 0,76 |
| ZONA SUD | | 48 | -8,6% | 19,11% | 964 | -0,1% | 0,85 |

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – Zona Sud

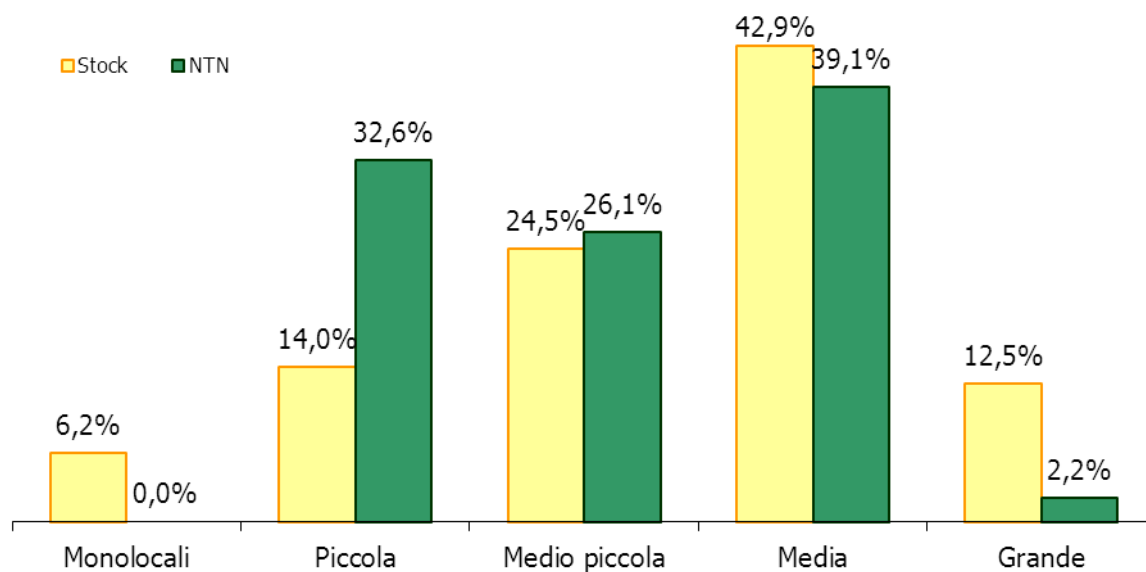




Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Rurale Est

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| E1 | LOCALITA MANDRE, VALLEGRA, BASILEA | 6 | -5,5% | 2,26% | 483 | 0,0% | 0,43 |
| RURALE EST | | 6 | -5,5% | 2,26% | 483 | 0,0% | 0,43 |

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Rurale Ovest

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|---------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| E2 | FABBRIC. PER AGRICOLTURA LOCAL. PARDIZZI, MURANO, GRIMALDI, PUGLIESE | 2 | -84,6% | 0,80% | 483 | 0,0% | 0,43 |
| RURALE OVEST | | 2 | -84,6% | 0,80% | 483 | 0,0% | 0,43 |

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Zona Rurale Est ed Rurale Ovest

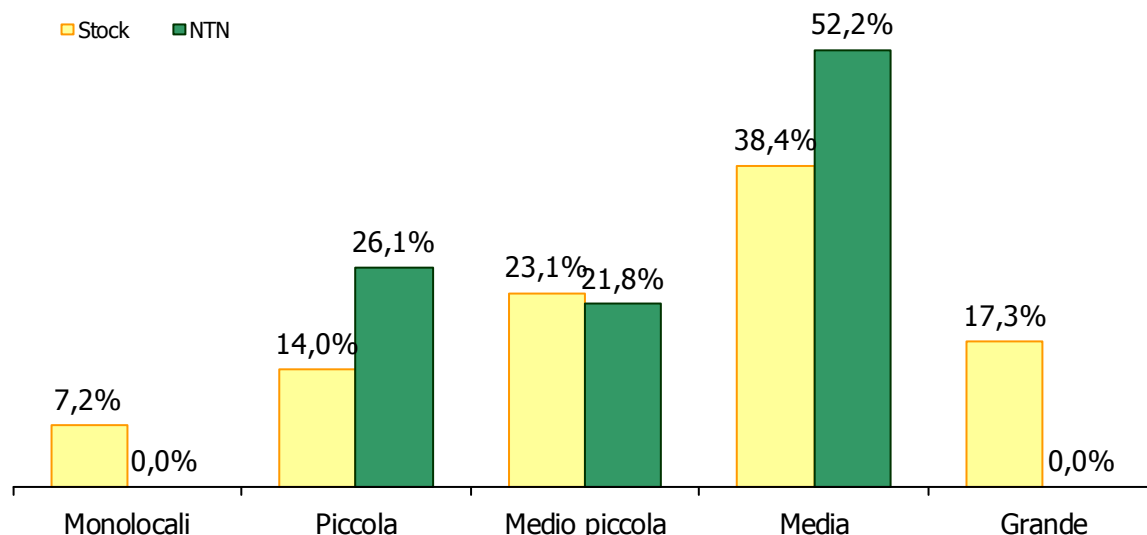


Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Università

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| E3 | INSEDIAMENTI PRODUTTIVI VIALE EUROPA | 0 | - | 0,00% | 930 | 0,0% | 0,83 |
| ZONA UNIVERSITA' | | 0 | - | 0,00% | 930 | 0,0% | 0,83 |

5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

| | (Categoria catastale) | (Descrizione) |
|-----------------------------|-----------------------|--|
| SETTORE RESIDENZIALE | A1 | Abitazione di tipo signorile |
| | A2 | Abitazioni di tipo civile |
| | A3 | Abitazioni di tipo economico |
| | A4 | Abitazioni di tipo popolare |
| | A5 | Abitazioni di tipo ultrapopolare |
| | A6 | Abitazioni di tipo rurale |
| | A7 | Abitazione in villino |
| | A8 | Abitazione in villa |
| | A9 | Castelli, palazzi di pregio artistici o storici. |
| | A11 | Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. |

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Monocalci | fino a 2,5 vani catastali |
| Piccola | da 3 e fino a 4 vani catastali |
| Medio piccola | da 4,5 e fino a 5 vani catastali |
| Media | da 5,5 e fino a 7 vani catastali |
| Grande | maggiore di 7 vani catastali |

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

| | |
|--|---|
| NTN | Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati. |
| STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI | Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale. |
| IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE) | Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.. |
| QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE | La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili). |
| QUOTAZIONE MEDIA PESATA | Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale. |
| QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI | La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona. |
| DIFFERENZIALE VALORE MEDIO | Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore. |
| ZONA OMI | La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale. |

Indice delle figure

| | |
|--|----|
| Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia | 3 |
| Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi | 4 |
| Figura 3: Macroaree provinciali Catanzaro | 5 |
| Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia..... | 7 |
| Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali | 7 |
| Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 | 8 |
| Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale | 9 |
| Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Catanzaro | 13 |
| Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013..... | 15 |
| Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013 | 16 |
| Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Centro..... | 17 |
| Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Prima Periferia | 18 |
| Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Semicentro | 19 |
| Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Zona Costiera | 20 |
| Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – Zona Nord..... | 21 |
| Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Zona Ovest | 22 |
| Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – Zona Sud..... | 23 |
| Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Zona Rurale Est ed Rurale Ovest | 24 |

Indice delle tabelle

| | |
|---|----|
| Tabella 1: NTN e variazioni %..... | 2 |
| Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % | 2 |
| Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali..... | 6 |
| Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ASSE S. EUFEMIA - CATANZARO | 9 |
| Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSO IONIO CATANZARESE | 10 |
| Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COSTA CAPOSUVERO | 10 |
| Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COSTA SOVERATO | 10 |
| Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI..... | 10 |
| Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea GOLFO SQUILLACE – ZONA MONTANA..... | 11 |
| Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea LAMEZIA TERME | 11 |
| Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PARCO ARCHEOLOGICO SCHILLACIUM | 11 |
| Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PRESILA - REVENTINO | 12 |
| Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Catanzaro | 14 |
| Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro | 17 |
| Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Prima Periferia. | 18 |
| Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro. | 19 |
| Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Costiera | 20 |
| Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Nord..... | 21 |
| Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ovest..... | 22 |
| Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sud..... | 23 |
| Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Rurale Est..... | 24 |
| Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Rurale Ovest | 24 |
| Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Università | 24 |