

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

CROTONE

a cura dell'Ufficio Provinciale di CROTONE

Francesco Guzzo (Referente regionale OMI)

NOTA TERRITORIALE

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

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Crotone**
con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc_omise@agenziaterritorio.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 Crotona	14
5	Note metodologiche.....	18

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Crotona, 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 Crotona.

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 Crotona ed 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, in modo tale da "catturare" segnali più sensibili, in relazione all'incidenza economica del fenomeno osservato che si riversa sulle 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 Crotona 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 di 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 nella 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

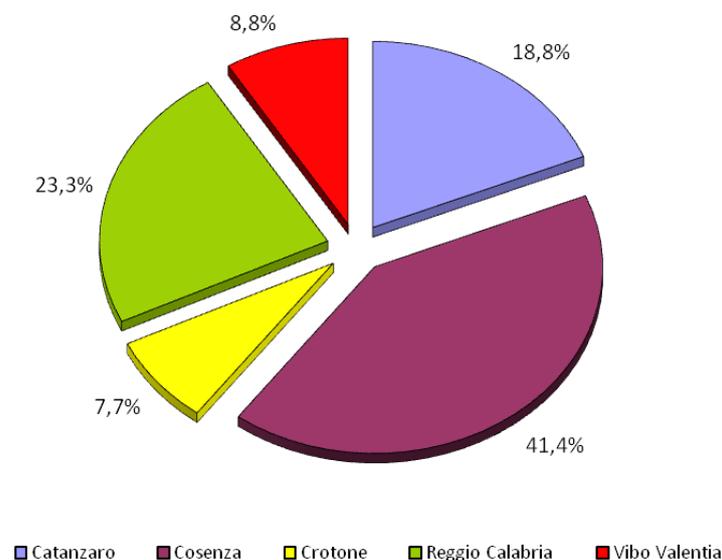
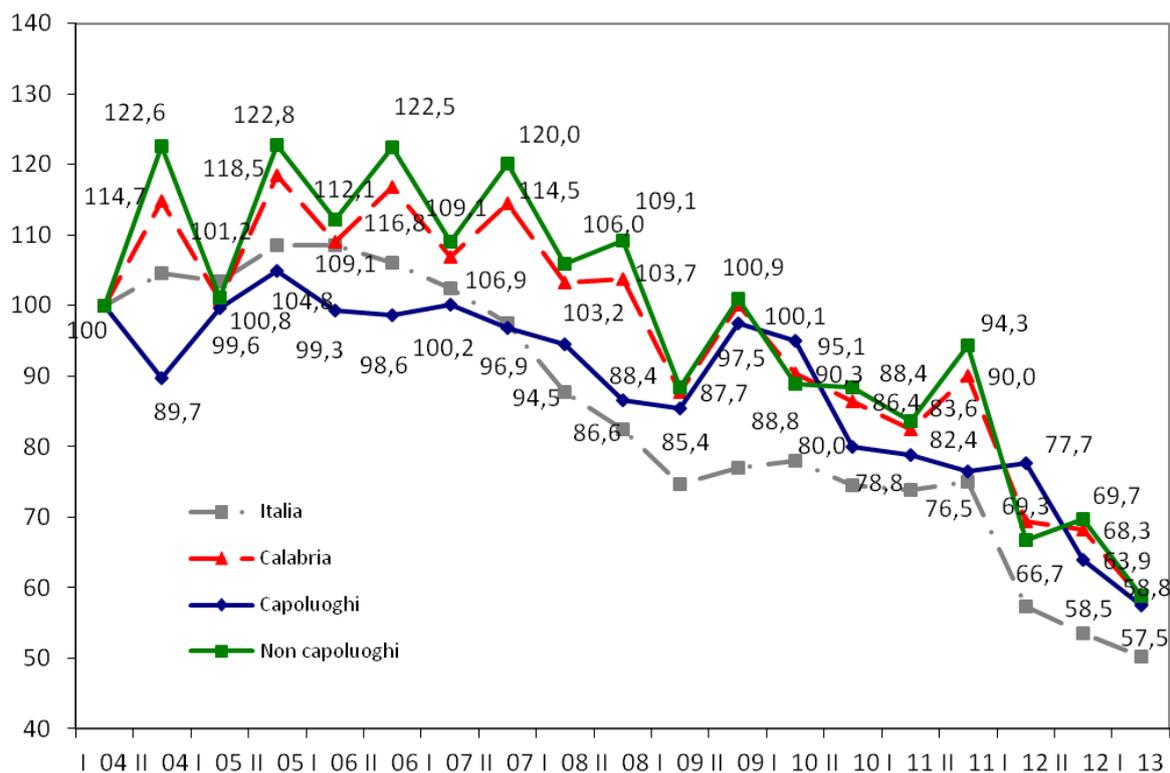


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



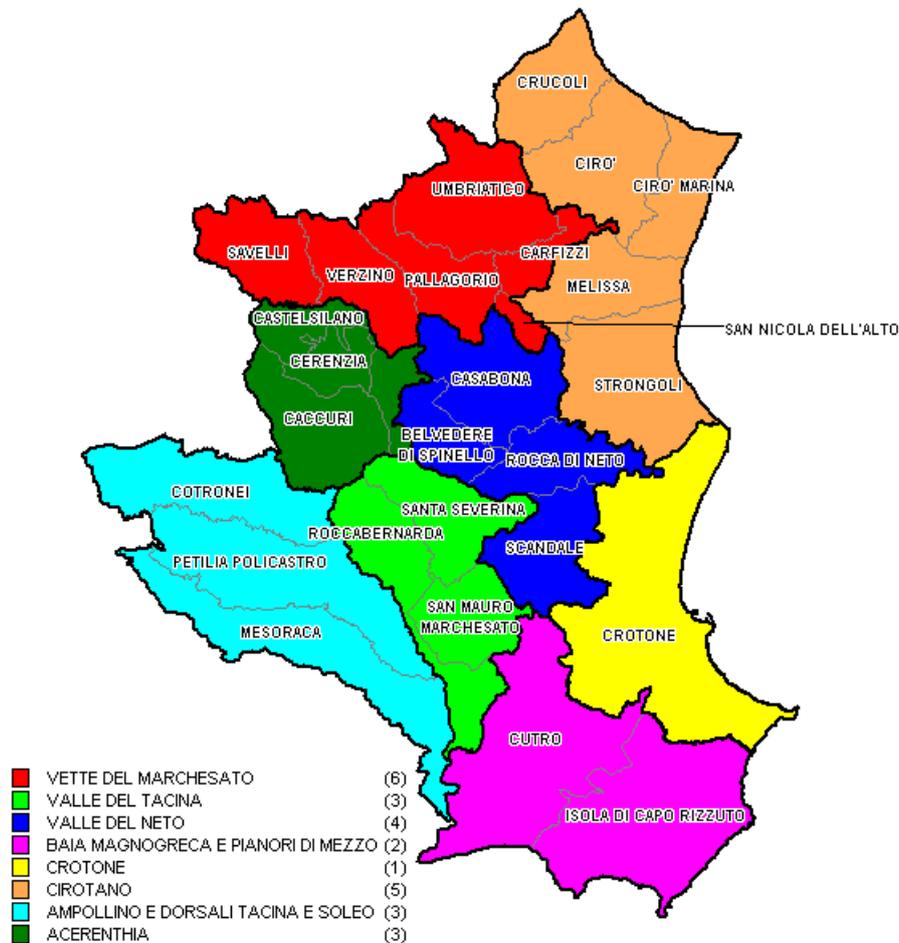
Dall'andamento del numero indice NTN dal I semestre 2004 è visibile e inarrestabile la fase di progressivo svuotamento del mercato immobiliare residenziale regionale in tutte le sue articolazioni territoriali. Il mercato a livello complessivo si attesta oggi a circa il 60% dei volumi del I semestre 2004, 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

A partire dalla Nota Territoriale 2008 l'intero territorio della Provincia di Crotone è stato suddiviso in 8 macroaree incluso il capoluogo: Acerentia, Ampollino e dorsali Tacina e Soleo, Baia magnogreca e pianori di mezzo, Cirotono, Crotone, Valle del Neto, Valle del Tacina, Vette del Marchesato (Figura 3), confermandosi sempre raggruppamenti comprensoriali coerentemente delineati, significativamente rappresentativi e rispondenti ad ogni nuovo "passaggio" per questa "lettura" territoriale delle dinamiche di mercato residenziale della provincia pitagorica.

Figura 3: Macroaree provinciali Crotone



Gli ambiti derivanti dalle analisi effettuate costituiscono macro-aggregazioni territoriali dove risulta omogeneo l'apprezzamento del mercato immobiliare per principali tipologie edilizie valorizzate nell'OMI, seppure con oscillazioni rispetto a valori minimi (comune "bottom location" di raggruppamento) e valori massimi (comune "top location" di raggruppamento).

In tal senso viene integrata la localizzazione geografica con la corrispondente formazione dei valori da parte del mercato immobiliare locale (convenienze posizionali, vocazionali, di retroterra, di sviluppo per prossimità).

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)
Acerenthia	8	-2,9%	1,90%	504	0,0%	139,1
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	48	-0,3%	11,84%	480	0,0%	142,5
Baia magnogreca e pianori di mezzo	68	11,0%	16,54%	765	0,0%	175,8
Cirotano	90	1,5%	22,11%	624	0,0%	153,8
Crotone	168	-13,8%	40,98%	1.030	0,0%	134,7
Valle del Neto	10	-42,3%	2,36%	503	0,0%	150,9
Valle del Tacina	5	-68,8%	1,22%	451	0,0%	145,9
Vette del Marchesato	13	4,2%	3,06%	407	0,0%	129,2
Provincia di Crotone	409	-8,3%	100,00%	697	0,0%	147,3

Siamo di fronte ad un nuovo minimo “storico” registrato dal I semestre 2000, peggiorando il dato del I semestre 2012 (442 NTN). L’osservato incremento della contrazione riscontrato per l’intera provincia (-8,3%) dispiega sul territorio un assetto a “geografia” variabile, anche all’interno dei comparti minori.

La classifica delle maggiori perdite tendenziali riguardo le NTN è guidata dai comprensori a minor “peso specifico” provinciale, caratterizzati nel semestre analizzato dalla *leadership* negativa della Valle del Tacina, immediatamente tallonata dalla Valle del Neto (-42,3%) anche se si deve osservare che le compravendite di queste aree sono da sempre molto esigue per cui il dato percentuale potrebbe risultare fuorviante (Tabella 3).

La città di Crotone approfondisce pericolosamente i segnali di malessere rilevati a partire dal I semestre 2011, a valle di un ultimo quinquennio del 2000 descritto in velocità nel primo tratto e di un rallentamento successivo che, oggi, si consolida confermandosi quantitativamente rilevante e preoccupante.

Molto a ridosso si classificano nelle perdite percentuali totalizzate, rispettivamente, Acerenthia (-2,9%) e l’Ampollino e dorsali del Tacina e Soleo (-0,3%).

Il forte recupero tendenziale di segno positivo in provincia, rispetto al 2° semestre del 2012, è ascritto all’ambito turistico-ambientale della Baia magnogreca e dei pianori di mezzo che, sebbene un tempo stabile secondo mercato provinciale dopo il capoluogo, mostra confortanti segnali di ripresa.

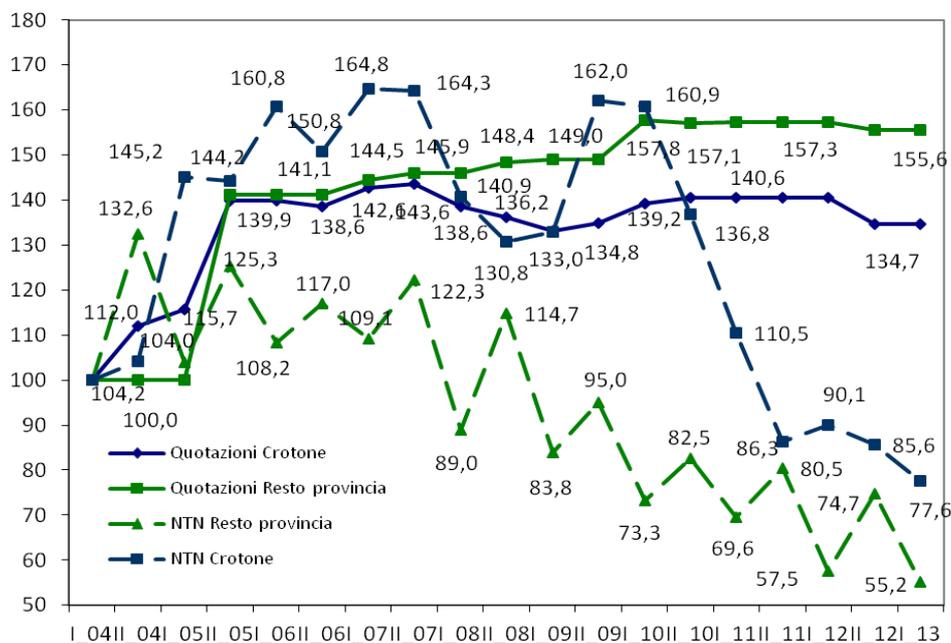
Il Cirotano, in termini numerici, rappresenta ancora il secondo mercato provinciale con incremento tendenziale positivo (con un contenuto +1,5%), distanziando, però, in misura meno accentuata rispetto al semestre precedente tanto la Baia magnogreca e Pianori di mezzo (poco più di 30 NTN) che l’Ampollino e dorsali Tacina e Soleo (quasi 50 NTN).

Non devono destare, infine, facili entusiasmi i risultati positivi tendenziali delle Vette del Marchesato, tanto in ragione degli esigui apporti ai volumi di transazioni su base provinciale quanto anche in relazione alla natura geo-orografica del comprensorio, area interna non caratterizzata da fenomeni intensi di nuove realizzazioni come nel caso delle aree urbane o vallive e di costa maggiormente addensate.

Dopo le limature al ribasso costatate nel semestre precedente nei mercati principali provinciali, le quotazioni, indistintamente, si mantengono invariate, pur in affiancamento al dato di contrazione e depressione in termini di transazioni (conferma del peggior risultato semestrale di serie dal 2000).

I mercati infraprovinciali sono solo marginalmente sorretti dagli apporti, diversificati per singola macroarea, di vendite derivanti dall'avvio/prosecuzione dei processi di dismissione immobiliare degli Enti pubblici (ATERP). Su base provinciale, le dismissioni immobiliari hanno contribuito poco meno del 3% del mercato complessivo, mentre nel semestre appena passato l'apporto percentuale si era rivelato vicino al 10%. La percentuale ora registrata approfondisce e sottolinea il constatato peggior livello di "crisi di numeri" fin qui osservato in sede di Nota territoriale.

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



Dall'esame dell'andamento dei numeri indice del NTN di Figura 4, tutte le curve indicano per il semestre in esame uno stato di massimo approfondimento negativo da inizio periodo, con ridimensionamento sensibile di numeri (riduzioni fra il 30% ed il 40%) dopo essere, in passato, cresciute circa fra il 40% ad oltre il 60%.

Le quotazioni, nel contempo, dopo il *rush* spinto, oggi si attestano ad incrementi raggiunti compresi fra il 30% ed il 50% rispetto ai valori registrati ad inizio periodo.

La "caratterizzazione" per segmentazione di appartenenza vocazione territoriale e socio-economica operata dal 2008 rivela ancora un mercato provinciale ripartito sostanzialmente in cinque grandi blocchi (Figura 5), seppur con proporzioni modificate secondo un trend già avviato dal I semestre del 2011:

- Crotona (41,0% I sem 2013 vs 36,1 % II sem 2012; + 488 punti base rispetto ai - 793 punti base persi nel confronto precedente fra semestri adiacenti);
- la litoranea meridionale ed i centri egemoni (16,54% I sem 2013 vs 18,8% II sem 2012; - 230 punti base rispetto ai + 550 punti base punti base acquisiti nel confronto precedente fra semestri adiacenti);
- la litoranea settentrionale ed i centri egemoni (22,11% I sem 2013 vs 24,0% II sem 2012; - 189 punti base rispetto ai + 380 punti base punti base acquisiti nel confronto precedente fra semestri adiacenti);
- il comprensorio naturalistico dell'Ampollino (11,84% I sem 2013 vs 12,9% II sem 2012; - 114 punti base rispetto ai + 129 punti base punti base acquisiti nel confronto precedente fra semestri adiacenti);
- i mercati interni dal Marchesato fino alle propaggini con la Sila cosentina (8,58 % I sem 2013 vs 8,2% II sem 2012; + 38 punti base rispetto ai - 330 punti base punti base persi nel confronto precedente fra semestri adiacenti).

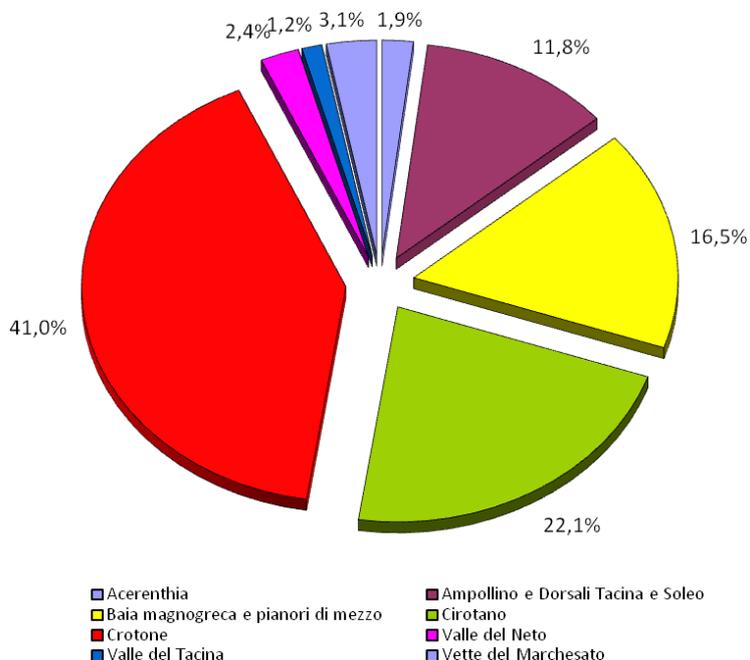
L'effetto "polarizzante" della città di Crotona riemerge dalla "secche" di minimo storico dal 2000 totalizzato nel II semestre 2012, ed era immaginabile come il controrecupero, ancora una volta, dovesse/potesse



“pescare” fra i mercati maggiormente strutturati, riappropriandosi di quote significative in proporzione dai mercati di prossimità.

Dalla lettura di approfondimento dei segnali negativi, potrebbe, comunque, sembrare non risultare ancora terminata la profonda “crisi di numeri” con verosimile sensibile distanza dall’uscita del *tunnel*.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



Immedie sintesi cromatiche su base territoriale provinciale per quanto attiene le distribuzioni di valori di NTN e di differenziali di quotazioni medie comunali rispetto al dato provinciale sono ritratte nella Figura 6 e Figura 7.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

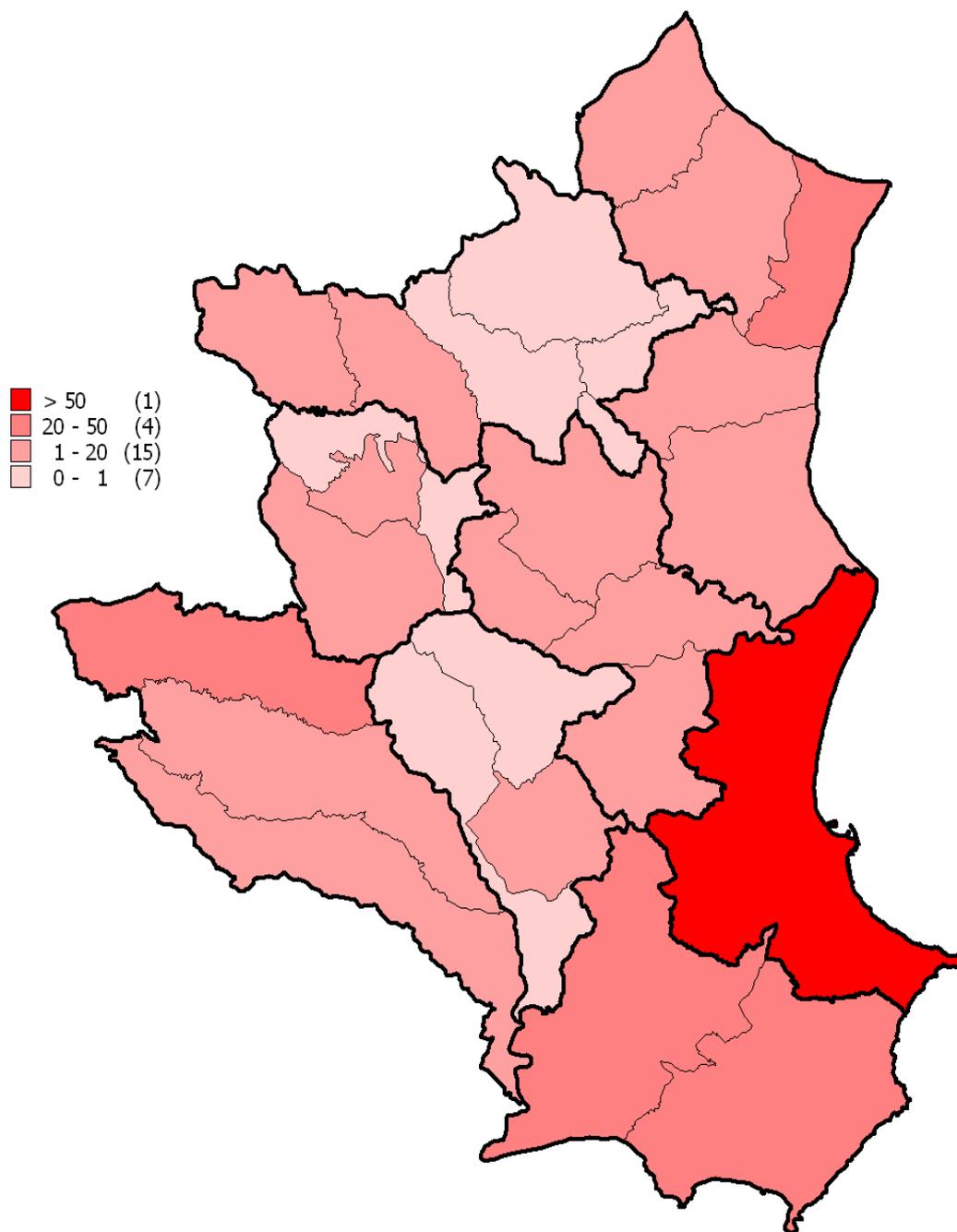


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

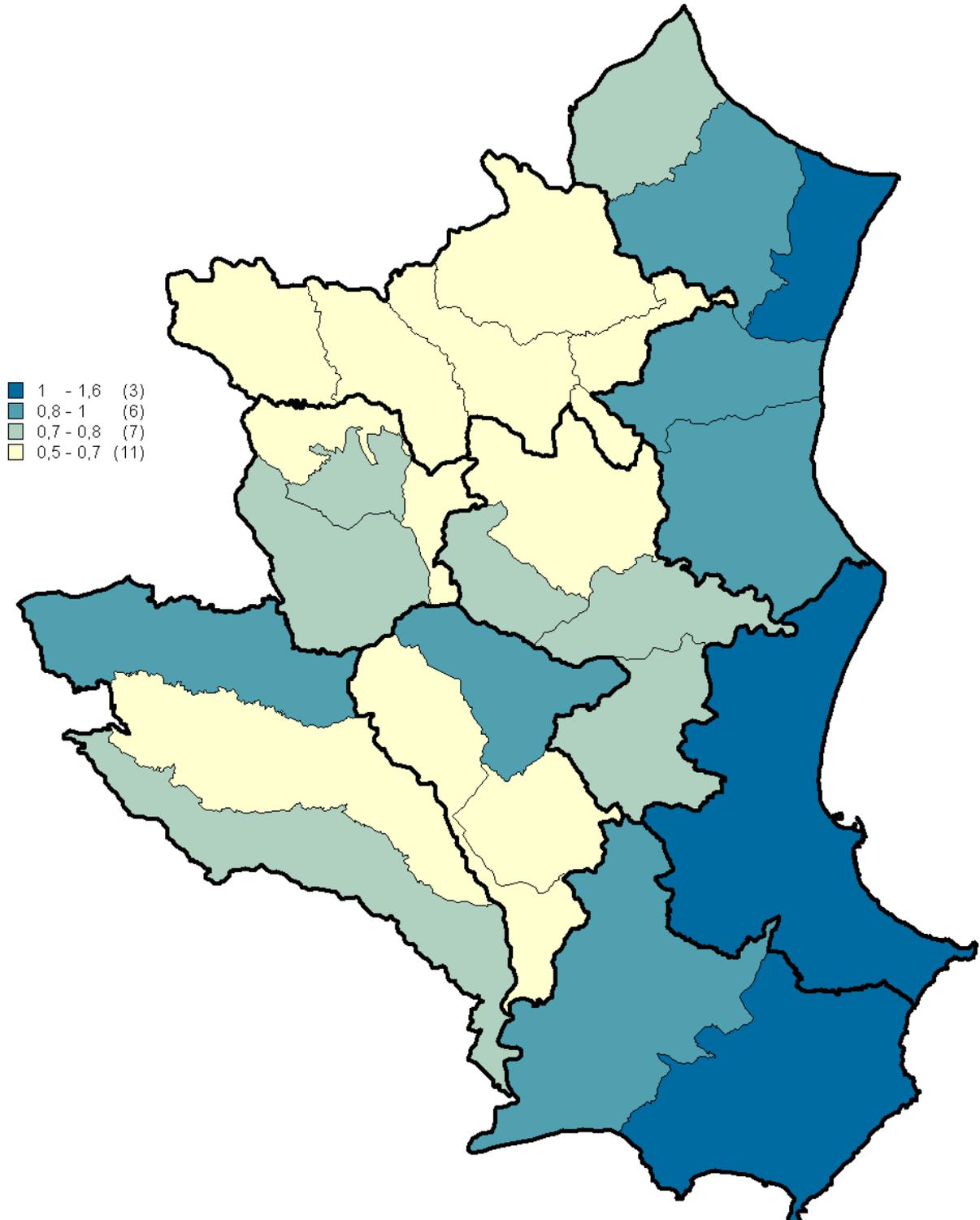


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerenthia

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
Caccuri	3	63,5%	0,80%	533	0,0%	0,76
Castelsilano	1	-75,0%	0,12%	430	0,0%	0,62
Cerenza	4	0,0%	0,98%	533	0,0%	0,76
Acerenthia	8	-2,9%	1,90%	504	0,0%	0,72

Nella macroarea Acerenthia il comparto complessivamente mostra un decremento contenuto di circa il 3% anche se si deve osservare che il mercato in tale zona sia molto poco sviluppato (solo 1,90% del mercato provinciale). Inoltre la Tabella 4 riflette in termini numerici l'ordinaria fotografia e fisionomia operativa, con numeri e quotazioni stabili.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo

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
Cotronei	24	-30,0%	5,75%	555	0,0%	0,80
Mesoraca	12	50,0%	2,93%	500	0,0%	0,72
Petilia Policastro	13	84,4%	3,16%	398	0,0%	0,57
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	48	-0,3%	11,84%	480	0,0%	0,69

Il comparto si mantiene complessivamente stabile, anche per quotazioni, massime per le emergenze turistiche a vocazione ambientale montana di Villaggio Palumbo. Prosegue l'avviata "resurrezione" per Petilia Policastro, con il confermato contributo delle dismissioni immobiliari degli enti locali (ATERP) (2 NTN), e con il sostegno derivante da regolarizzazioni patrimoniali per assi familiari. Cotronei perde il 30% e Mesoraca guadagna un apprezzabile 50% (ricordiamo che in certi casi le variazioni percentuali possono essere fuorvianti e ci si dovrebbe focalizzare sui dati assoluti da cui si evince un mercato molto ridotto e stabile nel tempo).

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Baia magno greca e pianori di mezzo

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
Cutro	27	21,1%	6,68%	647	0,0%	0,93
Isola di Capo Rizzuto	40	5,1%	9,86%	872	0,0%	1,25
Baia magnogreca e pianori di mezzo	68	11,0%	16,54%	765	0,0%	1,10

Continua sulla costa sud magnogreca crotonese il *trend* di controrecupero (+ 11,0% vs +14,8% del semestre precedente) dopo le perdite addirittura prossime al 40% per il maggior centro turistico di Isola Capo Rizzuto registrate nel I semestre 2012. Per la limitrofa Cutro, che si sviluppa come territorio comunale anche all'interno dove risulta ubicato il nucleo di antico impianto, si incrementa il *trend*, con recuperi saliti ad oltre il 21%. Sempre stabili le quotazioni.

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

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
Cirò	10	493,8%	2,32%	553	0,0%	0,79
Cirò Marina	47	5,3%	11,37%	730	0,0%	1,05
Crucoli	8	-47,6%	1,96%	542	0,0%	0,78
Melissa	8	-11,1%	1,96%	563	0,0%	0,81
Strongoli	18	-3,1%	4,50%	569	0,0%	0,82
Cirotono	90	1,5%	22,11%	624	0,0%	0,89

Le NTN nella macroarea Cirotono nel suo complesso sono incrementate del 1,5% rispetto all'ultimo semestre dell'anno precedente. In particolare il comparto si rivela a geografia variabile con Cirò Marina che, di converso, capitalizza la propria rendita posizionale di centro egemone e di richiamo per comprensori vicini (Vette del Marchesato) con un + 5% di NTN, dopo aver totalizzato un riallineamento al ribasso delle quotazioni nei semestri precedenti e Strongoli che perde circa il 3% del mercato .

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Neto

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
Belvedere di Spinello	2	-33,3%	0,49%	516	0,0%	0,74
Casabona	2	100,0%	0,49%	440	0,0%	0,63
Rocca di Neto	4	-20,0%	0,98%	533	0,0%	0,76
Scandale	2	-78,5%	0,41%	515	0,0%	0,74
Valle del Neto	10	-42,3%	2,36%	503	0,0%	0,72

Anche per la Valle del Neto si registra stagnazione delle quotazioni immobiliari da più semestri ed una forte diminuzione percentuale delle abitazioni compravendute anche se ricordiamo che in tale area è presente un mercato delle abitazioni molto rarefatto.

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Tacina

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
Roccabernarda	0	nc	0,00%	418	0,0%	0,60
San Mauro Marchesato	5	-44,4%	1,22%	393	0,0%	0,56
Santa Severina	0	nc	0,00%	555	0,0%	0,80
Valle del Tacina	5	-68,8%	1,22%	451	0,0%	0,65

Anche per la Valle del Tacina il mercato riguarda un esiguo numero di abitazioni, comunque in diminuzione; si registra stagnazione per le quotazioni immobiliari.

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vette del Marchesato

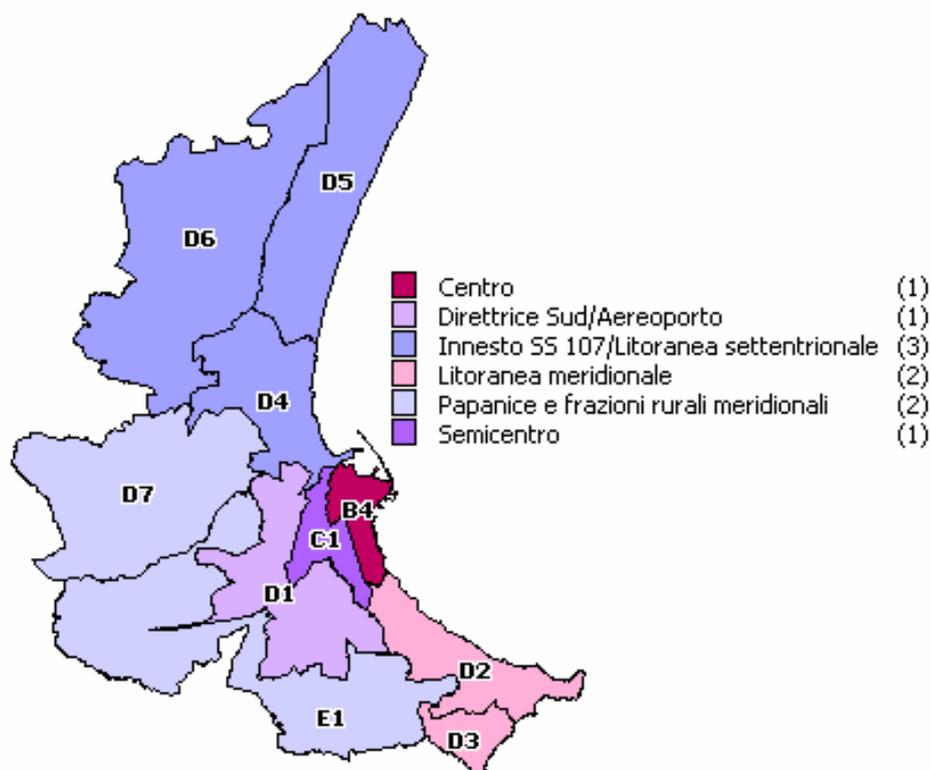
Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Carfizzi	6	-33,3%	1,47%	425	0,0%	0,61
Pallagorio	0	nc	0,00%	395	0,0%	0,57
San Nicola dell'Alto	1	-50,0%	0,12%	395	0,0%	0,57
Savelli	0	nc	0,00%	395	0,0%	0,57
Umbriatico	0	nc	0,00%	395	0,0%	0,57
Verzino	6	200,0%	1,47%	410	0,0%	0,59
Vette del Marchesato	13	4,2%	3,06%	407	0,0%	0,58

Nella macroarea Vette del Marchesato si registra un incremento percentuale complessivo del 4,2% di compravendite e anche in questa zona si verifica una stagnazione delle quotazioni immobiliari da più semestri.

4 Mercato del comune di Crotona

L'analisi della città di Crotona approntata in continuità, in prima istanza, per macroaree urbane deriva dall'aggregazione delle zone OMI, in modo da poter cogliere le variazioni significative per circuiti cittadini ampi, e di immediata connotazione di area vasta infracittadina secondo la rappresentazione di Figura 8. Lo "schema" di lettura predisposto, confermandosi rispondente alle dinamiche immobiliari aggregate, si avvale di delimitazioni ampie di centro, semicentro e periferia, declinate secondo le direttrici spaziali e naturalistiche, scandite dai principali assi di collegamento e di interconnessione viari, secondo l'effettiva fruizione del vasto territorio cittadino crotonese.

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Crotona



L'istantanea prestazionale aggregata del I semestre 2013 per macroaree urbane di Crotona è affidata all'esame della Tabella 11.

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Crotona

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 (1)	85	-11,7%	50,52%	1.292	0,0%	1,12
Semicentro (2)	27	-21,6%	16,02%	1.169	0,0%	1,01
Litoranea meridionale (3)	1	-82,4%	0,60%	1.432	0,0%	1,24
Direttrice Sud/Aeroporto (4)	43	11,2%	25,51%	1.000	0,0%	0,87
Innesto SS 107 / Litoranea sett. (5)	10	-15,7%	6,16%	803	0,0%	0,70
Papanice e frazioni rurali meridionali	2	-75,0%	1,19%	767	0,0%	0,67
città di Crotona	168	-13,8%	100,00%	1.152*	0,0%	1,00

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

(1) Circuito cittadino (2) Villa Giose / Tufolo (3) Casa Rossa / Lidi / Capocolonna / Campione-Alfieri (4) San Francesco / Farina / Poggio Pudano (5) Iannello / Passovecchio / Margherita / Cannoniere / Bucchi



L'unica zona con incrementi è la Direttrice Sud/Aeroporto che, in un recente passato, aveva registrato segnali sostenuti di crisi di numeri e che, nel semestre analizzato, totalizza un buon contro-recupero di oltre l'11%. Si parla, cioè, delle zone di espansione urbana a sud della città (quartieri di Farina e Poggio Pudano) che vedono concretizzate trattative avviate da qualche tempo concorrendo alla collocazione di *stock* di nuova edificazione a prezzi più contenuti rispetto alla quotazione media su base comunale. La fotografia locale or ora ritratta ribalta, in situazioni di evidente contrazione complessiva di mercato cittadino, gli assetti di ripartizione già tracciati a far data dall'analisi relativa al I semestre 2012, quando iniziavano a registrarsi cadute significative proprio nelle zone che negli anni passati avevano rappresentato i presidi di sviluppo del mercato immobiliare residenziale (Farina/Poggio Pudano).

Centro e semicentro, insieme, perdono, invece oltre il 33%, con cali minori nel Centro (- 12% ca) in ragione dei requisiti di centralità, appetibilità e livelli offerti di servizi urbani; una lettura di maggior scandaglio rileva minimi contributi delle dismissioni immobiliari tanto al Centro che in Semicentro.

Siamo, comunque, di fronte al nuovo minimo storico semestrale di transazioni dal 2000, quando, invece, si pensava, solo un semestre fa, di aver raggiunto il fondo. Calma piatta si registra sul fronte delle quotazioni.

La declinazione cromatica delle dinamiche interne (NTN, Differenziali di quotazione) per rispettiva zona OMI comunale di appartenenza è desumibile dall'esame congiunto della Figura 9 e della Figura 10.

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

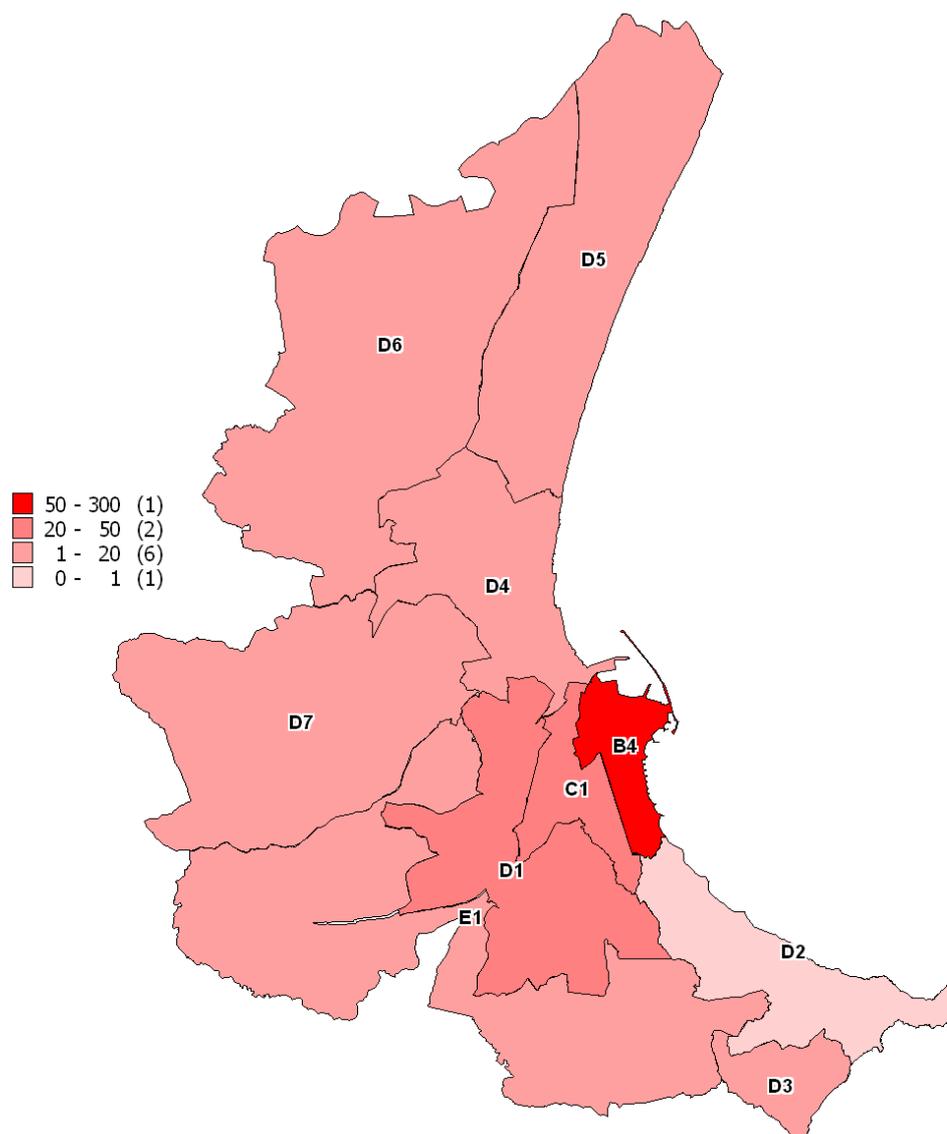
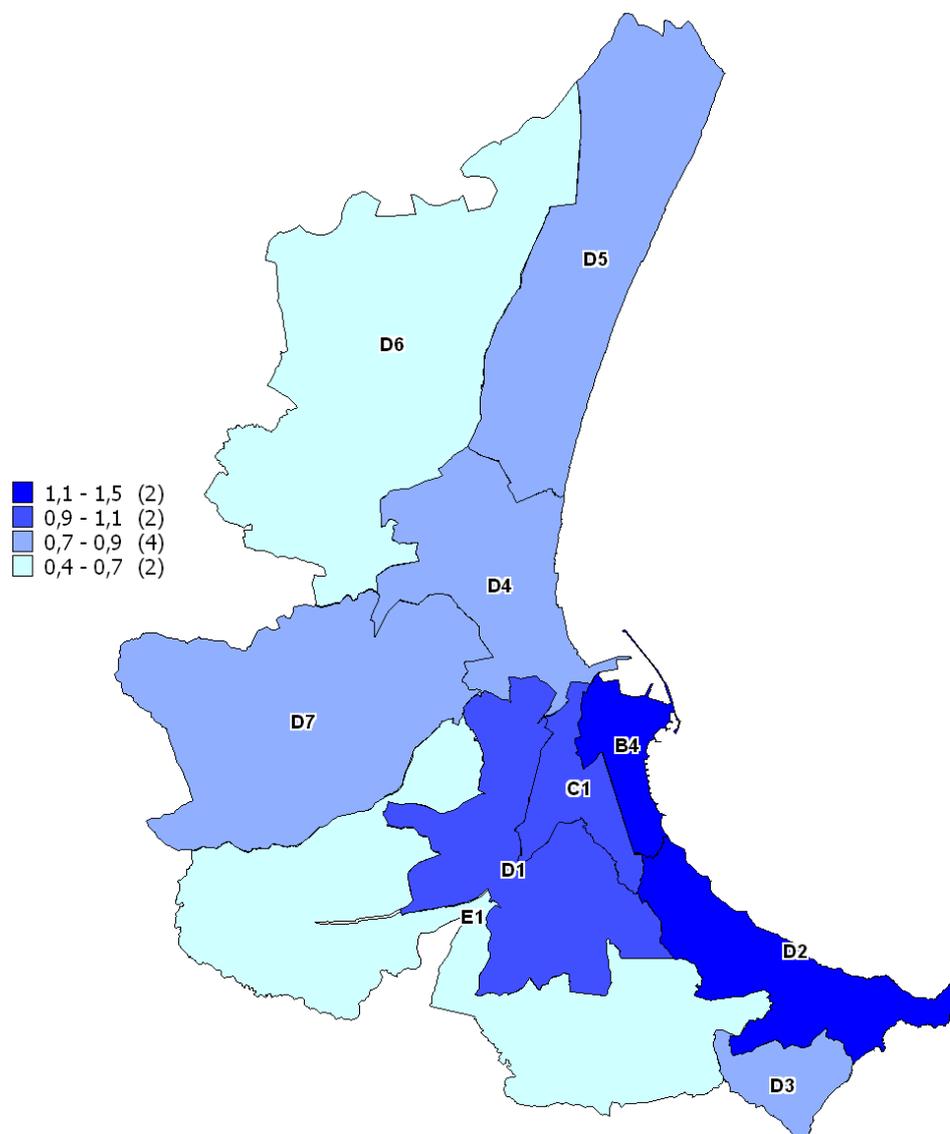




Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



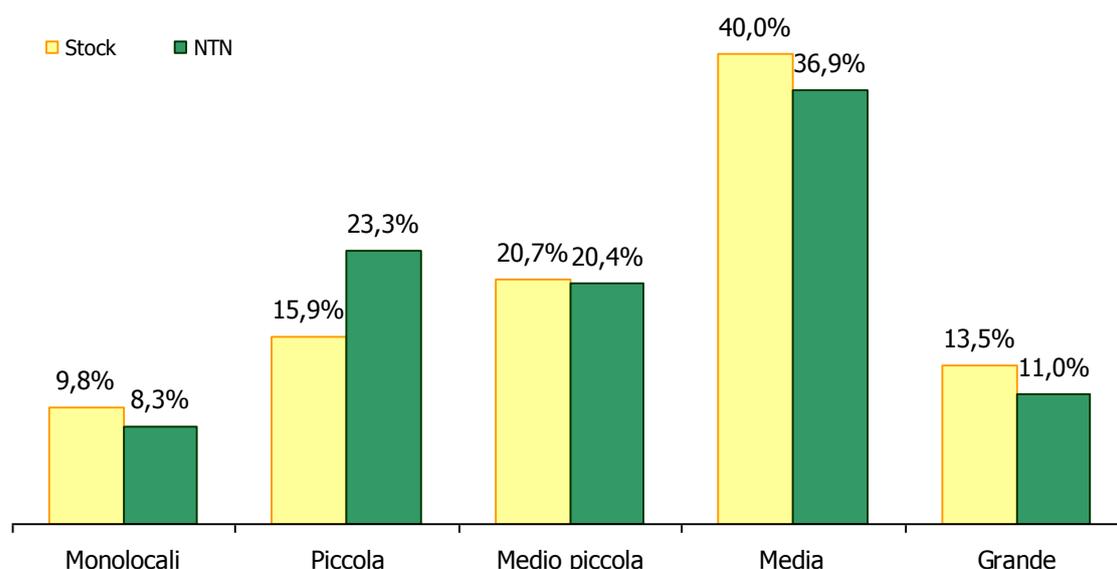
In Tabella 12 si riporta il dettaglio delle zone OMI per dinamica di mercato, mentre in Figura 11 viene delineata la distribuzione percentuale (stock, NTN) del mercato immobiliare residenziale della città di Pitagora con riferimento al I semestre 2013.



Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI città di Crotone

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
B4	Circuito cittadino	85	-11,7%	50,52%	1.292	0,0%	1,12
C1	Villa Giose/ San Fancesco/ Tufolo	27	-21,6%	16,02%	1.169	0,0%	1,01
D1	Farina/ Poggio Pudano	43	11,2%	25,51%	1.000	0,0%	0,87
D2	Casa Rossa/ Lidi / Promontorio di Capo Colonna	0	nc	0,00%	1.558	0,0%	1,35
D3	Litoranea ed entroterra Sud / Prestica	1	nc	0,60%	933	0,0%	0,81
D4	Passovecchio	1	300,0%	0,60%	825	0,0%	0,72
D5	Margherita	7	-36,4%	4,18%	867	0,0%	0,75
D6	Iannello/ Cannoniere	2	133,0%	1,39%	675	0,0%	0,59
D7	Papanice	1	-85,7%	0,60%	800	0,0%	0,69
E1	Zone rurali meridionali	1	0,0%	0,60%	525	0,0%	0,46
città di Crotone		168	-13,8%	100,00%	1.152	0,0%	1,00

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali città di Crotone



La fotografia generale di confronto STOCK – NTN del mercato cittadino testimonia attitudini e propensioni effettive di acquisto, in linea con la disponibilità concreta dello stock immobiliare censito. Dall'inizio delle rilevazioni semestrali in termini di distribuzione percentuali per tagli dimensionali (transati; disponibilità complessiva) il mercato cittadino si presenta ben strutturato in termini generali di ricerca soddisfatta e non modificato nel breve-medio termine.

Al primo giro di boa d'anno, il mercato immobiliare residenziale cittadino continua a ridimensionarsi in rapida china, drammaticamente "pericolosa" trattandosi del mercato "principe" residenziale per l'intera provincia e l'intero comparto pitagorico delle costruzioni. Il mercato immobiliare residenziale di Crotone si mantiene in caduta libera continuando a "esplorare" orizzonti di forte ridimensionamento della dinamica interna rispetto alle traiettorie "magiche" di ipotizzabili sorti magne e progressive della metà degli anni 2000. I segnali emersi, anche in considerazione del *funding* bancario e di avvimento da *credit crunch*, confermano pericolosamente i timori che da tanto tempo non lasciavano ben sperare, registrandosi ancora approfondimento dei tempi medi di esposizione sul mercato e di chiusura delle trattative già da tempo avviate.

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

Monolocali	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

<p>NTN</p>	<p>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.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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 €/mq 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).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>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.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>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.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>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.</p>

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 Crotona	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	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Crotona	14
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 città di Crotona	17

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 Acerentia.....	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	11
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Baia magno greca e pianori di mezzo	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Crotone	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Neto.....	12
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Tacina	12
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vette del Marchesato	13
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Crotona	14
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI città di Crotona	17