

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

CATANZARO

a cura dell'Ufficio Provinciale di CATANZARO

Louis Tucci (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II 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.....	2
2	Mercato regionale	3
3	Mercato provinciale.....	7
4	Mercato del comune di Catanzaro	18
5	Note metodologiche	32

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II 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 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

2 Mercato regionale

Nel II semestre 2013 il mercato immobiliare residenziale calabrese misura una quota pari al 2,82% del mercato nazionale con 5698 transazioni. Rispetto all'omologo semestre del 2012 si registra un calo del -7,9%, superiore di oltre un punto alla media nazionale che registra una perdita del -6,7%. La disaggregazione del dato fra *capoluoghi* e *non capoluoghi* consente interessanti analisi dinamiche infraprovinciali dei mercati.

In termini assoluti rimane confermata la gerarchia fra i cinque mercati provinciali: Cosenza guida il mercato provinciale complessivo con 2.412 NTN, distanziando Reggio Calabria di quasi il doppio (1.219 NTN); a ridosso segue Catanzaro con 1.021 NTN, in coda i mercati più piccoli di Vibo Valentia e Crotona (588 NTN e 450 NTN).

Centrando l'analisi sui capoluoghi, i rapporti cambiano: Reggio Calabria muove circa il doppio delle transazioni di Catanzaro (465 NTN contro 246 NTN), seguono Cosenza e Crotona non eccessivamente distanziate fra loro (208 NTN contro 172 NTN) ed in coda Vibo Valentia con 101 NTN.

In termini di variazioni tendenziali, il mercato provinciale di Crotona registra un calo di transazioni pari a -12%; nel capoluogo il dato si contiene fino al -7,1%, ma nella provincia raggiunge il -14,8%, realizzando il minimo regionale.

Fra le altre province, spicca il dato di Vibo Valentia che, in assoluta controtendenza, complessivamente registra un incremento del numero di transazioni superiore all'11%. L'incremento si realizza in misura ancora maggiore nei centri non capoluogo sulla spinta del dato rilevato nelle principali località turistiche, mentre nel capoluogo si ha comunque un calo di transazioni pari a -3,8%.

In negativo emerge il dato di Reggio Calabria, che perde complessivamente oltre il 18%, con un crollo del capoluogo pari al -25,8%. Contiene bene le perdite il mercato di Cosenza; Cosenza città si colloca persino in controtendenza registrando un incremento di transazioni del 3,1%.

Il mercato provinciale di Catanzaro registra invece un calo a due cifre pari a -12,7%, che si riduce al -7% nel capoluogo.

La tabella che segue consente ulteriori analisi

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione
Catanzaro	1.021	-12,7%	0,51%	246	-7,0%	0,37%	775	-14,3%	0,57%
Cosenza	2.412	-2,7%	1,19%	208	3,1%	0,32%	2.203	-3,2%	1,62%
Crotona	450	-12,0%	0,22%	172	-7,1%	0,26%	278	-14,8%	0,20%
Vibo Valentia	588	11,3%	0,29%	101	-3,8%	0,15%	487	15,0%	0,36%
Reggio Calabria	1.219	-18,4%	0,60%	465	-25,8%	0,71%	753	-13,0%	0,55%
Totale Calabria	5.689	-7,9%	2,82%	1.192	-13,8%	1,81%	4.497	-6,2%	3,30%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

Le quotazioni regionali registrano un calo medio del -2,4%; la variazione maggiore si rileva nella provincia di Cosenza (dato omogeneo fra capoluogo e centri non capoluogo), mentre le quotazioni di Crotona e Vibo Valentia rimangono sostanzialmente stabili. In calo le quotazioni delle province di Reggio Calabria e Catanzaro che cedono principalmente nei capoluoghi.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Catanzaro	793	-1,3%	160,25	1.066	-2,3%	133,48	732	-1,0%	171,29
Cosenza	717	-4,3%	147,20	957	-4,4%	101,78	699	-4,3%	154,25
Crotone	697	-0,1%	147,10	1.026	-0,4%	134,21	589	0,0%	155,63
Vibo Valentia	576	0,0%	141,64	825	0,0%	127,93	530	0,0%	146,17
Reggio Calabria	698	-1,8%	121,89	940	-3,4%	126,56	606	-0,9%	119,30

L'analisi su base annua riassume un calo medio nazionale delle transazioni del -9,2%, che disaggregato evidenzia una maggiore tenuta dei capoluoghi (-6,7% contro -10,5%).

In Calabria la dinamica si inverte: i capoluoghi nel loro insieme perdono oltre il -20%, mentre i centri non capoluogo perdono meno della media nazionale. In questo senso fa eccezione provincia di Crotone, dove il dato è piuttosto omogeneo e non molto distante dalla media nazionale. Unico segno positivo quello dei centri non capoluogo della provincia di Vibo Valentia, dove alcune località mostrano valori di NTN superiori o prossimi al capoluogo.

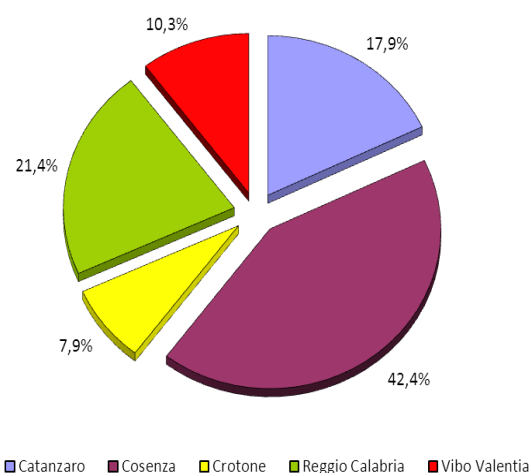
L'intensità del mercato (indice IMI) è ovunque più bassa della media nazionale; come è logico attendersi, i capoluoghi sono mediamente più dinamici che i centri non capoluogo. Si evidenzia il dato di Crotone capoluogo che nel 2013, pur in contesto di calo di transazioni, risulta essere quello più dinamico fra i capoluoghi calabresi.

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Catanzaro	2.017	-12,6%	0,79%	497	-9,9%	1,08%	1.520	-13,4%	0,73%
Cosenza	4.604	-7,9%	0,90%	429	-9,7%	1,21%	4.175	-7,8%	0,88%
Crotone	859	-10,3%	0,76%	339	-10,6%	1,22%	519	-10,1%	0,61%
Vibo Valentia	1.059	-2,0%	0,88%	192	-21,0%	1,02%	866	3,6%	0,85%
Reggio Calabria	2.453	-21,0%	0,69%	983	-30,5%	1,00%	1.470	-13,0%	0,57%
Totale Calabria	10.991	-11,7%	0,81%	2.441	-20,3%	1,08%	8.550	-8,9%	0,76%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

La figura che segue ben rappresenta la distribuzione del NTN relativo al II semestre 2013 fra le varie province calabresi.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Calabria per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi

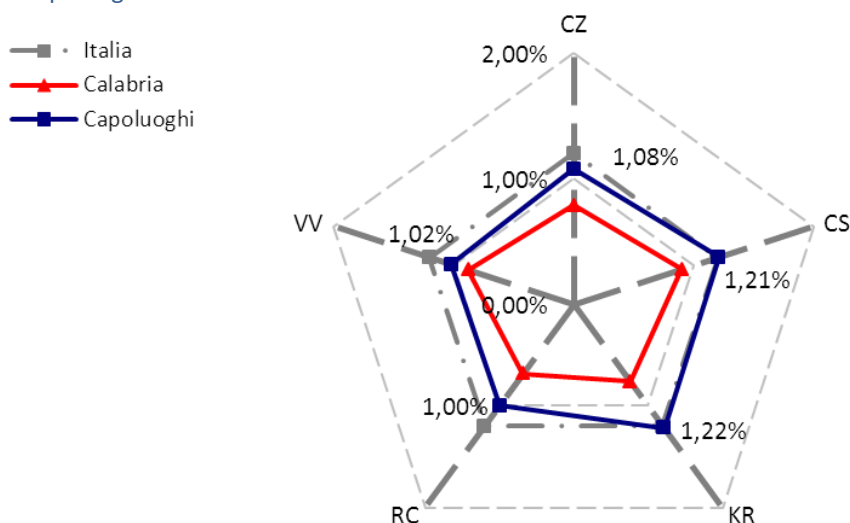
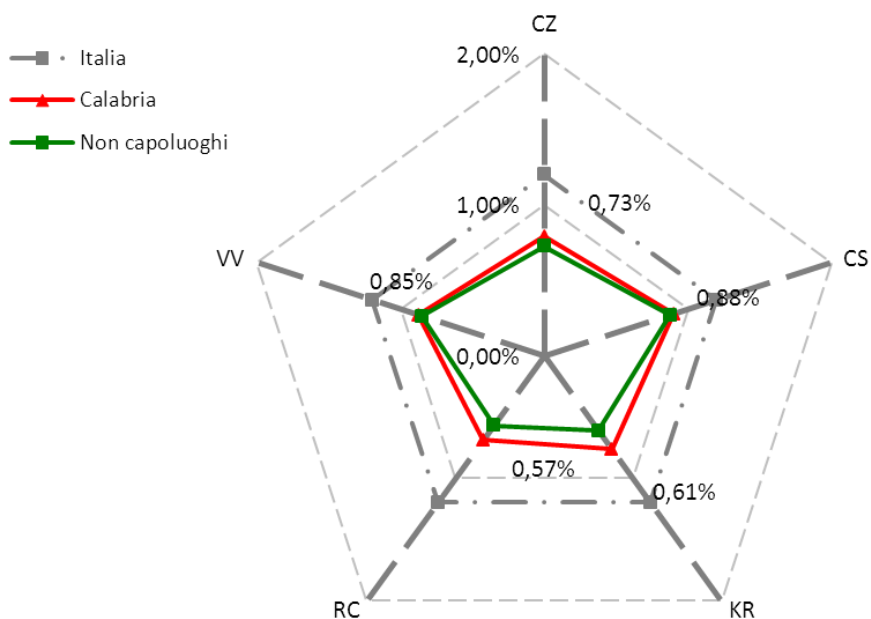


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



Le figure che seguono bene illustrano le serie storiche del NTN e dell'IMI a partire dal 2004. Nella prima si evidenzia il progressivo calo delle transazioni a semestri alterni, ben distinto fra capoluoghi e non capoluoghi.

Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

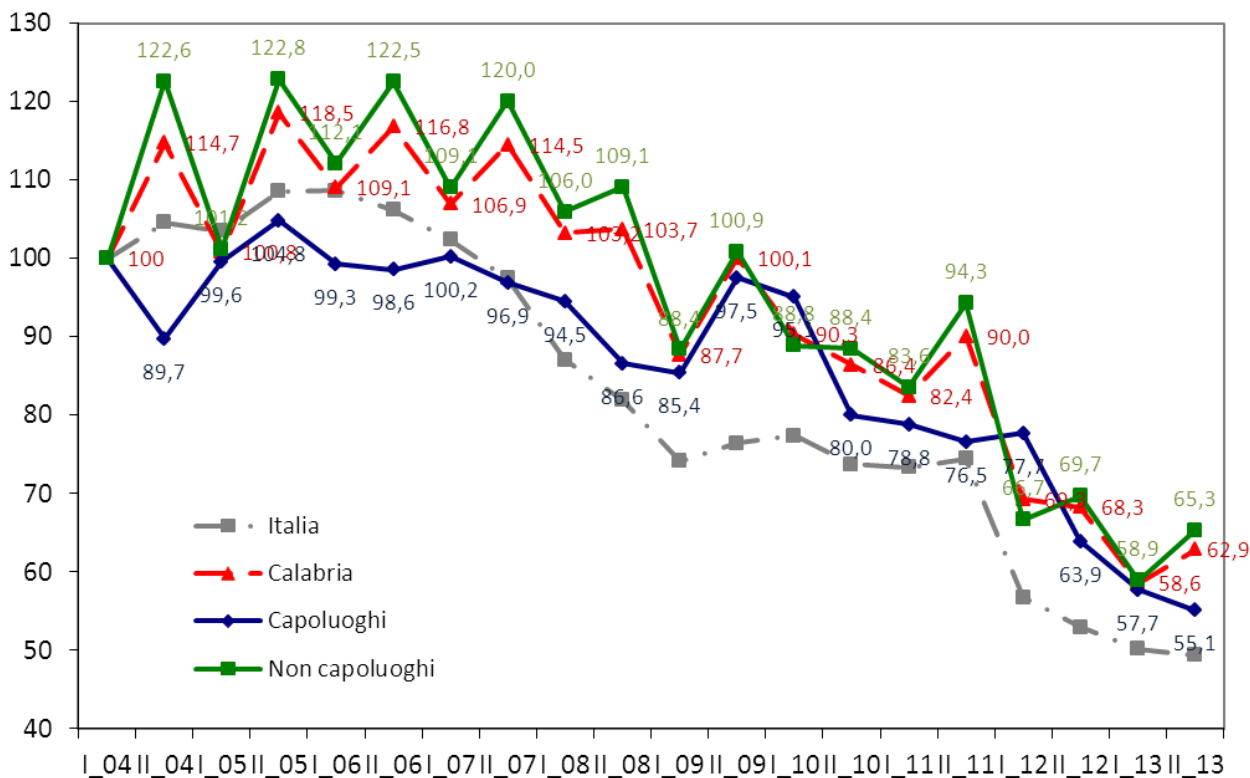
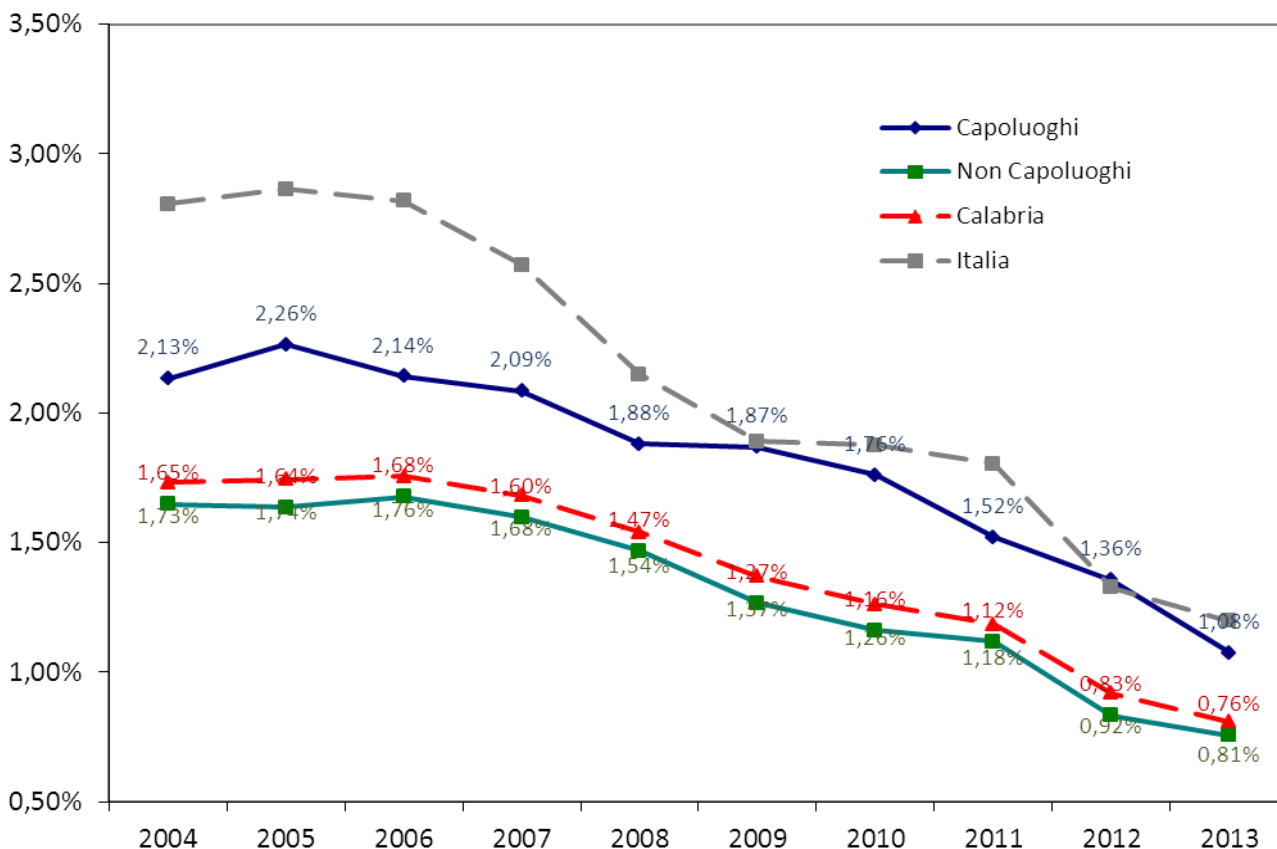


Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi





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 6: Macroaree provinciali Catanzaro

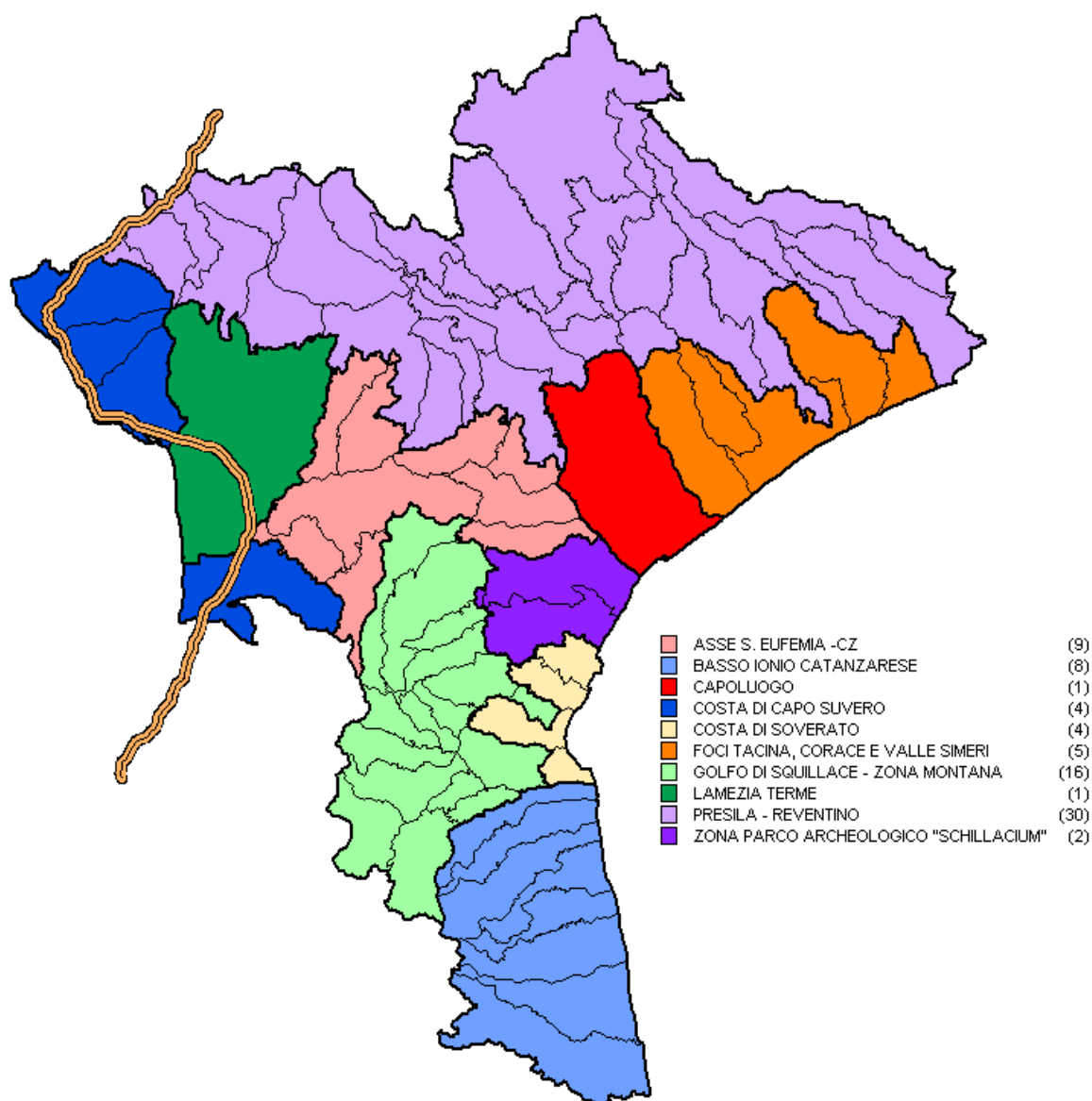


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Catanzaro Capoluogo	246	-7,0%	24,10%	1.066	-2,3%	1,3
Asse S. Eufemia - Cz	52	-16,4%	5,07%	587	0,2%	1,6
Basso Ionio Catanzarese	108	-5,3%	10,62%	741	0,0%	1,9
Costa di Capo Suvero	47	-37,2%	4,64%	770	0,1%	1,9
Costa di Soverato	130	25,7%	12,71%	996	-1,8%	1,5
Foci Tacina, Corace e Valle Simeri	78	-13,8%	7,66%	715	-0,1%	1,9
Golfo Squillace - Zona montana	76	-7,8%	7,44%	654	-0,1%	1,6
Lamezia Terme	132	-28,1%	12,97%	843	-4,1%	1,7
Presila - Reventino	117	-25,6%	11,45%	585	0,1%	1,6
Zona Parco Archeologico "Schillacium"	34	-2,4%	3,33%	956	0,0%	2,0
CATANZARO	1.021	-12,7%	100,00%	793	-1,3%	1,6

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 246, che corrisponde a circa un quarto del mercato provinciale. I dati delle transazioni nelle diverse macroaree provinciali sono desumibili dalla Tabella 4. Dopo Catanzaro, le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni superiori a 100, risultano Lamezia Terme (132 NTN), Costa di Soverato (130 NTN), Presila - Reventino (117 NTN) e Basso Ionio Catanzarese (103 NTN). Le macroaree che hanno registrato un numero minore di transazioni sono: Costa Capo Suvero (47 NTN) e Schillacium (34 NTN). Le variazioni percentuali delle compravendite, nel II semestre del 2013 rispetto al II semestre 2012, rilevano un decremento delle quotazioni in tutti i raggruppamenti territoriali della provincia catanzarese tranne per la macroarea Costa di Soverato.

La flessione maggiore si registra nella macroarea Costa Capo Suvero -37,2%, seguita da Lamezia Terme -28,1,% e da Presila-Reventino -25,6% ; si evidenzia un trend positivo solo nell'area Costa di Soverato con un +25,7%.

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Catanzaro Capoluogo	497	-9,9%	1,08%
Asse S. Eufemia - Cz	106	-6,8%	0,72%
Basso Ionio Catanzarese	194	-3,8%	0,88%
Costa di Capo Suvero	106	-34,5%	0,56%
Costa di Soverato	224	2,5%	1,30%
Foci Tacina, Corace e Valle Simeri	163	-18,2%	0,75%
Golfo Squillace - Zona montana	158	-11,7%	0,55%
Lamezia Terme	312	-10,4%	0,87%
Presila - Reventino	200	-24,6%	0,46%
Zona Parco Archeologico "Schillacium"	58	-16,3%	0,78%
CATANZARO	2.017	-12,6%	0,79%

I grafici che seguono riassumono dall'anno 2004 l'andamento del numero indice e le quotazioni medie. La variazione degli scambi è in deciso miglioramento anche rispetto a quel -22,5% registrato nell'ultimo semestre dello scorso anno (Var % NTN 2011/2012), periodo in cui la Provincia registrava 993

compravendite. La sequenza negativa del mattone, che ha attirato su di sé i riflettori negli ultimi mesi, non si interrompe comunque neanche adesso.

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

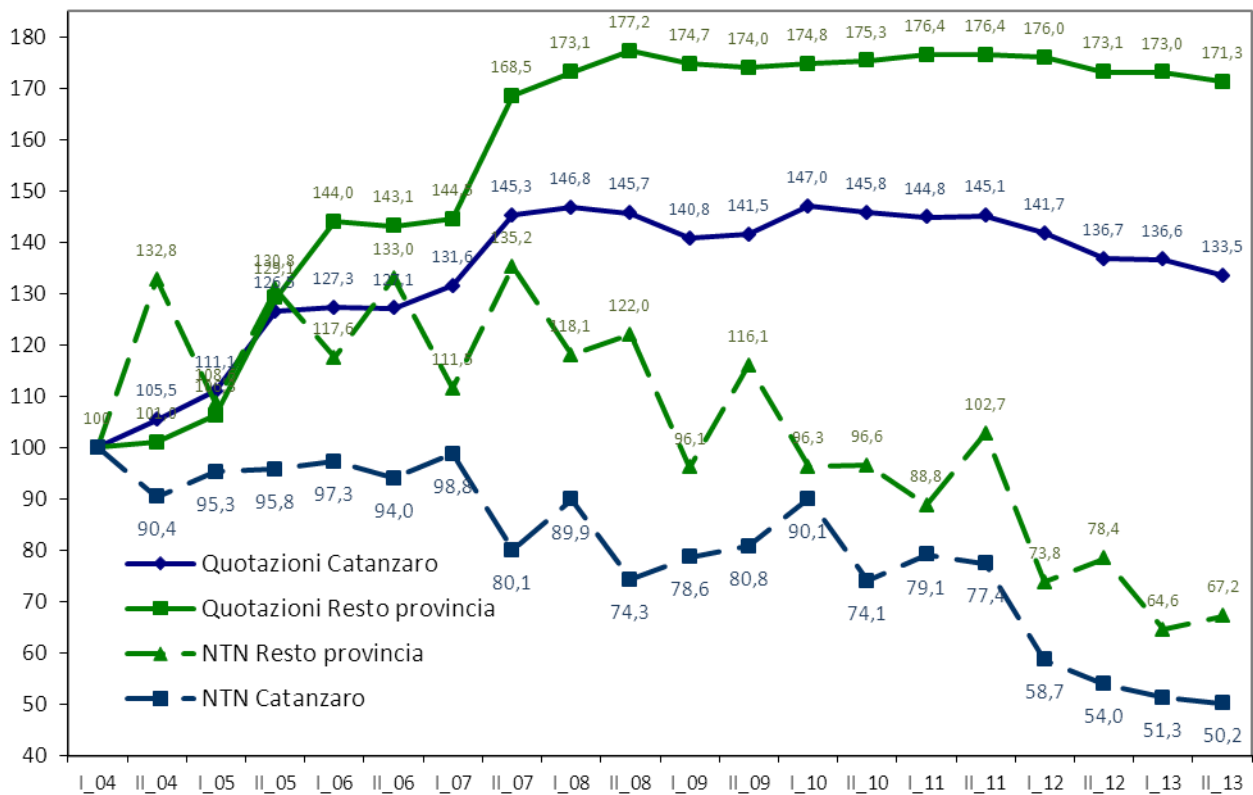


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

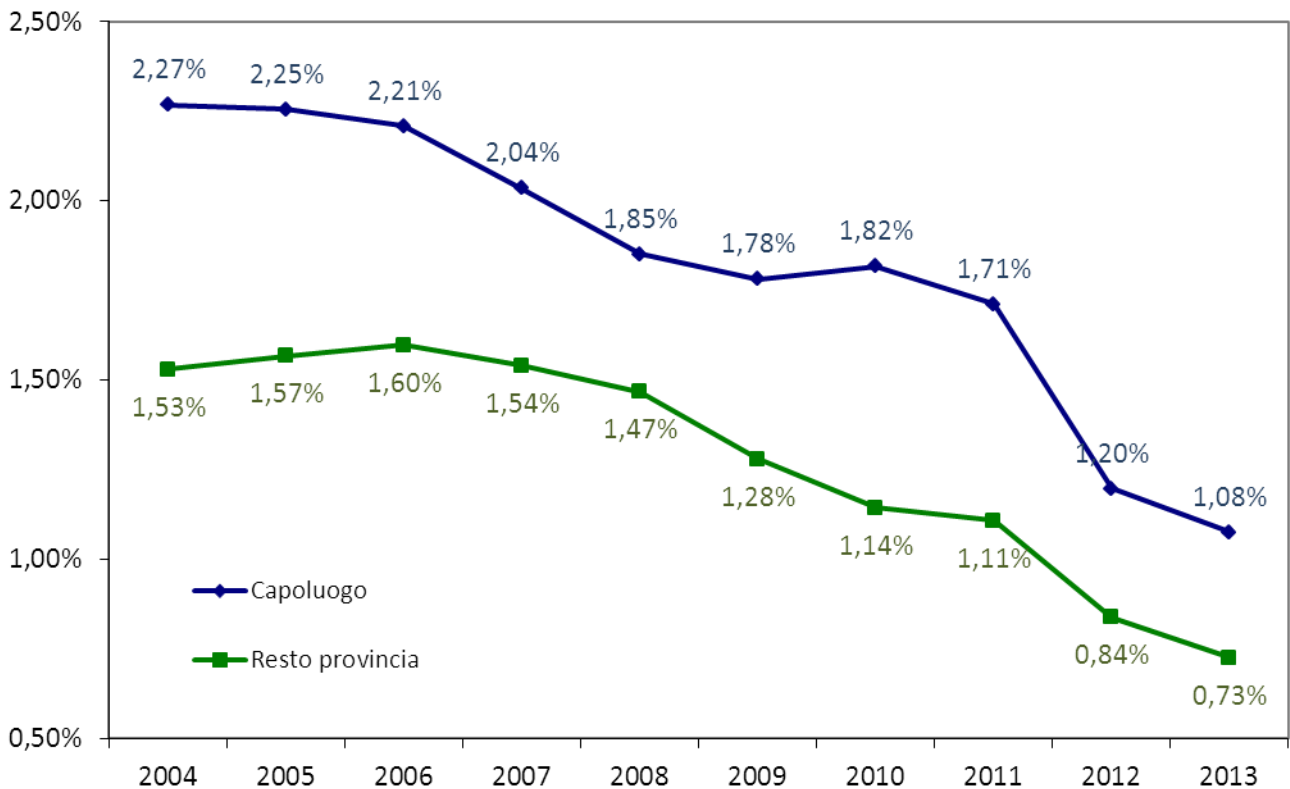




Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

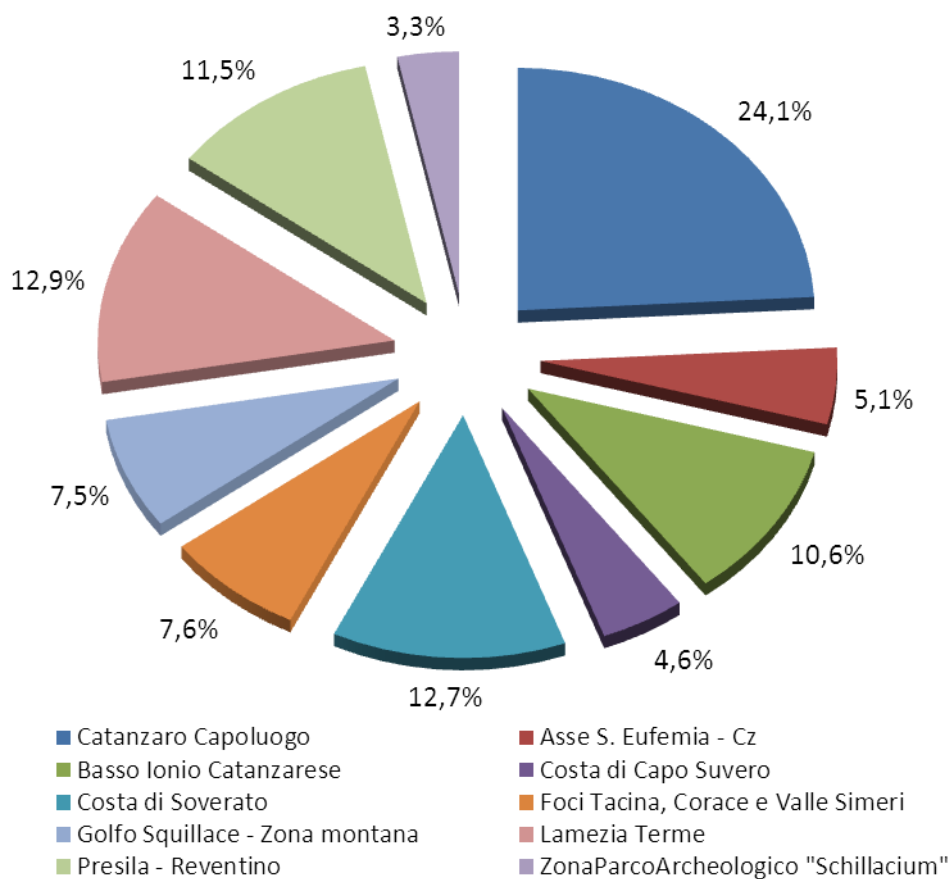
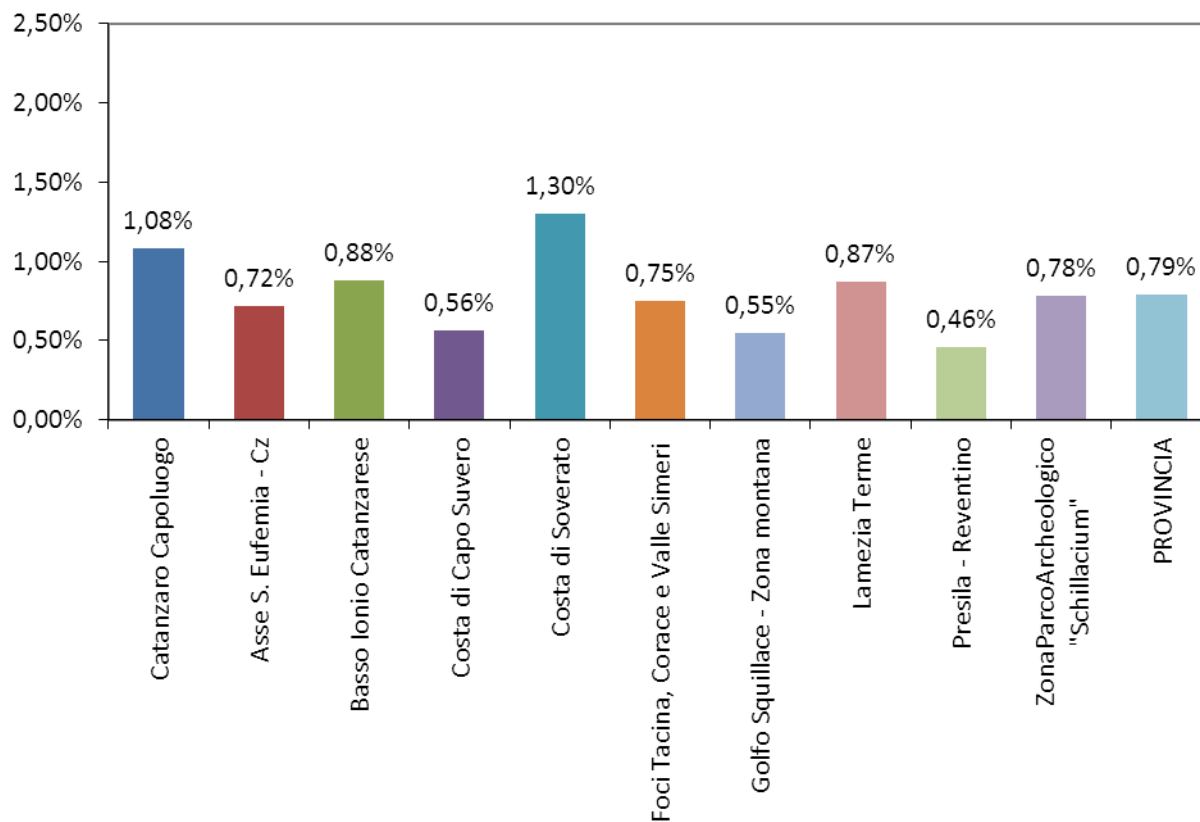


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



Nella mappa sottostante si rilevano, mediante gradi cromatici diversi, i valori del NTN nel II semestre 2013 per tutti i comuni che compongono la Provincia di Catanzaro.

In Figura 11 la mappa della distribuzione provinciale del NTN evidenzia come il maggior numero di transazioni si concentri in Catanzaro (246) e Lamezia Terme (132). Solo un comune presenta un numero di transazioni superiori a 35 e cioè Montepaone (50); altro dato significativo il fatto che 4 comuni abbiano registrato 0 compravendite (Andali, Magisano, Argusto e Soveria Simeri).

Il II semestre 2013 ha visto valori in ribasso, anche se lievi, in tutte le realtà territoriali. La causa principale sono state le trattative concluse nel primo semestre 2013 che affondano le proprie radici nei mesi precedenti, periodo in cui la battaglia per abbassare lo spread aveva migliorato la fiducia di chi si apprestava a decidere di acquistare o di cambiare casa, o ancora di investire nel mattone e le prospettive, poi negate, di un Governo stabile che facevano ben sperare in una imminente ripresa dell'economia italiana. Il dato rilevante è quello relativo al capoluogo, che in genere anticipa le tendenze del settore. Nel II semestre 2013 il Capoluogo registrato una crescita degli scambi, anche se di poco". La variazione tendenziale è quindi migliore del resto della provincia. "I centri urbani si muovono sempre d'anticipo e il trend potrebbe essere il sintomo di una possibile inversione di tendenza, bisognerà aspettare i prossimi semestri per vederne l'evoluzione.



Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

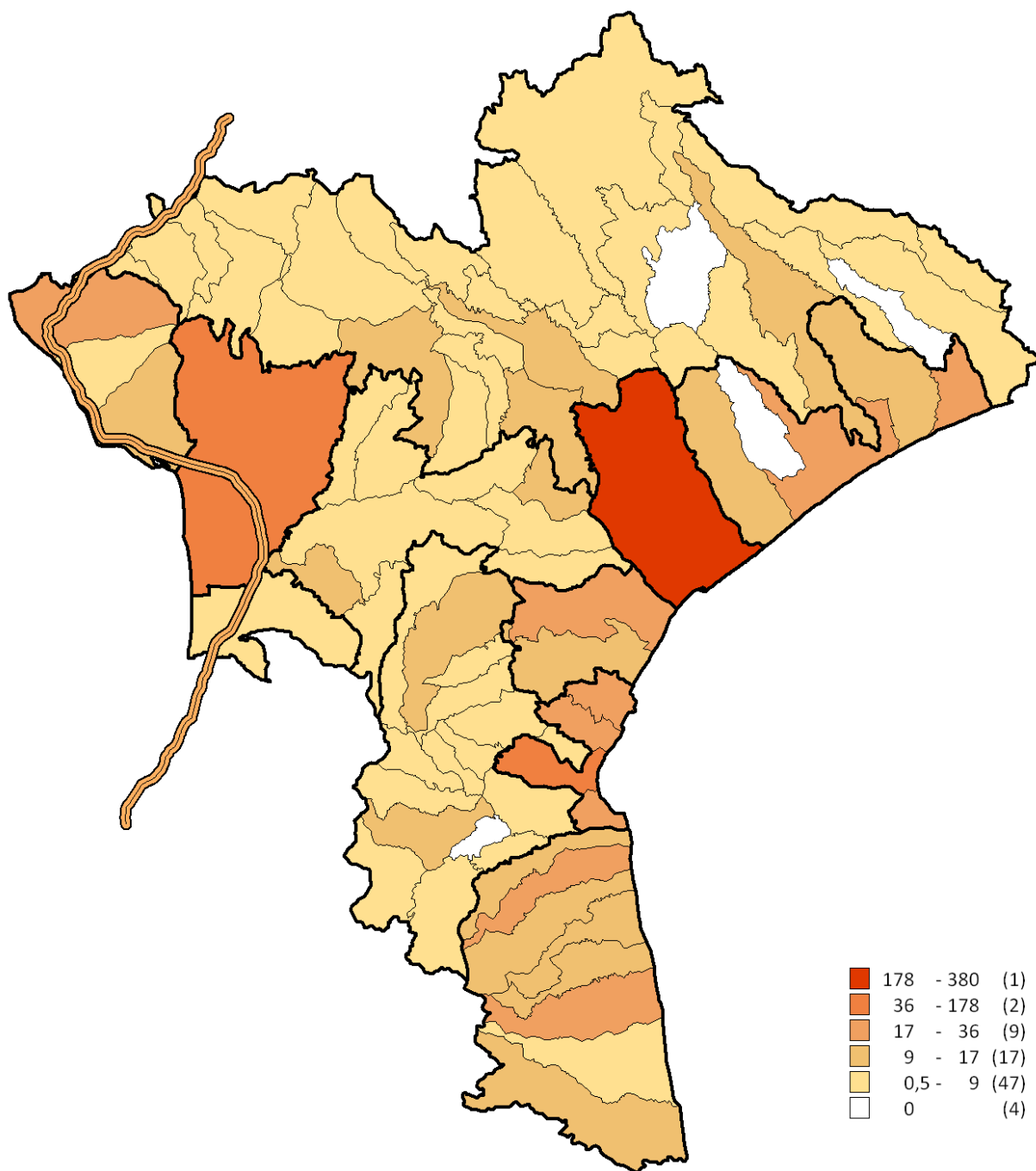


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

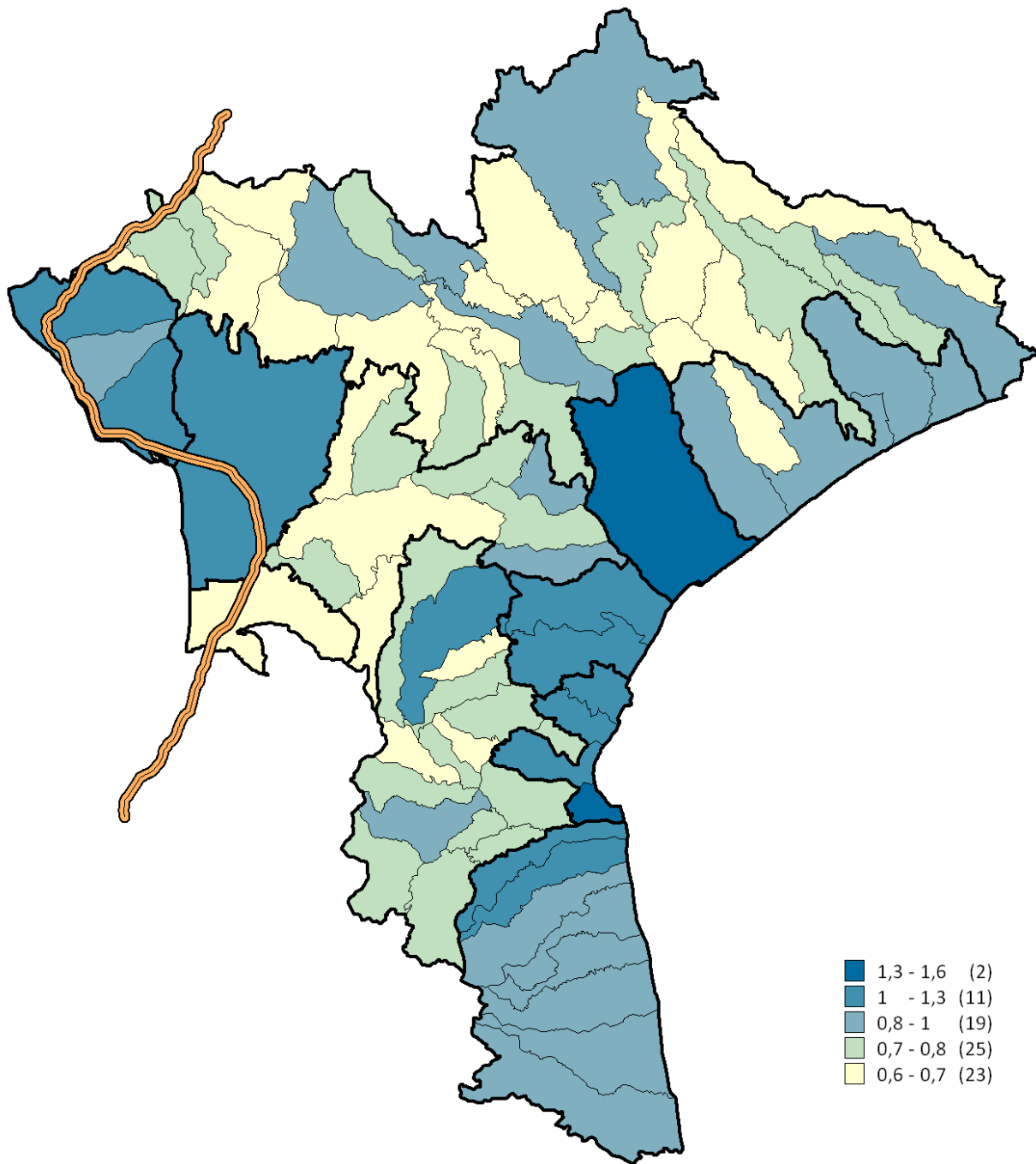




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013

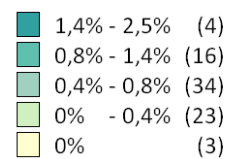
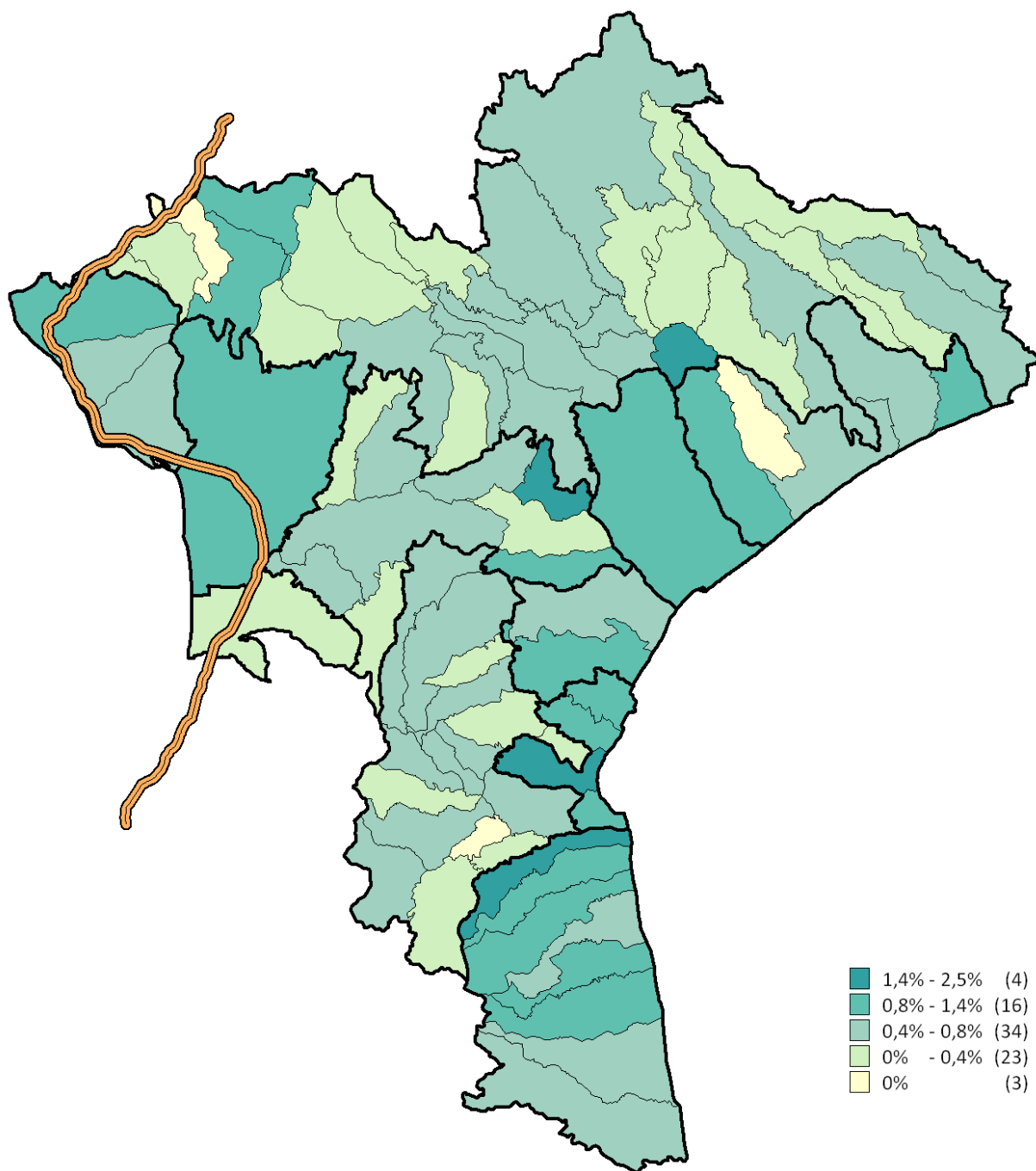


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Capoluogo

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CATANZARO CAPOLUOGO	246	-7,0%	24,10%	1,08%	1.066	-2,3%	1,35

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S. Eufemia-CZ

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CARAFFA DI CATANZARO	2	117,0%	0,21%	0,22%	608	0,0%	0,77
FEROLETO ANTICO	1	-66,7%	0,10%	0,31%	525	0,0%	0,66
PIANOPOLI	4	-64,0%	0,39%	0,79%	562	0,0%	0,71
JACURSO	2	-	0,15%	0,19%	525	0,0%	0,66
MAIDA	8	77,8%	0,78%	0,49%	540	0,0%	0,68
MARCELLINARA	5	-44,4%	0,49%	0,68%	610	0,0%	0,77
SAN FLORO	5	78,0%	0,50%	1,01%	663	0,0%	0,84
SAN PIETRO A MAIDA	10	42,9%	0,98%	0,49%	562	0,0%	0,71
SETTINGIANO	15	-36,2%	1,47%	2,33%	738	0,0%	0,93
ASSE S. EUFEMIA -CZ	52	-16,4%	5,07%	0,72%	592	0,0%	0,75

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Ionio Catanzarese

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BADOLATO	20	-24,1%	1,93%	1,22%	692	0,0%	0,87
DAVOLI	29	113,1%	2,89%	1,02%	847	0,0%	1,07
GUARDAVALLE	15	25,0%	1,47%	0,69%	668	0,0%	0,84
ISCA SULLO IONIO	13	13,9%	1,28%	1,05%	715	0,0%	0,90
SAN SOSTENE	11	-55,2%	1,08%	0,96%	701	0,0%	0,89
S CATERINA DELLO IONIO	5	-54,5%	0,49%	0,56%	694	0,0%	0,88
S ANDREA APOSTOLO IONIO	15	-3,0%	1,49%	0,69%	783	0,0%	0,99
BASSO IONIO CATANZARESE	108	-5,3%	10,62%	0,88%	729	0,0%	0,92

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa Capo Suvero

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CURINGA	6	28,8%	0,59%	0,20%	531	0,0%	0,67
FALERNA	7	-37,3%	0,69%	0,49%	755	0,0%	0,95
GIZZERIA	13	-46,9%	1,27%	0,59%	814	0,0%	1,03
NOCERA TERINESE	21	-39,2%	2,09%	0,83%	912	0,0%	1,15
COSTA DI CAPO SUVERO	47	-37,2%	4,64%	0,56%	753	0,0%	0,95

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Soverato

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
MONTAURO	18	20,6%	1,76%	1,24%	899	0,0%	1,13
MONTEPAONE	50	50,0%	4,85%	1,66%	954	0,0%	1,20
SOVERATO	28	-21,2%	2,79%	1,03%	1.113	-4,0%	1,40
STALETTI	34	76,3%	3,31%	1,36%	918	0,0%	1,16
COSTA DI SOVERATO	130	25,7%	12,71%	1,30%	971	-1,2%	1,23

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Foci Tacina, Corace e Valle Simeri

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BOTRICELLO	20	3,9%	1,93%	0,91%	745	0,0%	0,94
CROPANI	14	-10,1%	1,37%	0,77%	728	0,0%	0,92
SELLIA MARINA	29	-29,2%	2,79%	0,73%	754	0,0%	0,95
SIMERI CRICHI	16	0,2%	1,57%	0,82%	656	0,0%	0,83
SOVERIA SIMERI	0	-	0,00%	0,00%	525	0,0%	0,66
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	78	-13,8%	7,66%	0,75%	682	0,0%	0,86

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo Squillace – Zona Montana

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
AMARONI	2	100,0%	0,20%	0,15%	525	0,0%	0,66
ARGUSTO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	562	0,0%	0,71
CARDINALE	1	-80,0%	0,10%	0,18%	562	0,0%	0,71
CENADI	3	-	0,29%	0,47%	525	0,0%	0,66
CENTRACHE	1	-70,0%	0,10%	0,43%	525	0,0%	0,66
CHIARAVALLE CENTRALE	14	75,0%	1,37%	0,68%	683	0,0%	0,86
CORTALE	3	-25,0%	0,29%	0,73%	562	0,0%	0,71
GAGLIATO	2	-33,3%	0,20%	0,28%	562	0,0%	0,71
GASPERINA	2	-73,3%	0,20%	0,17%	562	0,0%	0,71
GIRIFALCO	15	1,0%	1,44%	0,41%	873	0,0%	1,10
OLIVADI	2	-25,0%	0,15%	0,52%	562	0,0%	0,71
PALERMITI	2	-36,1%	0,20%	0,39%	562	0,0%	0,71
PETRIZZI	5	-25,0%	0,51%	0,56%	562	0,0%	0,71
VALLEFIORITA	6	100,0%	0,59%	0,47%	562	0,0%	0,71
SAN VITO SULLO IONIO	3	-63,4%	0,24%	0,32%	612	0,0%	0,77
SATRIANO	15	50,0%	1,47%	1,82%	895	0,0%	1,13
TORRE DI RUGGIERO	1	-66,7%	0,10%	0,50%	567	0,0%	0,72
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	76	-7,8%	7,44%	0,55%	604	0,0%	0,76



Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S. Eufemia-CZ

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
LAMEZIA TERME	132	-28,1%	12,97%	0,87%	843	-4,1%	1,06

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S. Eufemia-CZ

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBI	1	-33,0%	0,07%	0,31%	562	0,0%	0,71
AMATO	2	-39,0%	0,18%	0,40%	562	0,0%	0,71
ANDALI	0	-100,0%	0,00%	0,10%	562	0,0%	0,71
BELCASTRO	5	150,0%	0,49%	0,51%	640	0,0%	0,81
CARLOPOLI	4	-67,3%	0,36%	0,29%	665	0,0%	0,84
CERVA	3	183,0%	0,28%	0,31%	562	0,0%	0,71
CICALA	3	14,4%	0,28%	0,63%	525	0,0%	0,66
CONFLENTI	8	118,0%	0,78%	1,05%	525	0,0%	0,66
DECOLLATURA	4	-24,1%	0,39%	0,22%	667	0,0%	0,84
FOSSATO SERRALTA	3	183,0%	0,28%	0,60%	525	0,0%	0,66
GIMIGLIANO	9	-65,0%	0,88%	0,65%	667	0,0%	0,84
MAGISANO	0	-100,0%	0,00%	0,16%	525	0,0%	0,66
MARCEDUSA	2	-33,3%	0,20%	0,79%	525	0,0%	0,66
MARTIRANO	1	-37,5%	0,10%	-	562	0,0%	0,71
MARTIRANO LOMBARDO	2	-20,0%	0,20%	0,33%	562	0,0%	0,71
MIGLIERINA	4	16,7%	0,34%	0,65%	525	0,0%	0,66
MOTTA SANTA LUCIA	2	-20,0%	0,20%	0,88%	525	0,0%	0,66
PENTONE	2	50,4%	0,20%	0,41%	563	0,0%	0,71
PETRONA`	3	-56,8%	0,29%	0,28%	525	0,0%	0,66
PLATANIA	4	-2,3%	0,38%	0,32%	527	0,0%	0,66
SAN MANGO D'AQUINO	1	-25,4%	0,10%	0,20%	525	0,0%	0,66
SAN PIETRO APOSTOLO	3	-60,0%	0,27%	0,42%	525	0,0%	0,66
SELLIA	5	-34,8%	0,49%	1,81%	525	0,0%	0,66
SERRASTRETTA	9	33,4%	0,91%	0,42%	525	0,0%	0,66
SERSALE	10	105,3%	0,98%	0,49%	625	0,0%	0,79
SORBO SAN BASILE	5	-23,4%	0,48%	0,68%	525	0,0%	0,66
SOVERIA MANNELLI	4	2,2%	0,37%	0,16%	571	0,0%	0,72
TAVERNA	8	-57,5%	0,79%	0,63%	738	0,0%	0,93
TIRIOLO	9	-6,9%	0,88%	0,58%	597	0,0%	0,75
ZAGARISE	3	0,0%	0,29%	0,21%	525	0,0%	0,66
PRESILA-REVENTINO	117	-25,6%	11,45%	0,46%	566	0,0%	0,71

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Parco Archeologico "Schillacium"

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BORGIA	20	-0,1%	1,93%	0,72%	979	0,0%	1,23
SQUILLACE	14	-5,5%	1,40%	0,88%	914	0,0%	1,15
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	34	-2,4%	3,33%	0,78%	946	0,0%	1,19

4 Mercato del comune di Catanzaro

Nella Tabella 16 sono riportate le NTN, l'IMI e le variazioni dei principali capoluoghi italiani, ai quali è stato aggiunto Catanzaro. Segnali che fanno tirare un primo sospiro di sollievo, quelli relativi al mercato immobiliare nel II semestre del 2013: i segni restano negativi, tranne per le città di Milano (+11,3%), Bologna (+6,8%) e Firenze (+4,3%) , ma il calo dei prezzi del comparto residenziale sembra prossimo ad arrestarsi e a ridare stabilità all'intero settore.

Tabella 16: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2013
Bologna	1.813	6,8%	2,8%	1,64%
Firenze	1.648	4,3%	2,5%	1,66%
Genova	2.277	-6,7%	3,5%	1,42%
Milano	7.464	11,3%	11,4%	1,91%
Napoli	2.358	-34,4%	3,6%	1,28%
Palermo	1.850	-4,9%	2,8%	1,16%
Roma	11.681	-5,8%	17,8%	1,65%
Torino	4.025	-9,3%	6,1%	1,72%
Principali Capoluoghi	33.115	-4,8%	50,4%	1,61%
Italia capoluoghi	65.728	-4,7%	100,0%	1,45%
Catanzaro	246	-7,0%	0,4%	1,08%

Di seguito sono illustrate le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del II 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.

Come riportato nella Tabella 17 il maggior numero di compravendite immobiliari del II semestre 2013 si registra nelle macroaree **Centro** (51 NTN), **Zona Sud** (50 NTN), **Ovest** (37 NTN)). Le aree che riportano perdite percentuali più rilevanti sono la Zona Ovest (-45,3 %) ,la zona Sud (-14,5%) , la Zona Rurale Ovest (-50%) e la Zona Rurale Est (-40%) quest'ultime due macroaree non risultano significative stante il basso numero di transazioni (rispettivamente 2 NTN e 6 NTN) .

Le quotazioni per macroarea registrano variazioni modeste, tendenzialmente negative in tutte le zone, dal valore più marcato nella Semicentro (-3,7%) al valore minore nella Zona Sud e nella Zona Prima Periferia (-1%). In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate si riscontrano nella zona Costiera (1.463 €/m²) e nel Centro (1.430 €/m²). Le quotazioni più basse si registrano, invece, nelle Zone Rurali Est ed Ovest. (483 €/m²).

La Tabella 16 conferma che la ripresa del mercato immobiliare di Catanzaro, residenziale nell'ambito di questo focus, non potrà mai essere rapida e inquadarsi in un arco di tempo molto breve.



Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di CATANZARO

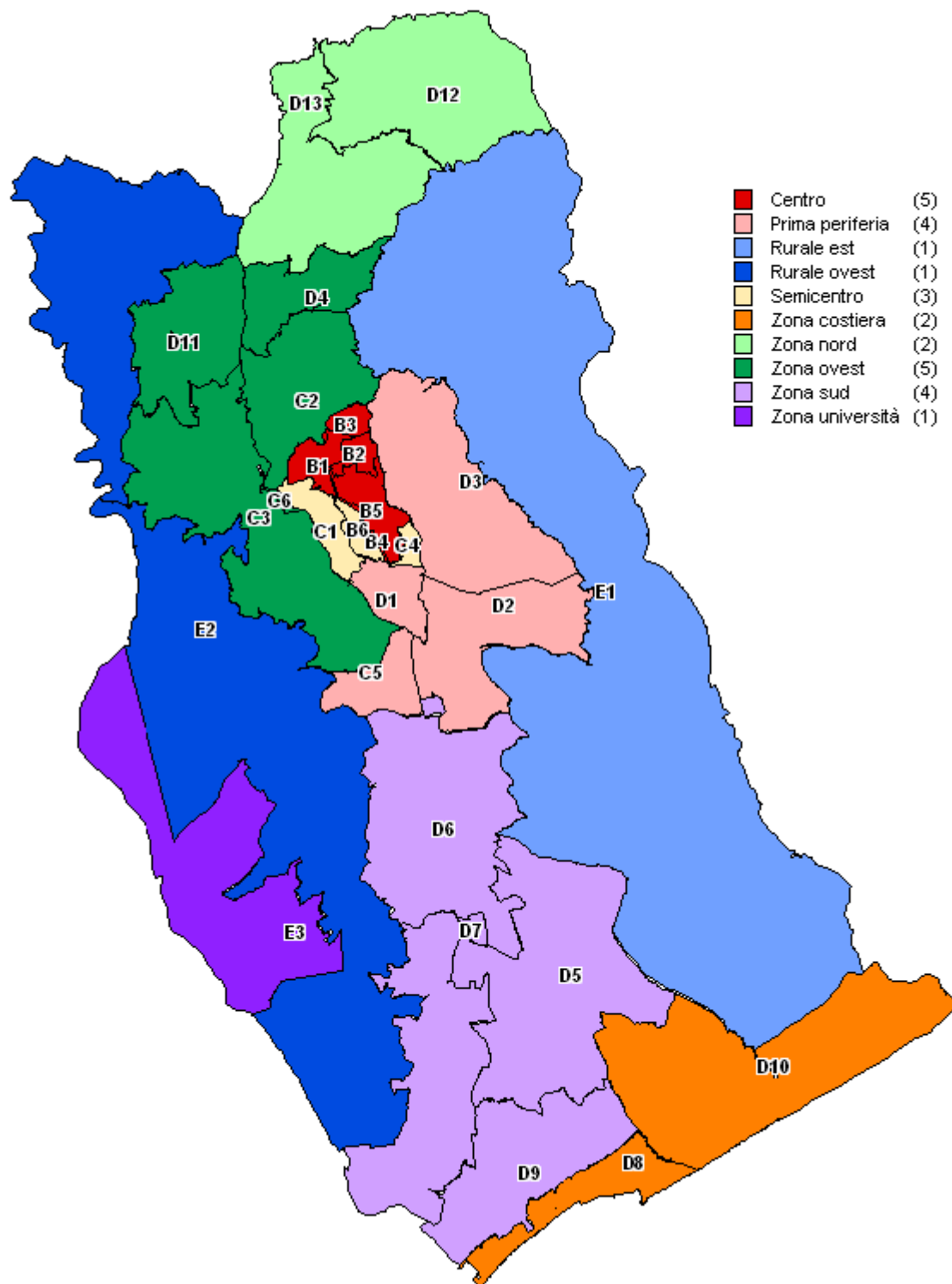


Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Catanzaro

Macroaree urbane	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro	51	16,9%	20,84%	0,84%	1.430	-3,5%	1,30
Prima periferia	18	20,7%	7,35%	0,59%	1.066	-1,0%	0,97
Rurale est	6	-40,0%	2,44%	0,27%	483	0,0%	0,44
Rurale ovest	2	-50,0%	0,81%	0,10%	483	0,0%	0,44
Semicentro	27	97,5%	10,97%	0,74%	938	-3,7%	0,85
Zona costiera	32	1,9%	13,17%	0,83%	1.463	-3,3%	1,33
Zona nord	4	100,0%	1,63%	0,18%	710	0,0%	0,65
Zona ovest	37	-45,3%	14,83%	0,76%	1.086	-2,7%	0,99
Zona sud	50	-14,5%	20,11%	0,75%	955	-1,0%	0,87
Zona università	0	-	0,00%	0,00%	930	0,0%	0,85
nd	19	-1,3%	7,84%	1,33%	-	-	-
CATANZARO	246	-7,0%	100,00%	1,08%	1.066	-2,3%	1,00

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 Centro (zone B1 e B5) e zona Sud (zona D8 e D6).

Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

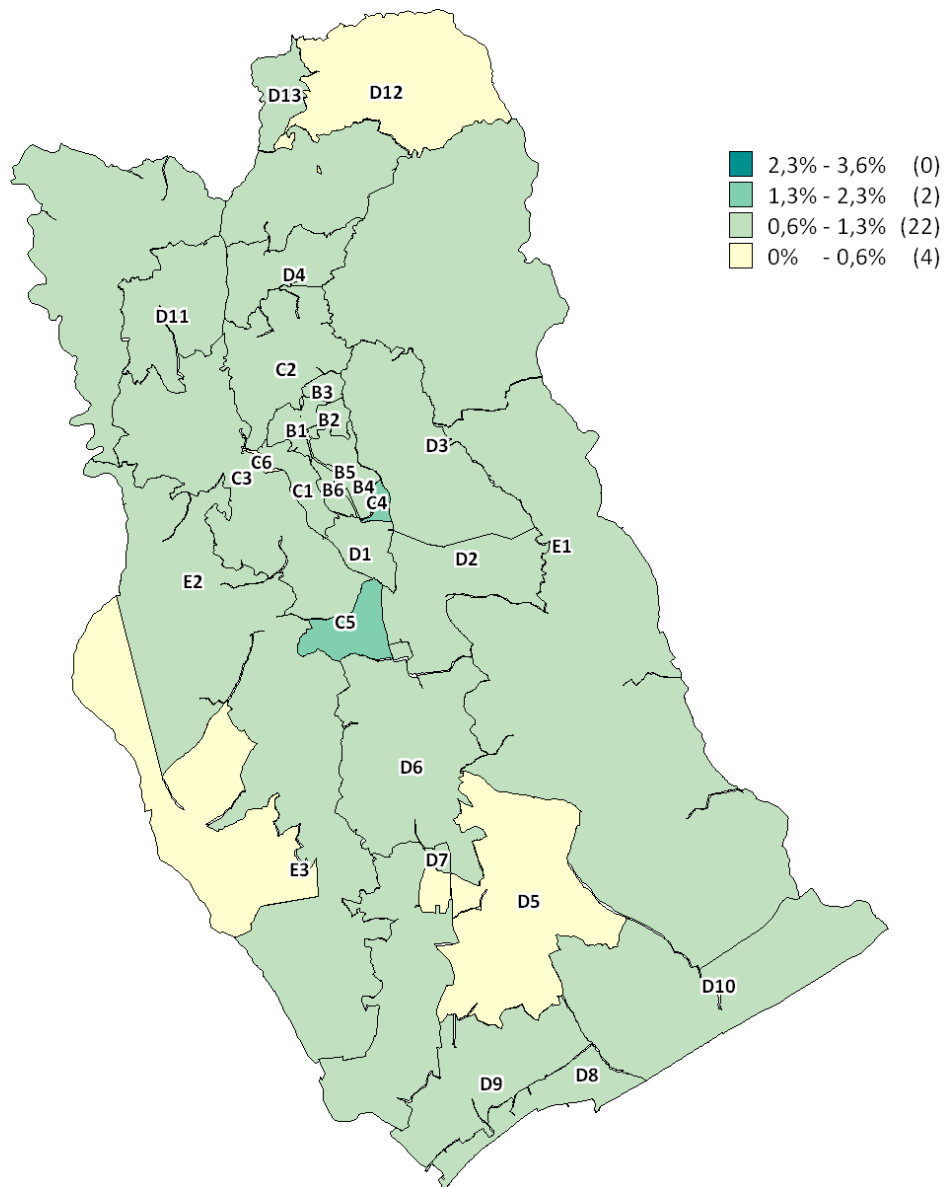
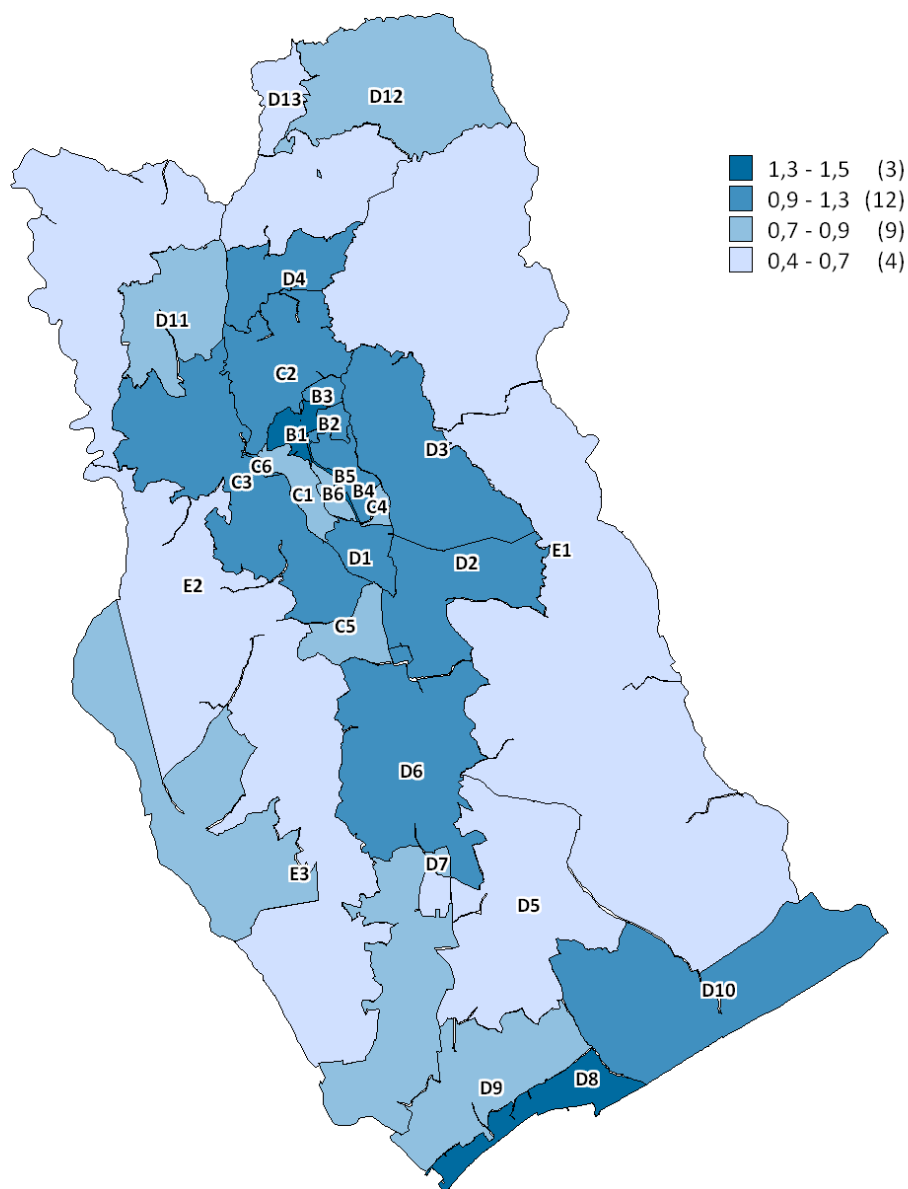




Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013





Nella macroarea **Centro**, che realizza nel II semestre 2013 un numero di 51 transazioni pari ad una quota di 16,9% del NTN dell'intera città, si distingue per un maggior numero di compravendite la zona OMI B5.

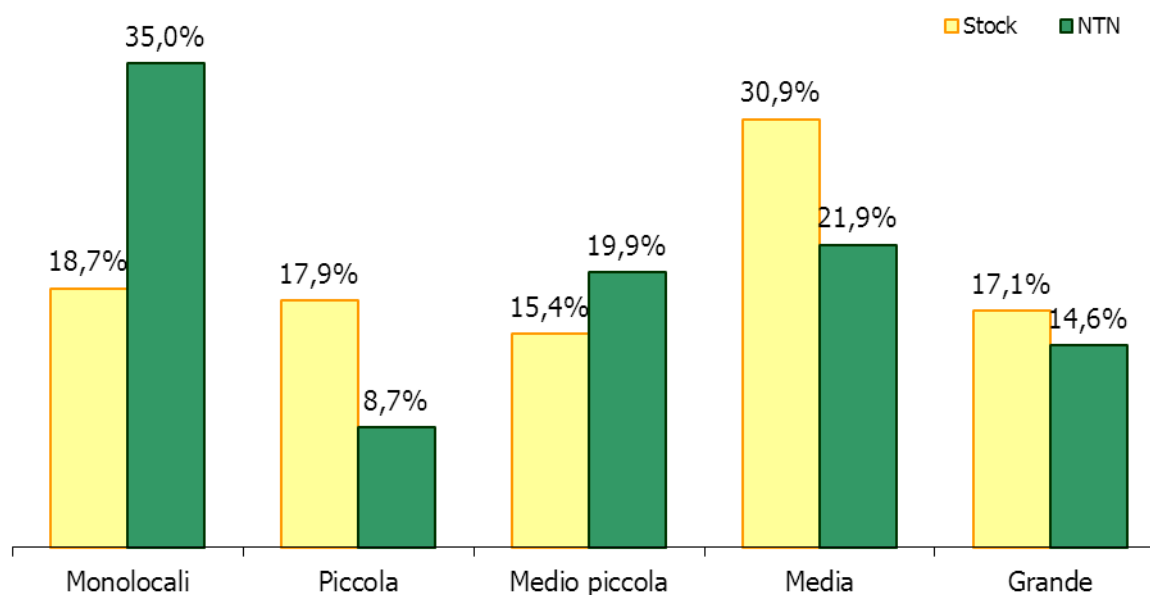
Tra le 5 zone che compongono la macroarea, superano la quotazione media (1.430 €/m²) la Zona OMI B1 (1.608 €/m²) e la zona OMI B4 (1.638 €/m²).

La preferenza degli scambi (Figura 18) nella macroarea, in relazione alle tipologie dimensionali, ricade sul taglio "Media" che rappresenta il 30,9% dello stock immobiliare residenziale e registra il 21,9% sul totale delle compravendite. Abbastanza ricercata risulta anche la classe "Monolocali", segno evidente di una tendenza del mercato ad orientarsi su tipologie a prezzi contenuti.

Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazioni e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale e quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	18	38,6%	7,36%	1,19%	1.608	-4,9%	1,46
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	4	267,0%	1,49%	0,66%	1.283	-3,4%	1,17
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	8	100,0%	3,25%	1,29%	1.280	-2,2%	1,16
B4	VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	1	-2,9%	0,41%	0,67%	1.638	-3,0%	1,49
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRI, VIA PAPARO, VIA EROI 1799	21	-17,2%	8,33%	1,45%	1.250	-3,8%	1,14
CENTRO		51	16,9%	20,84%	0,84%	1.430	-3,5%	1,30

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro



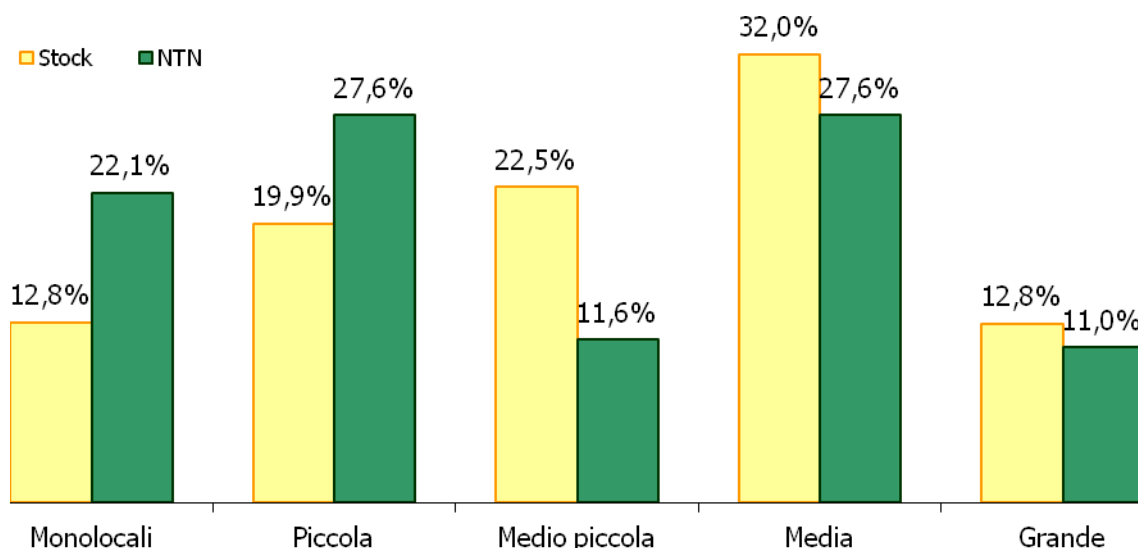
Nella macroarea **Prima Periferia**, che realizza nel II semestre 2013 un numero di 18 transazioni, in salita le compravendite e raggiunge il 20,7%, rispetto al II semestre 2012.

La preferenza degli scambi (Figura 19) nella macroarea, in relazione alle tipologie dimensionali, ricade sulla taglia "Piccola" che rappresenta il 30% delle compravendite nel semestre.

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Prima Periferia

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazioni e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale e quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE	3	500,0%	1,22%	2,03%	908	-4,2%	0,83
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA	6	-6,2%	2,48%	0,78%	1.098	0,0%	1,00
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	6	100,0%	2,44%	0,86%	1.003	0,0%	0,91
D3	SIANO	3	-40,0%	1,22%	0,80%	1.132	0,0%	1,03
PRIMA PERIFERIA		18	20,7%	7,35%	0,59%	1.066	-1,0%	0,97

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Prima Periferia





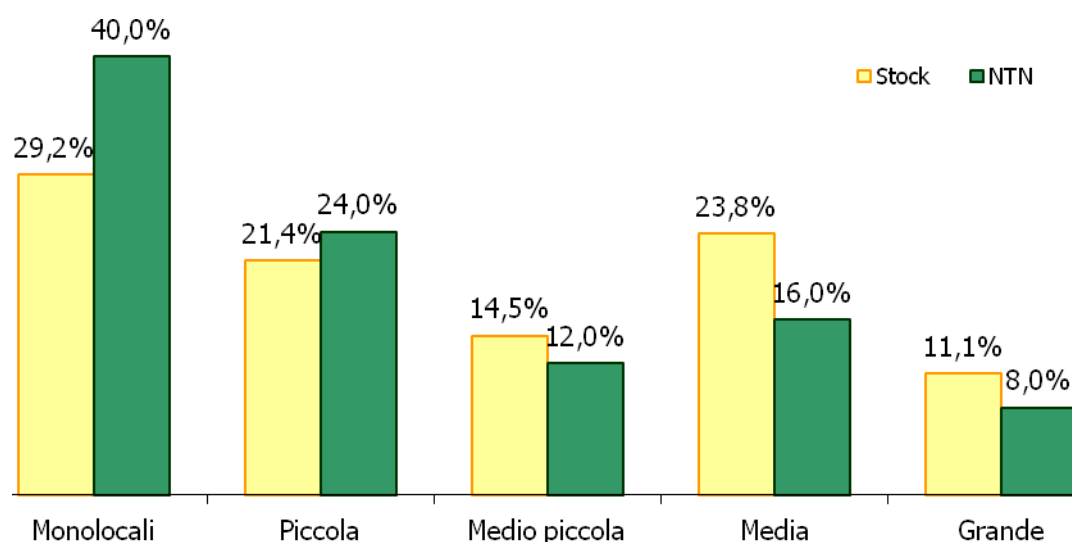
Nella macroarea **Semicentro**, che realizza nel II semestre 2013 un numero di 27 transazioni pari ad una quota di 10,97% del NTN dell'intera città, L'incremento delle compravendite è pari 97,5% rispetto al II semestre 2012. La quotazione media di macroarea è pari a 938 €/m².

La classe dimensionale delle abitazioni in "Monolocali" è la tipologia più scambiata in questa macroarea (40% degli scambi), segno evidente di una tendenza del mercato ad orientarsi su tipologie dai costi contenuti.

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazioni e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale e quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B6	VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	21	110,0%	8,53%	1,52%	945	-2,8%	0,86
C1	VIA CARLO V	2	-25,1%	0,81%	0,72%	875	-4,1%	0,80
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	4	300,0%	1,63%	2,81%	948	-4,1%	0,86
SEMICENTRO		27	97,5%	10,97%	0	938	-3,7%	0,85

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro

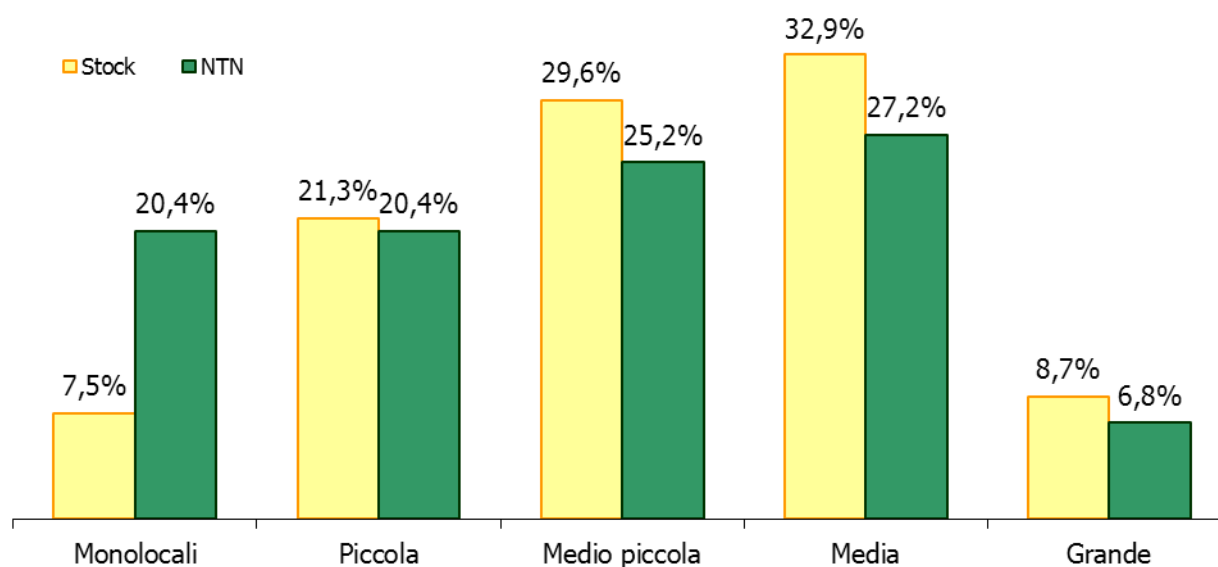


Nella macroarea **Zona Costiera**, che realizza nel II semestre 2013 un numero di 32 transazioni pari ad una quota del 13,17% del NTN dell'intera città. Le quotazioni medie, tra le più alte in città, subiscono una flessione di circa il 3,3% rispetto al semestre precedente.

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Costiera

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D8	CZ LIDO FASCIA LITOR. P.ZZA GARIBALDI LUNGOMARE P.ZZA DOGANA	28	-4,7%	11,55%	1,39%	1.500	-3,2%	1,36
D10	GIOVINO BELLINO	4	100,0%	1,63%	1,00%	1.242	-3,5%	1,13
ZONA COSTIERA		32	1,9%	13,17%	0,83%	1.463	-3,3%	1,33

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Costiera



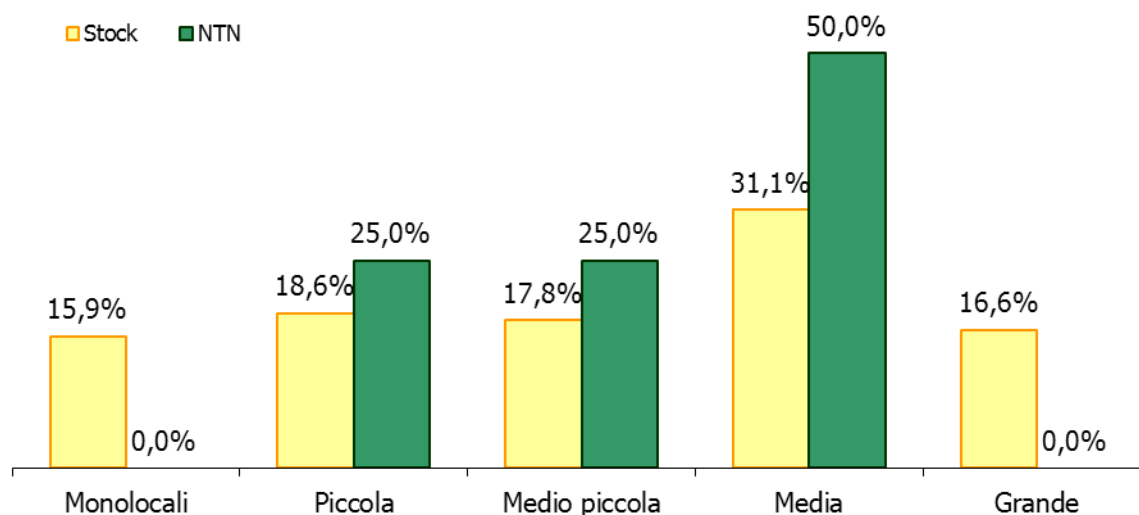


La macroarea **Zona Nord** realizza nel II semestre 2013 un numero di sole 4 transazioni. La classe dimensionale delle abitazioni "Media" è la tipologia più scambiata in questa macroarea (50% degli scambi).

Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazioni e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale e quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D12	SANT ELIA	0	-100,0%	0,00%	0,26%	978	0,0%	0,89
D13	SOVERITO,VISCONTE, CUTICCHIETTO	4	300,0%	1,63%	0,60%	619	0,0%	0,56
ZONA NORD		4	100,0%	1,63%	0,18%	710	0,0%	0,65

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Nord





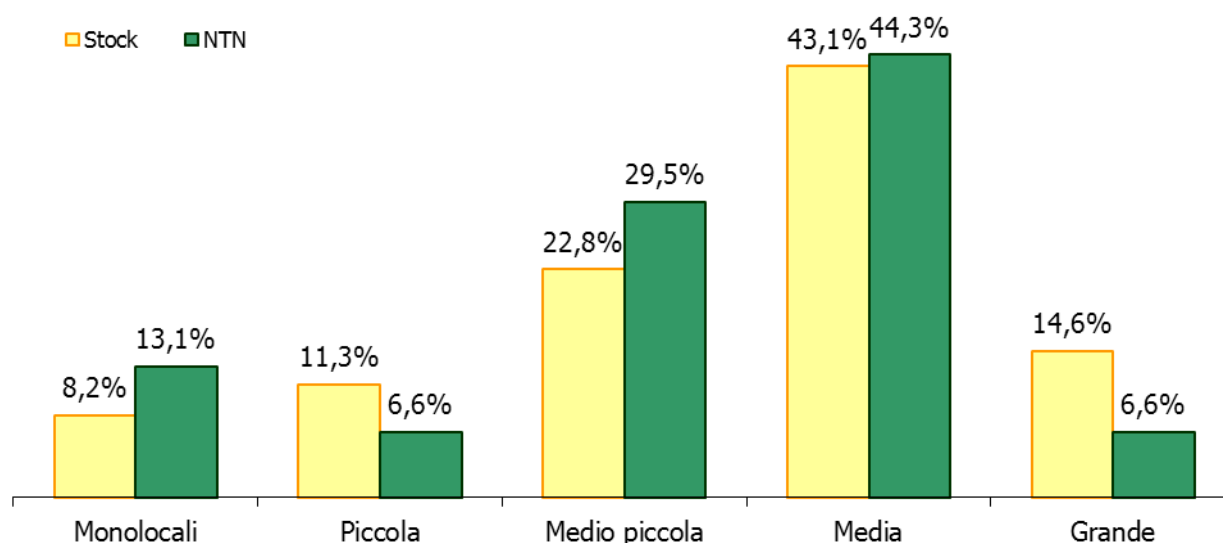
Nella macroarea **Ovest**, che realizza nel II semestre 2013 un numero di 37 transazioni pari ad una quota di 14,83% del NTN dell'intera città, si distingue per un maggior numero di compravendite di abitazioni solo la zona C3, con 21 transazioni. In questa macroarea si evidenziano flessioni diffuse delle quotazioni medie delle abitazioni, -2,7% in media.

La preferenza degli scambi (Figura 23) nella macroarea, in relazione alle tipologie dimensionali, ricade sulla taglia "Media" che rappresenta il 43,1% dello stock immobiliare residenziale e registra il 44,3% sul totale delle compravendite.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	9	-52,4%	3,66%	1,18%	1.192	-4,0%	1,08
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	21	-54,2%	8,53%	1,05%	1.122	-4,1%	1,02
C6	VIA GIOACCHINO DA FIORE CENTRO COMMERCIALE E DIREZIONALE	0	-	0,00%	nd	1.275	-3,8%	1,16
D4	PONTEGRANDE	4	300,0%	1,63%	0,96%	1.000	0,0%	0,91
D11	GAGLIANO	3	150,0%	1,02%	0,57%	838	0,0%	0,76
ZONA OVEST		37	-45,3%	14,83%	0,76%	1.086	-2,7%	0,99

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Ovest



La macroarea **Zona Sud**, realizza nel II semestre 2013 un numero di 50 transazioni pari ad una quota del 20,11% delle NTN dell'intera città. In tale macroarea il calo è più contenuto, -14,5% anche grazie alla maggior vivacità delle zone D6 e D9.

La preferenza degli scambi (Figura 24) nella macroarea, in relazione alle tipologie dimensionali, ricade sulla taglia "Media" che rappresenta il 42,9% dello stock immobiliare residenziale e registra il 37,6% sul totale delle compravendite.

Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale e quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D5	PISTOIA	2	-76,0%	0,81%	0,31%	584	0,0%	0,53
D6	S.MARIA CENTRO	24	31,9%	9,55%	1,19%	1.128	0,0%	1,03
D7	CORVO	8	33,3%	3,25%	0,57%	983	0,0%	0,89
D9	CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE PASSO DI SALTO	16	-37,9%	6,50%	1,39%	818	-4,1%	0,74
ZONA SUD		50	-14,5%	20,11%	0,75%	955	-1,0%	0,87

Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Sud

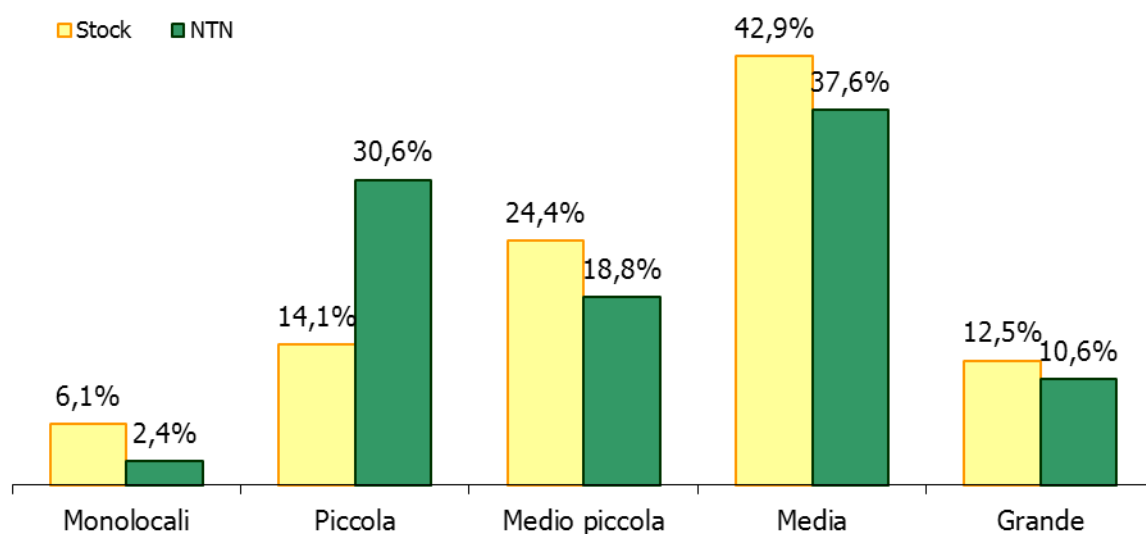


Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Università

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI VIALE EUROPA	0	-	0,00%	-	930	0,0%	0,85
ZONA UNIVERSITA'		0	-	0,00%	-	930	0,0%	0,85

Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Università

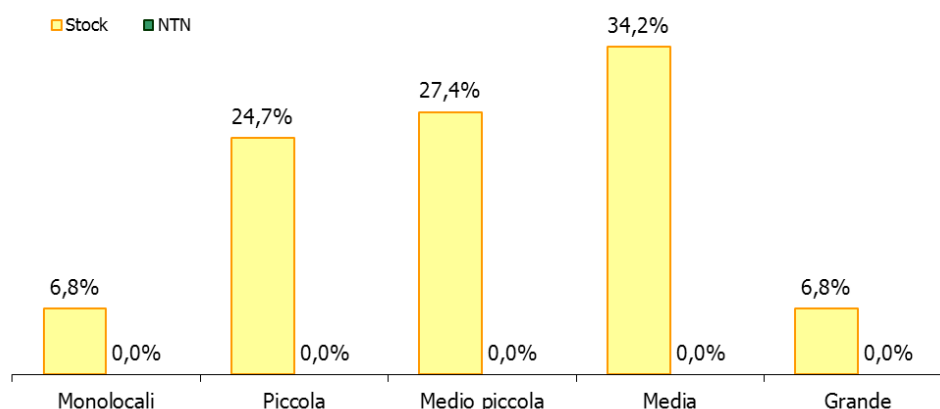
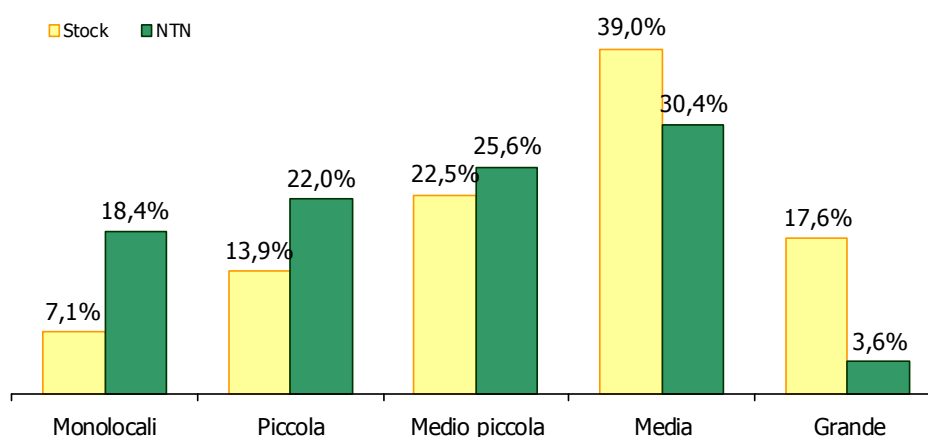


Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana altre zone

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione e II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
E1	LOCALITA MANDRE, VALLEGRA, BASILEA	6	-40,0%	2,44%	0,93%	483	0,0%	0,44
E2	FABBRIC. PER AGRICOLTURA LOCAL. PARDIZZI, MURANO, GRIMALDI, PUGLIESE	2	-50,0%	0,81%	0,48%	483	0,0%	0,44
ND		19	-1,3%	7,84%				
ALTRE		27	-18,6%	11,09%	1,09%	483	0,0%	0,44

Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali altre zone



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

<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 €/m² 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 II semestre 2013 per provincia	5
Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macroaree provinciali Catanzaro	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	9
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	10
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	13
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	14
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di CATANZARO	19
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	21
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	22
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	23
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro	24
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Prima Periferia	25
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro	26
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Costiera	27
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Nord	28
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Ovest	29
Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Sud	30
Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Università	31
Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali altre zone	31

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	4
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	4
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Capoluogo.....	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S. Eufemia-CZ.....	15
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Ionio Catanzarese	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa Capo Suvero	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Soverato	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Foci Tacina, Corace e Valle Simeri	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo Squillace – Zona Montana.....	16
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S. Eufemia-CZ.....	17
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S. Eufemia-CZ.....	17
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Parco Archeologico “Schillacium”	17
Tabella 16: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	18
Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Catanzaro	20
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.....	24
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Prima Periferia.....	25
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro	26
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Costiera.....	27
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Nord.....	28
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Ovest.....	29
Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Sud.....	30
Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Università	31
Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana altre zone.....	31