



NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Settore residenziale

CATANZARO

a cura dell'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di CATANZARO

Louis Tucci (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Provincia di **Catanzaro** - Settore residenziale

a cura dell' Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di **Catanzaro**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	4
4	Mercato del comune di Catanzaro.....	13
5	Note metodologiche	21

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata a cura dell'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione 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;
- ◇ 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 primo semestre del 2016 si assiste ad una netta ripresa del mercato immobiliare residenziale regionale, con il recupero delle quote di mercato perse a partire dal 2013.

La ripresa è sostenuta dagli apporti straordinari delle province di Catanzaro e Crotone, sia sui capoluoghi che sui territori interni. In virtù dell'estensione territoriale, si confermano - in termini di valori assoluti - i primati di Cosenza fra le province, e di Reggio Calabria fra i capoluoghi.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
Catanzaro	1.081	36,9%	20,13%	307	31,1%	22,12%	775	39,3%	19,44%
Cosenza	2.203	8,6%	41,01%	308	21,0%	22,19%	1.895	6,8%	47,56%
Crotone	441	38,8%	8,21%	192	50,3%	13,87%	249	31,1%	6,24%
Reggio Calabria	1.180	4,3%	21,97%	487	4,6%	35,13%	693	4,2%	17,40%
Vibo Valentia	466	14,8%	8,68%	93	4,4%	6,69%	373	17,7%	9,37%
CALABRIA	5.371	14,9%	100,00%	1.386	18,4%	100,00%	3.986	13,8%	100,00%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Catanzaro	768	0,1%	155,8	1.047	0,3%	132,4	707	0,0%	165,4
Cosenza	714	0,5%	146,8	1.062	-0,6%	110,3	688	0,7%	152,6
Crotone	699	-0,1%	147,5	995	0,2%	132,0	602	-0,3%	157,5
Reggio Calabria	691	-0,7%	120,6	886	-0,9%	119,3	616	-0,5%	121,2
Vibo Valentia	614	-1,6%	145,6	802	-6,1%	121,4	579	-0,3%	153,5
CALABRIA	708	-0,1%	140,5	953	-0,8%	121,9	659	0,1%	147,0

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia

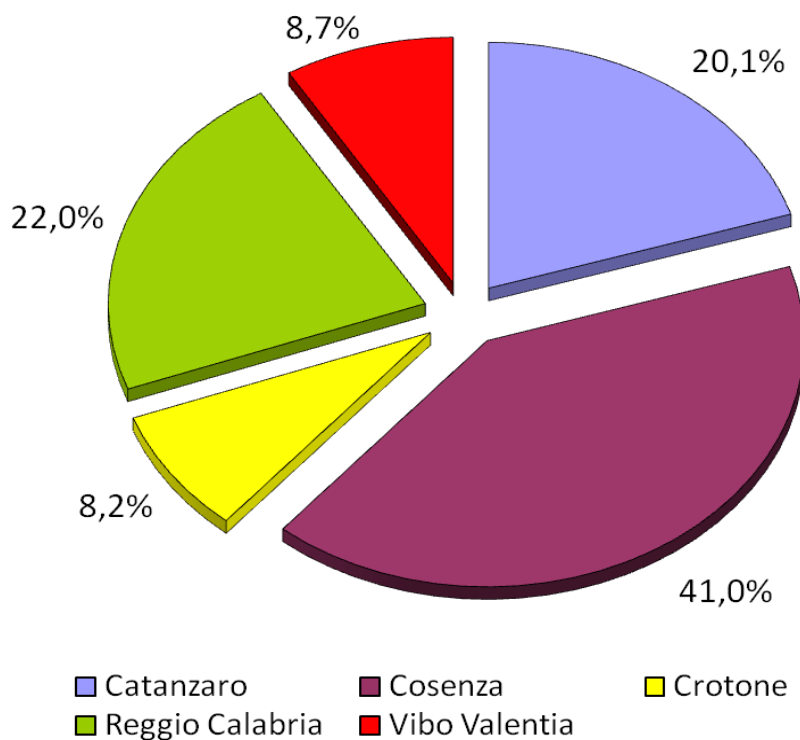
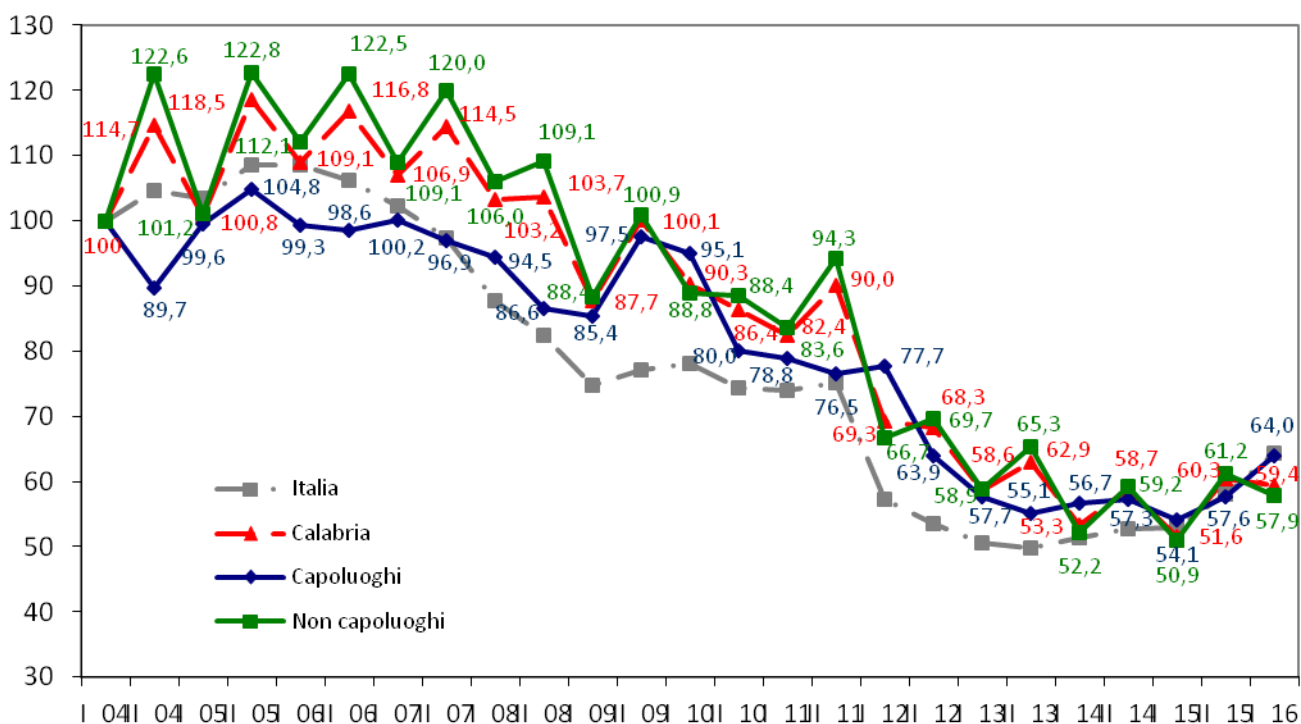


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

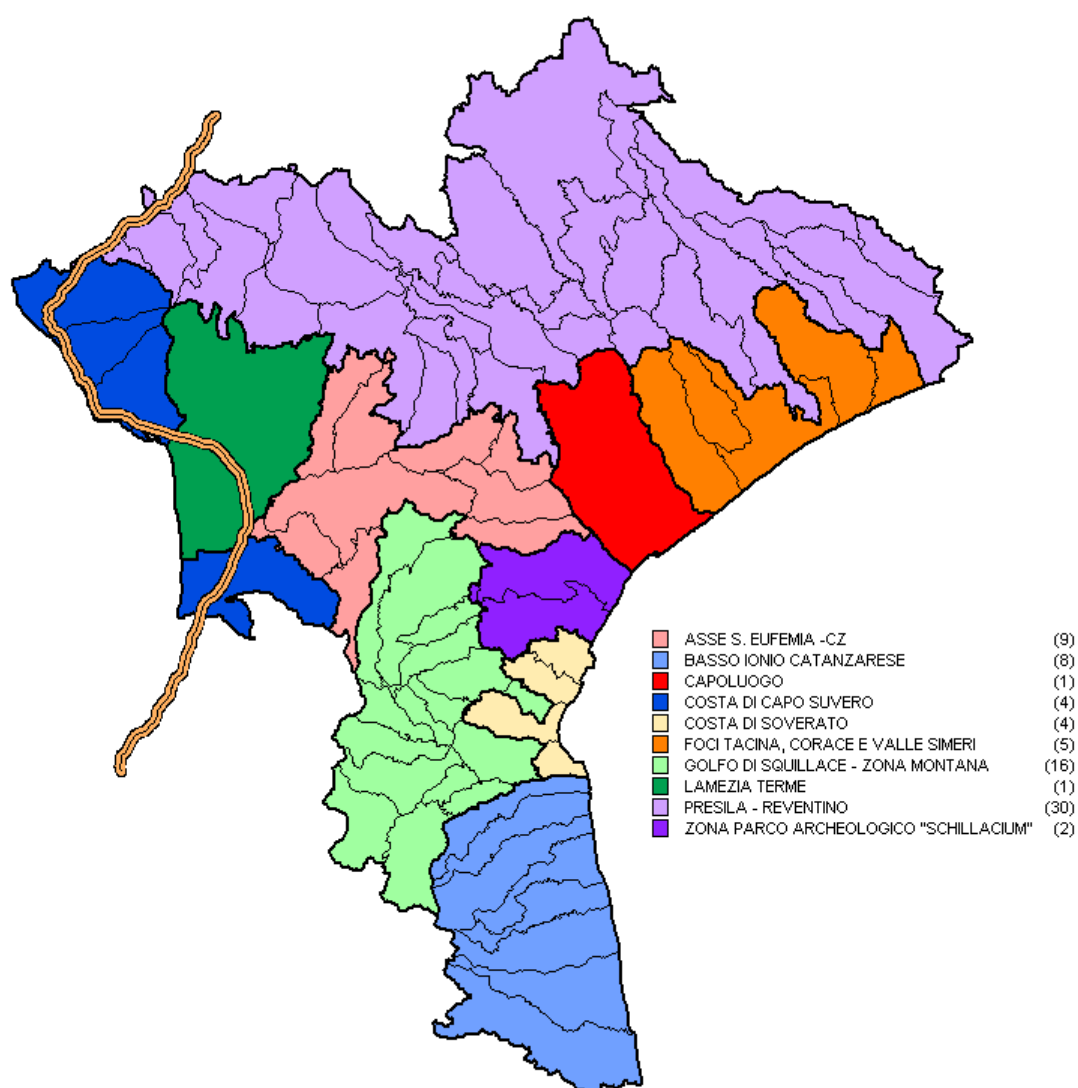




3 Mercato provinciale

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 3: Macroaree provinciali Catanzaro



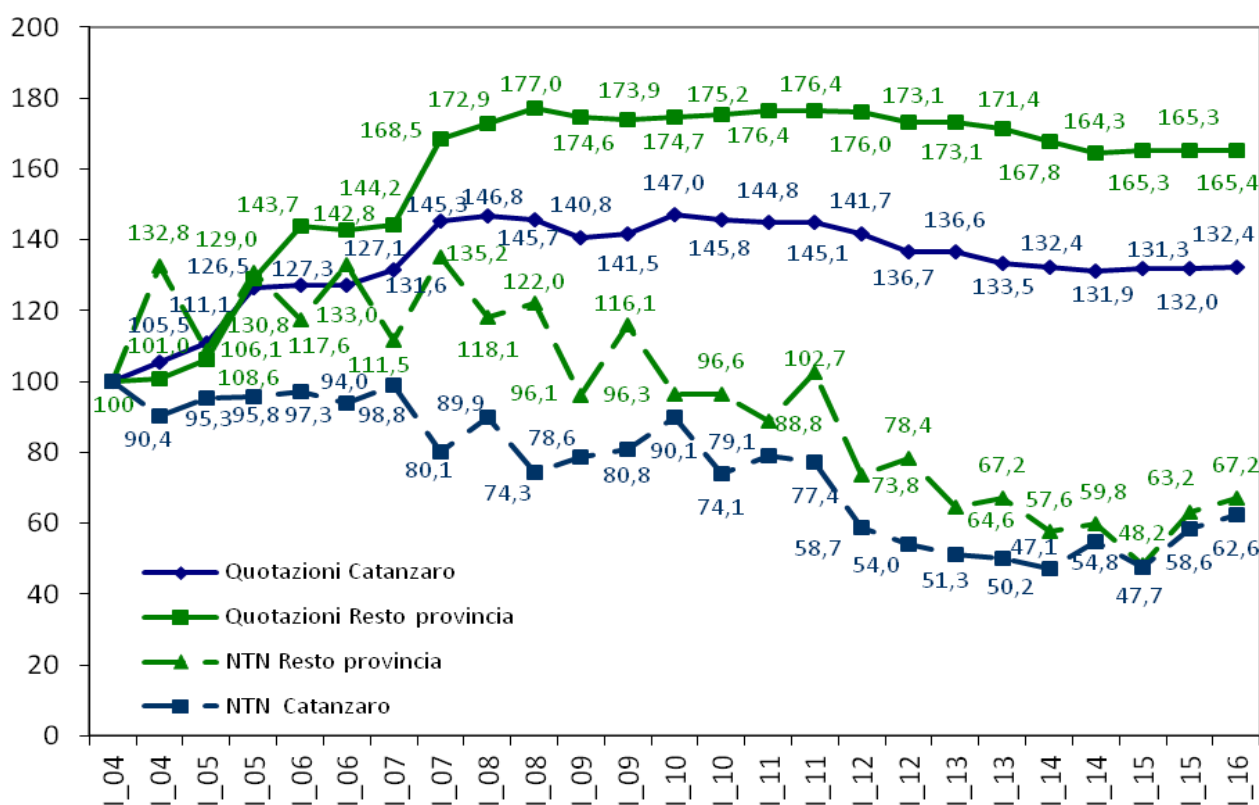
Nel primo semestre del 2016 il mercato immobiliare nella Provincia ha mantenuto un andamento positivo associato ad una stabilizzazione dei prezzi, che confermano l'inversione di tendenza nel medio periodo dopo la crisi economica immobiliare. Per il periodo in esame il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Catanzaro, che identifica la stessa macroarea. Il dato del capoluogo presenta un NTN pari a 307, che corrisponde a circa il 28% del mercato provinciale. I dati delle transazioni nelle diverse macroaree provinciali sono desumibili dalla Tabella 3.

Dopo Catanzaro, la macroarea che ha realizzato un numero di transazioni superiore a 100, risulta Costa di Soverato (143 NTN), Lamezia Terme (136 NTN) e Presila - Reventino (107 NTN). Tutte le macroaree presentano un trend positivo delle transazioni rispetto al semestre omologo precedente (I semestre 2015) tranne la macroarea Zona Parco Archeologico "Schillacium" dove si registra un calo delle NTN pari a -16,4%. Per il periodo in esame, relativamente alle quotazioni medie, si registra una generalizzata stabilità sull'intera provincia, con minime variazioni prossime allo zero. Il valore medio provinciale si attesta su 768 €/m²; Catanzaro pone la sua influenza sul dato generale affermandosi su un valore medio di 1.047 €/m². Tra le aree che presentano un valor medio maggiore, oltre a quella di Catanzaro, troviamo: Costa Di Soverato con 986 €/m² e Schillacium con 905 €/m².

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
CATANZARO CAPOLUOGO	307	31,1%	28,35%	1.047	0,3%	132,4
ASSE S. EUFEMIA -CZ	48	20,9%	4,47%	591	0,0%	150,7
BASSO IONIO CATANZARESE	83	48,4%	7,66%	726	0,0%	182,1
COSTA DI CAPO SUVERO	71	43,2%	6,59%	788	0,0%	186,0
COSTA DI SOVERATO	143	122,9%	13,21%	986	0,0%	151,9
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	90	13,1%	8,33%	681	0,0%	183,7
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	66	35,3%	6,13%	630	0,0%	157,2
LAMEZIA TERME	136	23,9%	12,61%	771	0,2%	164,6
PRESILA - REVENTINO	107	47,4%	9,94%	564	0,0%	155,7
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	29	-16,4%	2,71%	905	0,0%	174,4
PROVINCIA DI CATANZARO	1.081	36,9%	100,00%	768	0,1%	155,8

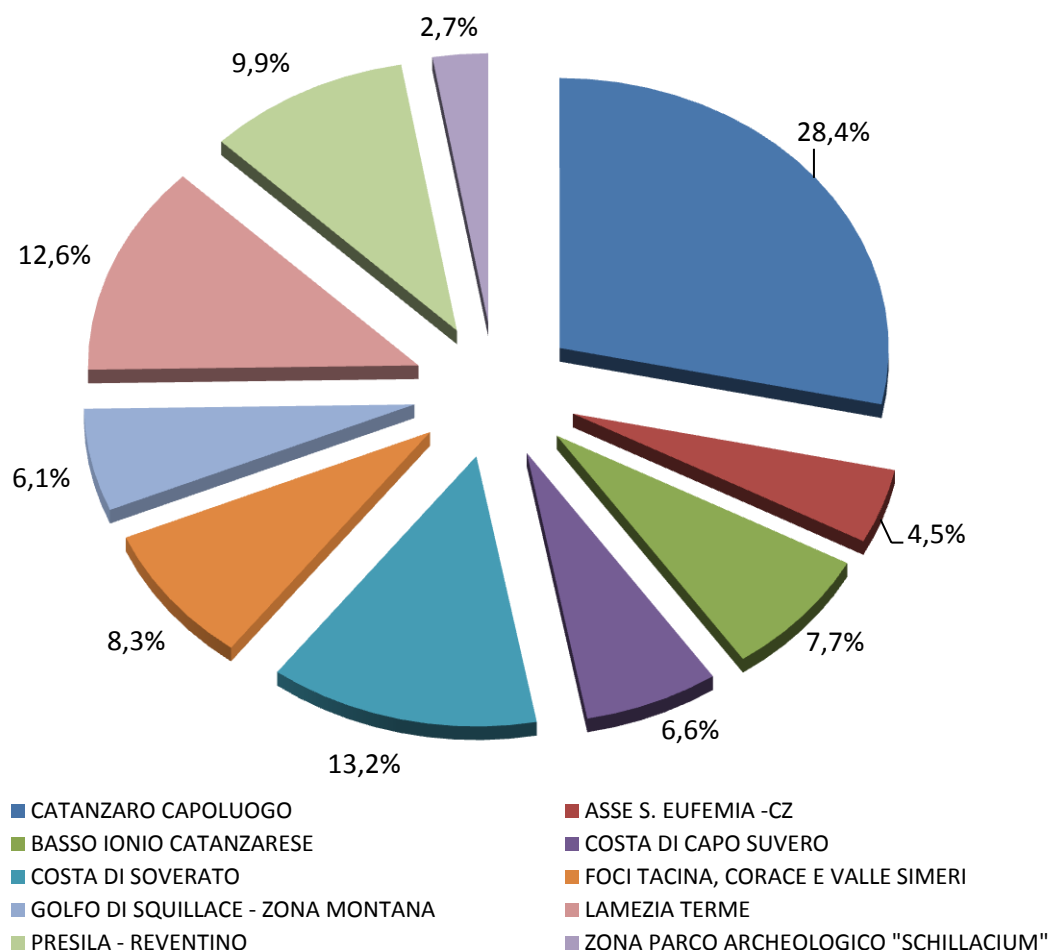
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia





Il grafico mostra, relativamente al numero di transazioni normalizzate (NTN) un'altalenante dinamicità, contrassegnata da una costante tendenza decrescente fino al I semestre 2015, periodo in cui si è avuta una inversione; mentre le quotazioni, dopo un primo periodo di crescita (2004-2008) si sono pressoché stabilizzate, evidenziando una leggera flessione.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali

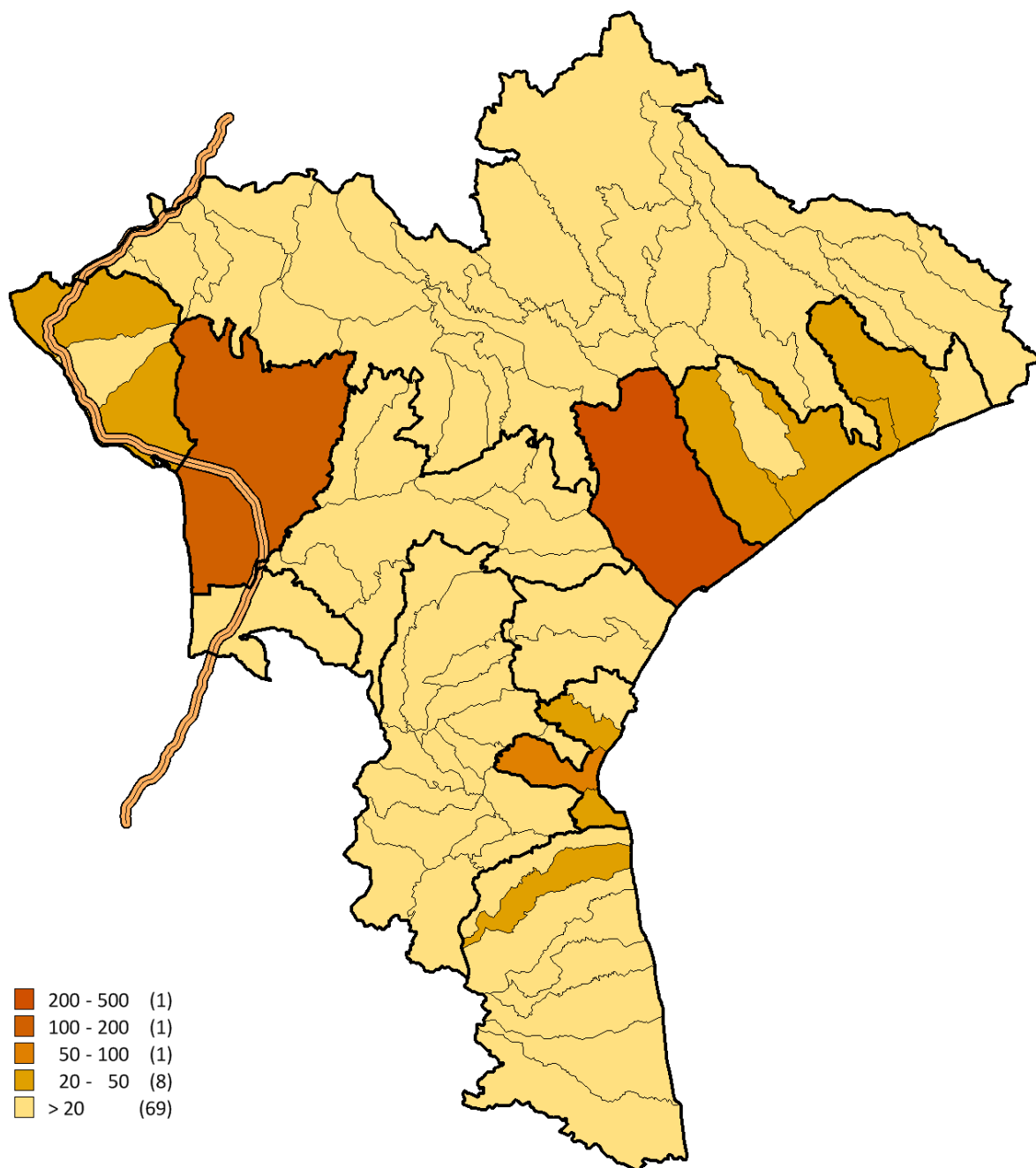


In valore assoluto la città di Catanzaro ha rappresentato il 28,4% delle compravendite totali (Figura 5). Oltre al Capoluogo registriamo una percentuale superiore il 10% solo nelle macroaree Costa di Soverato (13,2 %) e Lamezia Terme (12,6 %); il valore più basso si registra nella macroarea Zona Parco archeologico "Schillacium" con una percentuale pari a 2,7%.

Si rilevano, inoltre, mediante gradi cromatici diversi (Figura 6 e 7), i valori del NTN e dei differenziali delle quotazioni nel I semestre 2016 per tutti i comuni che compongono la Provincia di Catanzaro.



Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016



La mappa della distribuzione provinciale del NTN evidenzia come il maggior numero di transazioni si concentri in Catanzaro (307) e Lamezia Terme (136). Si può affermare che una lieve ripresa delle compravendite si registra solo nei comuni costieri limitrofi alle macroaree Capoluogo e Lamezia Terme. Altro dato da mettere in evidenza è che 69 comuni non hanno superato la soglia delle 20 transazioni normalizzate e, tra questi, in 8 comuni non è stato registrato nessun atto di compravendita (0 NTN).

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

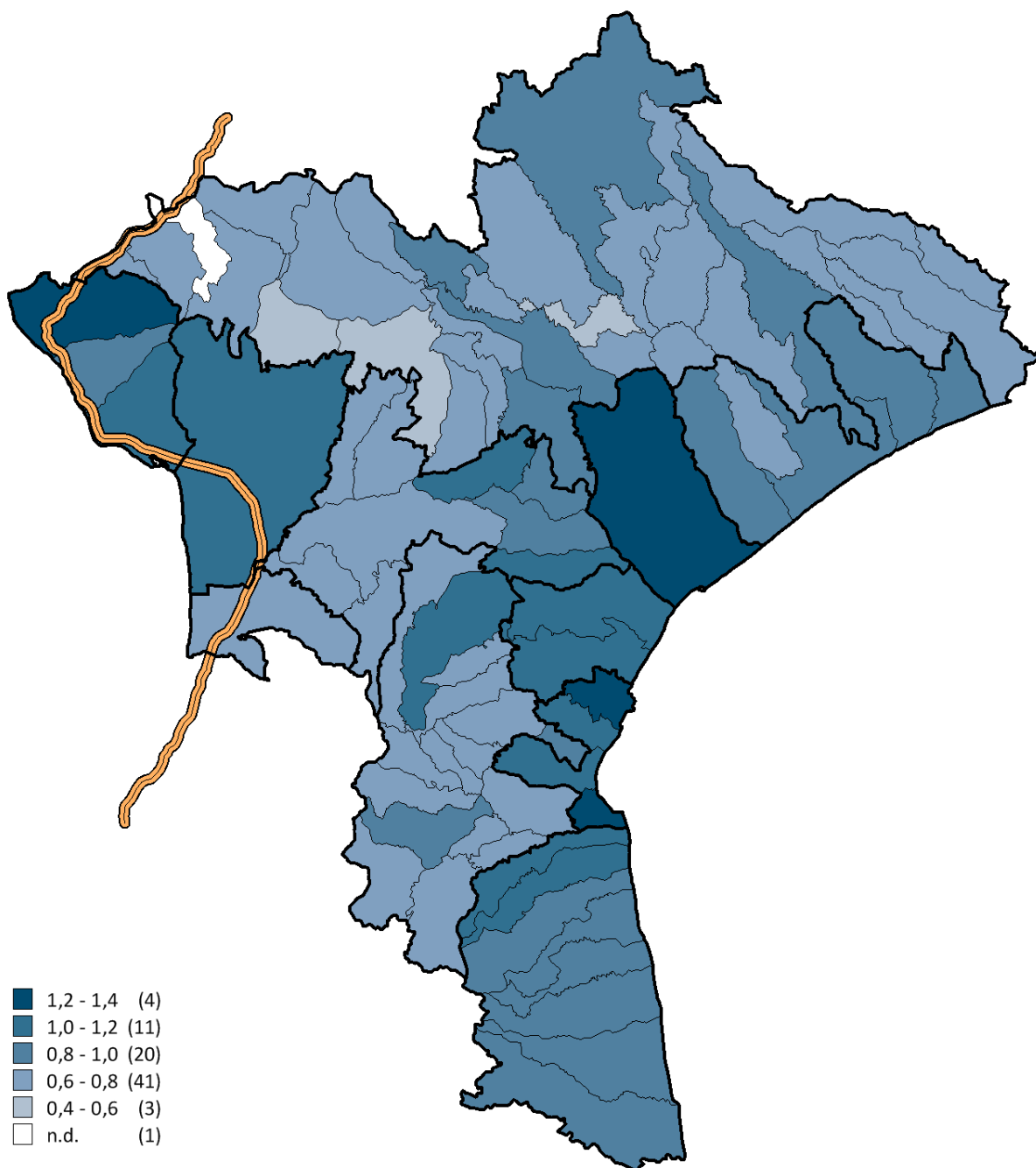


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Capoluogo

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CATANZARO CAPOLUOGO	307	31,1%	28,35%	1.047	0,3%	1,36

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S.Eufemia- Cz

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CARAFFA DI CATANZARO	7	nd	0,65%	625	0,0%	0,81
FEROLETO ANTICO	3	-37,5%	0,23%	526	0,0%	0,68
PIANOPOLI	4	-33,3%	0,37%	481	0,0%	0,63
JACURSO	5	350,0%	0,42%	504	0,0%	0,66
MAIDA	7	51,0%	0,67%	561	0,0%	0,73
MARCELLINARA	6	-16,7%	0,55%	769	0,0%	1,00
SAN FLORO	2	-51,0%	0,18%	805	0,0%	1,05
SAN PIETRO A MAIDA	6	-29,1%	0,52%	537	0,0%	0,70
SETTINGIANO	9	89,2%	0,88%	668	0,0%	0,87
ASSE S. EUFEMIA -CZ	48	20,9%	4,47%	591	0,0%	0,77

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Ionio Catanzarese

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BADOLATO	8	-8,3%	0,76%	681	0,0%	0,89
DAVOLI	32	126,4%	3,00%	824	0,0%	1,07
GUARDAVALLE	7	-17,3%	0,69%	702	0,0%	0,91
ISCA SULLO IONIO	3	-19,1%	0,29%	715	0,0%	0,93
SAN SOSTENE	13	108,3%	1,16%	701	0,0%	0,91
S CATERINA DELLO IONIO	10	163,2%	0,92%	694	0,0%	0,90
S ANDREA APOSTOLO IONIO	9	-7,7%	0,83%	700	0,0%	0,91
BASSO IONIO CATANZARESE	83	48,4%	7,66%	726	0,0%	0,95

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Capo Suvero

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CURINGA	9	100,0%	0,83%	589	0,0%	0,77
FALERNA	12	-28,8%	1,11%	745	0,0%	0,97
GIZZERIA	26	145,7%	2,39%	814	0,0%	1,06
NOCERA TERINESE	24	36,7%	2,26%	939	0,0%	1,22
COSTA DI CAPO SUVERO	71	43,2%	6,59%	788	0,0%	1,03

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Soverato

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
MONTAURO	25	165,2%	2,33%	914	0,0%	1,19
MONTEPAONE	57	218,8%	5,23%	903	0,0%	1,18
SOVERATO	46	60,6%	4,23%	1.066	0,0%	1,39
STALETTI	15	84,1%	1,42%	1.004	0,0%	1,31
COSTA DI SOVERATO	143	122,9%	13,21%	986	0,0%	1,28

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Foci Tacina, Corace e Valle Simeri

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BOTRICELLO	14	-3,6%	1,25%	745	0,0%	0,97
CROPANI	22	9,6%	2,03%	722	0,0%	0,94
SELLIA MARINA	27	-11,8%	2,53%	631	0,0%	0,82
SIMERI CRICHI	25	91,0%	2,30%	716	0,0%	0,93
SOVERIA SIMERI	3	50,6%	0,23%	515	0,0%	0,67
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	90	13,1%	8,33%	681	0,0%	0,89

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Squillace – Zona montana

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AMARONI	5	nd	0,46%	516	0,0%	0,67
ARGUSTO	0	-100,0%	0,00%	555	0,0%	0,72
CARDINALE	2	-60,0%	0,18%	559	0,0%	0,73
CENADI	0	nd	0,00%	517	0,0%	0,67
CENTRACHE	0	-100,0%	0,00%	517	0,0%	0,67
CHIARAVALLE CENTRALE	4	-47,6%	0,38%	639	0,0%	0,83
CORTALE	12	nd	1,08%	557	0,0%	0,72
GAGLIATO	0	-100,0%	0,00%	557	0,0%	0,72
GASPERINA	3	0,0%	0,28%	624	0,0%	0,81
GIRIFALCO	14	91,4%	1,27%	791	0,0%	1,03
OLIVADI	0	-100,0%	0,00%	562	0,0%	0,73
PALERMITI	1	0,0%	0,09%	562	0,0%	0,73
PETRIZZI	2	-70,0%	0,14%	562	0,0%	0,73
VALLEFIORITA	3	50,0%	0,28%	552	0,0%	0,72
SAN VITO SULLO IONIO	7	116,7%	0,60%	603	0,0%	0,78
SATRIANO	12	100,0%	1,11%	815	0,0%	1,06
TORRE DI RUGGIERO	3	-31,0%	0,26%	557	0,0%	0,72
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	66	35,3%	6,13%	630	0,0%	0,82

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lamezia Terme

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
LAMEZIA TERME	136	23,9%	12,61%	771	0,2%	1,00

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Presila - Reventino

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALBI	0	nd	0,00%	546	0,0%	0,71
AMATO	3	140,0%	0,28%	556	0,0%	0,72
ANDALI	3	nd	0,28%	553	0,0%	0,72
BELCASTRO	2	-33,3%	0,18%	601	0,0%	0,78
CARLOPOLI	5	66,7%	0,46%	631	0,0%	0,82
CERVA	3	213,0%	0,29%	539	0,0%	0,70
CICALA	1	-50,0%	0,09%	517	0,0%	0,67
CONFLENTI	0	-100,0%	0,00%	558	0,0%	0,73
DECOLLATURA	1	-85,7%	0,09%	613	0,0%	0,80
FOSSATO SERRALTA	3	58,7%	0,28%	450	0,0%	0,59
GIMIGLIANO	8	51,5%	0,72%	661	0,0%	0,86
MAGISANO	3	nd	0,28%	527	0,0%	0,69
MARCEDUSA	2	-50,0%	0,18%	503	0,0%	0,65
MARTIRANO	0	-100,0%	0,00%	nd	nd	nd
MARTIRANO LOMBARDO	1	100,0%	0,09%	534	0,0%	0,69
MIGLIERINA	1	-66,7%	0,09%	525	0,0%	0,68
MOTTA SANTA LUCIA	2	nd	0,18%	525	0,0%	0,68
PENTONE	8	185,7%	0,76%	502	0,0%	0,65
PETRONA`	1	-75,7%	0,07%	500	0,0%	0,65
PLATANIA	4	100,0%	0,37%	459	0,0%	0,60
SAN MANGO D'AQUINO	2	487,9%	0,18%	498	0,0%	0,65
SAN PIETRO APOSTOLO	6	200,0%	0,55%	515	0,0%	0,67
SELLIA	7	250,0%	0,65%	525	0,0%	0,68
SERRASTRETTA	4	700,0%	0,37%	428	0,0%	0,56
SERSALE	9	23,9%	0,80%	719	0,0%	0,94
SORBO SAN BASILE	2	70,9%	0,18%	475	0,0%	0,62
SOVERIA MANNELLI	2	0,0%	0,18%	553	0,0%	0,72
TAVERNA	10	74,8%	0,92%	623	0,0%	0,81
TIRIOLO	11	83,3%	1,02%	656	0,0%	0,85
ZAGARISE	4	100,0%	0,37%	512	0,0%	0,67
PRESILA - REVENTINO	107	47,4%	9,94%	564	0,0%	0,73

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Parco Archeologico "Schillacium"

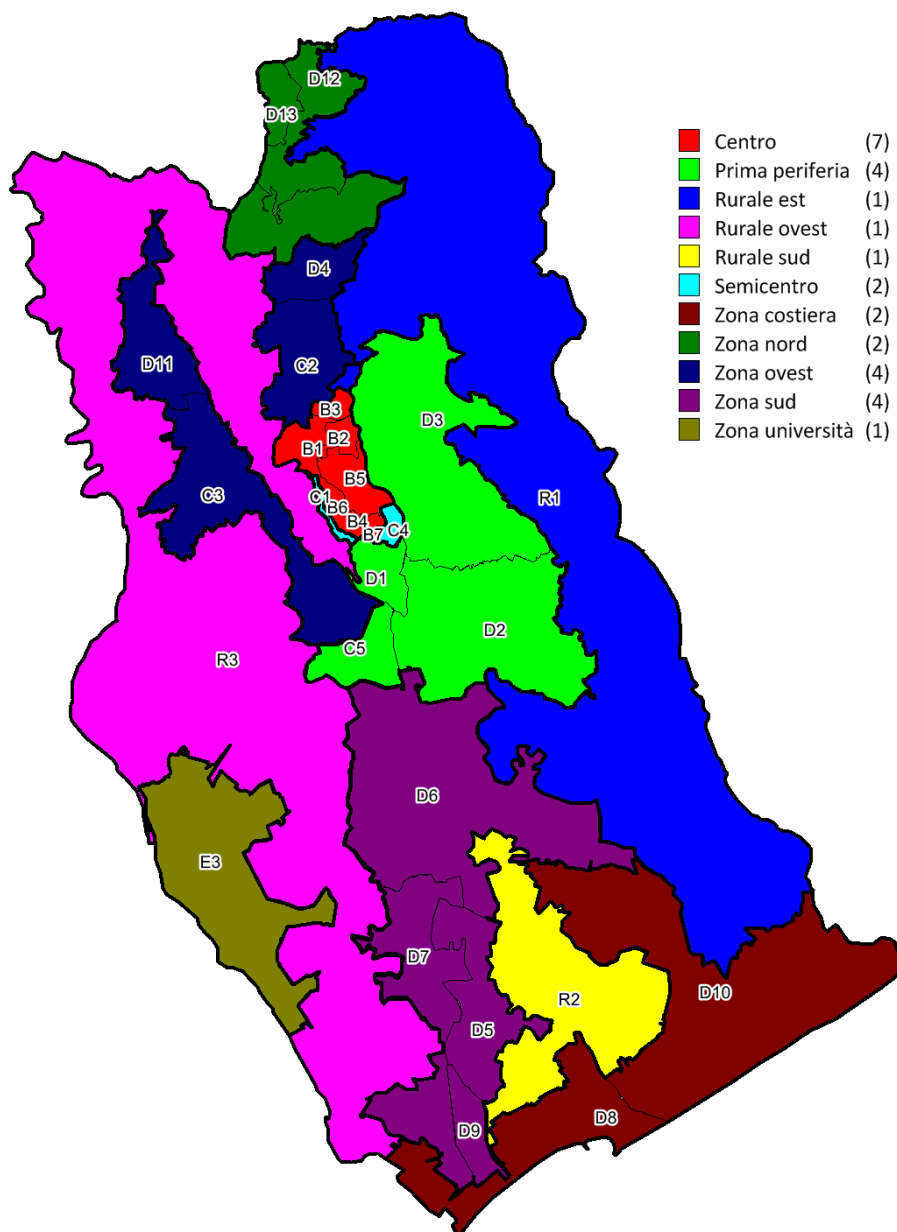
Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BORGIA	16	-39,7%	1,50%	913	0,0%	1,19
SQUILLACE	13	62,5%	1,20%	889	0,0%	1,16
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	29	-16,4%	2,71%	905	0,0%	1,18



4 Mercato del comune di Catanzaro

Al fine di consentire un migliore lettura dei dati, le 28 zone OMI del comune di Catanzaro sono state aggregate in 10 macroaree urbane come rappresentato nella mappa di Figura 8. Nel seguito del paragrafo sono illustrate le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del I semestre 2016 nella città di Catanzaro.

Figura 8: Mappa delle macroaree di Catanzaro



Nella città di Catanzaro il numero delle transazioni nel primo semestre 2016 è stato di 307 unità con un incremento, rispetto al semestre omologo 2015, del 31,1%. Anche la quotazione media, seppur in misura inferiore rispetto al NTN, ha registrato un lieve incremento dello 0,7 % rispetto alle quotazioni del secondo semestre 2015, attestandosi su un valore di 1.147€/m².

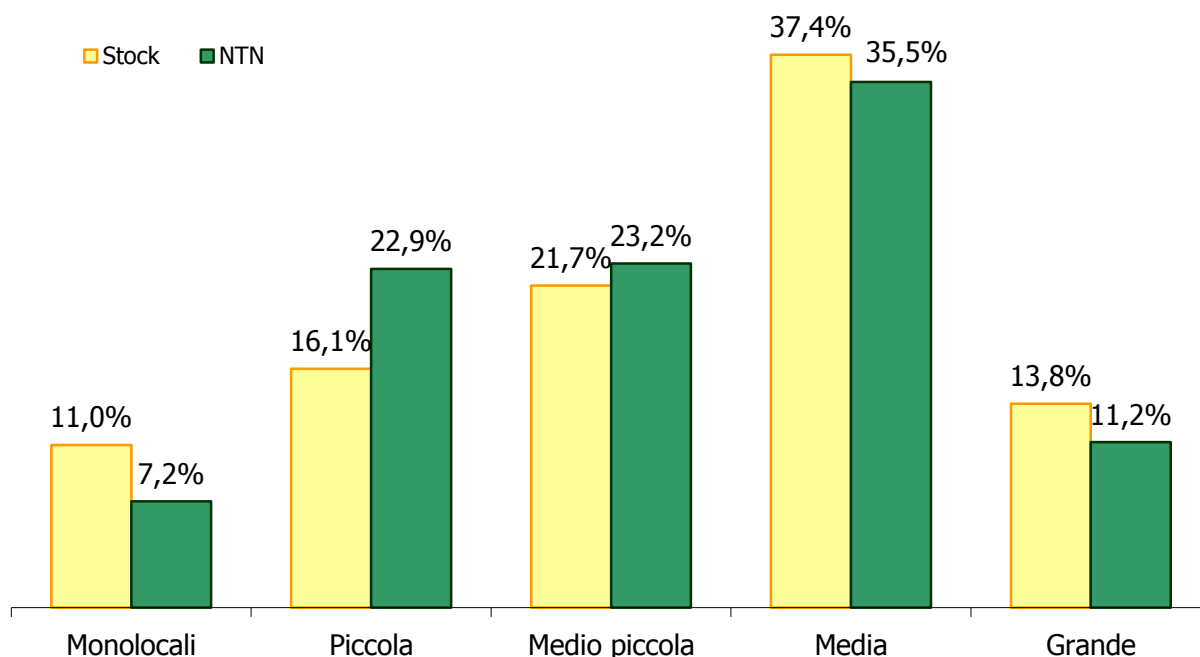
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Catanzaro

Macroaree urbane	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
Centro	56	1,5%	18,42%	1.287	0,0%	1,12
Semicentro	9	3,8%	2,94%	892	0,0%	0,78
Prima Periferia	24	45,8%	7,69%	1.065	0,0%	0,93
Zona Ovest	84	50,7%	27,31%	1.076	0,2%	0,94
Zona Sud	48	68,3%	15,74%	1.000	0,0%	0,87
Zona Costiera	70	39,1%	22,69%	1.482	3,4%	1,29
Zona Nord	3	100,0%	0,98%	759	0,0%	0,66
Zona Università	0	ND	0,00%	915	0,0%	0,80
Rurale Est	1	ND	0,33%	473	0,0%	0,41
Rurale Sud	0	ND	0,00%	473	0,0%	0,41
Rurale Ovest	2	100,0%	0,65%	473	0,0%	0,41
ND	10	-40,0%	3,25%	nd	nd	Nd
Catanzaro	307	31,1%	100,00%	1.147	0,7%	1,00

Come riportato nella Tabella 14, il maggior numero di compravendite immobiliari del I semestre 2016 si registra nelle macroaree Zona Ovest (84 NTN), Zona Costiera (70 NTN), Centro (56 NTN) e Zona Sud (48 NTN). L'incremento superiore al 40%, rispetto al I semestre del 2015, si registra nelle macroaree urbane Zona Sud (68,3%), Zona Ovest (50,7%) e Zona Prima Periferia (45,8%); tenuto conto del basso numero di transazioni delle macroaree urbane Zona Rurale Est e Zona Nord, rispettivamente 2 e 3, non risultano significativi i loro pur elevati incrementi (100,0%). Le quotazioni per macroarea urbana sono rimaste sostanzialmente invariate, si registra un leggero incremento nelle macroaree urbane Zona Costiera (3,4%) e Zona Ovest (0,2%). In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate si riscontrano nella zona Costiera (1.482 €/m²) e nella Zona Centro (1.287 €/m²). Le quotazioni più basse si registrano, invece, nelle Zone Rurali Est, Sud ed Ovest (473 €/m²).



Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



La preferenza degli scambi (Figura 8) nel Comune, in relazione alle classi dimensionali, ricade sul taglio “Medio”, che rappresenta il 37,4% dello stock immobiliare residenziale; infatti, il 35,5% delle compravendite complessive, hanno interessato immobili di media consistenza. Abbastanza richieste risultano anche le classi di superficie “Piccola” e “Medio piccola”, segno evidente di una tendenza del mercato ad orientarsi su tipologie dai costi contenuti.

Le mappe tematiche delle 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.

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

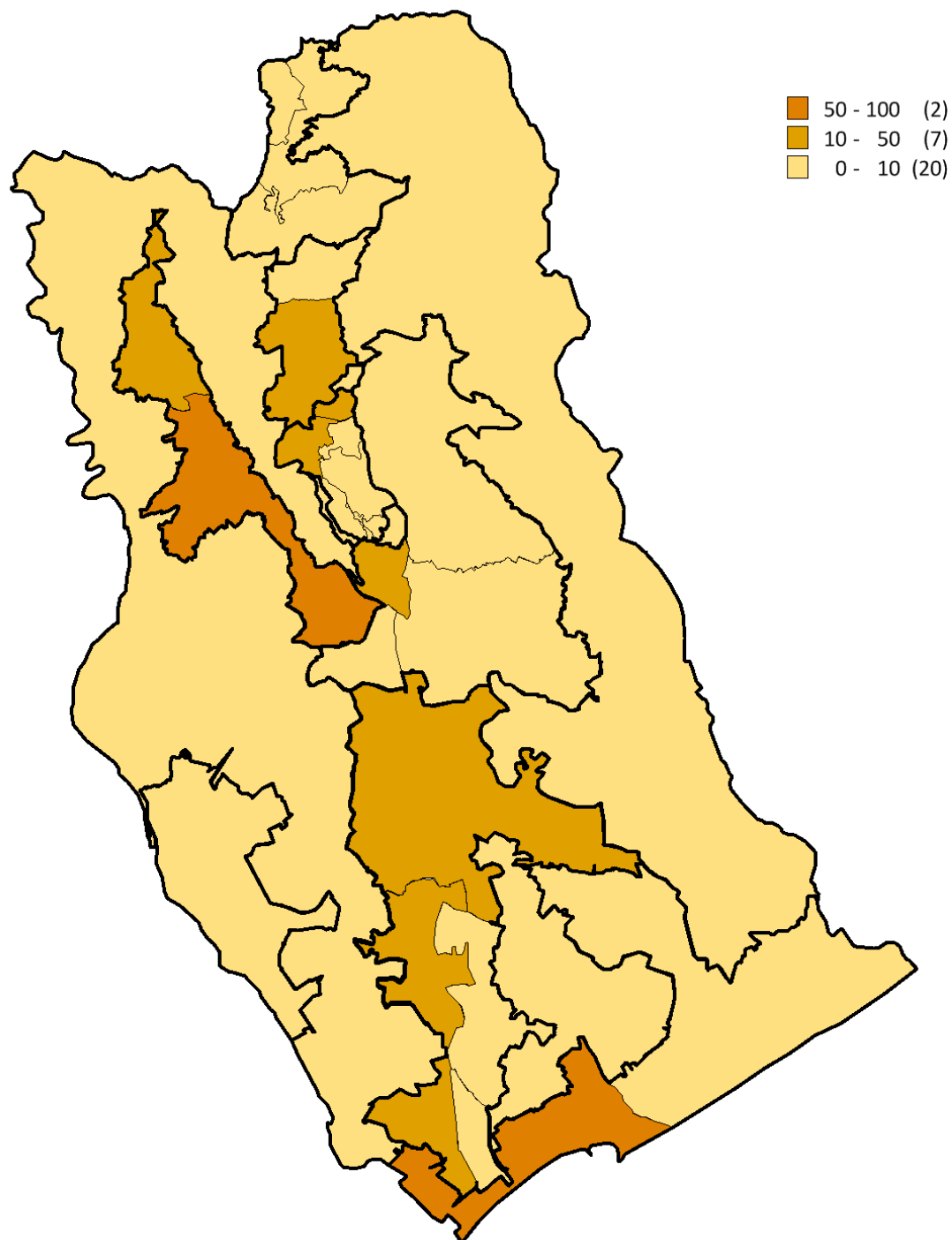
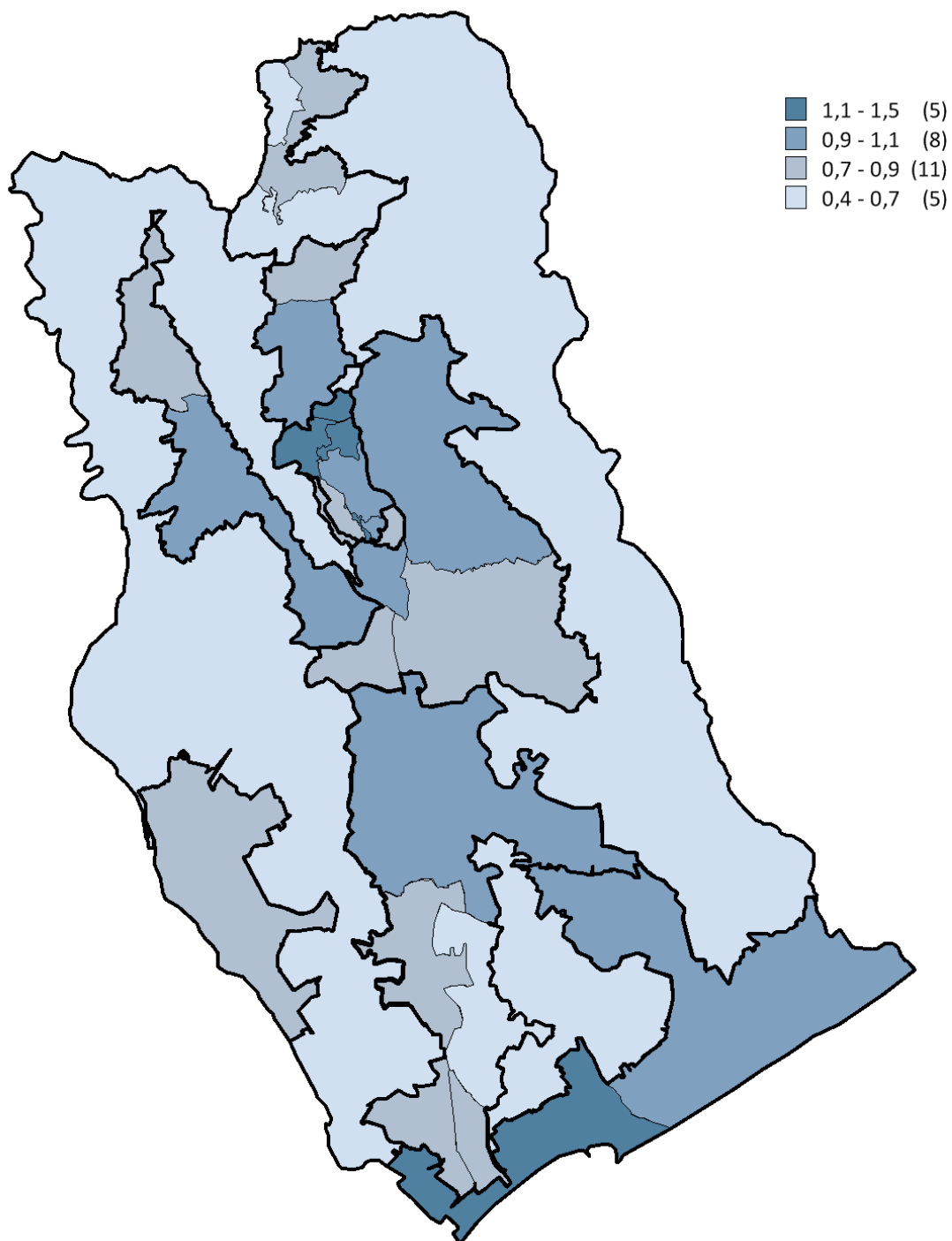


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



Nel primo semestre 2016 la macroarea Centro registra un numero di 56 transazioni pari al 18% circa del NTN dell'intera città: si registrano un maggior numero di compravendite nelle zone OMI B1 e B3 (17 NTN). Solo le zone OMI B1, B3 e B4 superano la quotazione media comunale (1.287 €/m²).

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	17	-30%	5,63%	1.558	0,0%	1,36
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	2	142%	0,79%	1.280	0,7%	1,12
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	17	347%	5,47%	1.302	0,0%	1,13
B4	VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	3	50%	0,98%	1.625	0,0%	1,42
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRI, VIA PAPARO, VIA EROI 1799	7	0%	2,28%	1.238	0,0%	1,08
B6	VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	6	-53%	1,96%	918	0,0%	0,80
B7	ZONA GRECIA	4	-8%	1,30%	1.225	0,0%	1,07
CENTRO		56	1,5%	18,42%	1.287	0,0%	1,12

La macroarea Semicentro realizza nel I semestre 2016 un numero di 19 transazioni, pari ad una quota del 2,94% del NTN dell'intera città, in lieve risalita rispetto al primo 2015 (3,8%). La quotazione media di macroarea urbana è pari a 892 €/m².

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C1	VIA CARLO V	1	-83%	0,33%	850	0,0%	0,74
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	8	200%	2,61%	915	0,0%	0,80
SEMICENTRO		9	3,8%	2,94%	892	0,0%	0,78

La macroarea Prima Periferia, che realizza nel I semestre 2016 un numero di 24 transazioni pari ad una quota di 7,69% del NTN dell'intera città, si distingue per l'incremento dei volumi di compravendita, 45,8%. La quotazione media di macroarea urbana è pari a 1.165 €/m².

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Prima Periferia

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE	2	-50%	0,65%	885	0,0%	0,77
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA	13	115%	4,32%	1.080	0,0%	0,94
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	3	-33%	1,09%	1.020	0,0%	0,89
D3	SIANO	5	400%	1,63%	1.165	0,0%	1,02
PRIMA PERIFERIA		24	45,8%	7,69%	1.065	0,0%	0,93

La macroarea Zona Ovest realizza nel I semestre 2016 un numero di 84 transazioni, pari ad una quota del 27,31 % circa del NTN dell'intera città, registra un incremento dei volumi di compravendita pari al 51%. La quotazione media di macroarea urbana è pari a 1.076 €/m².

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	16	-35%	5,24%	1.175	0,1%	1,02
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	55	173%	17,84%	1.137	0,3%	0,99
D11	GAGLIANO	11	10%	3,59%	825	0,0%	0,72
D4	PONTEGRANDE, PITERA	2	100%	0,65%	978	0,0%	0,85
ZONA OVEST		84	51%	27,31%	1.076	0,2%	0,94

La macroarea Zona Sud realizza nel I semestre 2016 un numero di 48 transazioni, pari ad una quota del 15,74 % circa del NTN dell'intera città, registra un incremento dei volumi di compravendita pari al 68%. La quotazione media di macroarea urbana è pari a 1.000 €/m².

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D5	PISTOIA	8	300%	2,61%	574	0,0%	0,50
D6	S. MARIA CENTRO	12	7%	3,83%	1.152	0,0%	1,00
D7	CORVO	26	128%	8,32%	963	0,0%	0,84
D9	CATANZARO LIDO ZONA A MONTE DELLA STALE - PASSO DI SALTO	3	-33%	0,98%	807	0,6%	0,70
ZONA SUD		48	68%	15,74%	1.000	0,0%	0,87

La macroarea urbana Zona Costiera realizza nel I semestre 2016 un numero di 70 transazioni, pari ad una quota del 22,69% del NTN dell'intera città. La quotazione media (1.482 €/m²), tra le più alte in città, subisce un incremento pari al 3,4% rispetto al semestre precedente.

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Costiera

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D10	GIOVINO, BELLINO	5	-55%	1,63%	1.213	0,0%	1,06
D8	CZ LIDO FASCIA LITOR. P.ZZA GARIBALDI LUNGOMARE P.ZZA DOGANA	65	66%	21,06%	1.533	4,0%	1,34
ZONA COSTIERA		70	39%	22,69%	1.482	3,4%	1,29

La macroarea urbana Zona Nord realizza nel I semestre 2015 un numero di 3 transazioni, pari ad una quota del 0,98% del NTN dell'intera città. La quotazione media di macroarea urbana è pari a 759 €/m².

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D12	SANT ELIA	1	100%	0,33%	977	0,0%	0,85
D13	SOVERITO, VISCONTE, CUTICCHIETTO	2	100%	0,65%	608	0,0%	0,53
ZONA NORD		3	100%	0,98%	759	0,0%	0,66

La macroarea urbana Zona Università non realizza nel I semestre 2016 alcuna transazioni, la quotazione media di macroarea urbana è pari a 915 €/m².

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, VIALE EUROPA, UNIVERSITA'	0	ND	0,00%	915	0,00%	0,8
ZONA UNIVERSITÀ		0	ND	0,00%	915	0,00%	0,8

Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zone Rurali

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
R1	ZONA RURALE EST	1	ND	0,33%	473	0,0%	0,41
R2	ZONA RURALE TRA BARONE E S. MARIA	0	ND	0,00%	473	0,0%	0,41
R3	ZONA RURALE OVEST	2	100%	0,65%	473	0,0%	0,41

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.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

<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 2016 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	3
Figura 3: Macroaree provinciali Catanzaro.....	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali	6
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	7
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	8
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune.....	15
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	16
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016	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.....	5
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Capoluogo	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S.Eufemia- Cz	9
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Ionio Catanzarese	9
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Capo Suvero	10
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Soverato	10
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Foci Tacina, Corace e Valle Simeri.....	10
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Squillace – Zona montana	11
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lamezia Terme	11
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Presila - Reventino	12
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Parco Archeologico "Schillacium"	12
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Catanzaro.....	14
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro	18
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro.....	18
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Prima Periferia	19
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Ovest	19
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Sud	19
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Costiera	20
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Nord	20
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Università	20
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zone Rurali.....	20