



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

CALABRIA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

a cura della
Direzione Regionale Calabria (Giuliana Longo)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale Territorio (Pasquale Anastasio)
Direzione provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale Territorio (Elisabetta Gentile)
Direzione provinciale di Crotona – Ufficio Provinciale Territorio (Pietro Romano)
Direzione provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale Territorio (Francesco Surace)
Direzione provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Veneziano)



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	1
Le compravendite.....	2
Le dimensioni.....	6
Le quotazioni.....	8
FOCUS provinciale - Catanzaro.....	10
La provincia – Catanzaro.....	11
Il comune – Catanzaro.....	14
FOCUS provinciale - Cosenza.....	20
La provincia – Cosenza.....	21
Il comune – Cosenza.....	25
FOCUS provinciale - Crotona.....	27
La provincia – Crotona.....	28
Il comune – Crotona.....	32
FOCUS provinciale – Reggio Calabria.....	33
La provincia – Reggio Calabria.....	34
Il comune – Reggio Calabria.....	37
FOCUS provinciale – Vibo Valentia.....	38
La provincia – Vibo Valentia.....	39
Il comune – Vibo Valentia.....	42

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nel 2018 il mercato immobiliare residenziale calabrese continua a crescere (+2,5%), se pure con un tasso meno sostenuto rispetto all'anno precedente. La situazione fra le cinque province è tuttavia differenziata. Spicca il risultato di Catanzaro, che con un boom nel Capoluogo (+20,1%) spinge la crescita dell'intero mercato provinciale fino al +11,4%. In virtù della sua estensione Cosenza resta il primo mercato provinciale della regione, registrando tuttavia una certa stazionarietà (+0,1%), sostanzialmente statico anche il mercato provinciale di Reggio Calabria (+0,4%); in crescita la provincia di Crotone (+4,2%), mentre Vibo Valentia è l'unico mercato provinciale con segno negativo. Tutti i dati relativi al numero di transazioni normalizzato (NTN), all'intensità del mercato immobiliare (IMI) delle le province calabresi e dei relativi capoluoghi sono riportati nelle Tabelle 1 e 2.

Le serie storiche del numero indice NTN e dell'IMI, disponibili a partire dal 2004, mostrano come nel 2018 il mercato immobiliare calabrese abbia recuperato i volumi registrati nel 2012; il recupero è sostenuto dai capoluoghi (Figure 2 e 3).

Oltre che sui comuni Capoluogo, il mercato residenziale calabrese si muove intorno ad altre realtà territoriali: di carattere urbano (quali la conurbazione prossima al capoluogo cosentino e la conurbazione jonica Cassano-Corigliano-Rossano), ma anche realtà a connotazione turistica (come nell'Alto Tirreno Cosentino, la Costa degli Dei lungo il tirreno vibonese, la Costa di Soverato lungo lo jonio catanzarese), nonché realtà territoriali strategiche per il commercio e la logistica in virtù delle dotazioni infrastrutturali, come Lamezia Terme. La Figura 4 e la Figura 5 bene illustrano tali caratteristiche del mercato immobiliare regionale.

L'analisi dei dati sulle dimensioni compravendute mostra una predilezione del mercato per le abitazioni di taglio medio. Nei capoluoghi la superficie compravenduta è mediamente maggiore che nel resto della provincia. L'incremento di mercato rispetto all'anno precedente è comunque distribuito su tutte le classi dimensionali (Tabelle 3, 4, 5, 6 e 7).

Le quotazioni medie sono in leggero calo, confermando una lenta ma costante tendenza al ribasso nel medio periodo. Nei capoluoghi il dato medio del 2018 è pari a 922 €/m² mentre in provincia scende a 703 €/m².

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Catanzaro	2.415	11,4%	21,0%	0,94%	0,10
Cosenza	4.887	0,1%	42,5%	0,94%	0,00
Crotone	860	4,2%	7,5%	0,76%	0,03
Reggio Calabria	2.380	0,4%	20,7%	0,66%	0,00
Vibo Valentia	944	-2,0%	8,2%	0,79%	-0,02
Calabria	11.486	2,5%	100,0%	0,84%	0,02

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Catanzaro	743	20,1%	26,1%	1,60%	0,26
Cosenza	599	-1,2%	21,0%	1,65%	-0,03
Crotone	365	5,1%	12,8%	1,29%	0,06
Reggio Calabria	942	-0,3%	33,0%	0,94%	-0,01
Vibo Valentia	203	-4,1%	7,1%	1,09%	-0,05
Calabria	2.853	4,5%	100,0%	1,24%	0,05

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

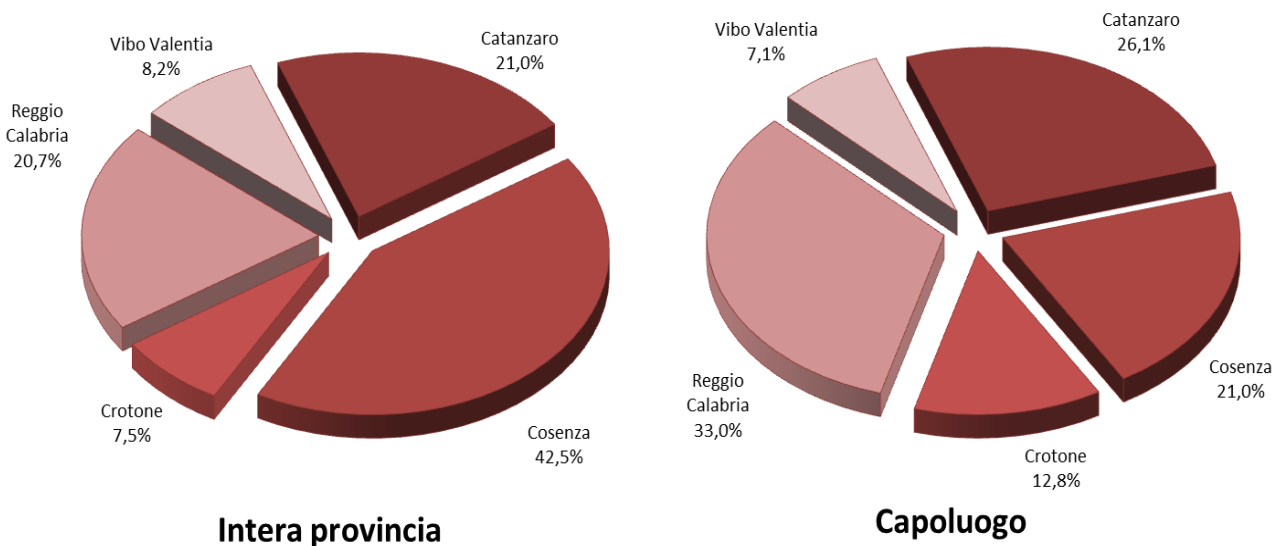


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

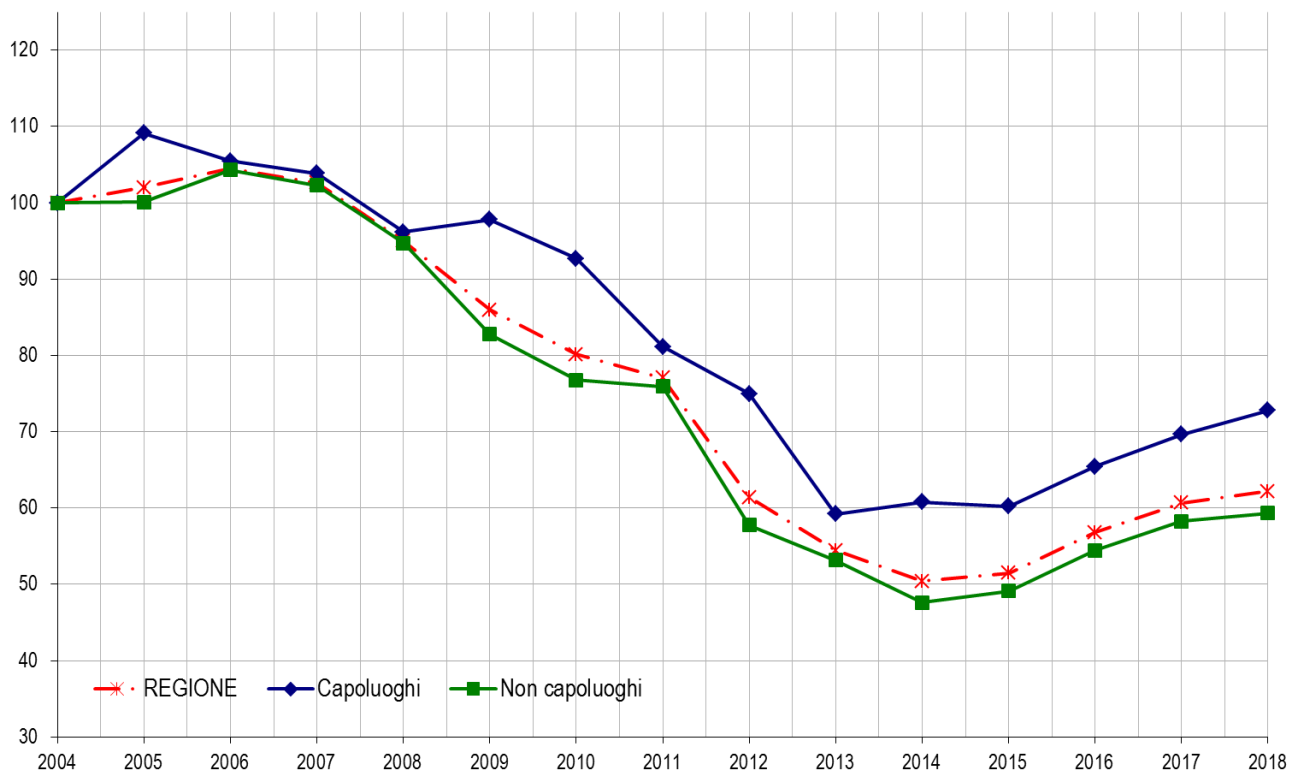


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

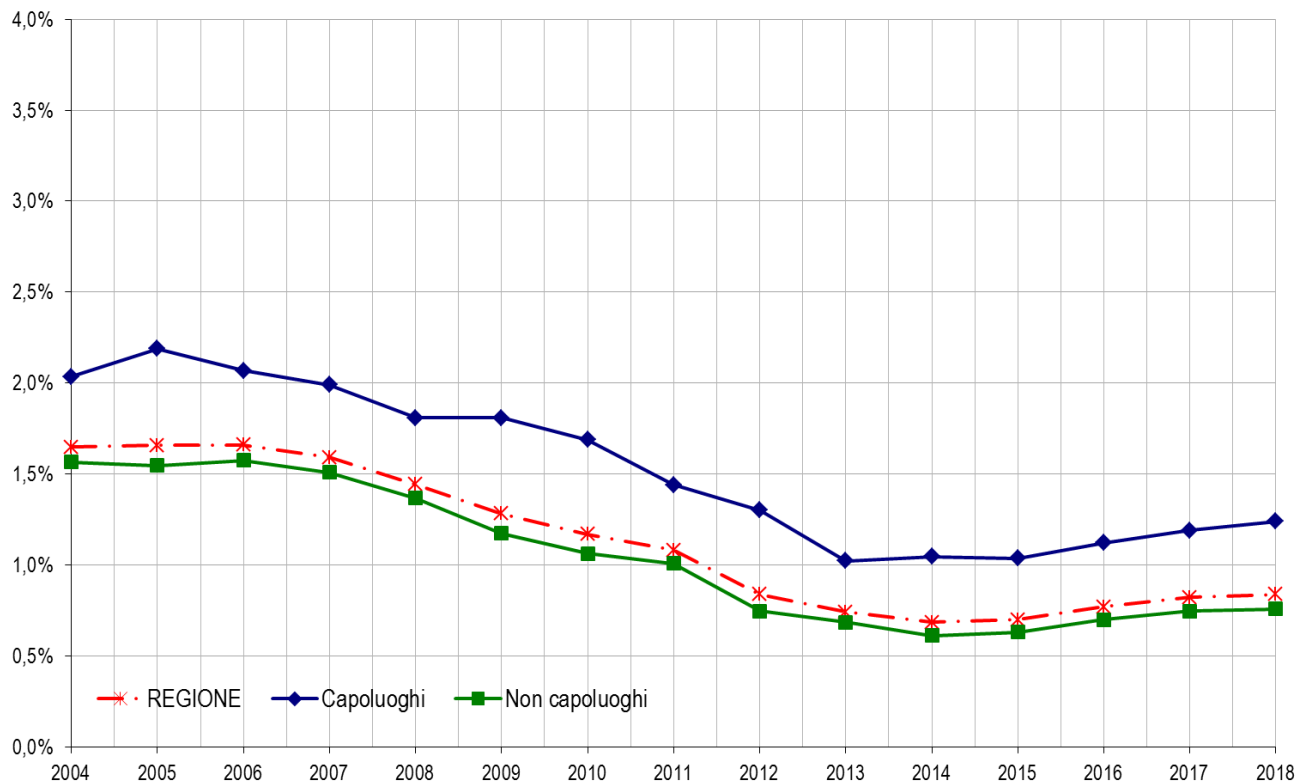


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

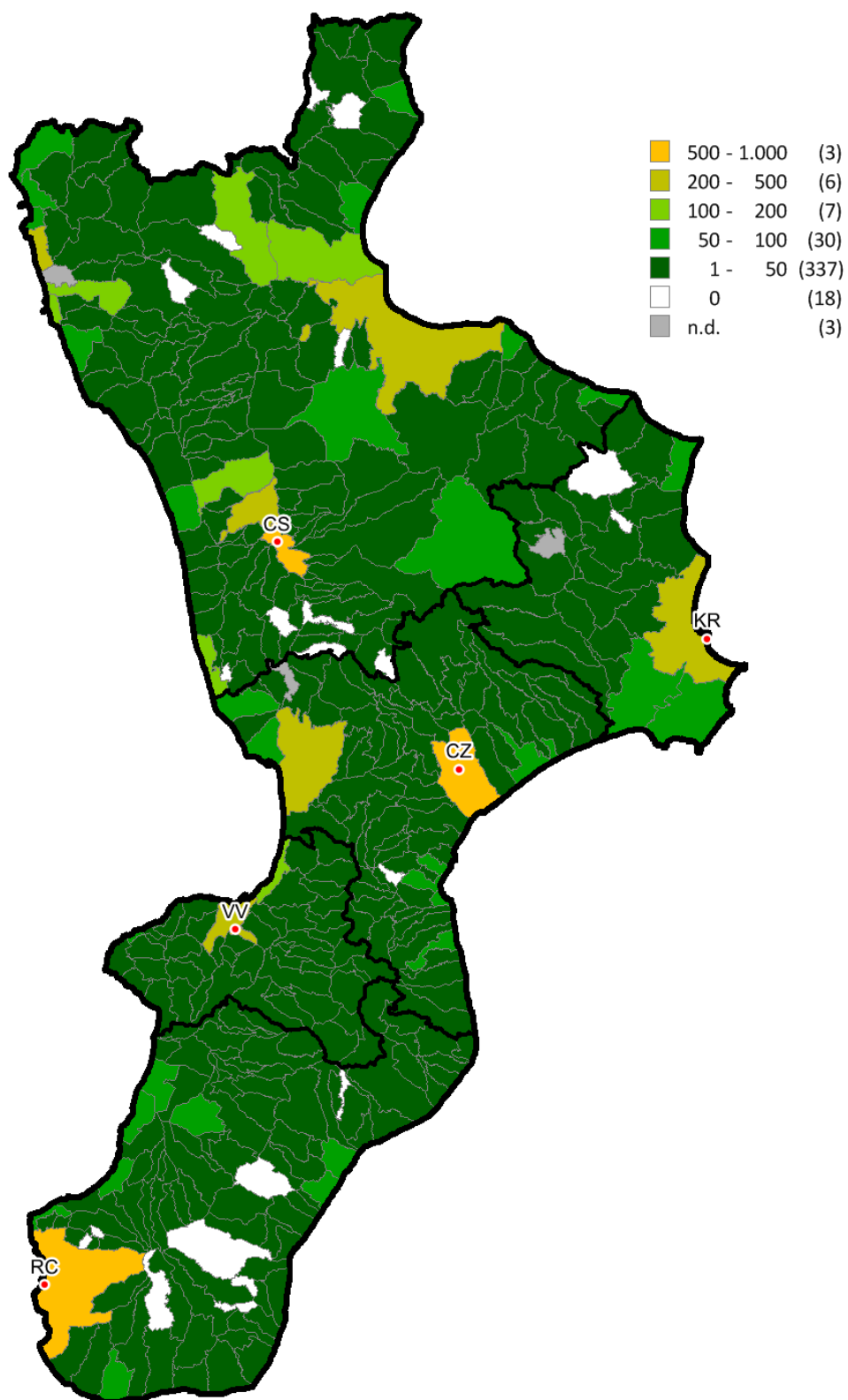
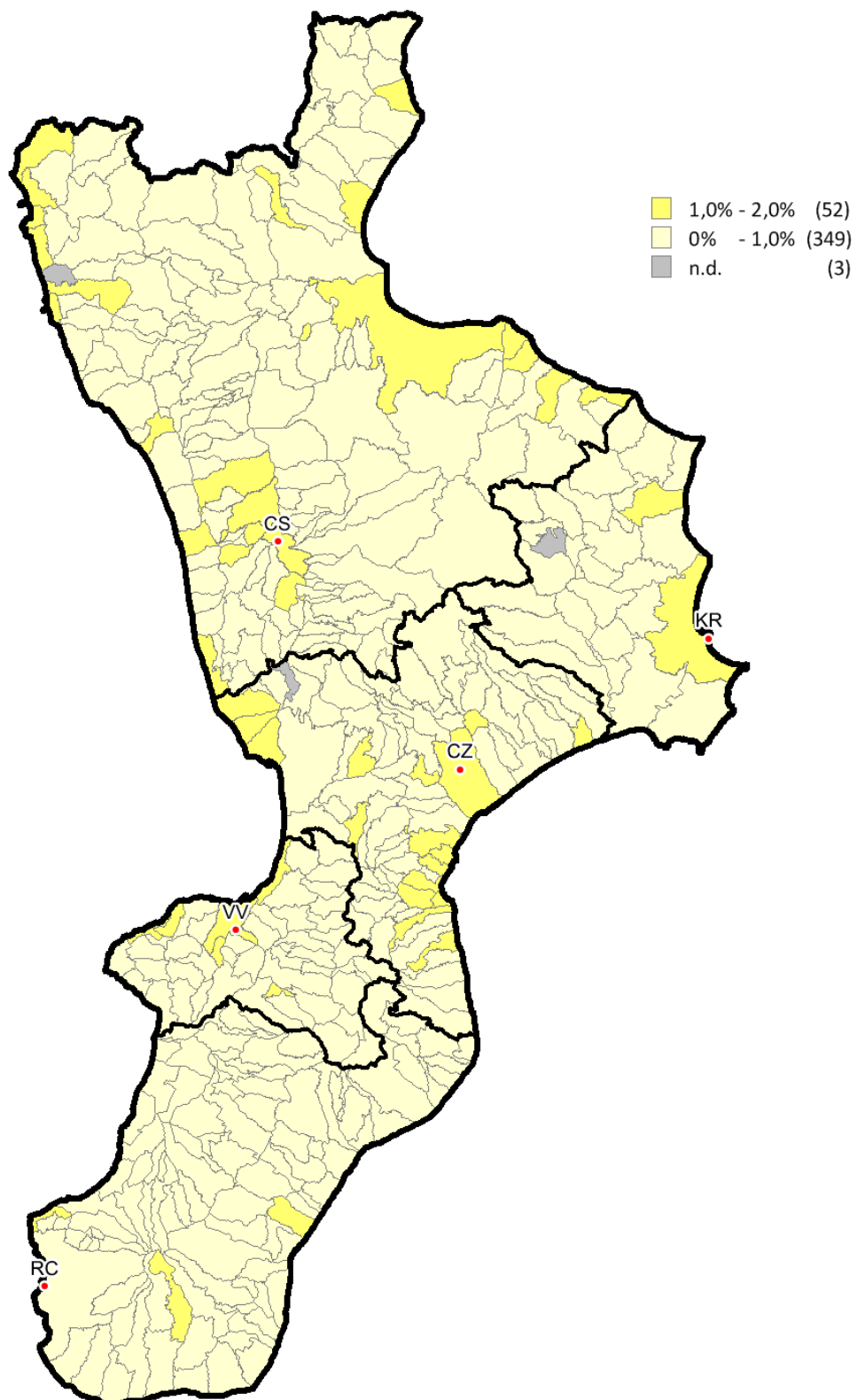


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ²	STN media Differenza m ²	STN media m ²	STN media Differenza m ²
	2018	2017/18	2018	2017/18
Catanzaro	101,6	-1,6	103,9	-9,1
Cosenza	102,7	2,0	113,8	2,8
Crotone	102,7	0,8	108,2	-4,7
Reggio Calabria	109,6	2,0	116,5	4,4
Vibo Valentia	99,5	-4,2	121,1	5,0
Calabria	103,6	0,7	111,9	-0,5

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Catanzaro	349	716	548	401	401	2.415
Cosenza	717	1.402	1.077	889	802	4.887
Crotone	104	243	221	181	111	860
Reggio Calabria	199	609	573	562	437	2.380
Vibo Valentia	160	272	193	172	148	944
Calabria	1.528	3.241	2.612	2.205	1.899	11.486

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Catanzaro	75	193	220	143	111	743
Cosenza	35	118	197	139	110	599
Crotone	27	85	107	96	50	365
Reggio Calabria	29	189	251	294	179	942
Vibo Valentia	9	46	45	54	49	203
Calabria	176	631	820	726	500	2.853

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Catanzaro	6,86%	17,86%	10,92%	8,09%	8,91%	11,43%
Cosenza	-9,56%	1,75%	-0,48%	0,97%	6,78%	0,05%
Crotone	-19,48%	10,01%	21,80%	19,94%	-22,35%	4,19%
Reggio Calabria	-7,51%	4,13%	-8,62%	8,24%	3,09%	0,41%
Vibo Valentia	32,67%	-10,93%	6,15%	-10,95%	-9,50%	-2,02%
Calabria	-3,50%	4,70%	1,77%	4,27%	2,67%	2,46%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Catanzaro	66,45%	31,99%	30,87%	1,04%	-4,94%	20,12%
Cosenza	35,40%	-23,00%	9,74%	0,19%	0,66%	-1,22%
Crotone	-16,69%	38,20%	6,03%	10,09%	-23,36%	5,11%
Reggio Calabria	-39,03%	-5,51%	-13,53%	19,42%	11,37%	-0,30%
Vibo Valentia	-11,70%	-17,19%	18,24%	-10,20%	2,77%	-4,12%
Calabria	8,78%	2,34%	5,55%	7,76%	-0,13%	4,52%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2018	2017/18	2018	2017/18
Catanzaro	1.036	0,03%	706	0,01%
Cosenza	1.029	1,46%	706	0,10%
Crotone	983	-1,60%	603	-0,63%
Reggio Calabria	838	-1,22%	577	-4,26%
Vibo Valentia	791	-1,14%	594	0,83%
Calabria	922	-0,52%	703	-0,75%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

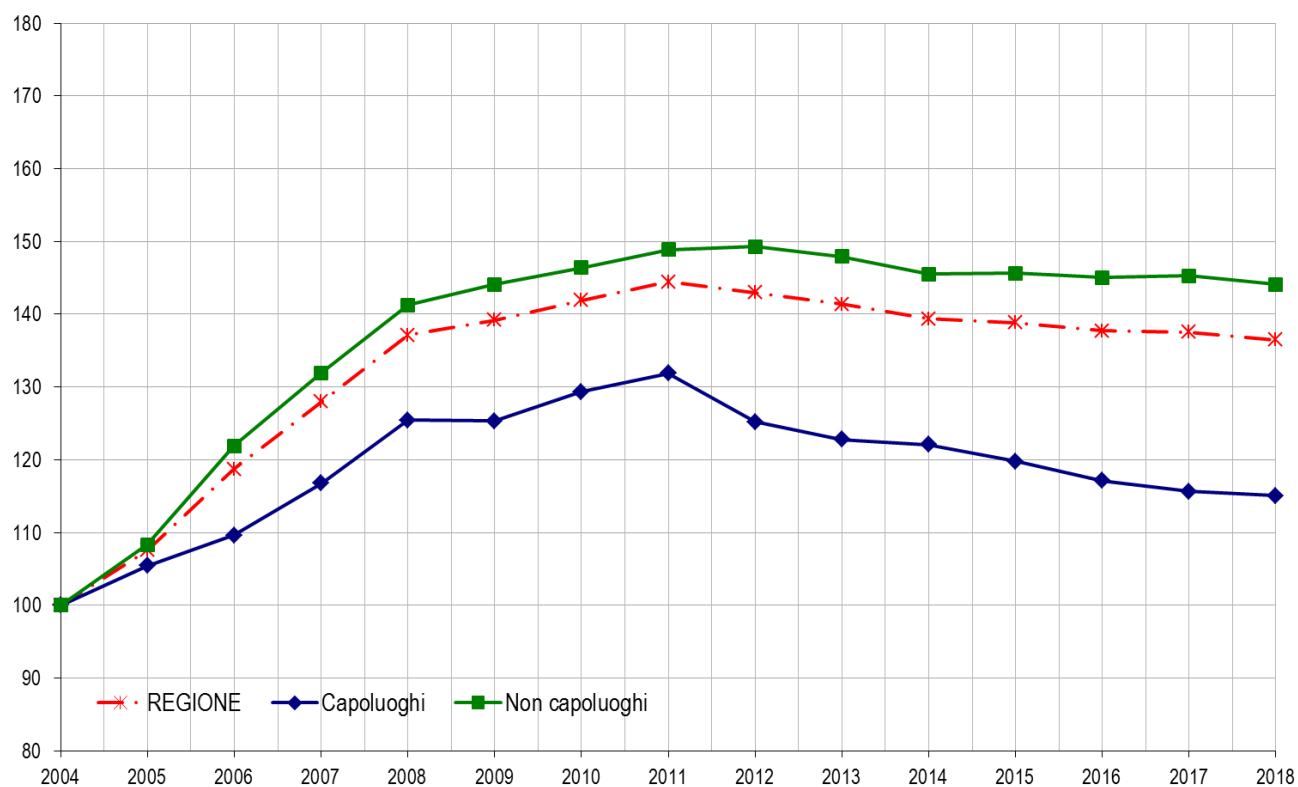
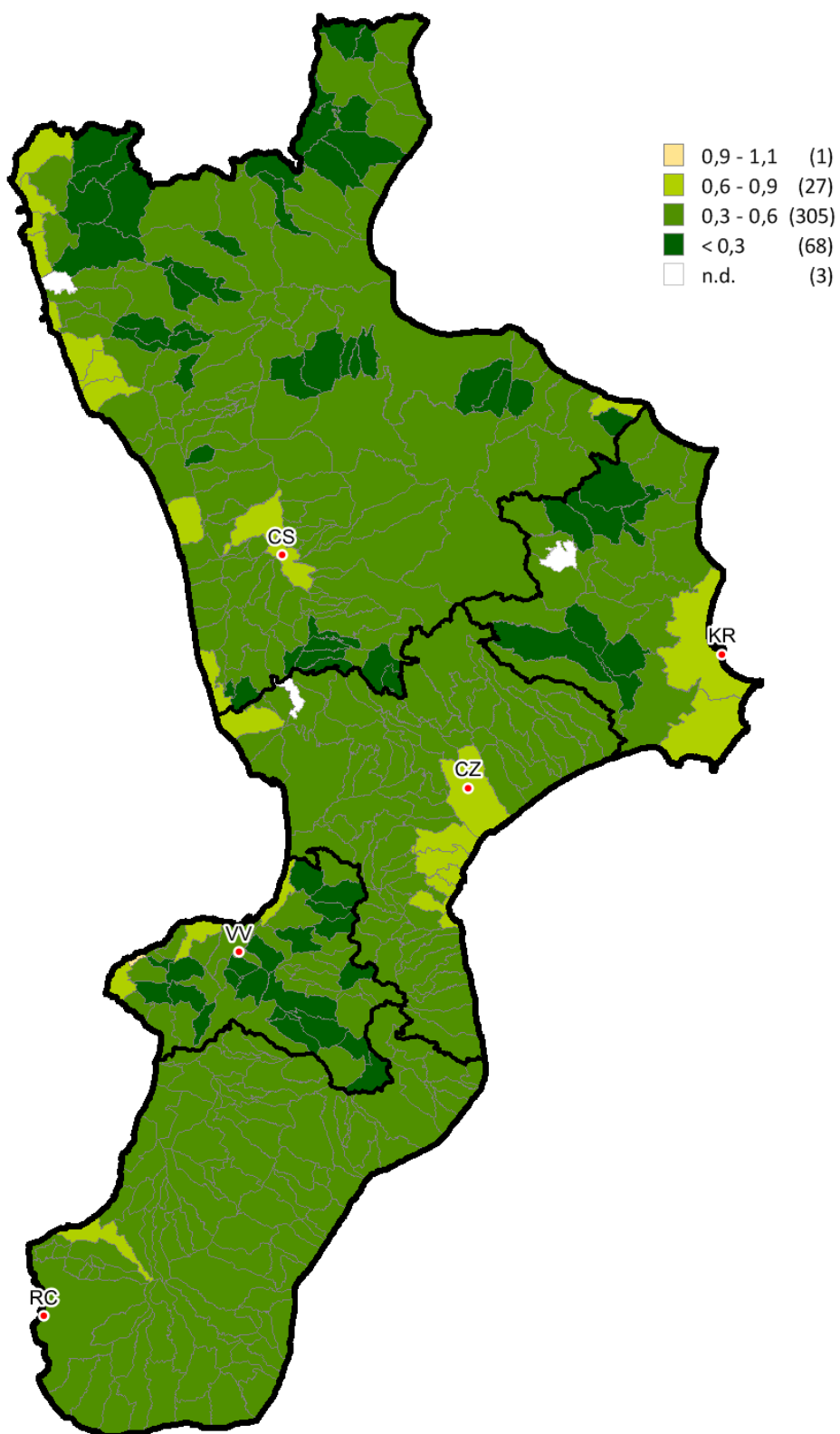


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Catanzaro

Il territorio provinciale di Catanzaro, composto da 79 comuni, è stato suddiviso in 10 macroaree aventi la seguente denominazione (Figura 8):

- Catanzaro Capoluogo;
- Lamezia Terme;
- Asse S. Eufemia - CZ (9 comuni);
- Basso Ionio Catanzarese (7 comuni);
- Costa di Capo Suvero (4 comuni);
- Costa di Soverato (4 comuni);
- Foci Tacina, Corace e Valle Simeri (5 comuni);
- Golfo di Squillace - Zona Montana (17 comuni);
- Presila - Reventino (29 comuni);
- Zona Parco Archeologico "Schillacium" (2 comuni).

Le macroaree, sono state concepite tenendo conto delle caratteristiche sociali, economiche e geografiche, in modo da creare delle aggregazioni omogenee di comuni in relazione alla realtà territoriale. I due principali centri, Catanzaro e Lamezia Terme, ognuno unitamente al proprio hinterland di frazioni, sono considerati a sé stanti in quanto presentano specifiche caratteristiche dimensionali di territorio e popolazione nonché proprie dinamiche del mercato immobiliare. L'asse S. Eufemia-CZ rappresenta il collegamento tra queste due macroaree. Le due macroaree Presila – Reventino e Golfo di Squillace – Zona montana, raccolgono rispettivamente i comuni a ridosso dell'altopiano della Sila e delle Serre, e sono caratterizzate da un mercato immobiliare molto statico, con quotazioni generalmente inferiori al valore di costruzione a nuovo.

Dall'analisi del mercato immobiliare provinciale nel 2018 emerge un trend positivo delle transazioni (2.415 NTN, +11,4% rispetto al 2017); la quota percentuale di immobili compravenduti in rapporto allo stock (IMI - Intensità del Mercato Immobiliare) è pari a 0,94% con incremento 0,10. Il maggior numero di transazioni si rileva nel comune di Catanzaro; il capoluogo presenta un NTN pari a 743, corrispondente al 30,8% del mercato provinciale. Oltre al capoluogo, le macroaree con NTN superiore a 200 sono: Lamezia Terme (328 NTN), Costa di Soverato (238 NTN), Presila - Reventino (212 NTN). Rispetto all'anno 2017 si registrano incrementi delle vendite in tutte le macroaree, tranne che per la macroarea Costa di Soverato in cui si è avuta una stazionarietà delle vendite e la macroarea Parco Archeologico "Schillacium" dove si è rilevato un decremento pari al -27,6%. L'IMI è superiore all'1% solo nel Capoluogo e nella macroarea Costa di Soverato. Tutti i dati sono riassunti in Tabella 9.

Il grafico di Figura 9 descrive l'andamento delle serie storiche del Numero Indice NTN, ponendo a confronto i valori relativi all'intera Provincia, al Comune Capoluogo ed ai rimanenti comuni del contesto provinciale. Le transazioni nel Capoluogo mostrano una netta ripresa rispetto al 2017, riportandosi ai valori del 2011. La crescita, se pure più moderata, si evidenzia anche per i comuni non Capoluogo. La serie storica dell'IMI riflette la situazione riscontrata per l'NTN. Infatti il grafico di Figura 10 visualizza la tendenza al rialzo del capoluogo rispetto al 2017 ed una moderata crescita del dato relativo ai restanti comuni. Il grafico riferito all'intera provincia risulta ovviamente mediato dai precedenti. La maggiore intensità si riscontra dunque nel comune Capoluogo, che si conferma il mercato più dinamico.

Le quotazioni medie restano pressoché invariate (v. Tabella 10). La quotazione media provinciale si attesta su 766 €/m², mentre nel capoluogo si registra un valore medio di 1.036 €/m². Spiccano, a seguire, i valori medi delle macroaree "Costa di Soverato" con 984 €/m² e "Schillacium" con 905 €/m². Il grafico di Figura 11 mostra la serie storica delle quotazioni, distinte per intera provincia, Capoluogo e comuni non Capoluogo; si rileva, dopo un primo periodo di crescita (2004-2010), una flessione costante seguita da una sostanziale stabilità a partire dal 2014.

La provincia – Catanzaro

Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro

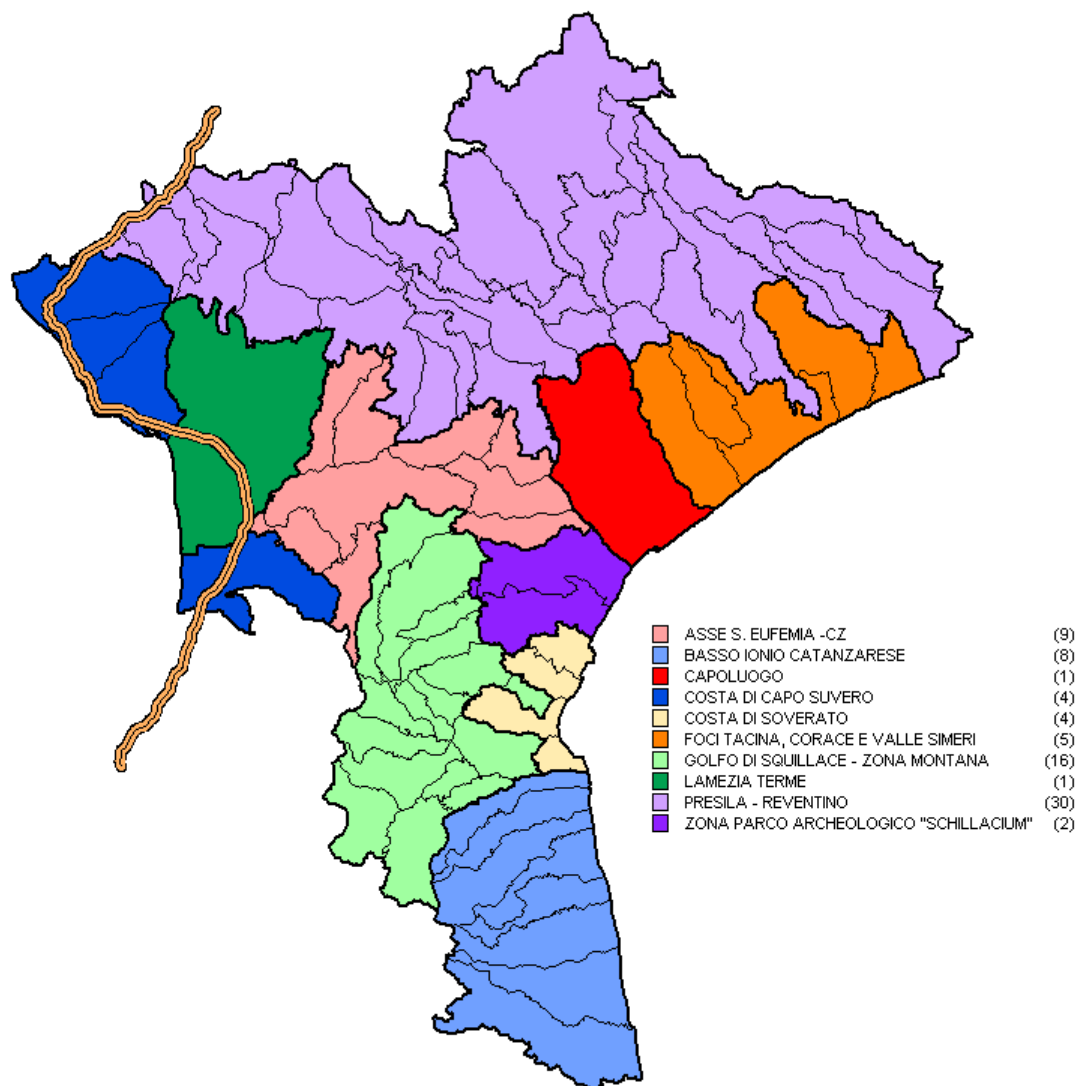


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Asse S.Eufemia - Cz	112	29,7%	4,6%	0,76%	0,17
Basso Ionio Catanzarese	190	10,0%	7,8%	0,86%	0,08
Costa di Capo Suvero	183	21,9%	7,6%	0,97%	0,17
Costa di Soverato	238	0,0%	9,9%	1,37%	0,00
Foci Tacina, Corace e Valle Simeri	202	17,2%	8,4%	0,93%	0,14
Golfo di Squillace - Zona montana	145	4,3%	6,0%	0,51%	0,02
Lamezia Terme	328	10,8%	13,6%	0,91%	0,09
Presila - Reventino	212	1,8%	8,8%	0,50%	0,01
Zona Parco Archeologico "Schillacium"	62	-27,6%	2,6%	0,83%	-0,32
Catanzaro Capoluogo	743	20,1%	30,8%	1,60%	0,26
CATANZARO	2.415	11,4%	100,0%	0,94%	0,10

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

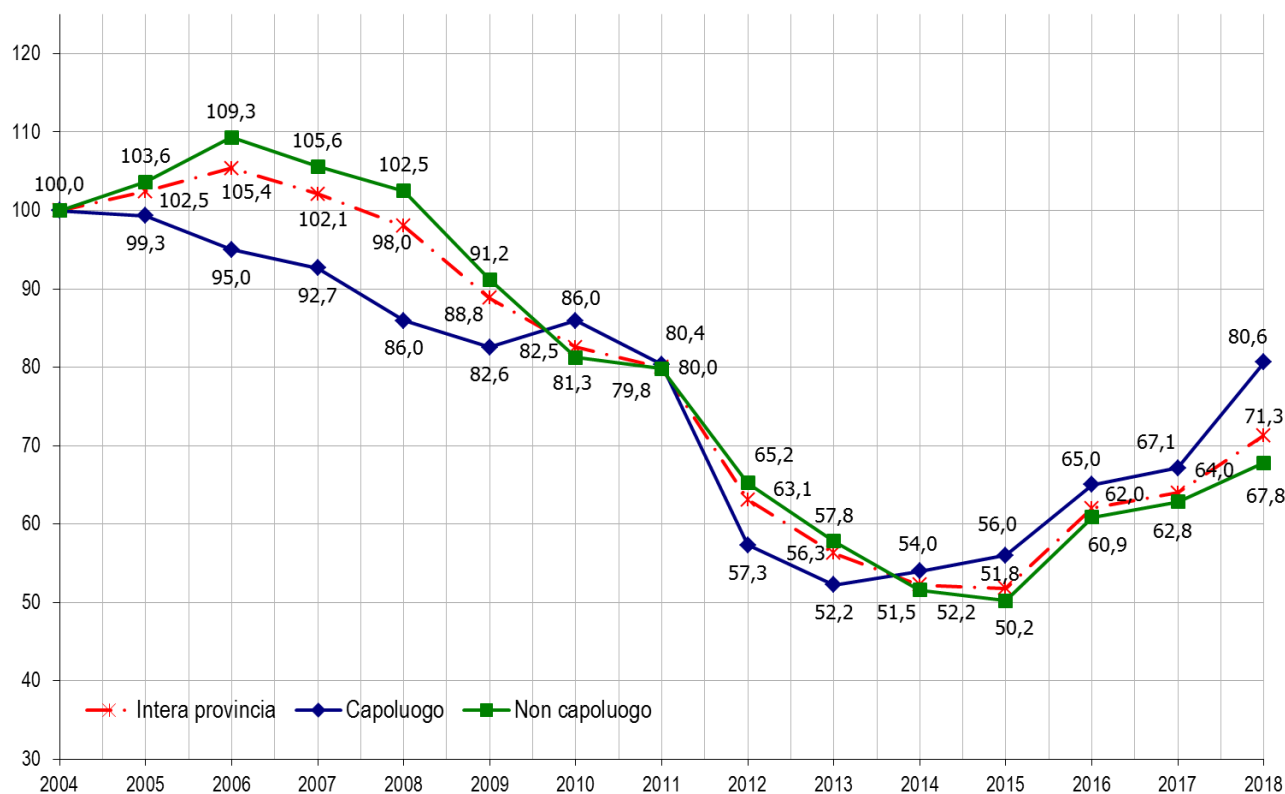


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

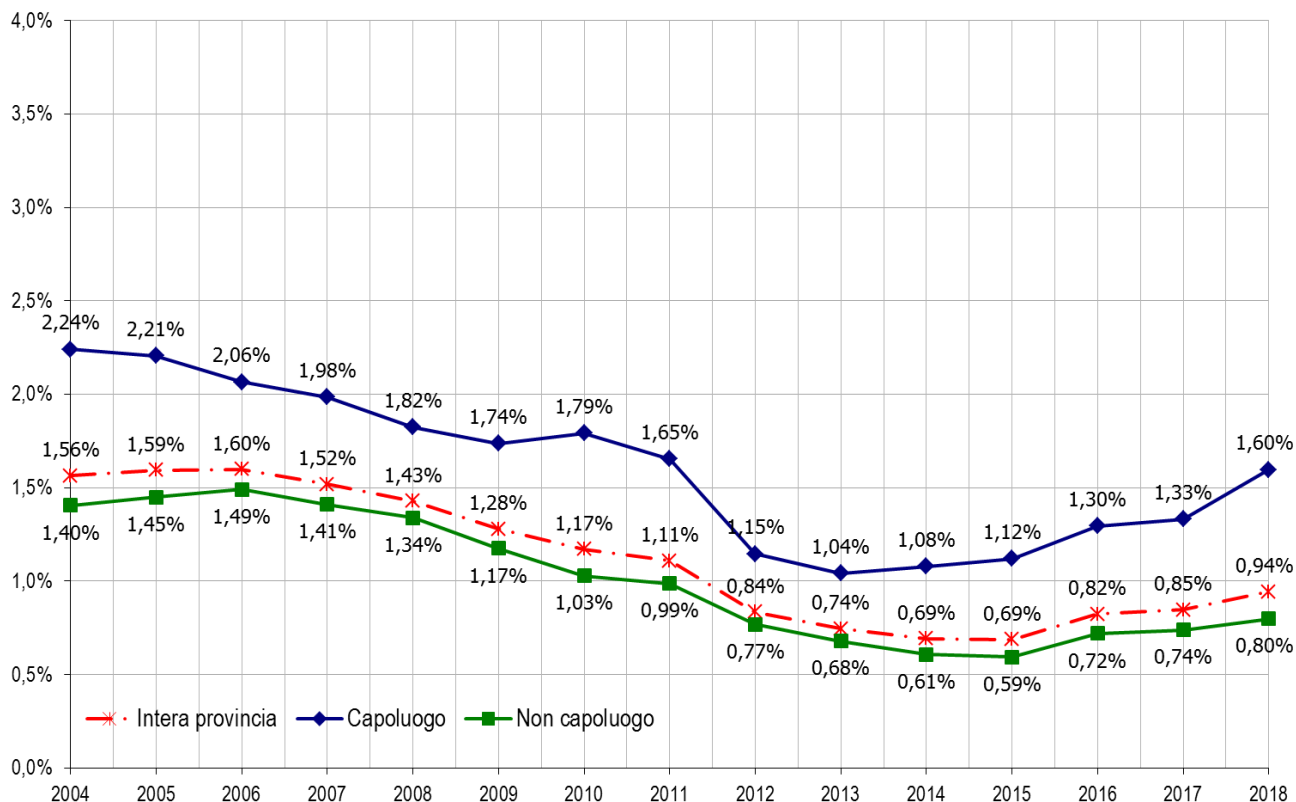
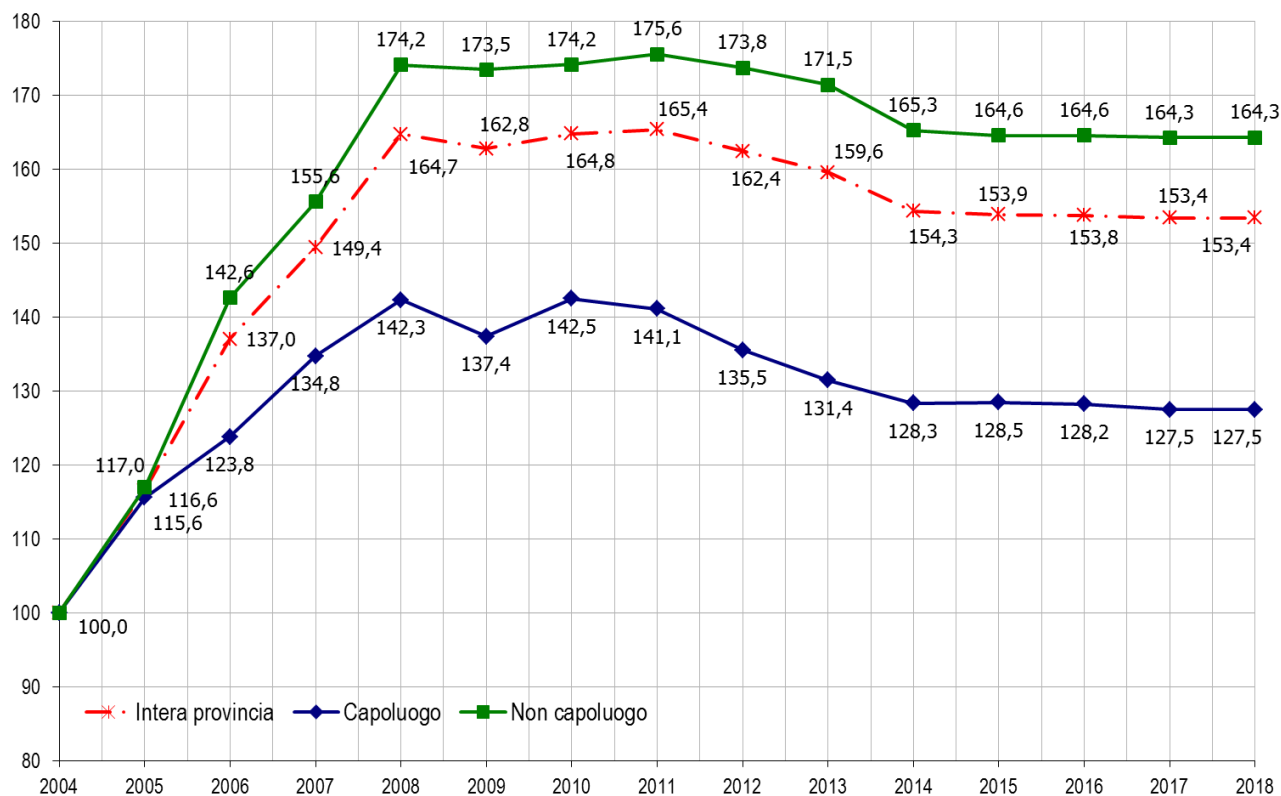


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Asse S.Eufemia - Cz	591	0,00%	150,7
Basso Ionio Catanzarese	727	0,00%	180,9
Costa di Capo Suvero	786	-0,10%	184,6
Costa di Soverato	984	0,03%	151,1
Foci Tacina, corace e Valle Simeri	681	0,00%	183,7
Golfo di Squillace - Zona montana	630	0,00%	157,2
Lamezia Terme	765	0,04%	160,5
Presila - Reventino	564	0,04%	115,8
Zona Parco Archeologico "Schillacium"	905	0,00%	174,4
Catanzaro Capoluogo	1.036	0,03%	127,5
CATANZARO	766	0,01%	153,4

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Catanzaro

Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare del comune di Catanzaro, le 28 zone OMI in cui è suddiviso il territorio sono state aggregate in 10 macroaree "urbane", così come rappresentate nella mappa di Figura 12.

Nel comune di Catanzaro il numero delle transazioni nel 2018 è pari a 743 con un incremento rispetto al 2017 del +20,10%. Spiccano i dati relativi alle macroaree urbane Prima Periferia (+110,4%) e Centro (+53,2%), mentre si registrano segni negativi per le macroaree urbane Zona Ovest, Zona Nord. Il dato relativo alla zona Rurale Ovest, anche se negativo, non incide sul trend generale per la scarsa esiguità delle transazioni registrate. In termini assoluti, il maggior numero di compravendite si registra nelle macroaree Centro (177 NTN), Zona Costiera (149 NTN), Zona Ovest (139 NTN) e Zona Sud (116 NTN). Tutti i dati sono riportati nella Tabella 11 ed evidenziati graficamente nelle Figure 13 e 14.

Nel 2018 la media delle quotazioni è rimasta pressoché invariata (+0,17 % rispetto alla quotazione del 2017), attestandosi su un valore di 1.141 €/m². In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate si riscontrano nella zona Costiera (1.480 €/m²) e nella Zona Centro (1.269 €/m²) mentre le quotazioni più basse si registrano nelle Zone Rurali (473 €/m²). Tutti i dati nella Tabella 12, la Figura 15 fornisce il colpo d'occhio sul differenziale delle quotazioni.

Figura 12: Macroaree urbane di Catanzaro

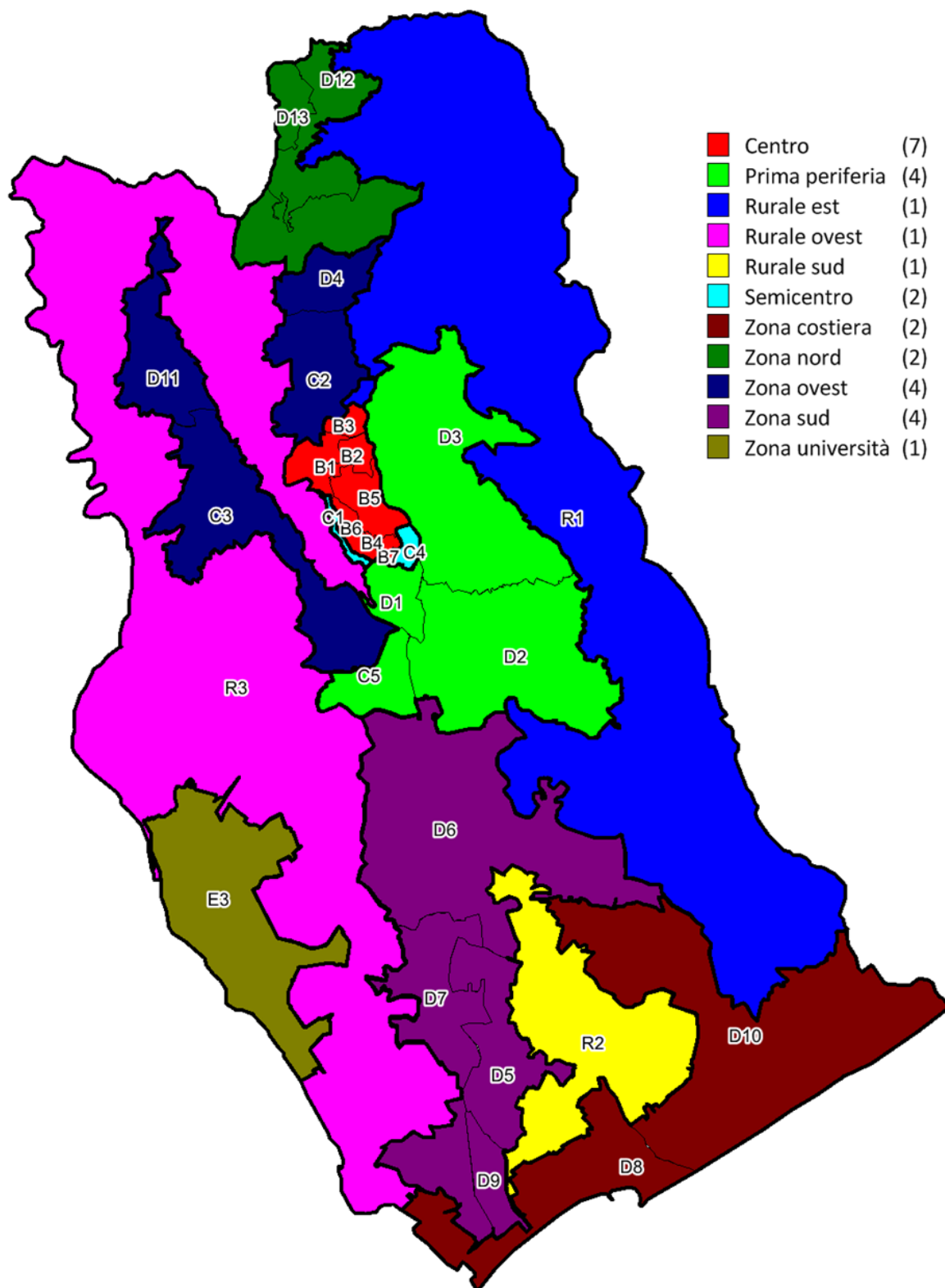


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Centro	177	53,2%	23,9%	1,85%	0,64
Semicentro	8	21,8%	1,1%	1,28%	0,24
Prima Periferia	102	110,4%	13,7%	1,62%	0,85
Zona Ovest	139	-9,5%	18,7%	1,42%	-0,15
Zona Nord	13	-11,1%	1,8%	0,92%	-0,11
Zona Sud	116	29,7%	15,5%	1,42%	0,34
Zona Costiera	149	-0,8%	20,1%	2,04%	-0,10
Zona Università	0	ND	0,0%	0,00%	0,00
Rurale Est	1	ND	0,1%	0,43%	0,43
Rurale Sud	0	ND	0,0%	0,00%	0,00
Rurale Ovest	4	-20,0%	0,5%	0,65%	-0,17
ND ¹	34	-3,0%	4,6%	1,43%	0,01
Catanzaro	743	20,1%	100,0%	1,60%	0,26

¹ Compravendite non associate ad alcuna zona OMI.

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
Centro	1.269	-0,13%	1,11
Semicentro	862	-1,14%	0,75
Prima Periferia	1.019	0,23%	0,89
Zona Ovest	1.098	0,66%	0,96
Zona Nord	761	0,00%	0,67
Zona Sud	1.001	0,00%	0,88
Zona Costiera	1.480	0,23%	1,30
Zona Università	915	0,00%	0,80
Rurale Est	473	0,00%	0,41
Rurale Sud	473	0,00%	0,41
Rurale Ovest	473	0,00%	0,41
Catanzaro	1.141	0,17%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

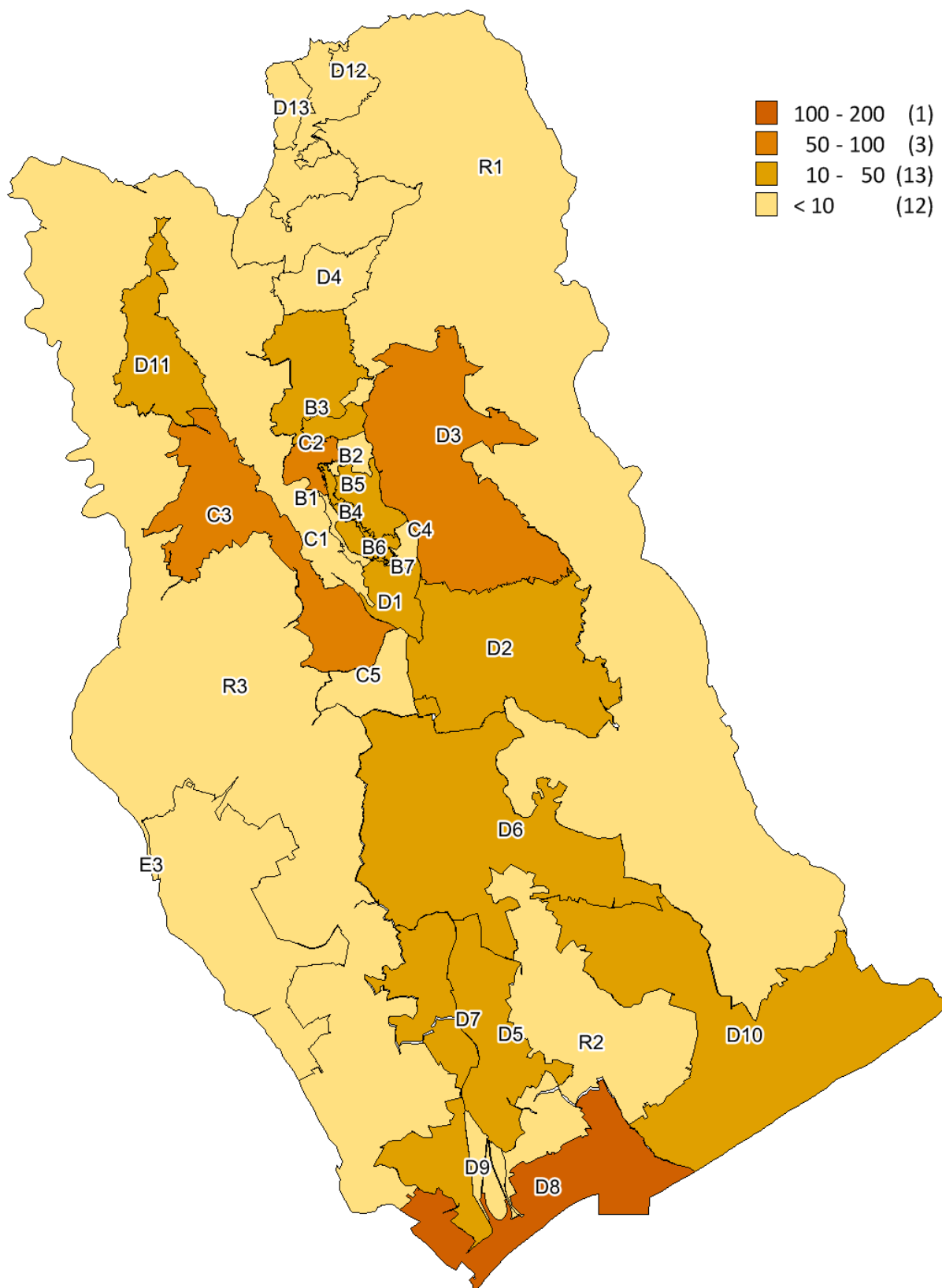


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

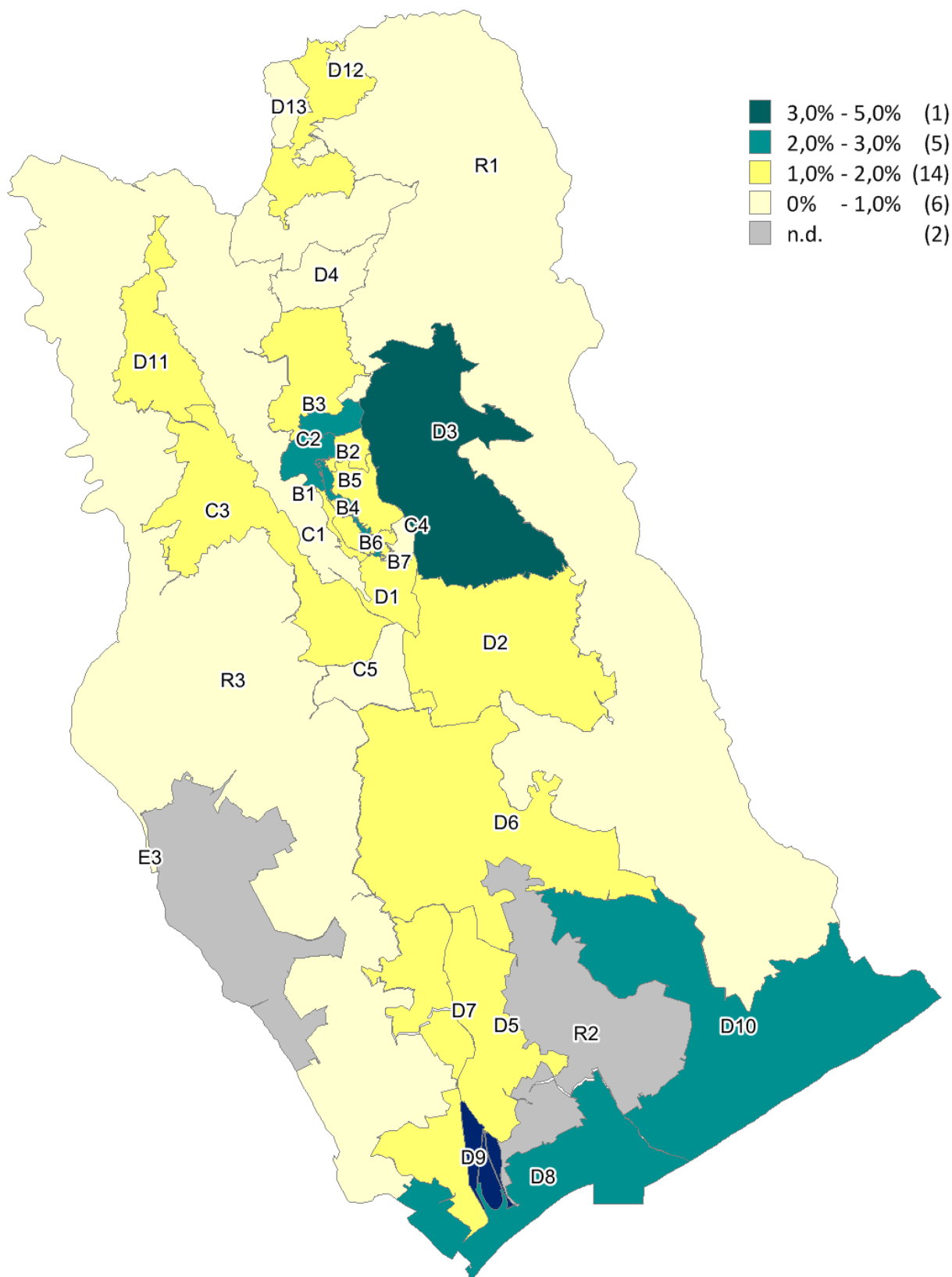
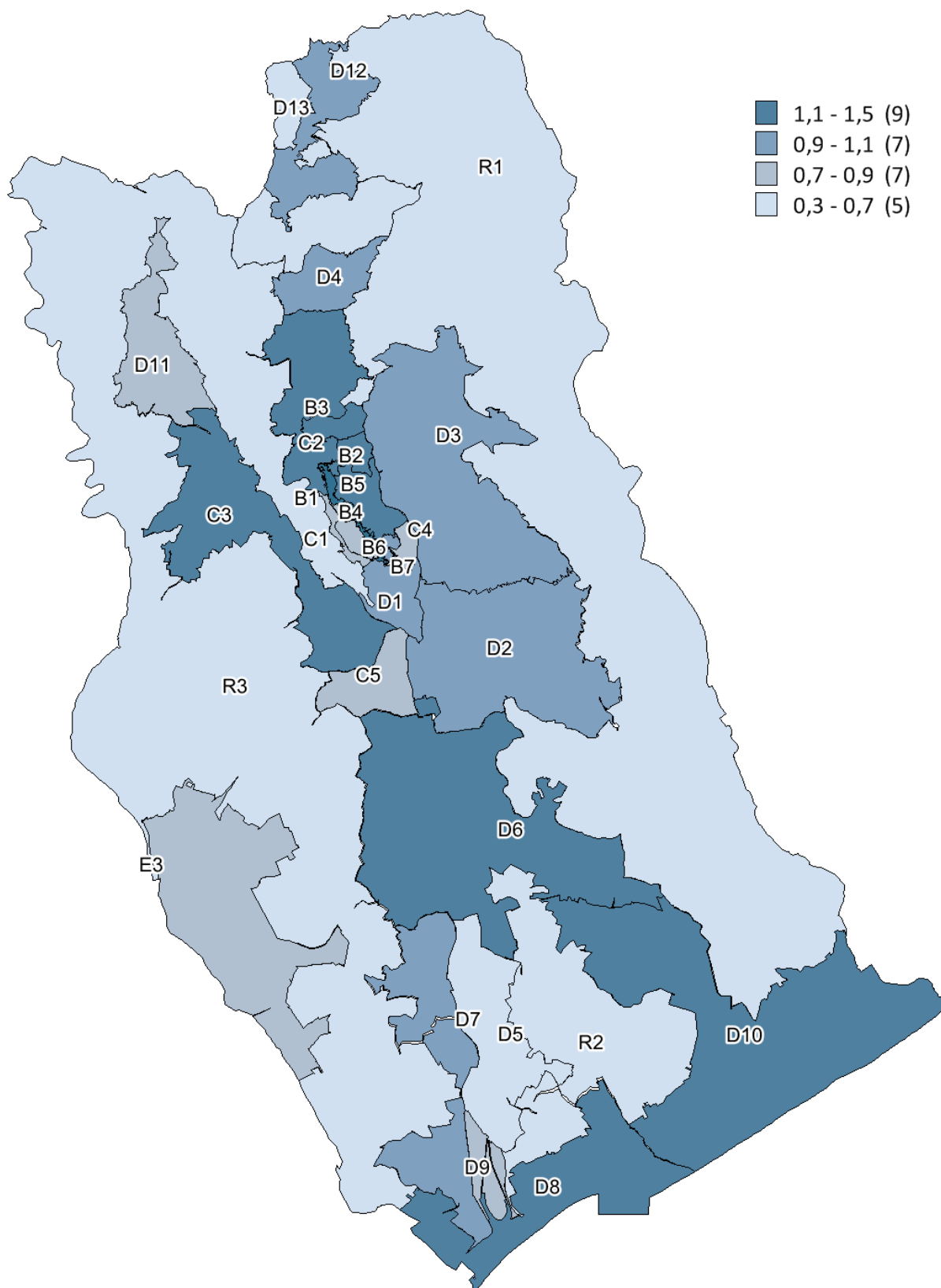


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Cosenza

Sono illustrati in questa sezione i dati relativi al mercato immobiliare residenziale della provincia di Cosenza costituita da 155 comuni. Per una analisi più dettagliata, i comuni della provincia sono stati aggregati in 18 macroaree più il capoluogo, in base alle loro posizioni geografiche ed alle caratteristiche socio-economiche (Figura 16):

- Cosenza capoluogo
- Altopiano Silano e Sila Greca (5 comuni)
- Arberia della Sila Greca (5 comuni)
- Area urbana e dei Bruzi (15 comuni)
- Capo Bonifati e costa di Cetraro (5 comuni)
- Colline di Donnici e Piano Lago (6 comuni)
- Conurbazione Jonica Cas-Cor-Ros (2 comuni)
- Costa del Santo di Calabria e Colline Litoranee (10 comuni)
- Costa jonica Brezia e colline litoranee (10 comuni)
- Lago di Tarsia (5 comuni)
- Monte Pettoruto e Valle del Follone (8 comuni)
- Piana di Castrovillari, Gole Raganello ed Eparchia Lungro (11 comuni)
- Piedimonte Sila Grande (4 comuni)
- Sambucina e Fiume Mucone (3 comuni)
- Savuto e Ponte di Annibale (19 comuni)
- Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri (10 comuni)
- Valle del ferro e del Saraceno (14 comuni)
- Valli del Cucchiato e del Finita (9 comuni)
- Valli e Creste del fiume Lao e dell'Argentino (16 comuni).

Nella Tabella 13 sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale, i valori del numero di transazioni normalizzate (NTN) e dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) del 2018 nonché le loro variazioni percentuali rispetto al 2017. Oltre al Capoluogo, le macroaree di maggior rilievo che si caratterizzano per quote di mercato superiori al 10% sono: Area urbana e dei Bruzi (15,9%) che raggruppa i comuni della conurbazione del Capoluogo, Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri (19,7%) cui appartengono i maggiori centri costieri dell'Alto Tirreno cosentino, Conurbazione Jonica Cas-Cor-Ros (12,2%) costituita dai due maggiori centri della costa jonica. Nel complesso il numero di transazioni normalizzate della Provincia resta sostanzialmente stabile (+0,1%); l'andamento è però disomogeneo nelle varie macroaree, in particolare si evidenziano le variazioni negative per la città capoluogo (-1,2%), per la Conurbazione Jonica Cas-Cor-Ros (-9,7%) e per la macroarea Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri (-2,8%). In compenso crescono i mercati dell'Area urbana e dei Bruzi (+11,4%), della Costa Jonica Brezia e Colline Litoranee (+18,3%). Le Figure 17 e 18 illustrano le serie storiche del numero indice NTN e dell'IMI a partire dal 2004.

Nella Tabella 14 sono riportate le quotazioni medie per ciascuna macroarea provinciale e le variazioni annue rispetto al 2017; le variazioni sono poco significative in tutta la provincia ad eccezione di Cosenza capoluogo dove in particolare si è registrato un incremento del 1,5%. In Figura 19 la serie storica del numero indice delle quotazioni.

La Tabella 15 contiene i dati del mercato immobiliare del comune capoluogo, articolato in nove zone omogenee. L'esame del numero di transazioni normalizzate (pari a 599) evidenzia un calo del 1,2% rispetto all'anno precedente. In particolare, nelle zone B2, C1, D1 ed R2 si è avuta una diminuzione con percentuali variabili dal 5,9 al 37,9%, mentre nelle rimanenti cinque zone B1, C2, D2, E1 ed R1 si è riscontrato un incremento con percentuali variabili dal 9,9% al 100% circa (quest'ultima variazione percentuale si riferisce alla zona periferica D2 dove il numero di transazioni è molto contenuto). Le quotazioni medie del capoluogo hanno subito un incremento del 2,2%; i prezzi di mercato sono più sostenuti nelle B1, B2, C1 e D1 in virtù della riqualificazione del centro cittadino e della presenza di attività commerciali, fattori che le rendono particolarmente appetibili e maggiormente richieste. La città di Cosenza, infatti, negli ultimi anni è stata interessata da un processo di trasformazione urbana (ponte di Calatrava, planetario, esposizione all'aperto di opere di architettura contemporanea ecc) che contribuisce a rendere il mercato immobiliare in queste zone più vivace rispetto ad altre.

La provincia – Cosenza

Figura 16: Macroaree provinciali di Cosenza

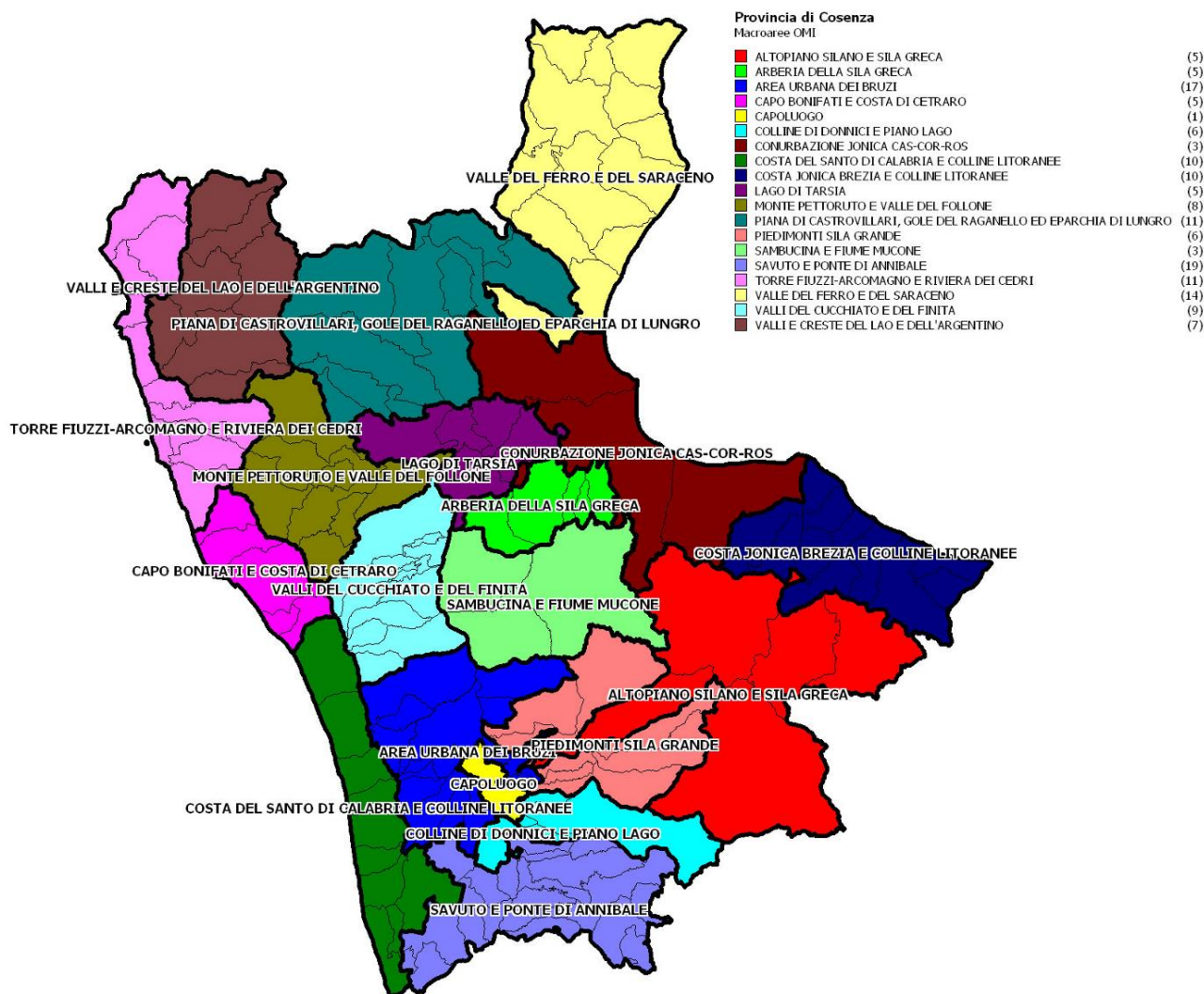


Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Altopiano Silano e Sila Greca	138	2,2%	2,8%	0,59%	0,01
Arberia della Sila Greca	28	10,1%	0,6%	0,45%	0,04
Area Urbana dei Bruzi	776	11,4%	15,9%	1,36%	0,13
Capo Bonifati e Costa di Cetraro	154	-8,5%	3,1%	0,75%	-0,07
Colline di Donnici e Piano Lago	30	2,1%	0,6%	0,55%	0,01
Conurbazione Jonica Cas-Cor-Ros	596	-9,7%	12,2%	0,99%	-0,11
Costa del Santo di Calabria e Colline Litoranee	387	-0,7%	7,9%	0,90%	-0,01
Costa Jonica Brezia e Colline Litoranee	263	18,3%	5,4%	1,01%	0,15
Lago di Tarsia	49	-8,9%	1,0%	0,41%	-0,04
Monte Pettoruto e Valle del Follone	89	57,6%	1,8%	0,61%	0,22
Piana di Castrovillari, Gole del Raganello ed Eparchia di Lungro	162	-14,5%	3,3%	0,56%	-0,10
Piedimonti Sila Grande	78	49,7%	1,6%	0,68%	0,22
Sambucina e Fiume Mucone	112	13,1%	2,3%	0,50%	0,06
Savuto e Ponte di Annibale	66	-30,9%	1,4%	0,36%	-0,17
Torre Fiuzzi - Arcomagno e Riviera dei Cedri	961	-2,8%	19,7%	1,33%	-0,04
Valle del Ferro e del Saraceno	293	-6,8%	6,0%	0,83%	-0,06
Valli del Cucchiato e del Finita	63	14,3%	1,3%	0,45%	0,06
Valli e Creste del Lao e dell'Argentino	43	-6,3%	0,9%	0,41%	-0,03
Cosenza Capoluogo	599	-1,2%	12,3%	1,65%	-0,03
Cosenza Provincia	4.887	0,1%	100,0%	0,94%	0,00

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

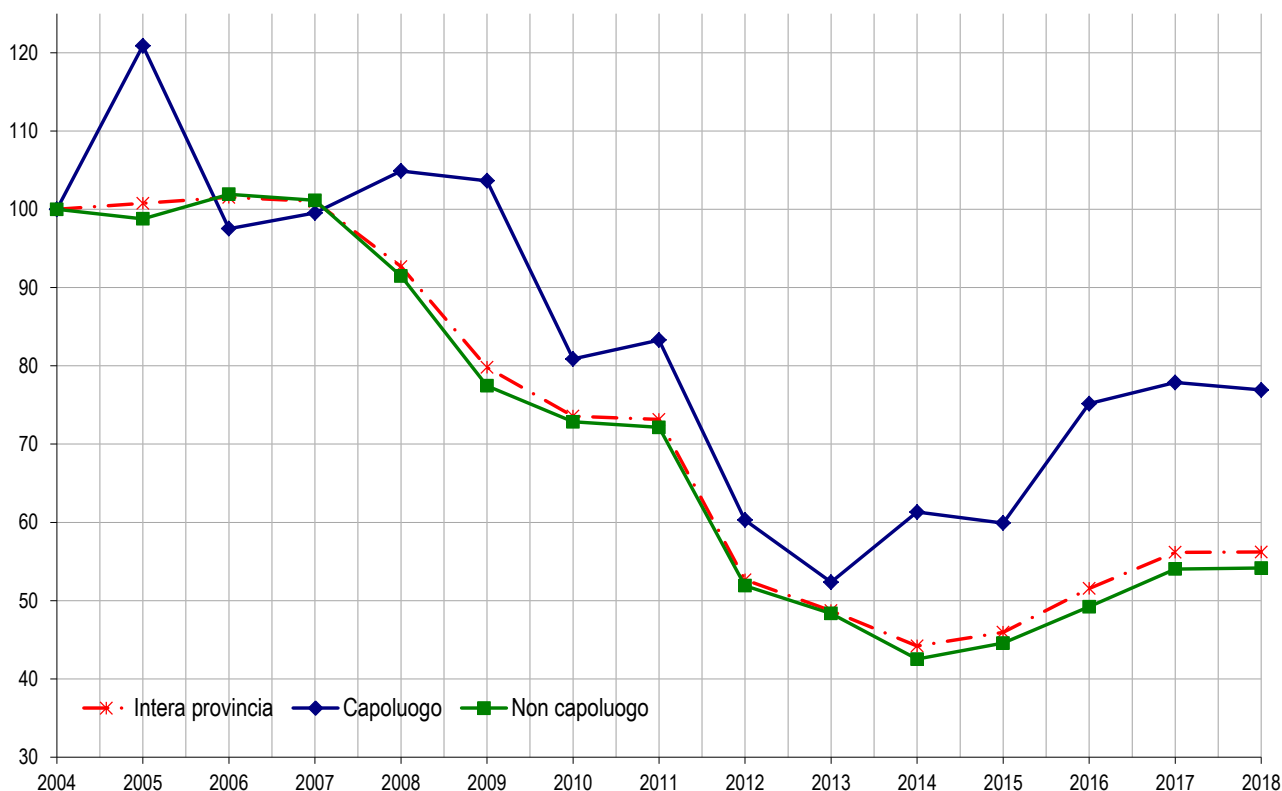


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

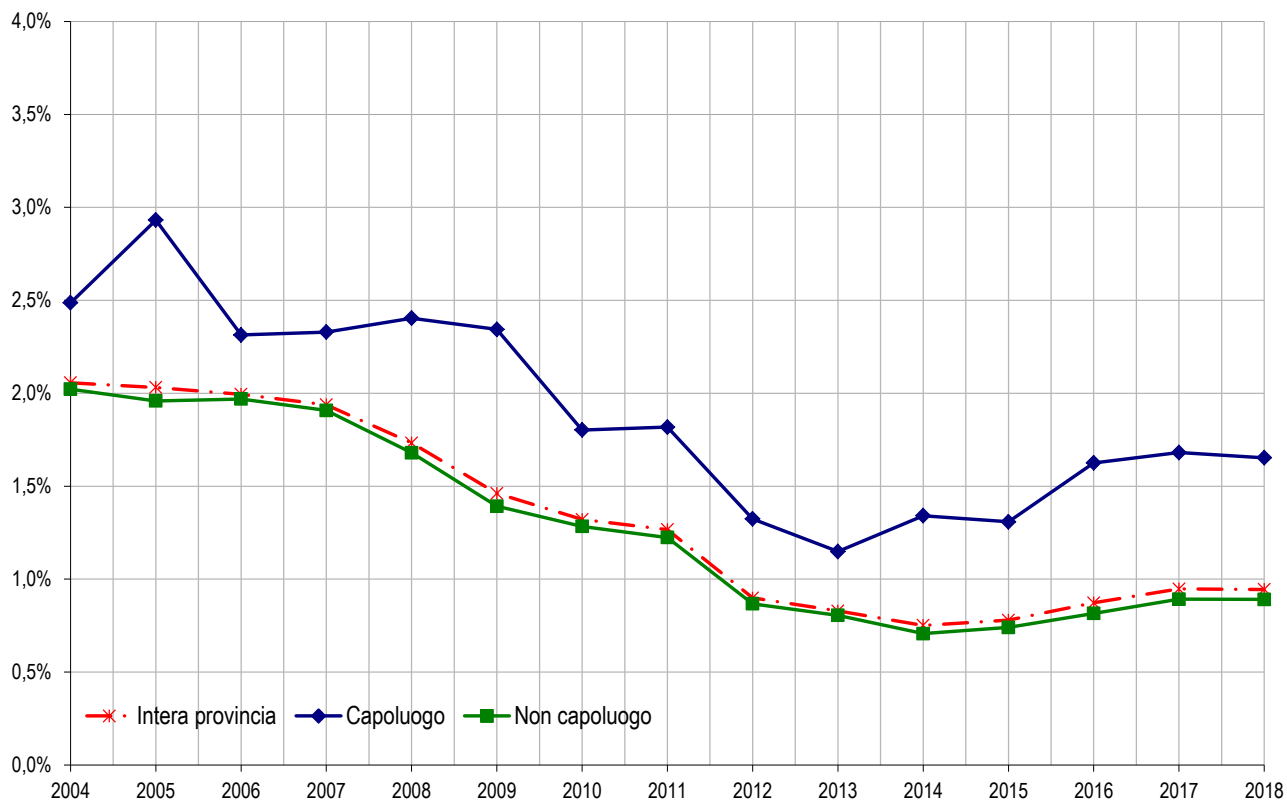
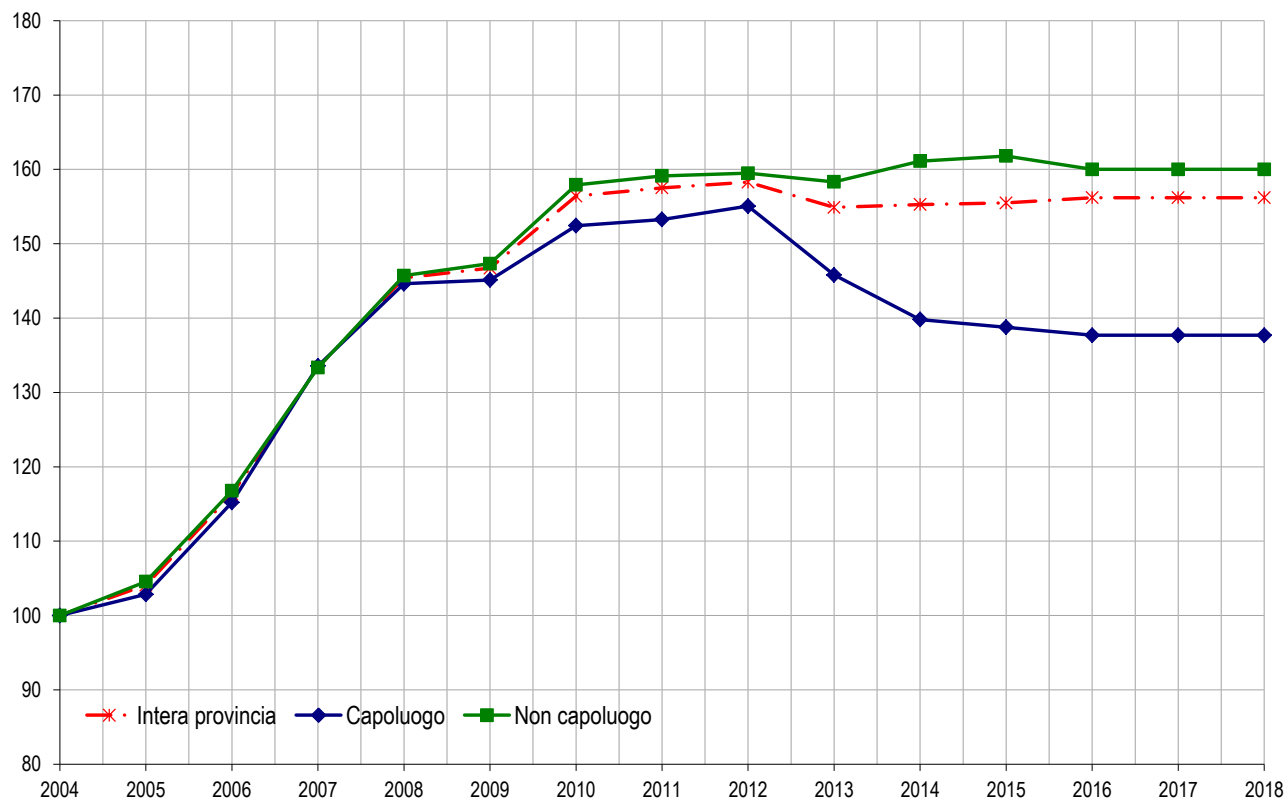


Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

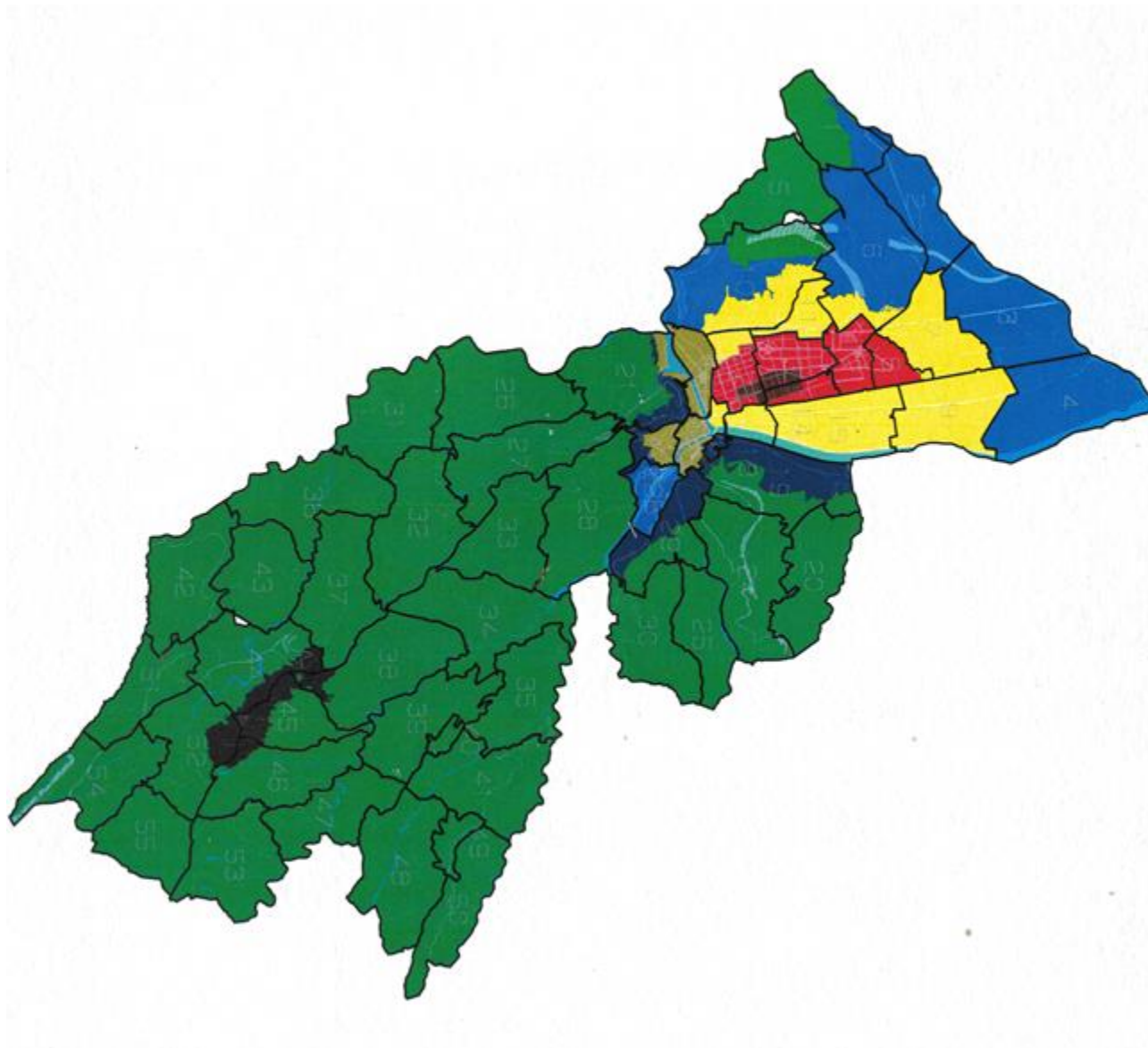
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Altopiano Silano e Sila Greca	564	0,6%	125,6
Arberia della Sila Greca	408	0,5%	107,4
Area Urbana dei Bruzi	891	-0,1%	143,5
Capo Bonifati e Costa di Cetraro	809	0,4%	152,7
Colline di Donnici e Piano Lago	505	0,6%	130,9
Conurbazione Jonica Cas-Cor-Ros	803	-0,6%	156,4
Costa del Santo di Calabria e Colline Litoranee	808	0,1%	170,0
Costa Jonica Brezia e Colline Litoranee	635	0,8%	163,5
Lago di Tarsia	498	0,6%	116,6
Monte Pettoruto e Valle del Follone	463	0,5%	138,9
Piana di Castrovillari, Gole del Raganello ed Eparchia di Lungro	558	0,2%	128,0
Piedimonti Sila Grande	541	0,5%	128,2
Sambucina e Fiume Mucone	575	0,6%	140,2
Savuto e Ponte di Annibale	459	0,6%	133,4
Torre Fiuzzi - Arcomagno e Riviera dei Cedri	910	0,0%	182,5
Valle del Ferro e del Saraceno	600	0,3%	159,2
Valli del Cucchiato e del Finita	493	0,6%	136,2
Valli e Creste del Lao e dell'Argentino	400	0,5%	108,9
Cosenza Capoluogo	1.029	1,5%	103,1
Cosenza Provincia	729	0,2%	145,1

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Cosenza

Figura 20: Zone urbane di Cosenza



- R2
- D1
- D2
- C1
- C2
- B1
- B2
- R1

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cosenza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centrale (Via Roma, Via XXIV Maggio, Via Parisio, C.so Italia, V.le Trieste, Piazza Bilotti, Piazza Loreto)	165	9,9%	27,62%	1.244	0,5%
B2	Centro Città	15	-14,7%	2,42%	1.444	4,1%
C1	Semicentrale (V.le della Repubblica, Via Panebianco, Viale Mancini)	243	-5,9%	40,54%	1.271	5,6%
C2	Centro Storico	40	34,0%	6,71%	876	-1,4%
D1	Periferica Nord (Casermette Campagnano)	103	-12,2%	17,12%	1.123	0,1%
D2	Periferica sud (Portapiana)	17	106,3%	2,75%	750	0,5%
E1	Suburbana (Donnici superiore, Donnici inferiore)	1	0,0%	0,17%	876	-0,5%
R1	Zona Rurale (Muoio Piccolo ,Muoio Grande)	1	nd	0,17%	420	0,6
R2	Zona Rurale (C.da Guarassano, Badessa, Timpone degli Ulivi, Tenimento)	15	-37,9%	2,50%	-	nd
nd		0	nd	0,00%	-	nd
	Cosenza	599	-1,2%	1,65%	1.097	2,2%

FOCUS provinciale - Crotone

La provincia di Crotone comprende 27 comuni. Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato suddiviso in 8 macroaree (Figura 21):

- Crotone capoluogo
- Acerentha (3 comuni)
- Ampollino e dorsali Tacina e Soleo (3 comuni)
- Baia magnogreca e pianori di mezzo (2 comuni)
- Cirotono (5 comuni)
- Valle del Neto (4 comuni)
- Valle del Tacina (3 comuni)
- Vette del Marchesato (6 comuni)

Gli ambiti territoriali così delineati costituiscono macro-aggregazioni in cui risulta omogeneo l'apprezzamento del mercato immobiliare per le principali tipologie edilizie valorizzate nell'OMI. Fra le aggregazioni è facile riconoscere la macroarea del Cirotono, che raggruppa i comuni costieri a nord del capoluogo, così come a sud si evidenziano i comuni di Cutro e Isola Capo Rizzuto nella macroarea Baia magnogreca e pianori di mezzo. Altra macroarea di rilievo è quella dell'Ampollino e dorsali Tacina e Soleo, che racchiude i comuni del versante sud della Presila caratterizzati da alcuni comprensori turistici montani. Le restanti macroaree aggregano i comuni minori delle aree interne.

Il 2018 è un anno complessivamente positivo per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Crotone (Tabella 16). Rispetto al 2017 si registra un incremento del numero di transazioni di circa il 4,2%, per un totale di 860 compravendite. Il mercato provinciale è polarizzato sul capoluogo (365 NTN) e su tre macroaree: Cirotono (155 NTN), Baia magnogreca e pianori di mezzo (146 NTN) e Ampollino e dorsali Tacina e Soleo (101 NTN). Il capoluogo, dunque, attrae il mercato per una quota superiore al 42%, mentre i tre mercati secondari assorbono una quota complessiva superiore al 46%; la restante quota di mercato, riferita alle macroaree più interne, è dunque di scarso rilievo. Il capoluogo nel 2018 registra un aumento delle transazioni pari al 3.5%. L'IMI è ovunque inferiore all'1%, ad eccezione del capoluogo (1,29%).

Dall'esame delle serie storiche del NTN e dell'IMI, dal 2004 al 2018, si rileva che nell'ultimo anno il capoluogo di provincia, con l'aumento del mercato sopra descritto, influenza positivamente il mercato provinciale, sostenendo la crescita registratasi a partire dall'anno 2015 (Figura 22 e Figura 23). Le quotazioni medie sono in leggero calo: per l'intera provincia si attestano a 698 €/m², mentre nel capoluogo salgono a 983 €/m² (Tabella 17).

L'analisi del mercato immobiliare del comune capoluogo è articolata sulla suddivisione del territorio comunale in zone OMI. Le zone OMI sono 11; l'articolazione comprende, oltre alle zone centrali e semicentrali, cinque zone periferiche, una frazione che costituisce un nucleo autonomo ed alcuni territori rurali con scarsa densità abitativa. Nell'anno trascorso Crotone città ha visto un aumento delle transazioni rispetto al 2017 (+5,1%), registrando 365 compravendite. L'aumento del mercato è netto nella zona centrale (Centro Cittadino +13,7%) ed in alcune zone periferiche (Farina e Poggio Pudano), mentre nelle restanti zone si registra una diminuzione. Osservando le quotazioni medie, si evidenzia una leggera flessione nella zona centrale (-0,7%), più marcata nella zona semicentrale (-2,6%) ed in quella periferica di pregio (-7,5%). Una lieve crescita si ha solo nella zona semicentrale di Farina (Tabella 18).

La provincia – Crotone

Figura 21: Macroaree provinciali di Crotone

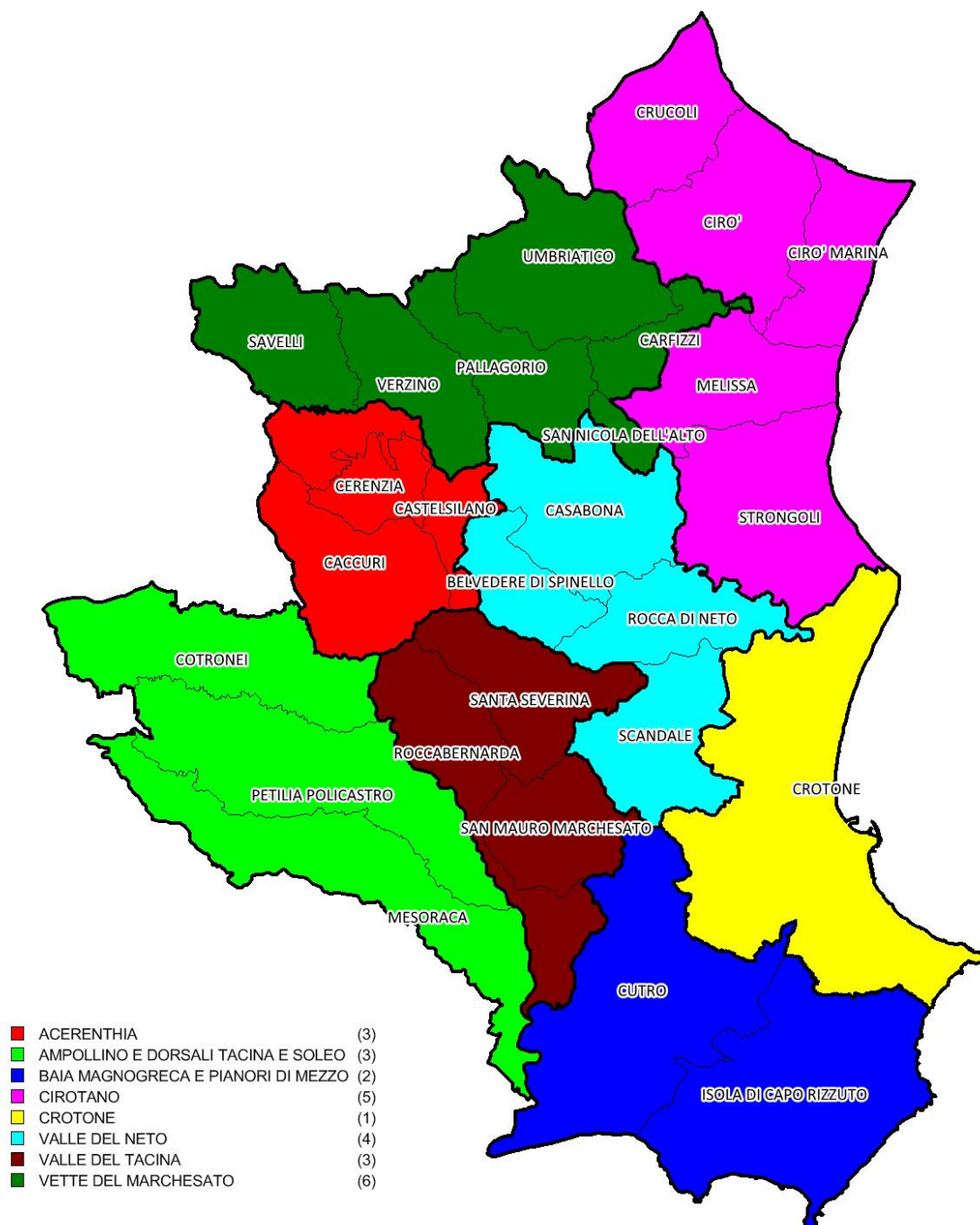


Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Acerentia	23	75,0%	2,6%	0,70%	0,30
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	101	-15,4%	11,8%	0,59%	-0,10
Baia magnogreca e pianori di mezzo	146	0,9%	17,0%	0,65%	0,01
Cirotano	155	18,5%	18,0%	0,68%	0,11
Valle del Neto	23	-13,0%	2,7%	0,31%	-0,05
Valle del Tacina	19	-15,1%	2,2%	0,38%	-0,07
Vette del Marchesato	27	34,3%	3,1%	0,39%	0,10
Crotone Capoluogo	365	5,1%	42,5%	1,29%	0,06
Crotone Provincia	860	4,2%	100,0%	0,76%	0,03

Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

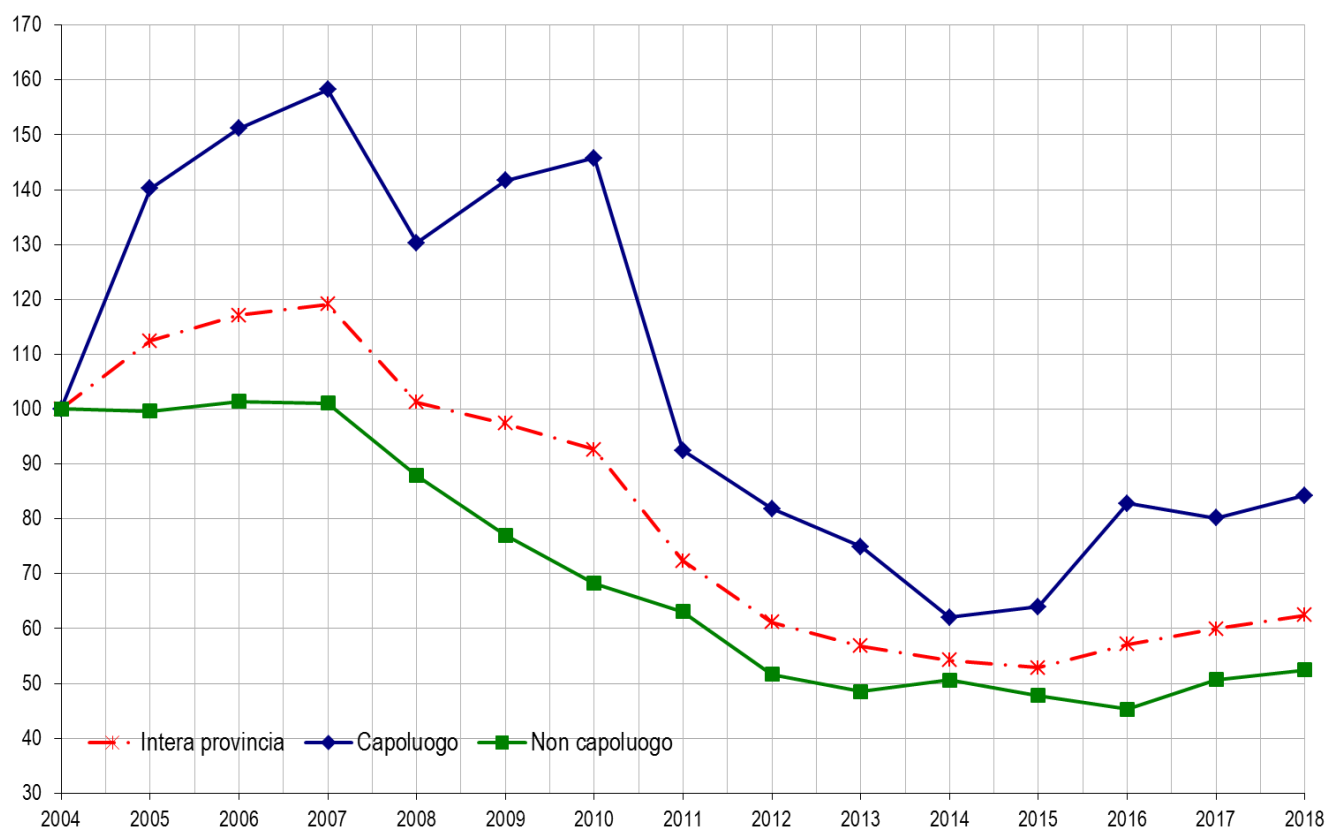


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

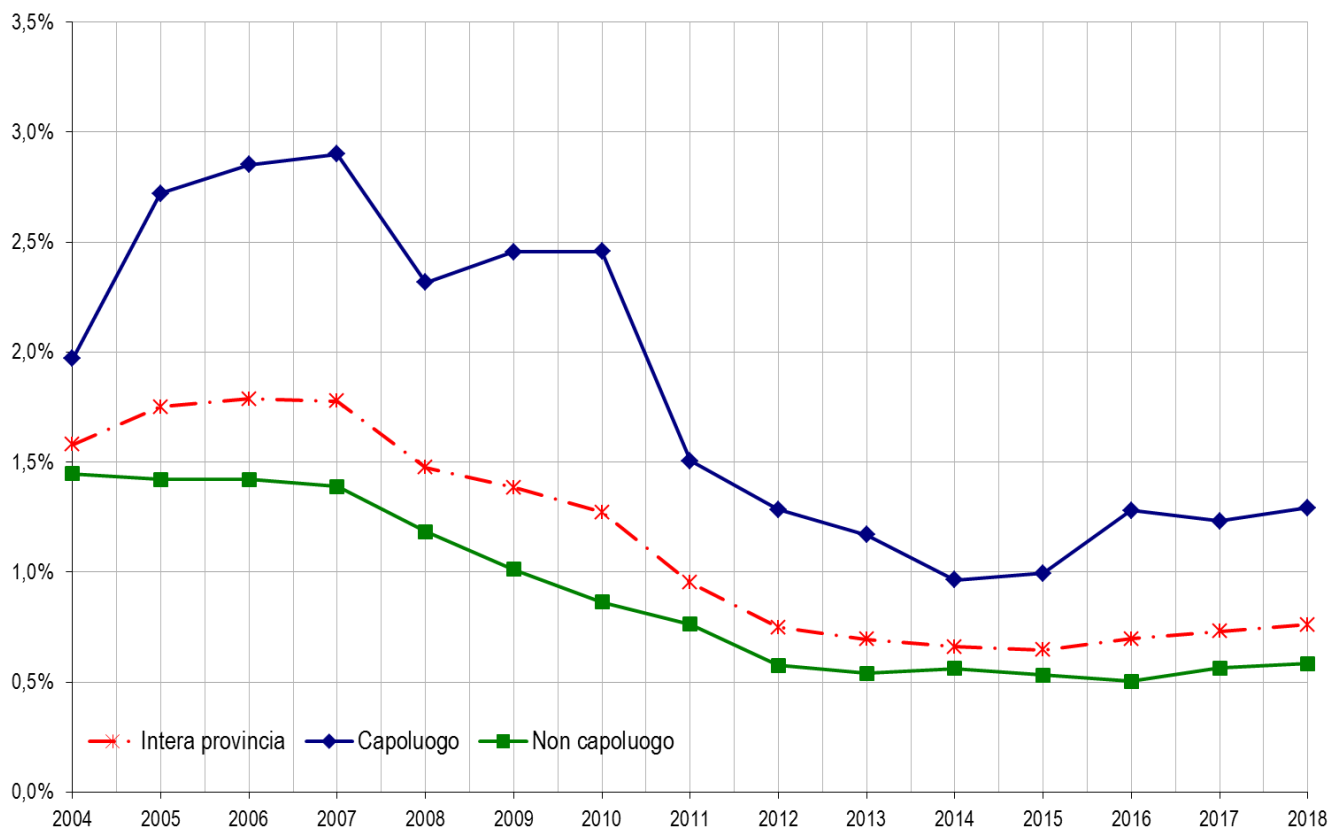
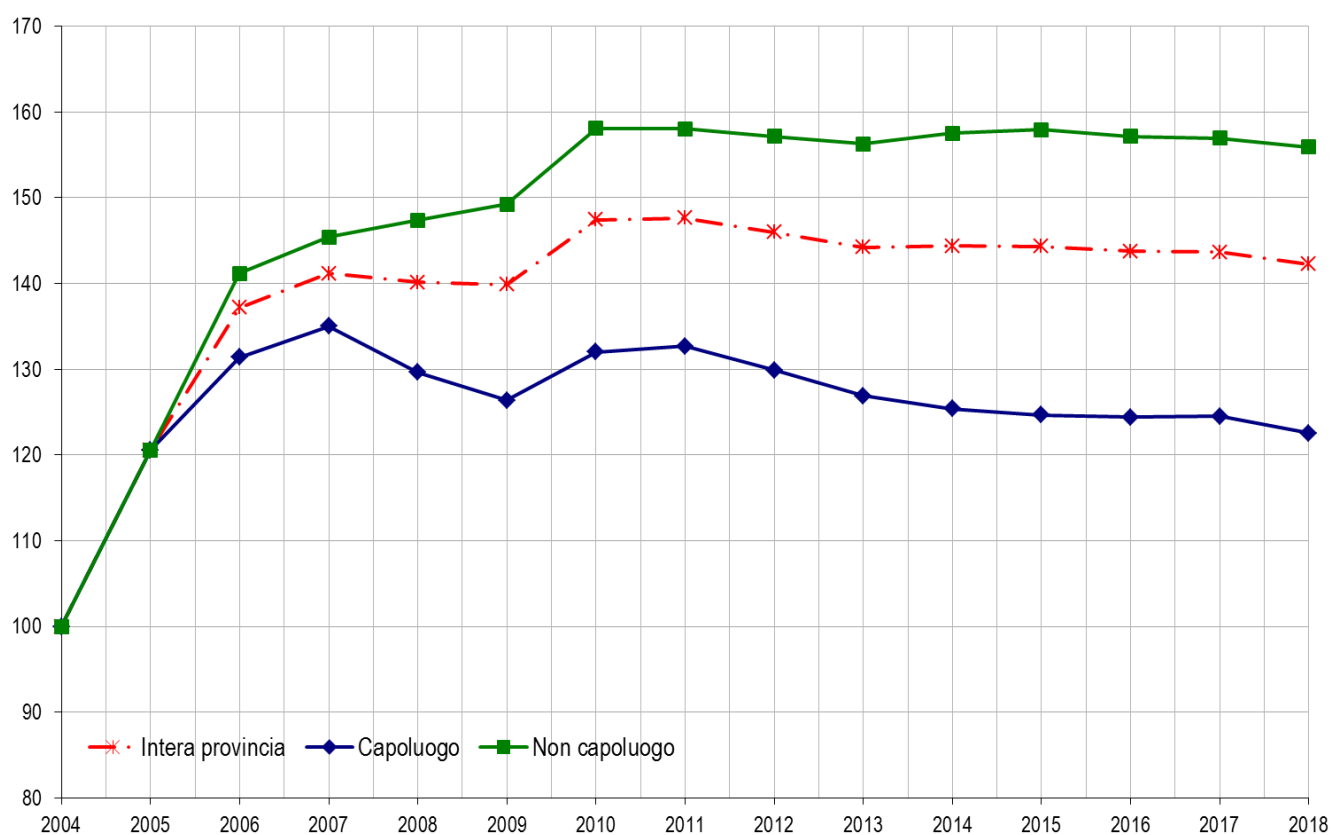


Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18	
Acerentia	504	0,00%	139,1
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	486	0,00%	143,6
Baia magnogreca e pianori di mezzo	829	-1,40%	176,9
Cirotano	607	-0,46%	151,2
Valle del Neto	503	0,00%	150,9
Valle del Tacina	452	0,00%	145,9
Vette del Marchesato	407	0,00%	129,2
Crotone Capoluogo	983	-1,60%	122,5
Crotone Provincia	698	-0,98%	142,3

Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Crotone

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Crotone

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B4	Centro Cittadino	180	13,7%	1,55%	1.198	-0,7%
C1	Giovanni Paolo II alta, Villa Giose, Tufolo	44	-38,4%	0,76%	1.033	-2,6%
D1	Farina	50	5,3%	1,94%	960	1,1%
D2	Strada per Capocolonna e Litorale Costiero	11	-8,3%	1,81%	1.442	-7,5%
D4	Zona Industriale	0	-100,0%	0,00%	825	0,0%
D5	Margherita, Gabbella	14	-26,9%	1,19%	867	0,0%
D8	Poggio Pudano	21	147,3%	1,59%	988	0,0%
E2	Frazione Papanice	4	100,0%	0,28%	800	0,0%
R2	Territorio rurale settentrionale	8	140,2%	0,77%	675	0,0%
R3	Territorio rurale meridionale	2	-62,5%	0,39%	525	0,0%
R4	Zona rurale di pregio Capocolonna e Campione	0	-100,0%	0,00%	933	0,0%
nd	nd	33	190,4%	1,84%	0	-
	Crotone	365	5,1%	1,29%	1.061	-1,1%

FOCUS provinciale – Reggio Calabria

La presente sezione è dedicata alla Città Metropolitana di Reggio di Calabria che si estende su una superficie di 3.183 Km² e comprende 97 comuni metropolitani. Presenta un notevole sviluppo costiero che ha favorito la presenza sul territorio di numerose attività economiche, sia di tipo turistico-ricettivo che industriali e portuali. I comuni compresi nella Città Metropolitana sono stati raggruppati in 12 macroaree sulla base di consolidati canoni di omogeneità territoriale. I parametri utilizzati per la suddivisione del territorio sono: le caratteristiche orografiche (aree costiere, pianeggianti, collinari, montane), i sistemi di comunicazione ed infrastrutture (autostrada, ferrovia, porti, aeroporti, strade di valico), le caratteristiche socio-culturali della popolazione (area grecanica), l'attitudine industriale, agricola o turistica dei comuni interessati.

Le macroaree sono le seguenti (Figura 25):

- Reggio di Calabria capoluogo;
- Capo dell'Armi e Area Grecanica (11 comuni);
- Costa dei Gelsomini (9 comuni);
- Costa Viola (6 comuni);
- Kaulon e Valle dello Stilaro (10 comuni);
- Megale Hellas e Locri Hepizeferi (7 comuni);
- Passo della Limina e del Mercante (8 comuni);
- Piana di Gioia Tauro (9 comuni);
- Piedimonte e Piani d'Aspromonte (12 comuni);
- Piedimonte Jonico (8 comuni);
- Piedimonte Versante dello Stretto (6 comuni);
- Valli del Mesima e del Metramo (10 comuni)

Nel 2018 il mercato immobiliare della città metropolitana di Reggio di Calabria ha registrato leggero incremento delle compravendite. Sono state rilevate un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 2.380 con una variazione percentuale rispetto al 2017 corrispondente al +0,4% (Tabella 19). Nel dettaglio, la macroarea costituita dal comune Capoluogo predomina sull'intera area; realizza infatti un NTN pari a 942, che corrisponde al 39,6% di NTN dell'intera Città Metropolitana.

I dati evidenziano ben pochi cambiamenti rispetto all'anno 2017, le macroaree con NTN pari o superiori a 200 restano 4; al capoluogo infatti seguono: Piana di Gioia Tauro (309 NTN), Costa Viola (287 NTN), Megale Hellas e Locri Hepizeferi (214 NTN), cui corrispondono quote di mercato rispettivamente pari al 13,0%, al 12,0% ed al 9,0%.

Dal confronto con l'anno precedente si evince, inoltre, che il 2018 presenta un bilanciamento fra le macroaree con segno positivo e quelle con segno negativo. Le lievi variazioni negative delle tre macroaree più dinamiche (Capoluogo, Piana di Gioia Tauro e Costa Viola) sono compensate dalla diffusa crescita del mercato nelle macroaree minori, a partire da Capo delle Armi e Area Grecanica (+35,8%) seguita, con incrementi più modesti, da Piedimonte e Versante dello Stretto (+19,5%) e da Costa dei Gelsomini (+13,4%).

L'andamento delle serie storiche è illustrato dal grafico del Numero indice NTN (Figura 26). Si osserva una sostanziale stabilità nel triennio 2016-2018 sia per il capoluogo che per la città metropolitana nel suo complesso. Il grafico di Figura 27 riferito all'IMI evidenzia la tendenza ad un leggerissimo rialzo nell'ultimo triennio 2016-2018, dovuto alla predominanza dei valori riferiti ai comuni non capoluogo.

Le quotazioni della città metropolitana si attestano intorno ad un valore medio di 649 €/m², con un calo del -3,2% rispetto al 2017 (Tabella 20). Le quotazioni medie maggiori si registrano nel comune capoluogo (838 €/m²), anch'esso in leggero calo rispetto al 2017 (-1,2%). Segue a breve distanza la macroarea Costa Viola (740 €/m²), le rimanenti macroaree si attestano attorno a quotazioni medie comprese fra 487 €/m² e 637 €/m², quasi tutte con variazioni negative superiori alla media provinciale.

Il grafico di Figura 28 illustra l'andamento delle quotazioni provinciali espresse a partire dal 2004 attraverso un indice assunto a base 100. Vengono messe a confronto le quotazioni medie relative all'intera città metropolitana, al solo comune capoluogo ed ai rimanenti comuni del contesto metropolitano. Tutti i valori sono cresciuti fino al 2011, con la predominanza del comune capoluogo. È seguito un calo continuo dell'indice, più evidente per il comune capoluogo rispetto ai non capoluogo, con un'inversione nell'anno 2018 rispetto all'anno 2017, quando il ribasso delle quotazioni è stato più forte per i non capoluogo (si è infatti registrata una perdita medie delle quotazioni pari al -4,3% circa) rispetto al comune capoluogo (che in termini di quotazioni perde circa poco più di un punto percentuale -1,2%).

Il dettaglio sul mercato del Capoluogo è riportato in Tabella 21 con i dati relativi a NTN, IMI e quotazioni di ciascuna zona OMI.

La provincia – Reggio Calabria

Figura 25: Macroaree provinciali di Reggio Calabria

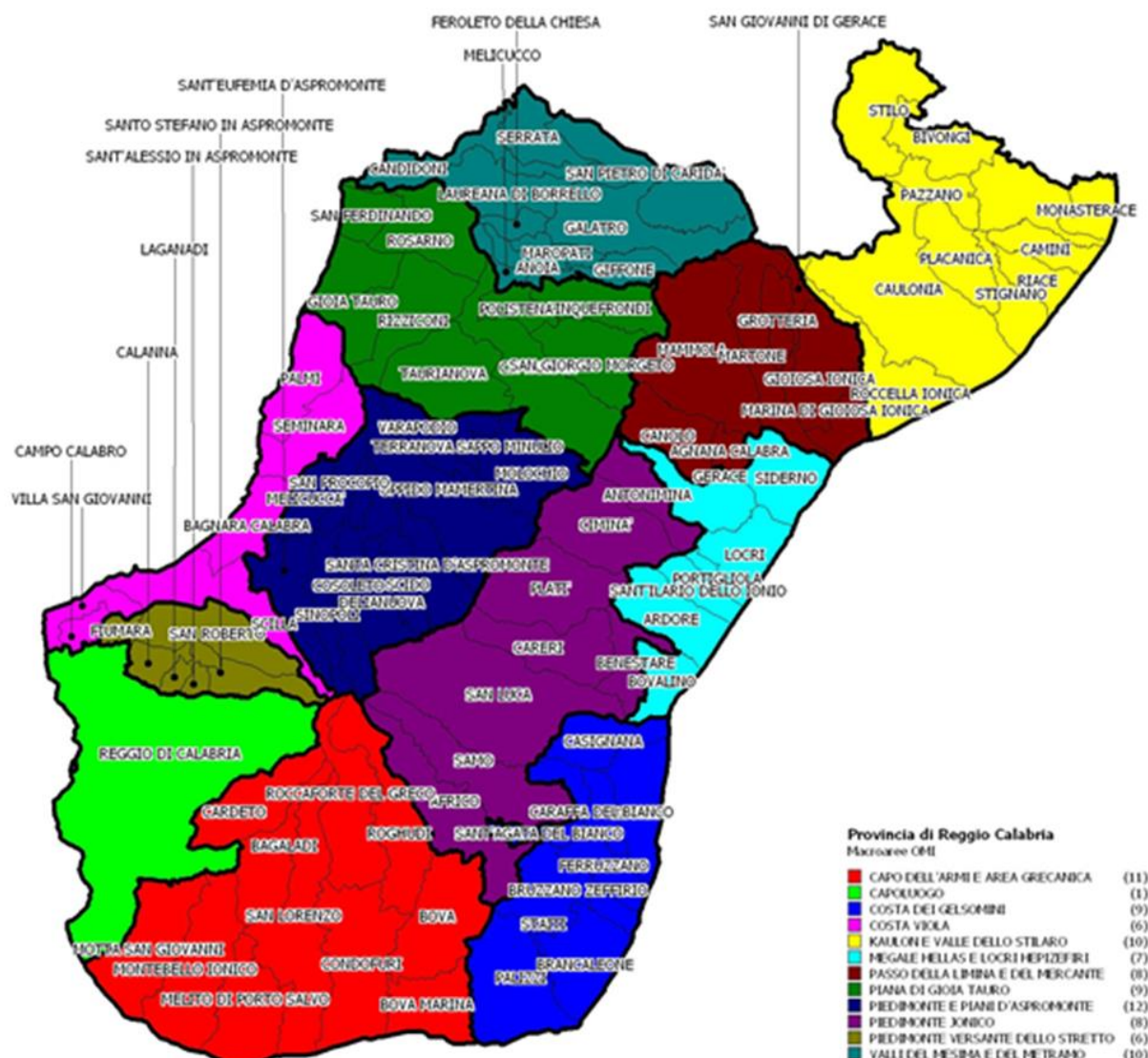


Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Capo delle Armi e Area Grecanica	169	35,8%	7,1%	0,50%	0,13
Costa dei Gelsomini	70	13,4%	3,0%	0,48%	0,06
Costa Viola	287	-3,9%	12,0%	0,84%	-0,04
Kaulon e Valle dello Stilaro	119	-17,3%	5,0%	0,50%	-0,11
Megale Hellas e Locri Hepizeferi	214	7,0%	9,0%	0,65%	0,04
Passo della Limina e del Mercante	82	-7,9%	3,4%	0,45%	-0,04
Piana di Gioia Tauro	309	-1,2%	13,0%	0,59%	-0,01
Piedimonte e Piani d'Aspromonte	71	5,3%	3,0%	0,40%	0,02
Piedimonte Jonico	13	-62,6%	0,5%	0,11%	-0,18
Piedimonte Versante dello Stretto	31	19,5%	1,3%	0,48%	0,08
Valli del Mesima e del Metramo	74	8,4%	3,1%	0,43%	0,03
Reggio di Calabria Capoluogo	942	-0,3%	39,6%	0,94%	-0,01
Reggio di Calabria Provincia	2380	0,4%	100%	0,66%	0,00

Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

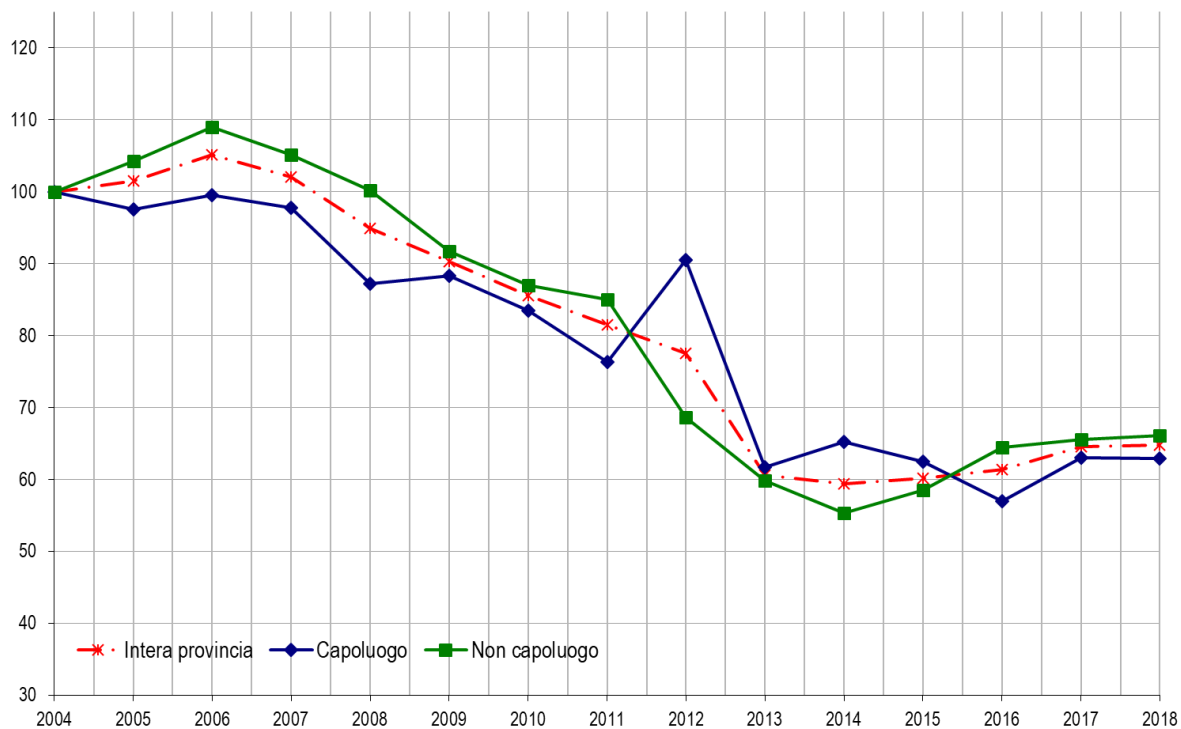


Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

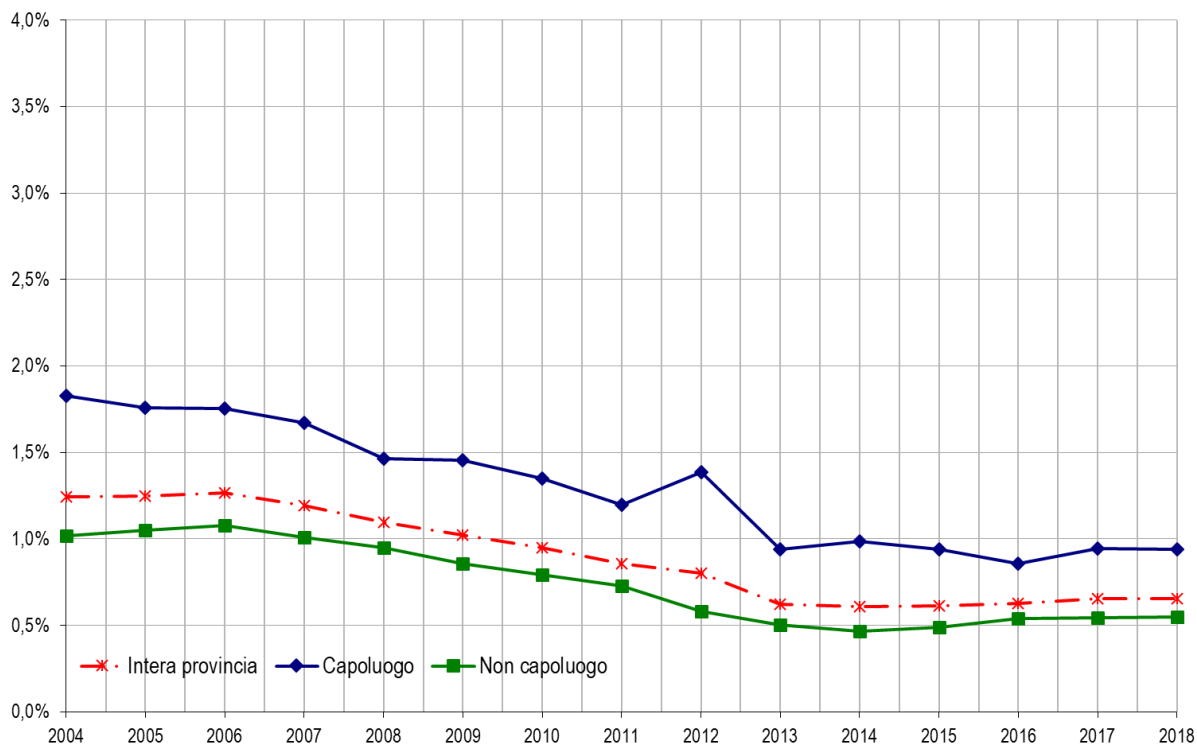
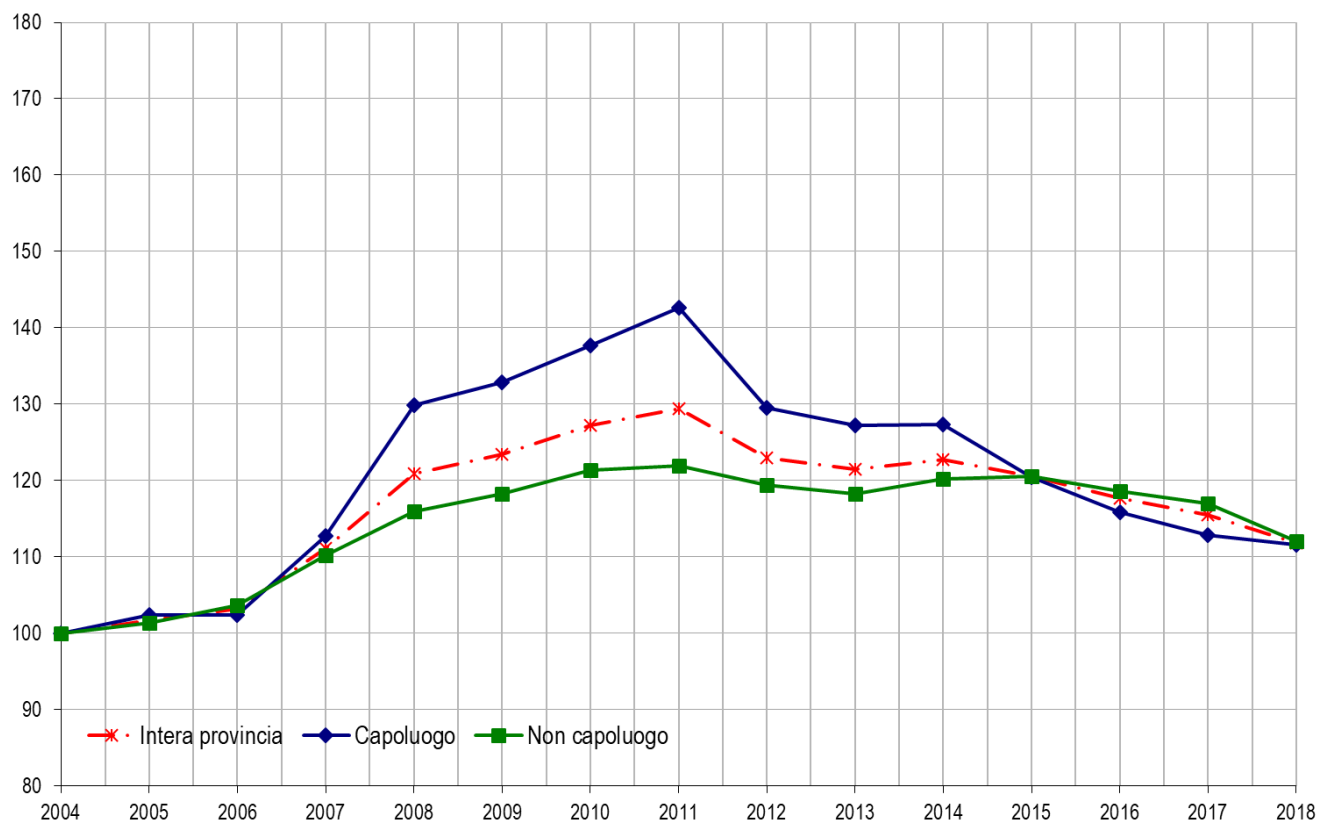


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Capo delle Armi e Area Grecanica	637	1,0%	126,2
Costa dei Gelsomini	506	-5,1%	111,6
Costa Viola	740	-3,8%	125,5
Kaulon e Valle dello Stilaro	530	-5,0%	111,6
Megale Hellas e Locri Hepizeferi	599	-4,4%	118,0
Passo della Limina e del Mercante	504	-4,5%	115,9
Piana di Gioia Tauro	568	-6,0%	97,6
Piedimonte e Piani d'Aspromonte	487	-7,6%	100,6
Piedimonte Jonico	473	-4,7%	109,2
Piedimonte Versante dello Stretto	568	0,3%	115,6
Valli del Mesima e del Metramo	487	-7,6%	100,4
Reggio di Calabria Capoluogo	838	-1,2%	111,5
Reggio di Calabria Provincia	649	-3,2%	111,8

Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Reggio Calabria

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Reggio di Calabria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Argine dx Calopinace, Vie Aschenez, Verona, ReggioCampi, Cuzzocrea, Battaglia	76	-3,2%	1,39%	1.060	-5,4%
B2	Argine sx Annunziata, Viale Zerbi, Via Vollaro, Vico Friuli, Quartiere Militare	36	-1,2%	1,10%	919	-8,0%
B9	Centro storico, Corso G. Garibaldi, Lungomare, Villa Comunale, Piazza G. de Nava	12	6,2%	1,10%	1.750	-4,1%
C1	Argine dx Annunziata, Porto, Quartiere Santa Caterina, Via Montevergine	51	-19,7%	1,12%	869	-3,9%
C2	Vie Reggio Campi, Battaglia, E. Cuzzocrea, Argine dx Calopinace, Parco Fiamma	50	-4,5%	0,86%	1.033	-1,4%
C3	Circonvallazione Jonica lato mare, Torrente Annunziata	42	-7,1%	1,23%	974	0,2%
C4	Argine sx Calopinace, Viale G. Galilei, Stadio nord, Botteghelle, Viale Europa	102	-15,0%	1,18%	858	-2,4%
C5	Stadio sud, Argine dx S. Agata, Sbarre Superiori	107	15,9%	1,29%	922	-2,2%
C6	Circonvallazione Jonica lato mare, Argine sx Calopinace, Sbarre Superiori, Argine dx S. Agata	60	-26,2%	1,06%	933	5,5%
D1	Argine dx Annunziata, San Brunello, Casalotto, Torrente Lupardini	6	-15,3%	0,46%	913	-1,4%
D2	Zona urbanizzata Circonvallazione Jonica lato monte	32	16,2%	0,57%	870	1,2%
D3	Circonvallazione Jonica lato monte, Rione San Sperato	11	-9,8%	0,50%	731	0,0%
D5	Rione Archi e zone limitrofe urbanizzate	31	-42,7%	0,76%	898	-0,2%
D8	Zone extraurbane di Catona e Gallico	33	23,3%	0,92%	826	4,5%
D9	Quartieri Saracinello, Valanidi e zone limitrofe urbanizzate	17	-17,9%	0,57%	727	0,0%
D10	Centri urbani di Catona e Gallico	110	110,0%	1,80%	875	-1,5%
D15	Frazione Gallina e insediamenti urbani circostanti	11	22,2%	0,82%	812	-4,0%
D16	Località Arangea e Ravagnese	28	-1,1%	0,62%	781	-1,6%
D17	Frazioni San Gregorio, San Leo e area industriale intermedia	8	-26,4%	0,64%	737	0,0%
D18	Frazioni Pellarò e Bocale con insediamenti urbani minori in zona collinare e pedemontana	44	11,9%	0,79%	821	-4,2%
R1	Frazioni Terreti, Ortì, Podargoni e insediamenti urbani minori in zona collinare e pedemontana	22	8,1%	0,40%	556	0,0%
R2	Frazioni Rosali, Villa San Giuseppe, Salice e agglomerati urbani minori in zona rurale collinare	18	21,4%	0,52%	572	0,0%
R3	Frazioni Cataforio, Mosorrofa, San Salvatore, Sala e insediamenti urbani in zona collinare semipianeggiante	6	-30,8%	0,24%	579	0,0%
R4	Frazioni Valanadi, Croce e case sparse in territorio rurale periferia sud	24	-22,4%	0,54%	529	0,0%
nd	Nd	8	74,7%	6,78%	-	-
	Reggio di Calabria	942	-0,3%	0,94%	845	-1,4%

FOCUS provinciale – Vibo Valentia

La provincia di Vibo Valentia comprende 50 comuni che, ai fini dell'analisi del mercato immobiliare residenziale, sono stati raggruppati nelle seguenti 7 macroaree provinciali (Figura 29):

- Vibo Valentia capoluogo
- Costa degli Dei (7 comuni)
- Serre Vibonesi (10 comuni)
- Promontori del Poro (7 comuni)
- Piedimonti Vibonesi (9 comuni)
- Distretto dei Normanni e Valle del Mesima (9 comuni)
- Piana dell'Angitola (7 comuni)

La macroarea Costa degli Dei raccoglie i comuni costieri con le quotazioni immobiliari più alte ed un mercato immobiliare discretamente dinamico. Le quattro macroaree Serre Vibonesi, Promontori del Poro, Piedimonti Vibonesi e Distretto dei Normanni e Valle del Mesima raccolgono i comuni a ridosso delle zone montane e premontane, con un mercato immobiliare poco dinamico e quotazioni che spesso si presentano al di sotto del valore di costruzione. La macroarea Piana dell'Angitola è sostanzialmente assimilabile alle macroaree montane, fatta eccezione per il comune di Pizzo che ha un mercato dinamico e quotazioni elevate come il resto dei comuni costieri.

Nel 2018 il mercato immobiliare nella Provincia ha avuto un andamento negativo (-2%) associato ad una quotazione media quasi invariata. I dati delle transazioni nelle diverse macroaree provinciali sono desumibili dalla Tabella 22. Per il periodo in esame il maggior numero di transazioni è stato rilevato nella macroarea Costa degli Dei (NTN pari a 252), che corrisponde a circa il 27% del mercato provinciale. Dopo la Costa degli Dei, le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni superiore a 100 risultano: Vibo Valentia capoluogo (203 NTN), Piana dell'Angitola (178 NTN), Distretto dei Normanni e Valle del Mesima (100 NTN). Le due macroaree principali (Costa degli Dei ed il Capoluogo) assorbono oltre il 48% del mercato provinciale. Le macroaree che presentano un trend positivo delle transazioni rispetto al 2017 sono la Costa degli Dei (+4.2), la Piedimonti Vibonesi (+43.4) e la Promontori del Poro (+12.3%); tale incremento non riesce tuttavia a compensare le variazioni negative registrate nelle restanti macroaree che complessivamente assorbono una maggiore quota di mercato.

Le serie storiche del numero indice NTN e dell'IMI (Figure 30 e 31) evidenziano un rallentamento della ripresa avviata a partire dal 2014.

Ne 2018 le quotazioni medie registrano una complessiva stabilità sull'intera provincia (Tabella 23); la crescita delle quotazioni nelle macroaree Costa degli Dei (+3,29%) e Piana dell'Angitola (+1,87%) si contrappone alla contrazione diffusa sulle restanti macroaree, compreso il Capoluogo (-1,14%). Il valore medio provinciale si attesta su 624 €/m². Le macroaree Vibo Valentia Capoluogo e Costa degli Dei si attestano su valori medi pari rispettivamente a 791 €/m² e 891 €/m². La serie storica delle quotazioni evidenzia un trend positivo degli ultimi anni trainato dai comuni non capoluogo (Figura 32).

Il dettaglio sul mercato del Capoluogo è riportato in Tabella 24 con i dati relativi a NTN, IMI e quotazioni di ciascuna zona OMI.

La provincia – Vibo Valentia

Figura 29: Macroaree provinciali di Vibo Valentia

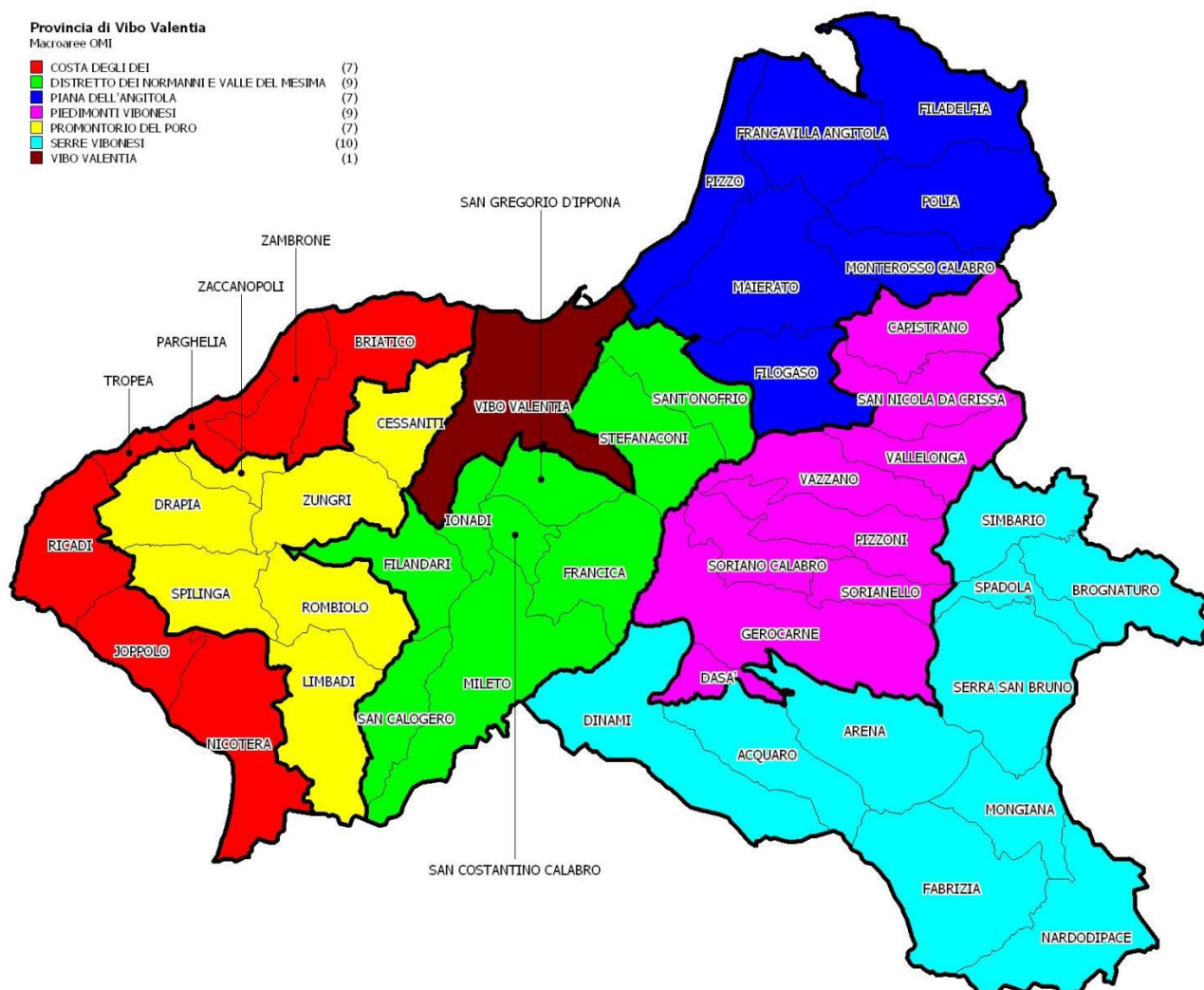


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Costa degli Dei	252	4,2%	26,7%	0,98%	0,03
Distretto dei Normanni e valle del Mesima	100	-6,4%	10,6%	0,54%	-0,04
Piana dell'Angitola	178	-7,5%	18,9%	1,00%	-0,09
Piedimonti Vibonesi	63	43,4%	6,7%	0,61%	0,18
Promontori del Poro	66	12,3%	7,0%	0,51%	0,06
Serre Vibonesi	82	-24,1%	8,7%	0,51%	-0,16
Vibo Valentia Capoluogo	203	-4,1%	21,5%	1,09%	-0,05
Vibo Valentia	944	-2,0%	100,0%	0,79%	-0,02

Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo -Vibo Valentia

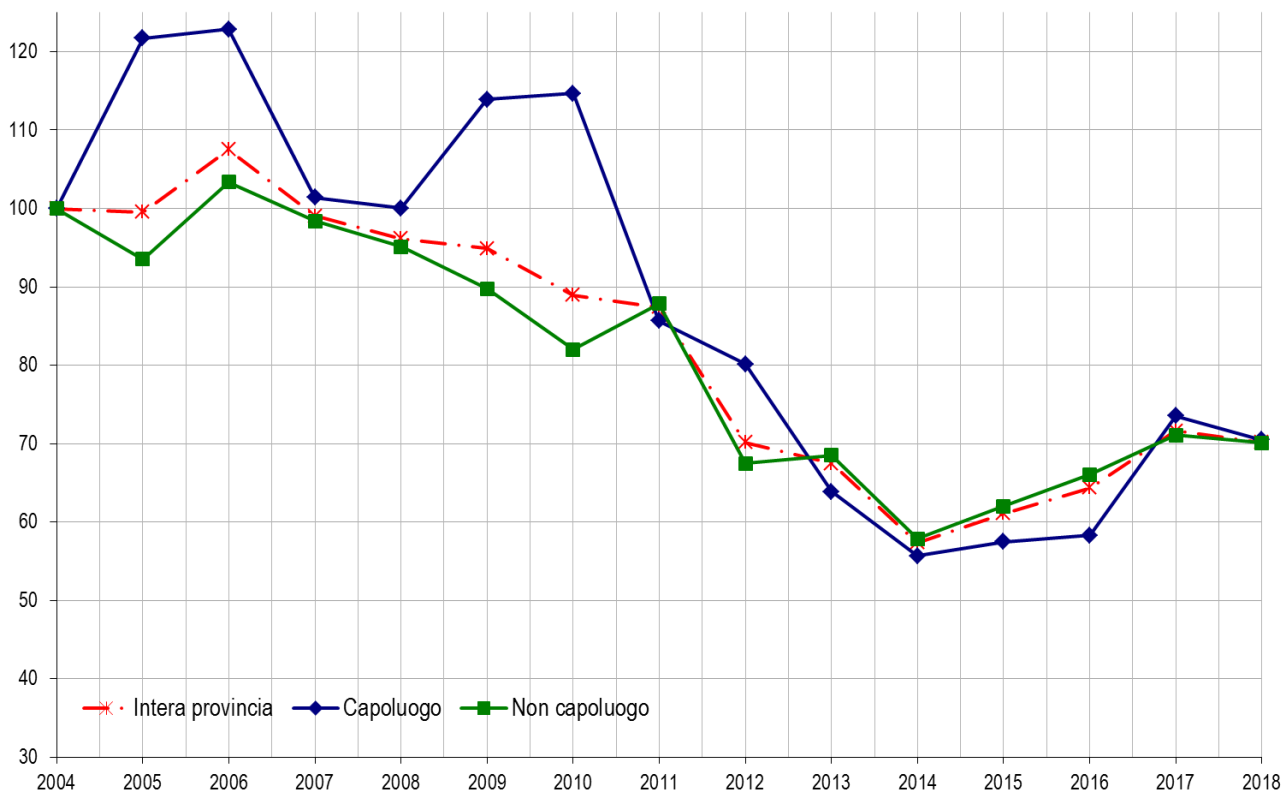


Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Vibo Valentia

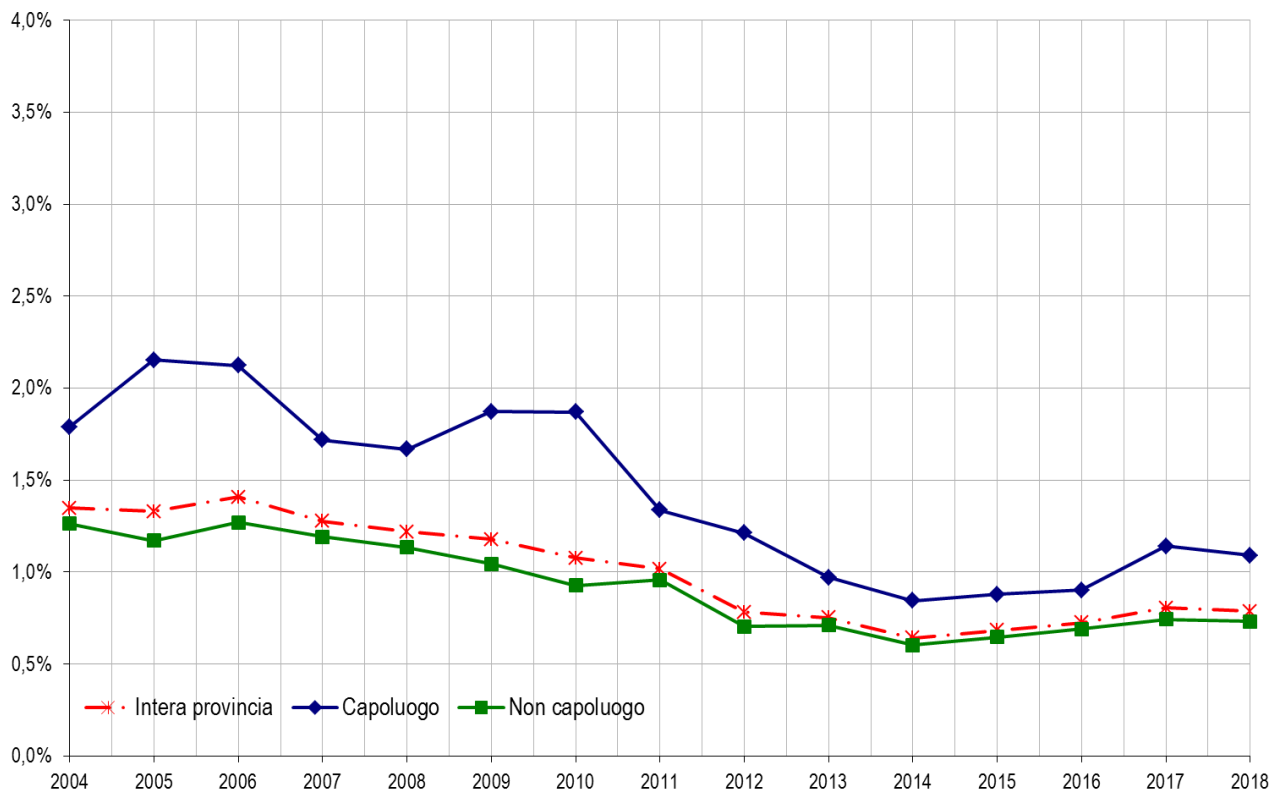
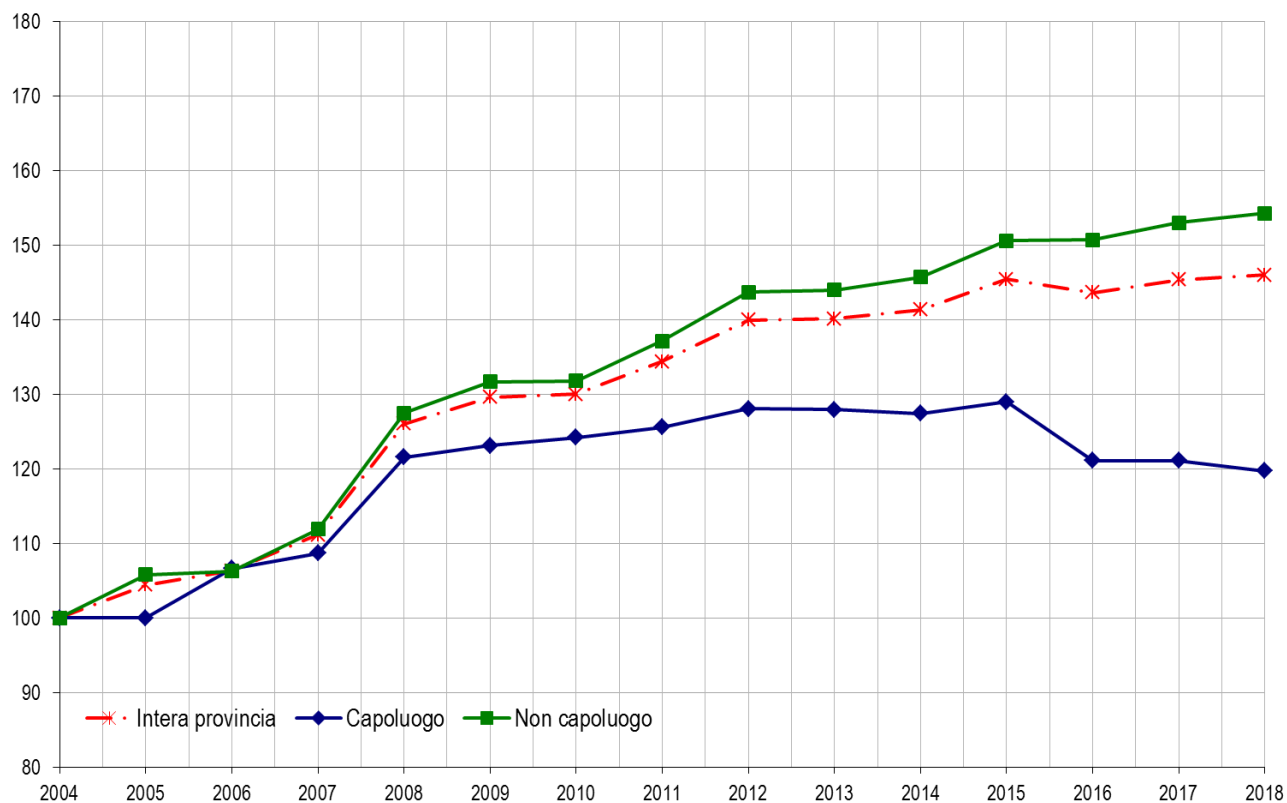


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Costa degli Dei	891	3,29%	176,0
Distretto dei Normanni e valle del Mesima	465	-0,23%	149,8
Piana dell'Angitola	635	1,87%	152,0
Piedimonti Vibonesi	422	-3,03%	128,4
Promontori del Poro	412	-0,59%	138,6
Serre Vibonesi	476	-3,20%	137,8
Vibo Valentia Capoluogo	791	-1,14%	119,7
Vibo Valentia	624	0,44%	146,0

Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Vibo Valentia



Il comune – Vibo Valentia

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media –Vibo Valentia

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B2	Viale Kennedy, Piazza Martiri D`Ungheria, Corso Vittorio Emanuele III, Corso Umberto I, Largo Conservatorio	32	-12,8%	1,31%	1.065	-2,4%
C3	Cancello Rosso, Viale Della Pace, Matteotti, De Gasperi, Accademie Vibonesi	11	-42,1%	0,63%	1.009	-2,0%
C4	Viale Affaccio, Moderata Durant, Bitonto	18	-18,9%	0,99%	983	-3,0%
D4	Via SS 18	11	271,0%	1,30%	880	0,0%
D5	Loc. Moderata Durant, Feudotto	1	nd	0,98%	1.019	-0,6%
D6	Piscopio, Nasari, Mesima, Palermo	4	-4,3%	0,37%	679	-7,7%
E10	C.da Aeroporto, Via Nazionale, Loc. Scannapieco	2	0,0%	0,90%	785	7,2%
E6	Viale Stazione, Via Roma, Purgatorio	16	4,9%	1,83%	885	2,1%
E7	Frazione Longobardi	5	354,0%	2,06%	560	-0,9%
E8	Zona Industriale , C.da Cuccurata, Via Briatico, Loc. Pennello	20	24,8%	1,32%	511	-0,5%
E9	Frazione Vena ,Triparni	4	33,3%	0,57%	621	-3,2%
R5	Zona Agricola Piscopio	0			335	-4,3%
R6	Zona Agricola	1	-66,7%	0,28%	340	-2,9%
nd		78	-8,7%	1,16%	0	
	Vibo Capoluogo	203	-4,1%	1,09%	851	-2,1%

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo	2
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	4
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 12: Macroaree urbane di Catanzaro	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI	17
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI	19
Figura 16: Macroaree provinciali di Cosenza	21
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 20: Zone urbane di Cosenza	25
Figura 21: Macroaree provinciali di Crotona	28
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 25: Macroaree provinciali di Reggio Calabria	34
Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 29: Macroaree provinciali di Vibo Valentia	39
Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo -Vibo Valentia	40
Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Vibo Valentia	40
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Vibo Valentia	41

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	2
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	2
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	6
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	6
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	16
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	16
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	22
Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cosenza.....	26
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Crotone	32
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Reggio di Calabria.....	37
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media –Vibo Valentia.....	42