



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

REGIONE CALABRIA

data di pubblicazione: 3 giugno 2021
periodo di riferimento: anno 2020

a cura della
Direzione Regionale Calabria (Ingg. Longo Giuliana, Prane Gabriele)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale Territorio (Ing. Anastasio Pasquale)
Direzione provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale Territorio (Ing. Ritacco Bennardina)
Direzione provinciale di Crotona – Ufficio Provinciale Territorio (Ing. Anastasio Pasquale)
Direzione provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale Territorio (Ing. Leggio Gabriele)
Direzione provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio (Ing. Anastasio Pasquale)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2021**
periodo di riferimento: **anno 2020**

*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.....	3
Le compravendite.....	4
Le dimensioni.....	8
Le quotazioni.....	9
FOCUS provinciale - <i>Catanzaro</i>	11
La provincia – <i>Catanzaro</i>	12
Il comune – <i>Catanzaro</i>	15
FOCUS provinciale - <i>Cosenza</i>	22
La provincia – <i>Cosenza</i>	23
Il comune – <i>Cosenza</i>	27
FOCUS provinciale - <i>Crotone</i>	29
La provincia – <i>Crotone</i>	30
Il comune – <i>Crotone</i>	34
FOCUS provinciale – <i>Città Metropolitana di Reggio Calabria</i>	35
La Città Metropolitana - <i>Reggio Calabria</i>	37
Il comune – <i>Reggio Calabria</i>	40
FOCUS provinciale – <i>Vibo Valentia</i>	41
La provincia – <i>Vibo Valentia</i>	42
Il comune – <i>Vibo Valentia</i>	45
Indice delle Figure.....	46
Indice delle Tabelle.....	47

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo. È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

Come era prevedibile attendersi a causa degli effetti della pandemia da covid19, il 2020 segna un calo nel mercato immobiliare residenziale regionale superiore al 9%. La contrazione è diffusa su tutto il territorio, raggiungendo nei capoluoghi perdite superiori al 16%; meno colpita appare la Città Metropolitana di Reggio Calabria che contiene le perdite intorno al 7%. In termini assoluti il mercato regionale ha registrato 10.815 transazioni normalizzate (NTN), con una intensità del mercato immobiliare (IMI) pari a 0,79.

Rimangono invariati gli assetti che definiscono la struttura del mercato regionale: l'estensione territoriale delle province, la densità abitativa, la polarizzazione dei capoluoghi, lo sviluppo economico di alcuni comprensori e l'attrattiva turistica di singole località definiscono gli elementi su cui si sviluppano, anno per anno, le performance del mercato. In virtù della notevole estensione territoriale (6.709 km²), il maggior apporto al mercato regionale (44,3%) è sempre fornito dalla provincia di Cosenza, la provincia di Catanzaro e la città Metropolitana di Reggio Calabria assorbono circa il 20% ciascuna, lasciando alle province di Crotone e Vibo Valentia quote di mercato inferiori al 10%. Fra i capoluoghi, Reggio Calabria conserva il mercato maggiore (33,8%) poiché racchiude un territorio piuttosto vasto e abbastanza popolato, forte contrazione per Cosenza che scende al disotto del 20%, sostanzialmente stabili i rapporti delle altre province (Figura 1)

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni, mentre nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI; entrambi mostrano come la contrazione registratasi nel 2020 abbia riportato il mercato immobiliare residenziale ai livelli prossimi al 2015 dopo quattro anni di crescita consecutiva.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali. Per numero di transazioni, con valori analoghi o superiori ai capoluoghi, emergono: il grande comune jonico di recente formazione Corigliano-Rossano e il comune di Lamezia Terme, realtà strategica per il commercio e la logistica, baricentro delle infrastrutture di trasporto calabresi.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. L'analisi dei dati mostra un incremento generale della superficie media compravenduta, più marcato nei capoluoghi.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Prevalgono generalmente le classi dimensionali centrali, mentre si osserva un diverso orientamento del mercato fra provincia e capoluoghi rispetto alle classi dimensionali estreme.

Le Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo; nella forte contrazione generale si osserva che la classe dimensionale con le perdite minori è quella delle abitazioni più grandi.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale.

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:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
CATANZARO	2.176	-13,1%	0,85%	-0,13	20,1%
COSENZA	4.795	-7,1%	0,92%	-0,07	44,3%
CROTONE	864	-7,4%	0,76%	-0,06	8,0%
REGGIO DI CALABRIA	2.188	-6,8%	0,60%	-0,05	20,2%
VIBO VALENTIA	793	-20,1%	0,66%	-0,17	7,3%
CALABRIA	10.815	-9,4%	0,79%	-0,08	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
CATANZARO	617	-17,8%	1,32%	-0,29	24,8%
COSENZA	491	-24,4%	1,34%	-0,44	19,8%
CROTONE	338	-21,2%	1,19%	-0,32	13,6%
REGGIO DI CALABRIA	839	-7,1%	0,83%	-0,07	33,8%
VIBO VALENTIA	198	-16,5%	1,06%	-0,21	8,0%
CALABRIA	2.485	-16,4%	1,07%	-0,21	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per intera provincia e capoluogo

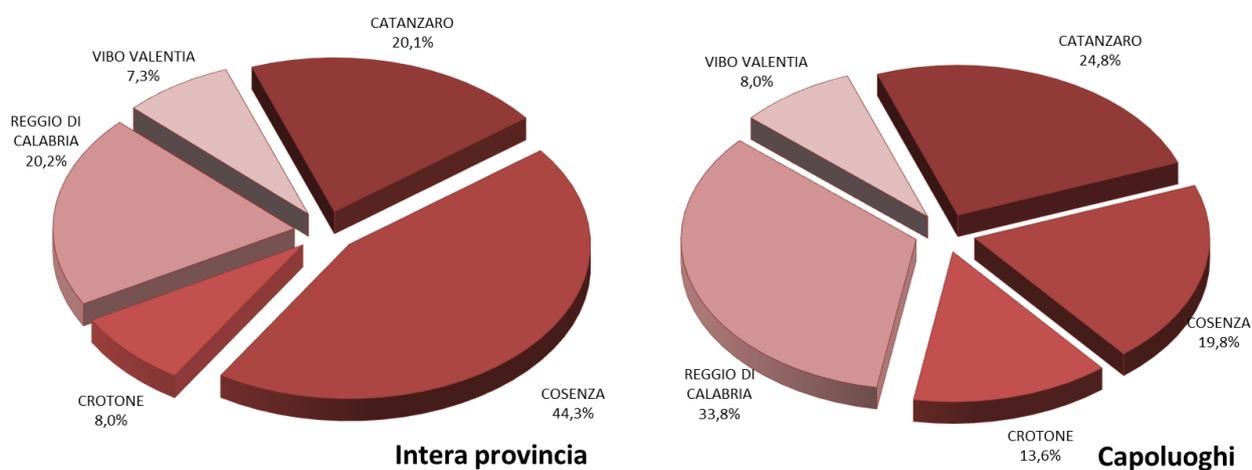


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

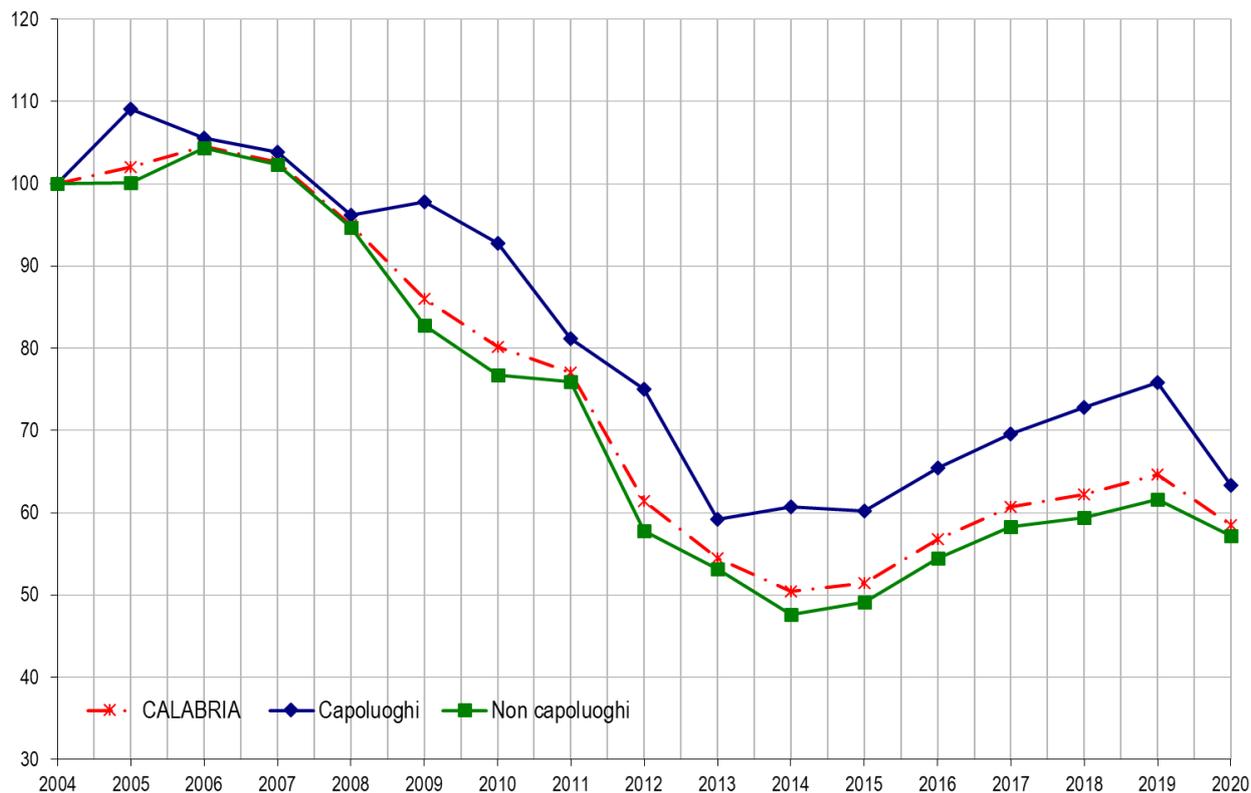


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

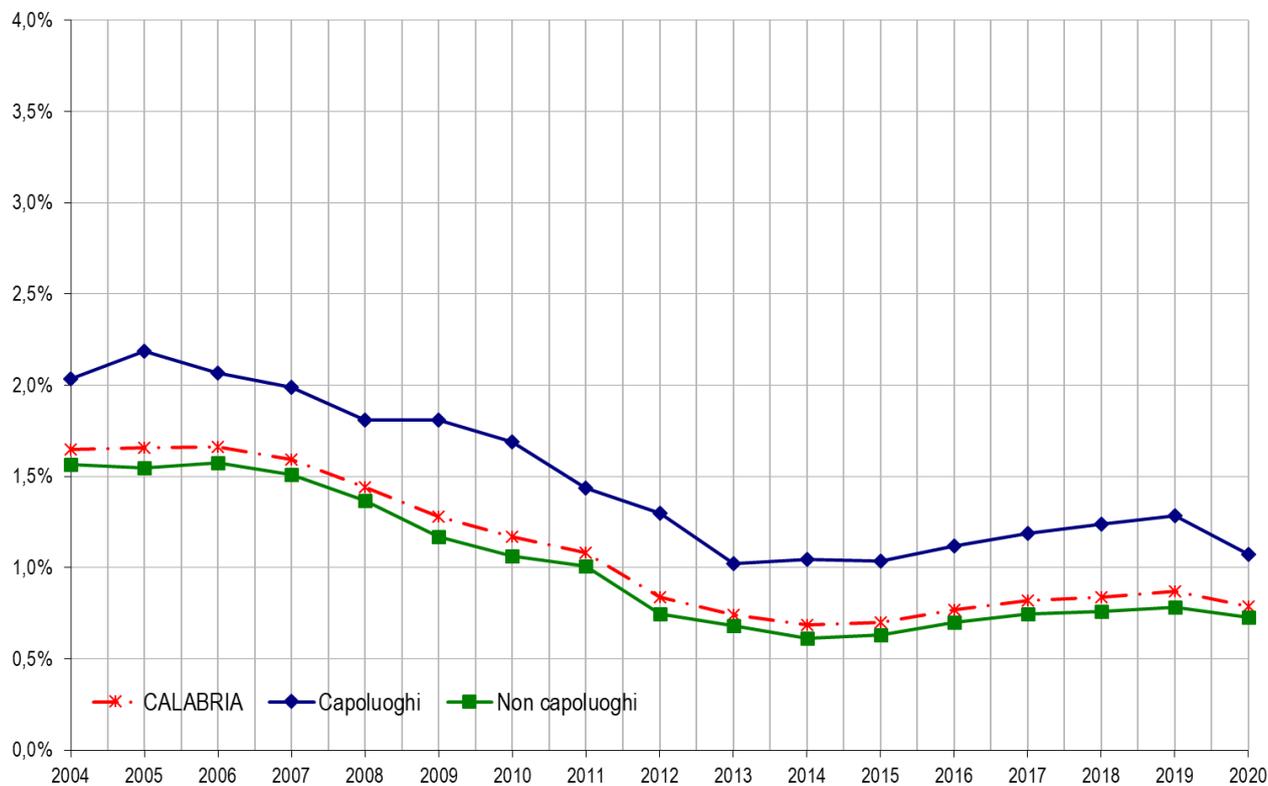


Figura 4: Distribuzione NTN 2020 nei comuni della regione

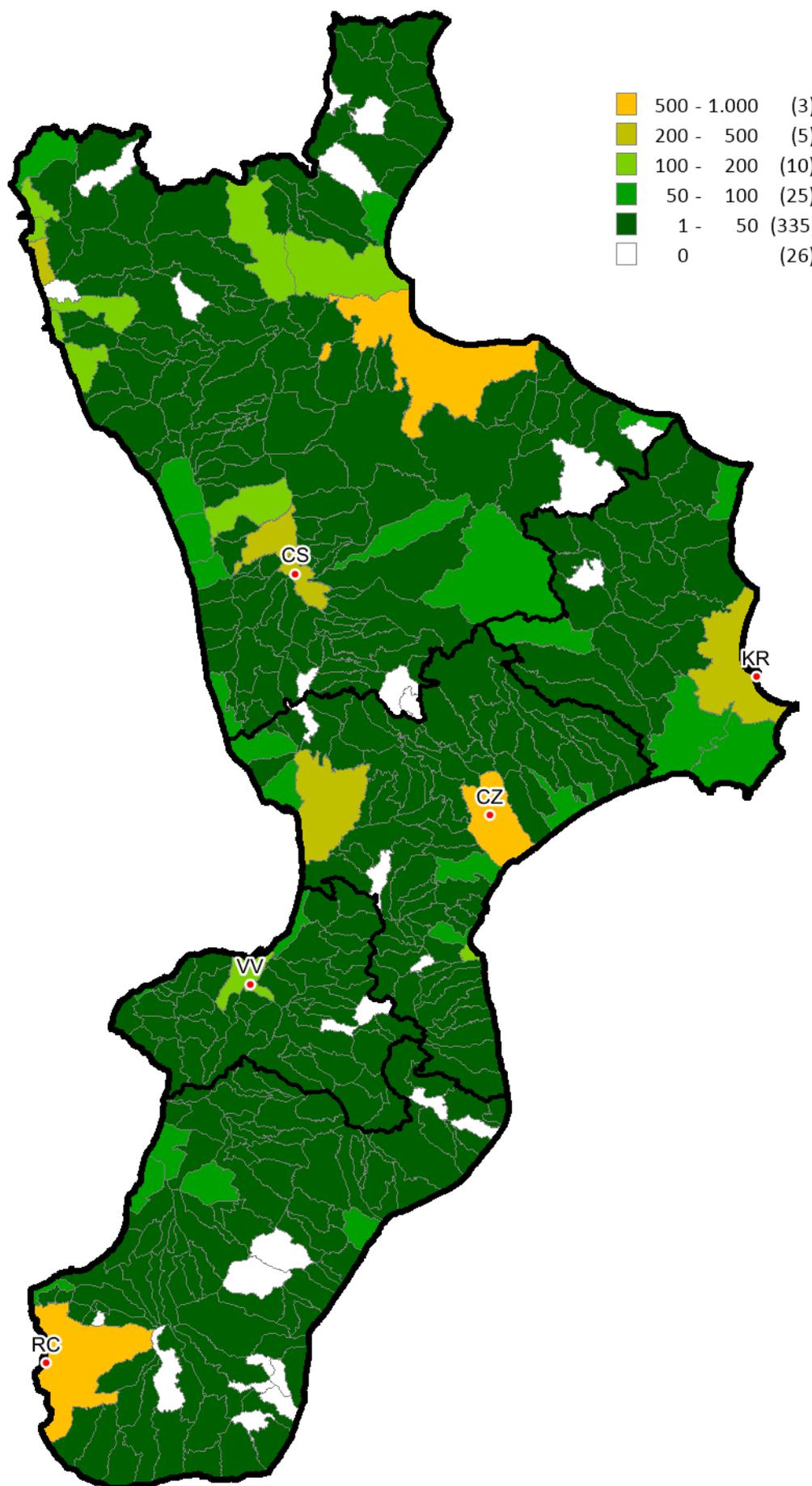
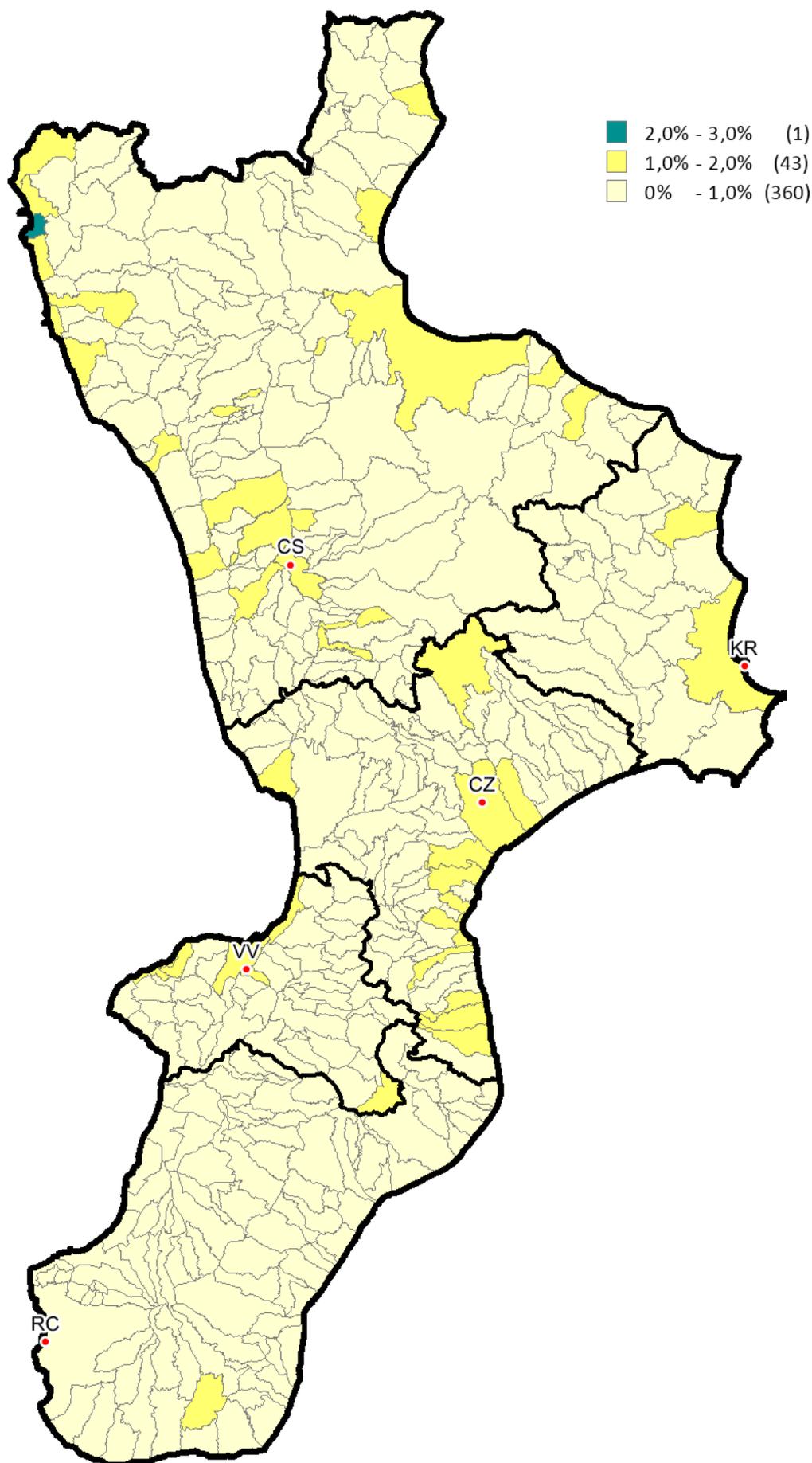


Figura 5: Distribuzione IMI 2020 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2020	STN media Differenza m ² 2020/19	STN media m ² 2020	STN media Differenza m ² 2020/19
CATANZARO	103,1	0,5	109,0	2,3
COSENZA	101,3	1,7	112,5	4,8
CROTONE	100,0	0,3	109,1	2,1
REGGIO DI CALABRIA	112,4	2,7	118,4	2,7
VIBO VALENTIA	102,4	0,7	114,8	0,9
CALABRIA	103,9	1,5	113,4	3,1

Tabella 4: NTN 2020 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	300	638	484	356	398	2.176
COSENZA	706	1.486	976	788	838	4.795
CROTONE	136	247	207	137	137	864
REGGIO DI CALABRIA	189	526	526	486	460	2.188
VIBO VALENTIA	102	252	162	141	136	793
CALABRIA	1.433	3.150	2.355	1.909	1.968	10.815

Tabella 5: NTN 2020 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	56	161	165	124	110	617
COSENZA	32	107	148	107	97	491
CROTONE	36	72	94	77	60	338
REGGIO DI CALABRIA	34	185	202	229	189	839
VIBO VALENTIA	14	52	42	43	47	198
CALABRIA	172	577	651	581	504	2.485

Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 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	2,1%	-14,0%	-24,8%	-13,6%	-3,9%	-13,1%
COSENZA	-14,3%	-5,2%	-10,3%	-9,3%	3,6%	-7,1%
CROTONE	-7,2%	-6,8%	-9,6%	-10,1%	-2,0%	-7,4%
REGGIO DI CALABRIA	-16,7%	-12,9%	-8,4%	-1,7%	2,6%	-6,8%
VIBO VALENTIA	-37,1%	-12,8%	-16,3%	-19,3%	-21,2%	-20,1%
CALABRIA	-13,4%	-9,2%	-13,7%	-9,2%	-0,7%	-9,4%

Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

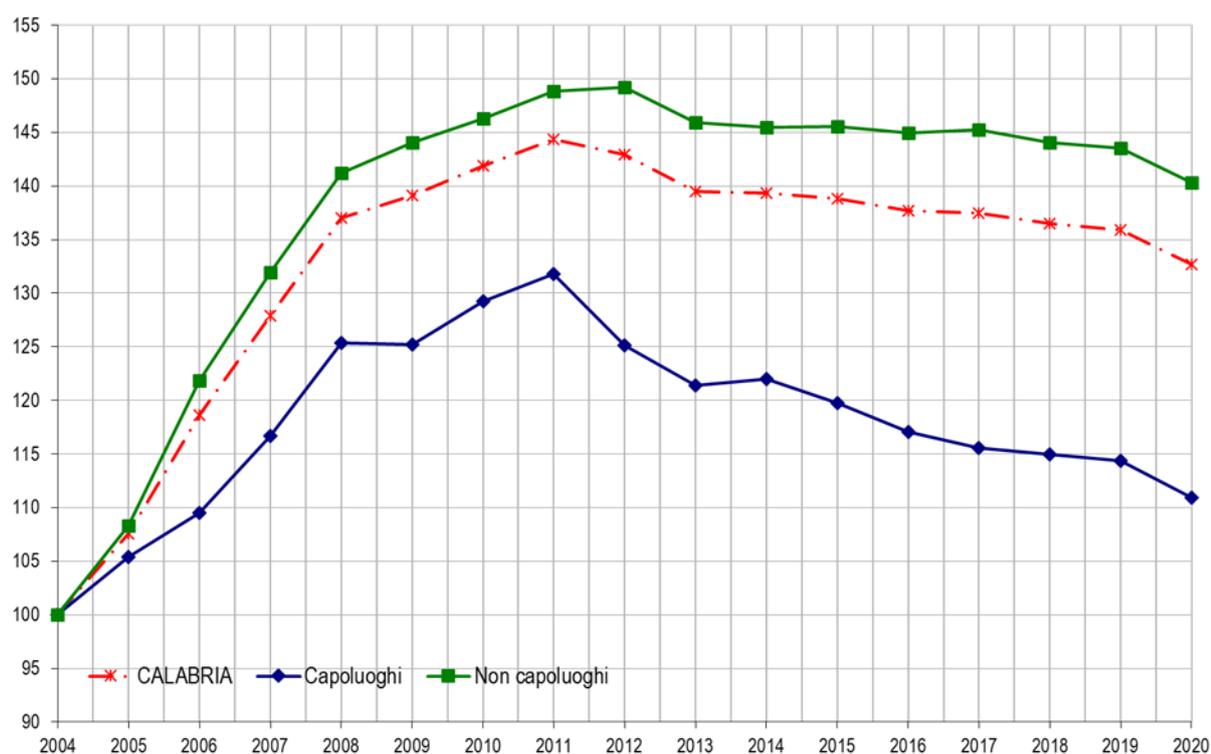
Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	21,5%	-23,1%	-31,6%	-5,2%	-9,6%	-17,8%
COSENZA	-17,3%	-27,7%	-32,5%	-26,4%	-1,2%	-24,4%
CROTONE	-23,5%	-22,2%	-28,0%	-17,7%	-9,6%	-21,2%
REGGIO DI CALABRIA	9,6%	-10,0%	-20,2%	0,7%	1,6%	-7,1%
VIBO VALENTIA	-3,6%	-16,7%	-10,0%	-34,5%	-1,8%	-16,5%
CALABRIA	-3,0%	-19,6%	-26,9%	-12,5%	-3,3%	-16,4%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media¹ e variazione annua² per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
CATANZARO	1.008	-0,1%	701	0,0%
COSENZA	956	-5,4%	685	-2,9%
CROTONE	952	-2,0%	585	-0,5%
REGGIO DI CALABRIA	807	-4,0%	550	-3,9%
VIBO VALENTIA	752	-2,5%	580	-0,8%
CALABRIA	885	-3,0%	640	-2,2%

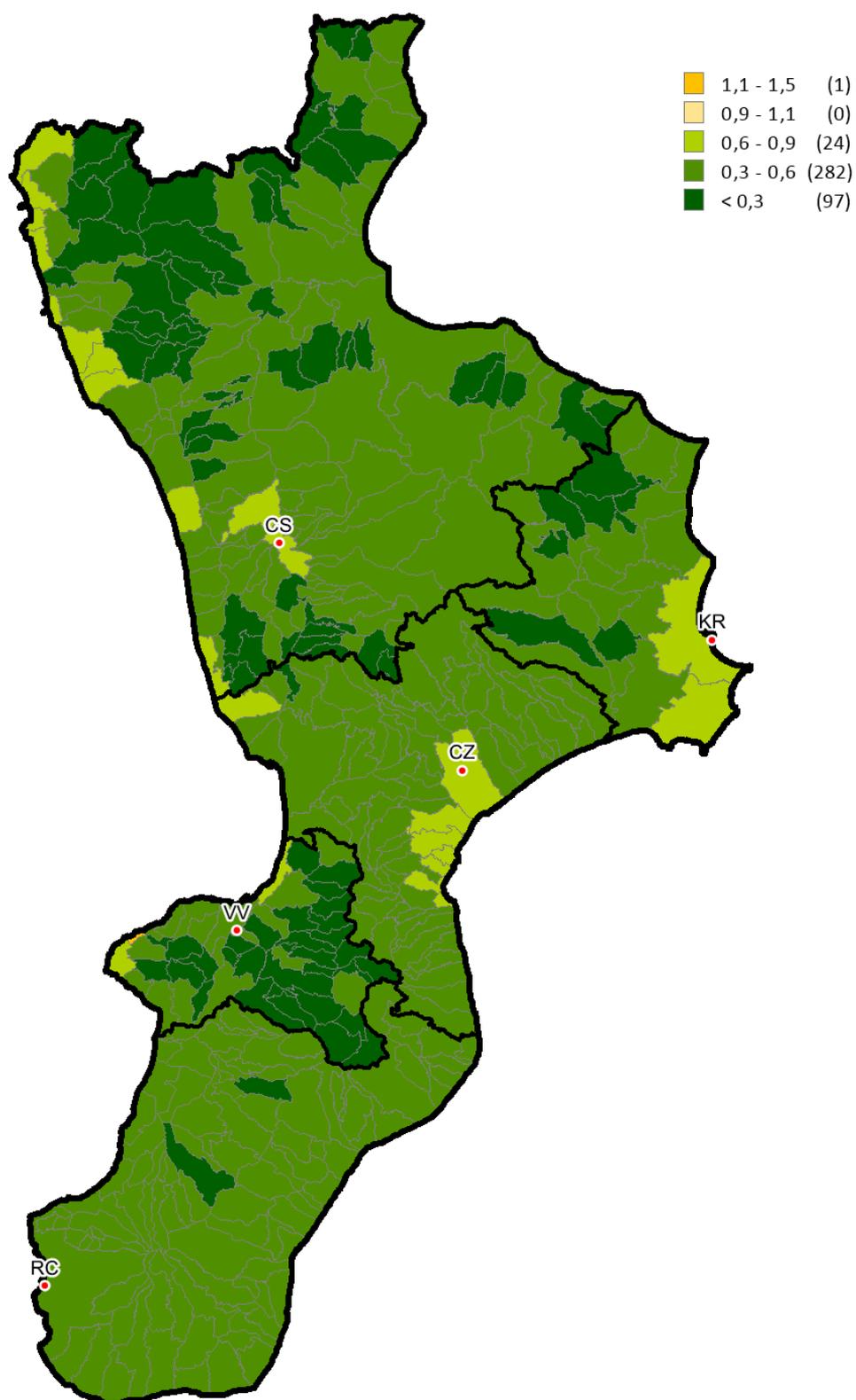
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



¹ La quotazione relativa ai capoluoghi, riportata in questa tabella, 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.

² Può accadere che la quotazione dell'anno precedente, rispetto alla quale è stata calcolata la variazione percentuale annua, possa essere diversa da quella pubblicata nel report dello scorso anno. Ciò accade quando viene ricostruita la serie storica delle quotazioni medie comunali a seguito di modifiche eseguite, nel corso dell'ultimo anno, nella zonizzazione o nelle tipologie edilizie quotate di uno o più comuni. Piccole differenze sono inoltre dovute all'aggiornamento del peso utilizzato ogni anno nel calcolo del valore medio pesato di un'aggregazione sovra comunale. Il peso infatti è rappresentato dallo stock delle abitazioni censite negli archivi catastali al 31 dicembre dell'anno di riferimento dell'ultima quotazione (il 2020 in questo report).

Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2020 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Catanzaro

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Catanzaro suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Sono definite 10 macroaree:

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

I due principali comuni della provincia, Catanzaro e Lamezia Terme, sono considerate macroaree a sé stanti in quanto presentano specifiche caratteristiche dimensionali di territorio e popolazione, nonché proprie dinamiche del mercato immobiliare. La macroarea *Asse S. Eufemia-CZ* rappresenta il collegamento tra queste due macroaree lungo la direttrice est-ovest. I comuni del versante costiero tirrenico a nord e a sud di Lamezia Terme costituiscono un'unica macroarea, denominata *Costa di Capo Suvero*. Più estesa della tirrenica, la costa ionica catanzarese comprende 4 macroaree; quella di maggior rilievo è la *Costa di Soverato*, che raggruppa i comuni che gravitano intorno al comune di Soverato, fulcro dello sviluppo turistico ed economico costiero. La *Zona Parco Archeologico "Schillacium"* si distingue per il mix di caratteri storici, archeologici e turistici, mentre i comuni minori della costa ionica sono raggruppati, a nord, nella macroarea denominata *Foci Tacina, Corace e Valle Simeri* ed a sud nella macroarea *Basso Ionio Catanzarese*. Si tratta comuni minori, spesso policentrici, con i nuclei abitati più antichi posti in collina, una marina orientata al turismo e al commercio ed un entroterra a carattere agricolo. Come per tutti i centri della costa ionica calabrese, l'elemento strutturale connettivo di questo territorio è la Strada Statale ionica 106. Salendo di quota, le macroaree *Presila - Reventino* e *Golfo di Squillace - Zona montana*, raccolgono i comuni a ridosso rispettivamente dell'altopiano della Sila e delle Serre; sono aree caratterizzate da un mercato immobiliare molto statico, con quotazioni vicine al valore di costruzione a nuovo.

Il 2020 è stato caratterizzato dalla crisi sanitaria per la diffusione della pandemia da corona virus (COVID-19). Dalla fine del mese di febbraio sono state interrotte la quasi totalità delle attività economiche in conseguenza delle misure di "lockdown". Gli effetti economici sul settore immobiliare, causati dal generale fermo delle attività anzidette, risultano già evidenti nei dati relativi all'annualità in esame.

Dall'analisi del mercato immobiliare provinciale nel 2020, riportata nei successivi grafici e tabelle, emerge un trend negativo, per quanto riguarda il Numero delle Transazioni Normalizzate (2.176 NTN), registrando un - 13,1% rispetto al 2019, analoga situazione si evince sulla quota percentuale di immobili compravenduti in rapporto allo stock (- 0,13% IMI). Per il periodo in esame il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Catanzaro. Il dato del capoluogo presenta un NTN pari a 617, corrispondente al 28,4% del mercato provinciale. I dati delle transazioni nelle diverse macroaree provinciali sono desumibili dalla Tabella 9. Dopo *Catanzaro*, le macroaree in cui si è registrato realizzato un numero di transazioni superiore a 200, sono la macroarea *Lamezia Terme* (279 NTN), la macroarea *Costa di Soverato* (241 NTN), la macroarea *Presila - Reventino* (218 NTN) e la macroarea *Foci Tacina, Corace e Valle Simeri* (208 NTN). Si evidenzia che rispetto all'anno 2020 in tutte le macroaree sono stati registrati decrementi delle vendite, tranne che per le macroaree *Presila - Reventino* e *Foci Tacina, Corace e Valle Simeri* in cui si sono registrati dei leggeri incrementi delle vendite, rispettivamente, pari al 6,2% e al 2,4%.

Relativamente alle quotazioni medie, sull'intera provincia, si registra generalmente una variazione pressoché nulla, con minime variazioni prossime allo zero. La quotazione media provinciale, riportata in Tabella 10, si attesta su 757 €/m²; Catanzaro pone la sua influenza sul dato generale affermandosi su un valore medio di 1.008€/m². Spiccano, dopo il capoluogo, i valori medi registrati per le macroaree *Costa di Soverato* con 970 €/m² e *Schillacium* con 905 €/m².

L'andamento delle serie storiche è deducibile attraverso i grafici riferiti al Numero Indice NTN (

Figura 9) e all'IMI (Figura 10), con i quali vengono confrontati i valori relativi all'intera Provincia, al Comune Capoluogo ed ai rimanenti Comuni del contesto provinciale. Le transazioni nel Capoluogo mostrano un calo rispetto al 2019, riportandosi ai valori del 2017. Una situazione analoga si evidenzia per i comuni non Capoluogo. Anche per l'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo, la verifica della serie storica riflette l'analoga situazione riscontrata per l'NTN. Il grafico Di Figura 11 mostra l'andamento delle quotazioni, distinto per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo; si rileva che dopo un periodo di crescita (2004-2008) le quotazioni sono rimaste stabili.

La provincia – Catanzaro

Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro

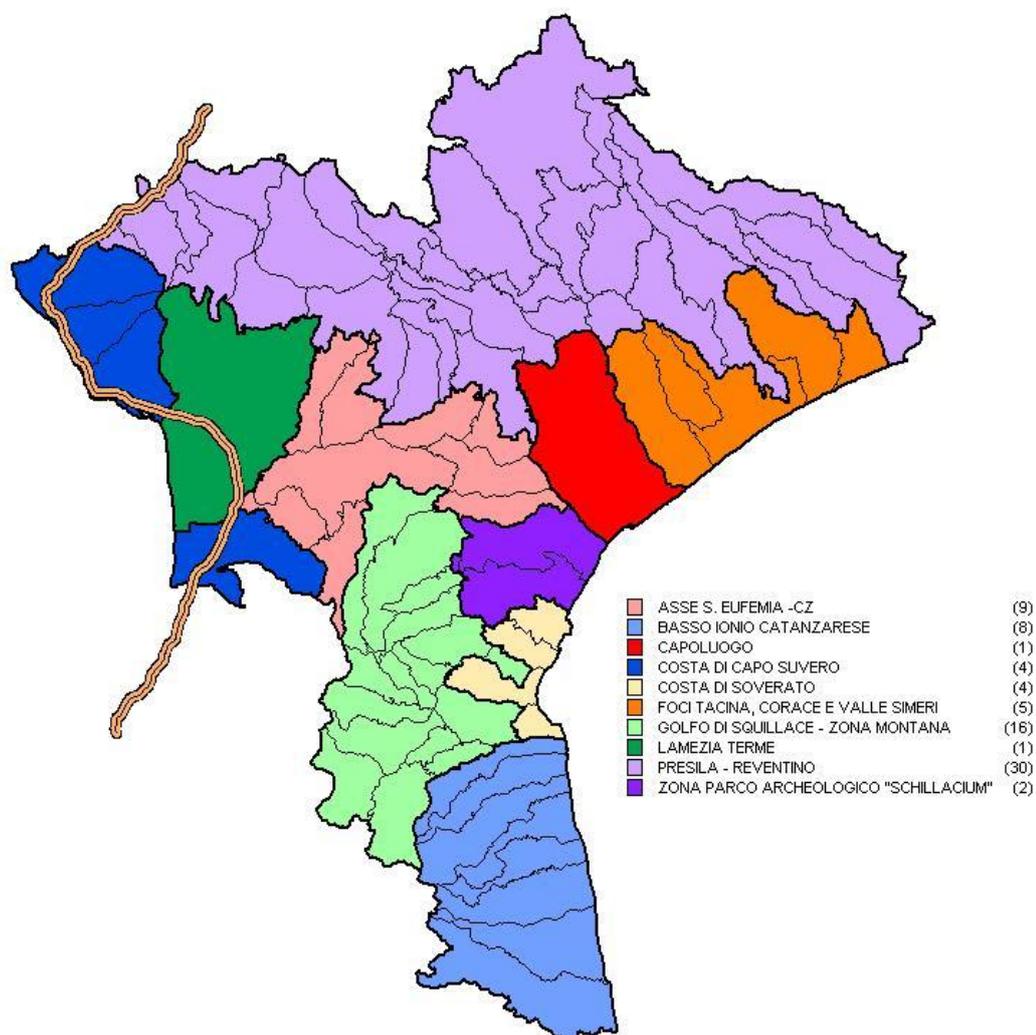


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN per macorarea
ASSE S. EUFEMIA - CZ	75	-39,5%	0,5%	-0,33	3,5%
BASSO IONIO CATANZARESE	192	-9,1%	0,9%	-0,09	8,8%
COSTA DI CAPO SUVERO	138	-14,0%	0,7%	-0,12	6,3%
COSTA DI SOVERATO	241	-6,3%	1,4%	-0,10	11,1%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	208	6,2%	1,0%	0,05	9,6%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	126	-14,5%	0,4%	-0,08	5,8%
LAMEZIA TERME	279	-21,3%	0,8%	-0,21	12,8%
PRESILA - REVENTINO	218	2,4%	0,5%	0,01	10,0%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	81	-9,7%	1,1%	-0,12	3,7%
CATANZARO CAPOLUOGO	617	-17,8%	1,3%	-0,29	28,4%
PROVINCIA DI CATANZARO	2.176	-13,1%	0,8%	-0,13	100,0%

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

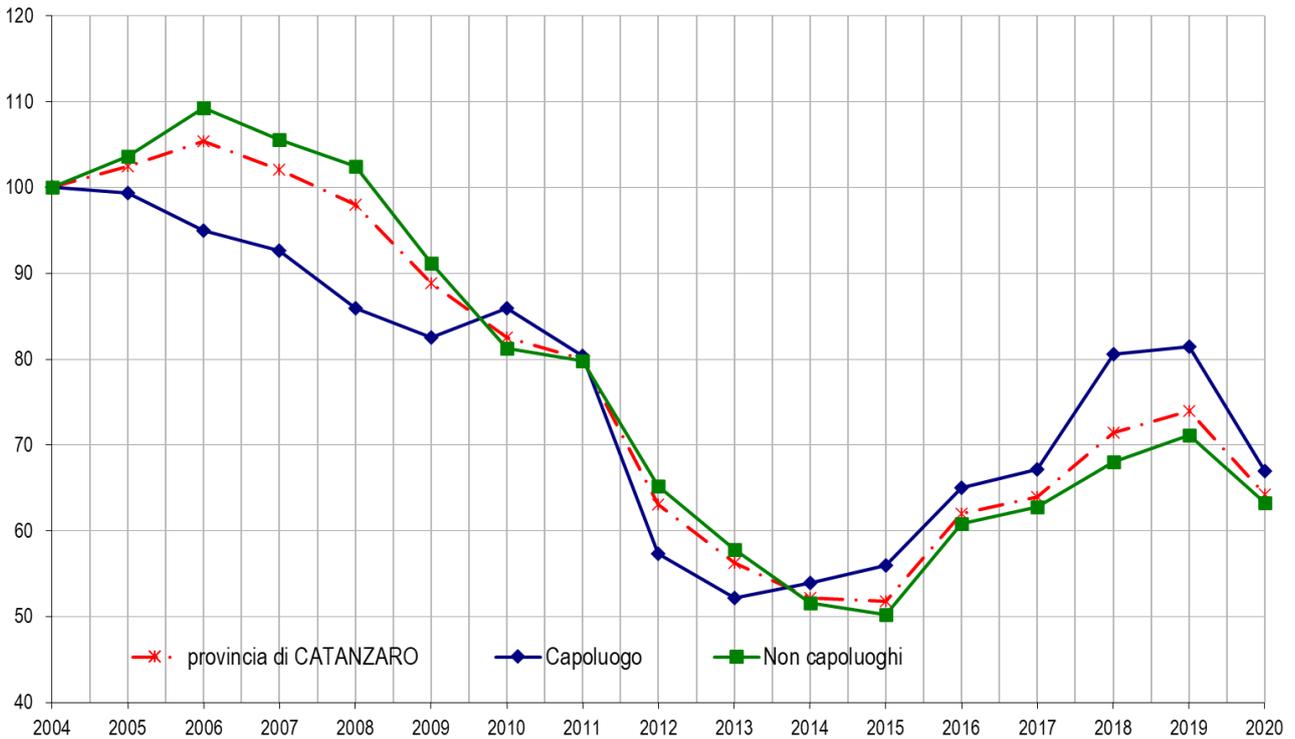


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

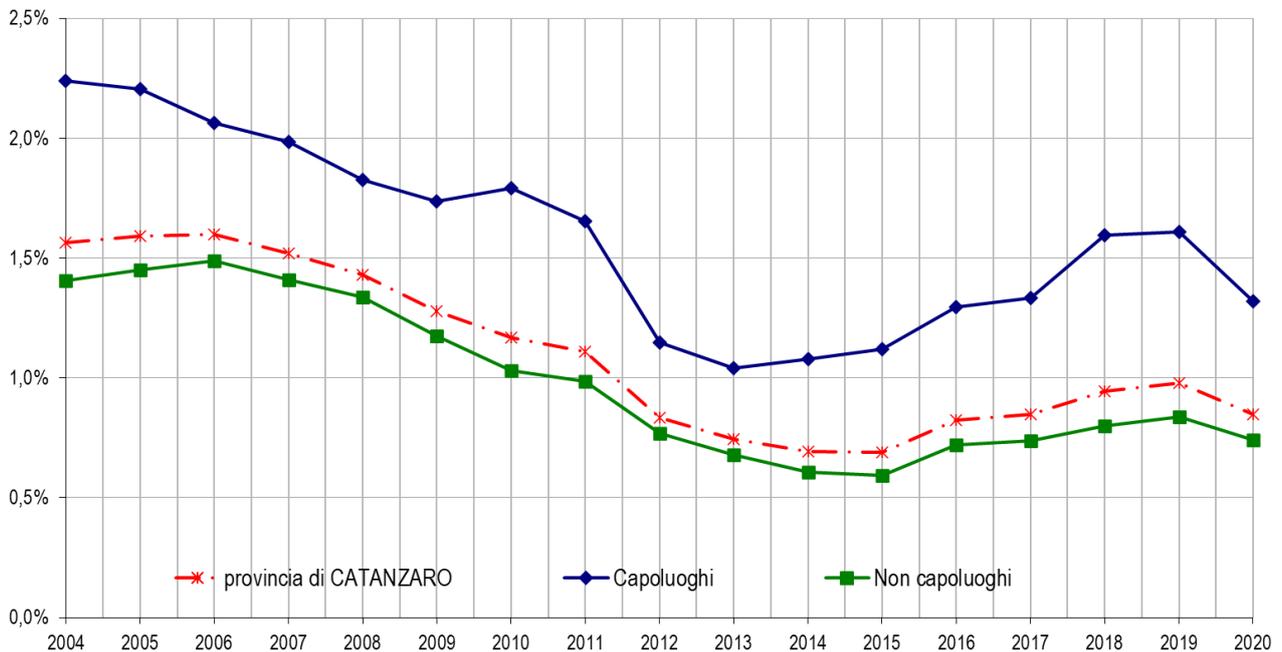
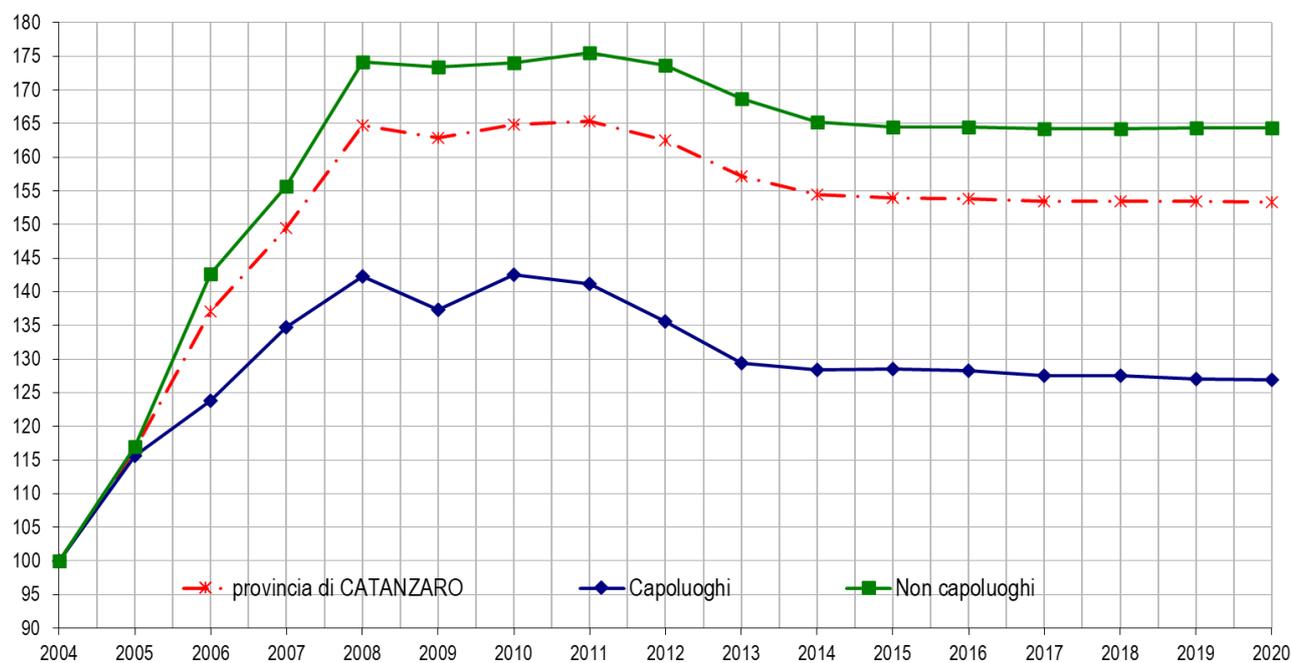


Tabella 10: Quotazione media e variazione³ annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
ASSE S. EUFEMIA - CZ	591	0,0%
BASSO IONIO CATANZARESE	727	0,0%
COSTA DI CAPO SUVERO	764	0,5%
COSTA DI SOVERATO	970	-0,3%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	681	0,0%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	630	0,0%
LAMEZIA TERME	757	-0,2%
PRESILA - REVENTINO	564	0,0%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	905	0,0%
CATANZARO CAPOLUOGO	1.008	-0,1%
PROVINCIA DI CATANZARO	757	-0,1%

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

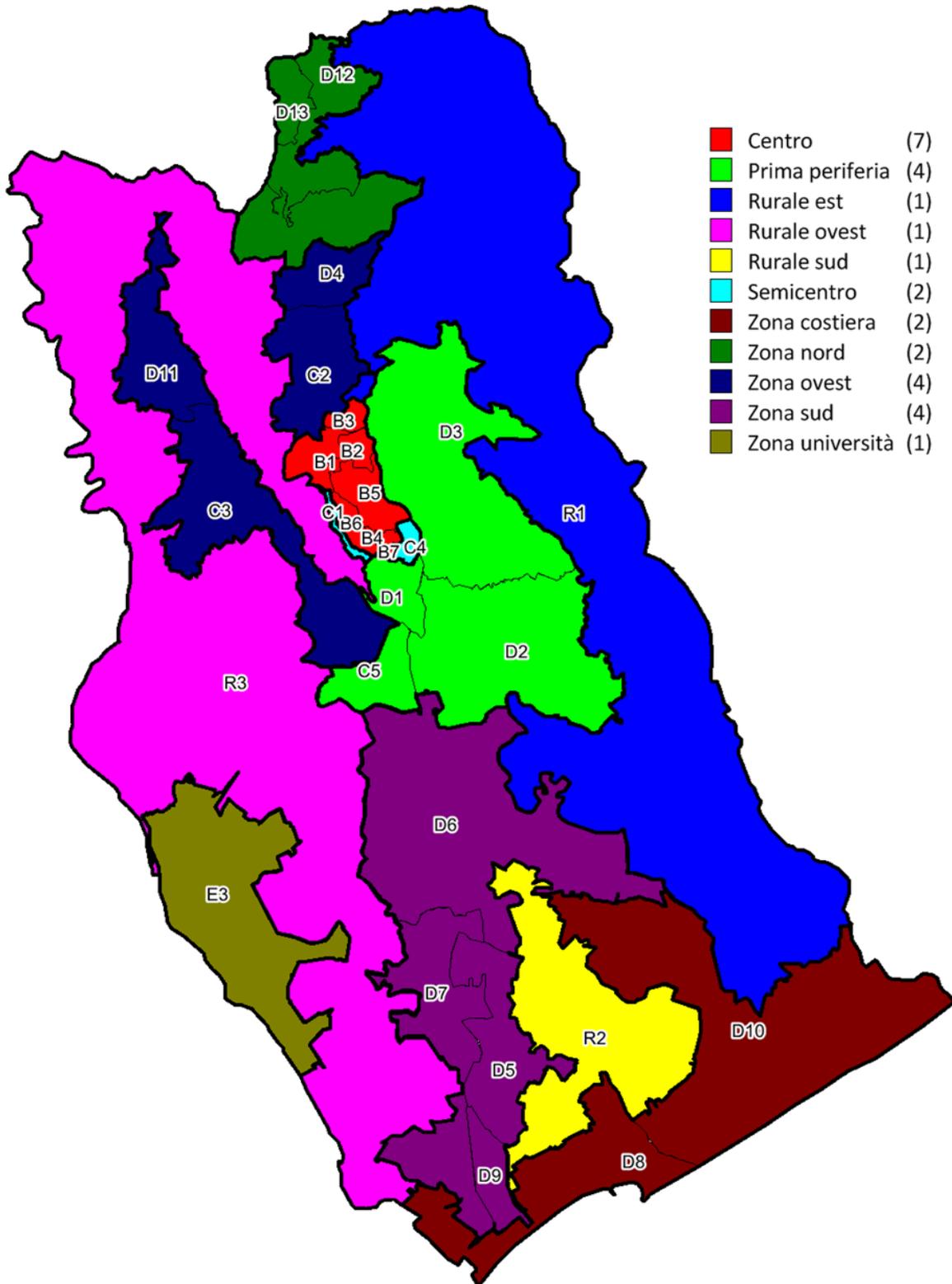


³ Si veda nota 2

Il comune – Catanzaro

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 10 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Catanzaro



In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane. L'emergenza sanitaria ha avuto un forte impatto sul settore immobiliare frenando il mercato anche nel capoluogo di regione. La pandemia ha determinato nel corso di quasi tutto il 2020, una contrazione delle compravendite. Nel comune di Catanzaro il numero delle transazioni nel 2020 è pari a 617 con un decremento rispetto al 2019 del -17,8%. Spiccano i dati relativi alle macroaree urbane Zona Nord (+48,8%), Semicentro (+41,1%) e Centro (+23%), mentre si registrano segni negativi per tutte le restanti macroaree urbane. Il dato relativo alla zona Università ed alle zone Rurale Est e Rurale Sud, anche se positivi, non incidono sul trend generale per l'esiguità delle transazioni registrate. In termini assoluti, il maggior numero di compravendite si registra nelle macroaree Centro (164 NTN), Zona Costiera (136 NTN), Zona Ovest (124 NTN) e Zona Sud (84 NTN).

Nel 2020 la media delle quotazioni è rimasta invariata, attestandosi su un valore di 1.142 €/m². In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate si riscontrano nella zona Costiera (1.478 €/m²) e nella Zona Centro (1.279 €/m²) mentre le quotazioni più basse si registrano nelle Zone Rurali (449 €/m²). Tutti i dati sono riportati nella Tabella 12.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravendute, nelle zone OMI del capoluogo.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

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

Macroaree urbane	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN per macroarea
CENTRO	164	23,0%	1,7%	0,32	26,6%
SEMICENTRO	10	41,1%	1,4%	0,35	1,6%
ZONA OVEST	124	-27,1%	1,2%	-0,48	20,1%
PRIMA PERIFERIA	60	-5,4%	0,9%	-0,06	9,6%
ZONA COSTIERA	136	-23,1%	1,8%	-0,59	22,0%
ZONA NORD	13	48,8%	0,9%	0,30	2,2%
ZONA SUD	84	-42,1%	1,0%	-0,75	13,6%
ZONA UNIVERSITA'	4	300,0%	3,5%	2,57	0,6%
RURALE EST	3	50,0%	1,3%	0,43	0,5%
RURALE SUD	2	100,0%	2,5%	1,25	0,3%
RURALE OVEST	4	-60,8%	0,7%	-0,98	0,6%
ND	13	-59,0%	0,7%	-0,86	2,1%
CATANZARO	617	-17,8%	1,3%	-0,29	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
CENTRO	1.279	-0,5%
SEMICENTRO	858	-0,4%
ZONA OVEST	1.089	0,2%
PRIMA PERIFERIA	1.032	-0,5%
ZONA COSTIERA	1.478	1,1%
ZONA NORD	771	0,0%
ZONA SUD	989	-0,3%
ZONA UNIVERSITA'	915	0,0%
RURALE EST	449	0,0%
RURALE SUD	449	0,0%
RURALE OVEST	449	0,0%
CATANZARO	1.142	0,0%

Figura 13: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI

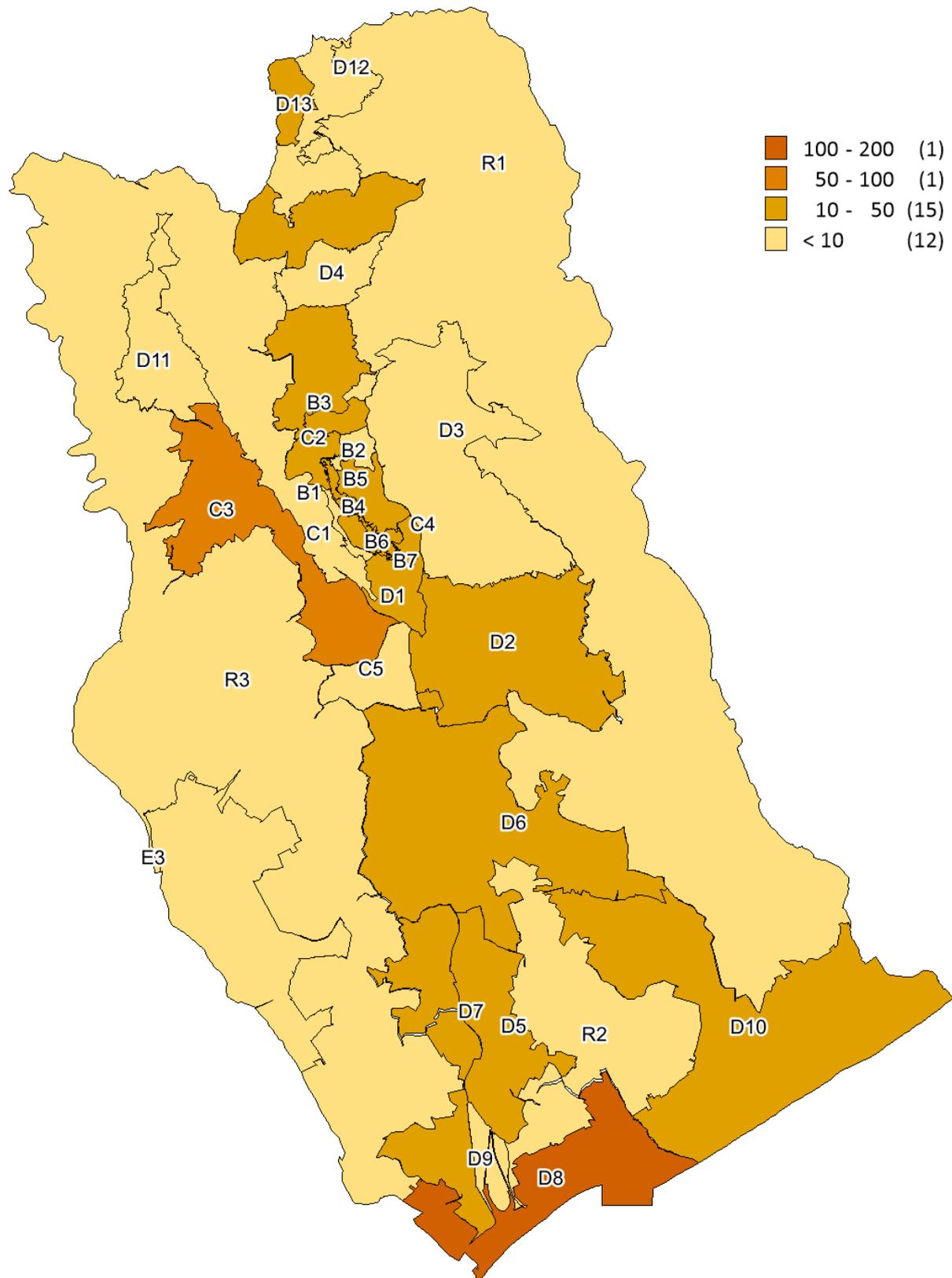


Figura 14: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI

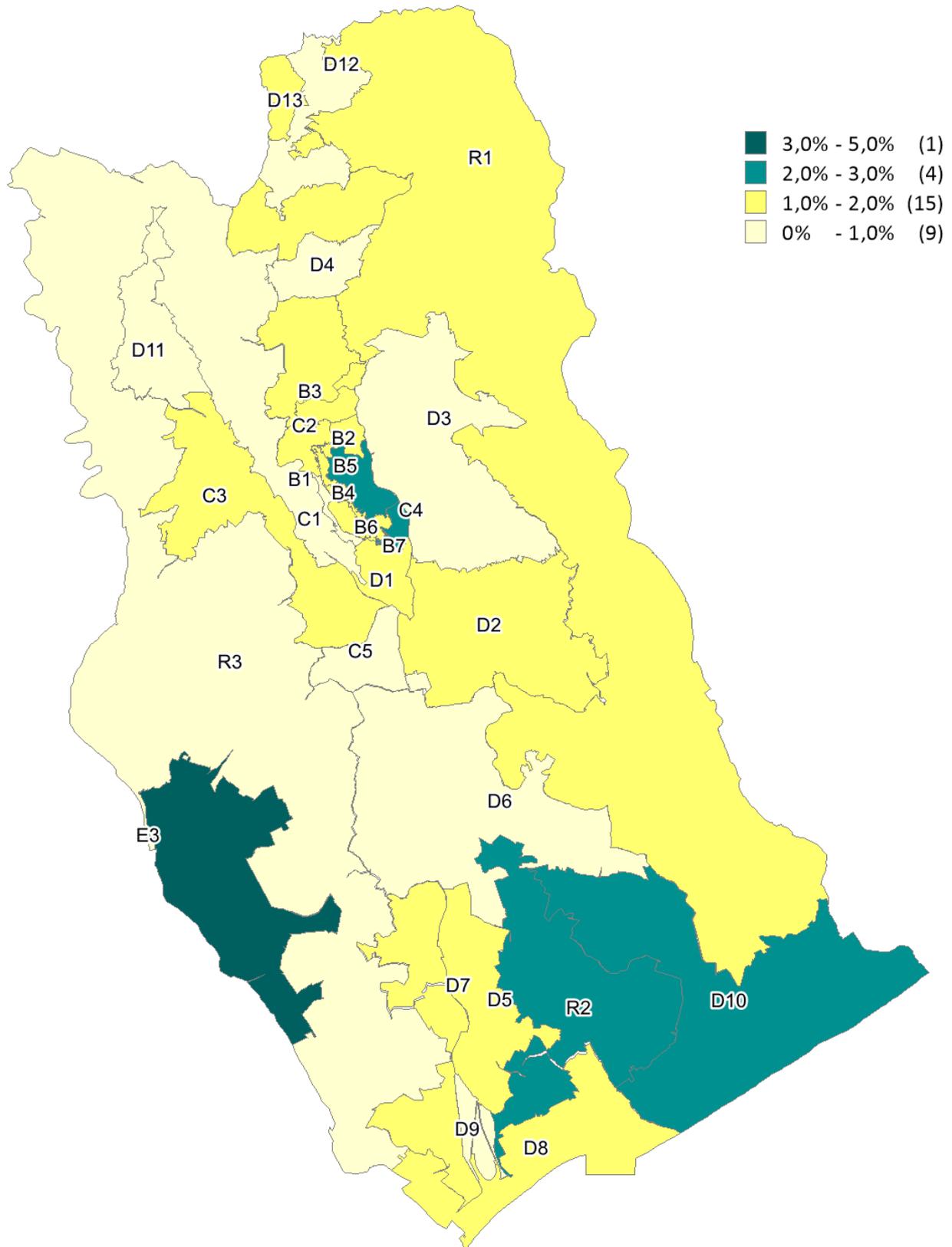


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI

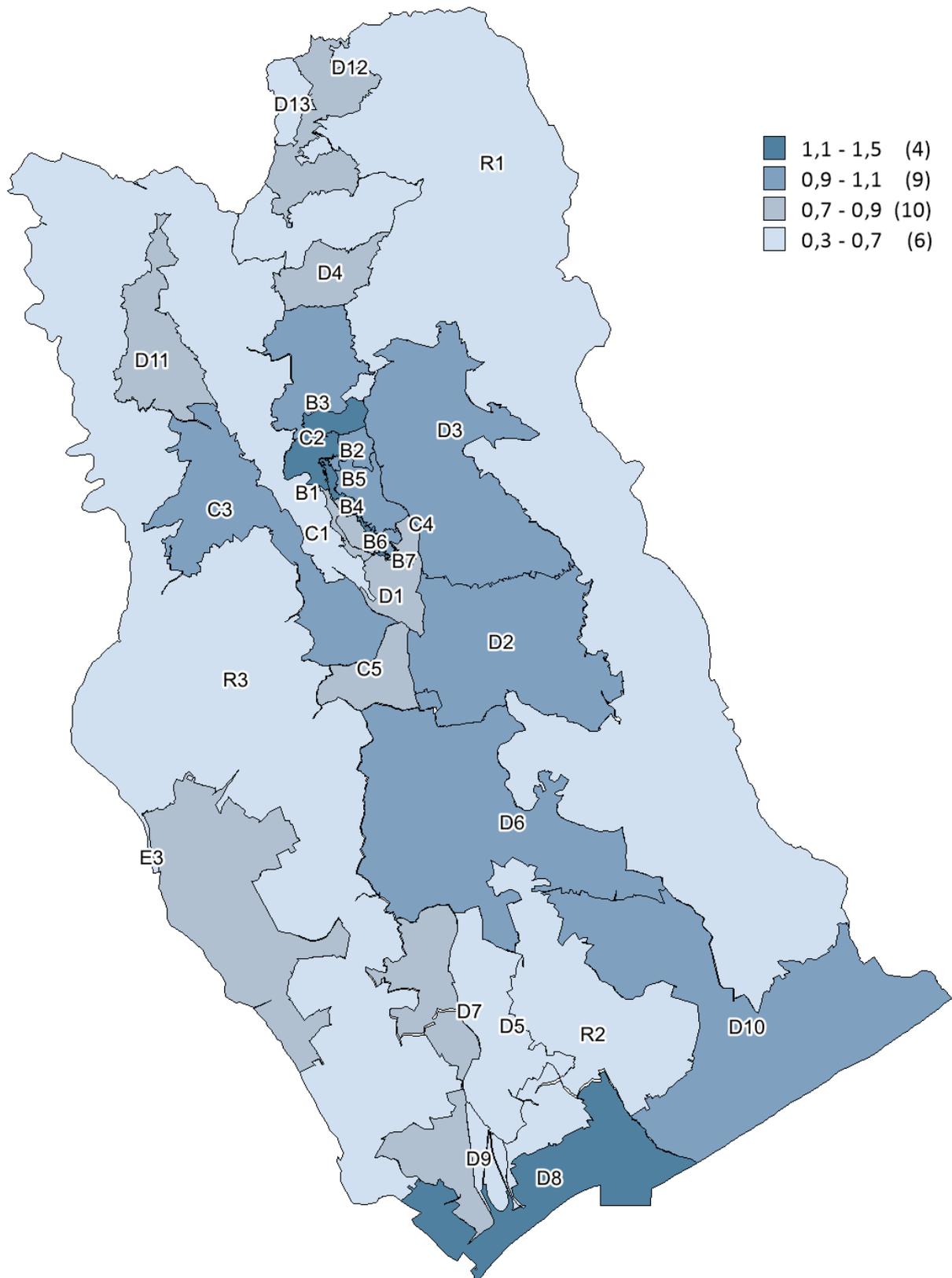


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea CENTRO

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
B1	VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	47	11,5%	1,95%	1.492	-1,1%
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	9	-15,0%	1,53%	1.247	-0,7%
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	27	87,2%	1,54%	1.308	0,0%
B4	VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	19	137,4%	1,62%	1.588	0,0%
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRI, VIA PAPARO, VIA EROI 1799	22	-8,3%	2,21%	1.223	0,0%
B6	VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	24	-16,4%	1,19%	918	0,0%
B7	ZONA GRECIA	17	152,1%	1,97%	1.111	-1,8%
CENTRO		164	23,0%	1,69%	1.279	-0,5%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea SEMICENTRO

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
C1	VIA CARLO V	0	-67,0%	0,14%	821	-2,2%
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	10	59,2%	2,09%	878	0,6%
SEMICENTRO		10	41,1%	1,42%	858	-0,4%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea ZONA OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	42	2,1%	1,48%	1.165	-0,1%
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	73	-31,6%	1,55%	1.165	0,4%
D11	GAGLIANO	9	-39,3%	0,44%	825	0,0%
D4	PONTEGRANDE - PITERA	1	-86,3%	0,22%	978	0,0%
ZONA OVEST		124	-27,1%	1,24%	1.089	0,2%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – PRIMA PERIFERIA

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE -DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE	6	-14,3%	0,87%	933	0,0%
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA-	29	1,0%	1,49%	972	0,0%
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	21	20,0%	1,05%	1.055	-1,9%
D3	SIANO	4	-60,7%	0,23%	1.112	0,5%
PRIMA PERIFERIA		60	-5,4%	0,94%	1.032	-0,5%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – ZONA COSTIERA

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
D10	GIOVINO - BELLINO	28	30,2%	2,19%	1.183	1,2%
D8	CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA	108	-30,5%	1,72%	1.538	1,1%
ZONA COSTIERA		136	-23,1%	1,80%	1.478	1,1%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – ZONA NORD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
D12	SANT ELIA	4	55,6%	0,61%	979	0,1%
D13	SOVERITO - VISCONTE - CUTICCHIETTO	10	46,2%	1,17%	608	0,0%
ZONA NORD		13	48,8%	0,92%	771	0,0%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – ZONA SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
D5	PISTOIA	13	85,7%	1,28%	574	0,0%
D6	S.MARIA CENTRO	28	-50,6%	0,77%	1.133	-0,5%
D7	CORVO	43	-45,8%	1,25%	963	0,0%
D9	CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO	0	-	-	782	0,0%
ZONA SUD		84	-42,1%	1,02%	989	-0,3%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – ZONA UNIVERSITA'

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIALE EUROPA- UNIVERSITA'	4	300,0%	3,51%	915	0,0%
ZONA UNIVERSITA'		4	300,0%	3,51%	915	0,0%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – RURALE EST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
R1	ZONA RURALE EST	3	50,0%	1,29%	449	0,0%
RURALE EST		3	50,0%	1,29%	449	0,0%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – RURALE SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
R2	ZONA RURALE TRA BARONE E S. MARIA	2	100,0%	2,50%	449	0,0%
RURALE SUD		2	100,0%	2,50%	449	0,0%

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – RURALE OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
R3	ZONA RURALE OVEST	4	-60,8%	0,71%	449	0,0%
RURALE OVEST		4	-60,8%	0,71%	449	0,0%

FOCUS provinciale - Cosenza

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Cosenza. La provincia di Cosenza è una delle più estese province italiane, copre una superficie di 6.709 km² e comprende 150 comuni. Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare il territorio provinciale è suddiviso in 19 macroaree (capoluogo compreso) in base alle posizioni geografiche ed alle caratteristiche socioeconomiche omogenee (Figura 16).

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

Il mercato immobiliare residenziale cosentino è strutturato su quattro poli: il *Capoluogo* e la contigua *Area urbana dei Bruzi*, la macroarea della *Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano-Rossano* e la macroarea distesa lungo la costa tirrenica nord al confine con la Basilicata, denominata *Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri*.

Nel 2020 il mercato provinciale risente dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19 e registra una contrazione del -7,1 %, attestandosi su un numero di transazioni normalizzate pari a 4.175. Significativo è il decremento del numero delle transazioni normalizzate (-24,4%) nel Capoluogo, che assorbe una quota di mercato pari al 10,3%. In controtendenza è il dato registrato nella macroarea *Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri* (+ 4%) in cui i dieci comuni dell'Alto Tirreno cosentino assorbono complessivamente oltre il 24% del mercato provinciale con 1.125 transazioni. Sostanzialmente stabili le compravendite nella *Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano-Rossano* (-0,3%) che, anche nel 2020, assorbe una consistente quota del mercato provinciale (14,2%) con 680 transazioni normalizzate. L'*Area urbana dei Bruzi*, in linea col Capoluogo, registra un consistente calo del numero delle transazioni normalizzate e assorbe una quota del mercato provinciale pari al 14% con NTN pari a 672. Tutti dettagli sono riportati nella Tabella 24.

L'analisi delle serie storiche per NTN ed IMI evidenzia nel 2020, dopo la ripresa registrata dal 2014 al 2019, un generale decremento, molto più evidente nel Capoluogo. (Figura 17 e Figura 18).

Nel 2020 le quotazioni subiscono rispetto all'anno precedente un generale decremento in tutte le macroaree provinciali. La flessione è più marcata nel Capoluogo e nella macroarea Costa del Santo di Calabria e Colline Litoranee (-5,4%). I dettagli relativi alle differenti macroaree sono riportati in Tabella 18.

In Figura 19, la serie storica evidenzia una crescita lenta e costante delle quotazioni provinciali dal 2014 al 2019 e l'inversione di tendenza, registrata nel 2020, a causa degli effetti della pandemia sul mercato immobiliare residenziale.

La provincia – Cosenza

Figura 16: Macroaree provinciali di Cosenza

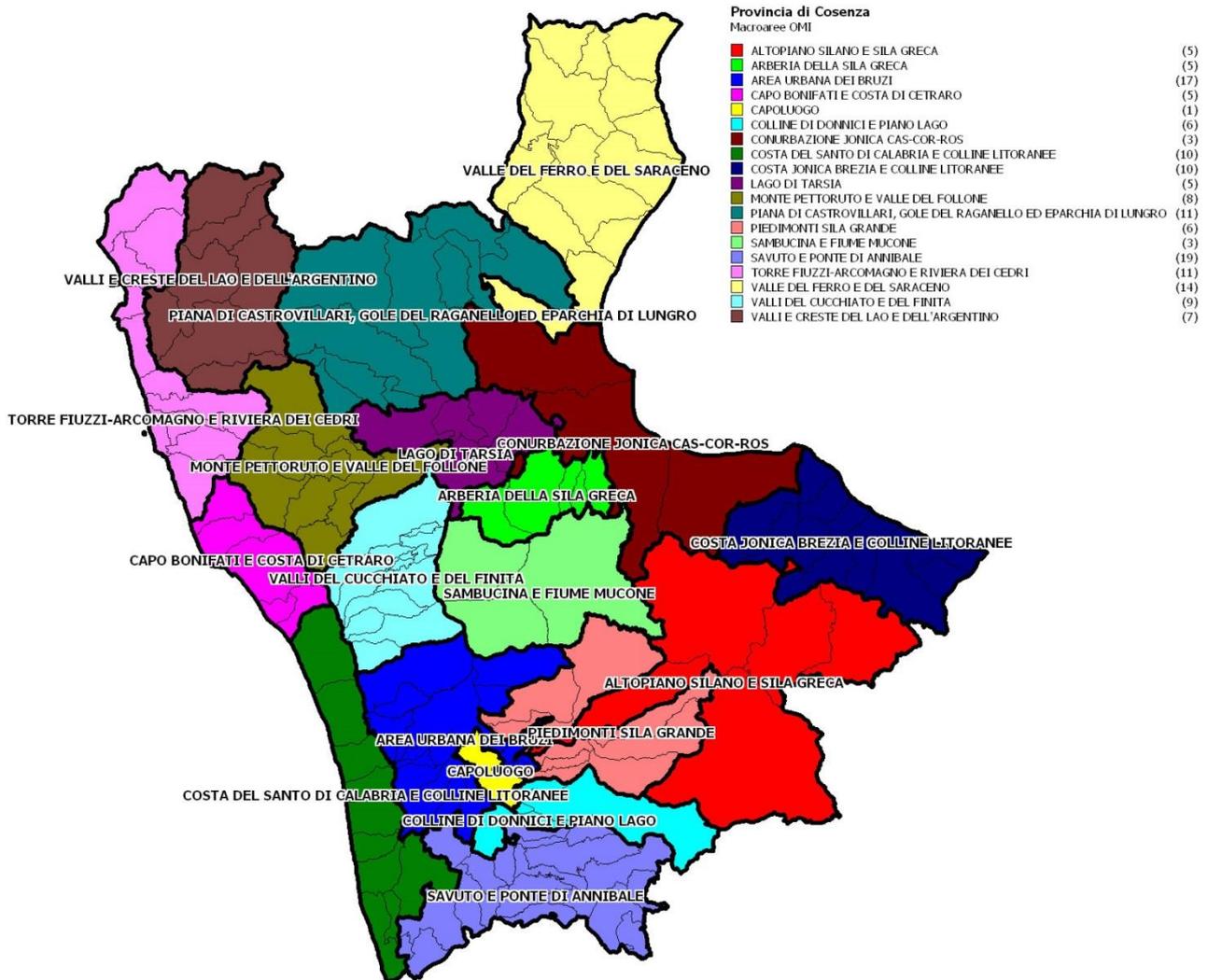


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN per macroarea
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	154	-1,7%	0,7%	-0,01	3,2%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	22	-16,1%	0,4%	-0,07	0,5%
AREA URBANA DEI BRUZI	672	-13,4%	1,2%	-0,19	14,0%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	153	-7,9%	0,7%	-0,06	3,2%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	30	4,5%	0,6%	0,02	0,6%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	680	-0,3%	1,1%	-0,01	14,2%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	376	-7,4%	1,3%	-0,44	7,8%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	195	-21,9%	0,9%	-0,07	4,1%
LAGO DI TARSIA	52	-25,7%	0,7%	-0,21	1,1%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	74	11,8%	0,4%	-0,15	1,6%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	170	-16,7%	0,5%	0,05	3,5%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	66	37,3%	0,6%	-0,12	1,4%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	79	3,1%	0,6%	0,16	1,6%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	88	-11,4%	0,4%	0,01	1,8%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	1.125	4,0%	0,5%	-0,06	23,5%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	272	-0,8%	1,5%	0,06	5,7%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	63	-7,6%	0,8%	-0,01	1,3%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	32	8,1%	0,5%	-0,04	0,7%
COSENZA CAPOLUOGO	491	-24,4%	0,3%	0,02	10,3%
PROVINCIA DI COSENZA	4.795	-7,1%	0,9%	-0,07	100,0%

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

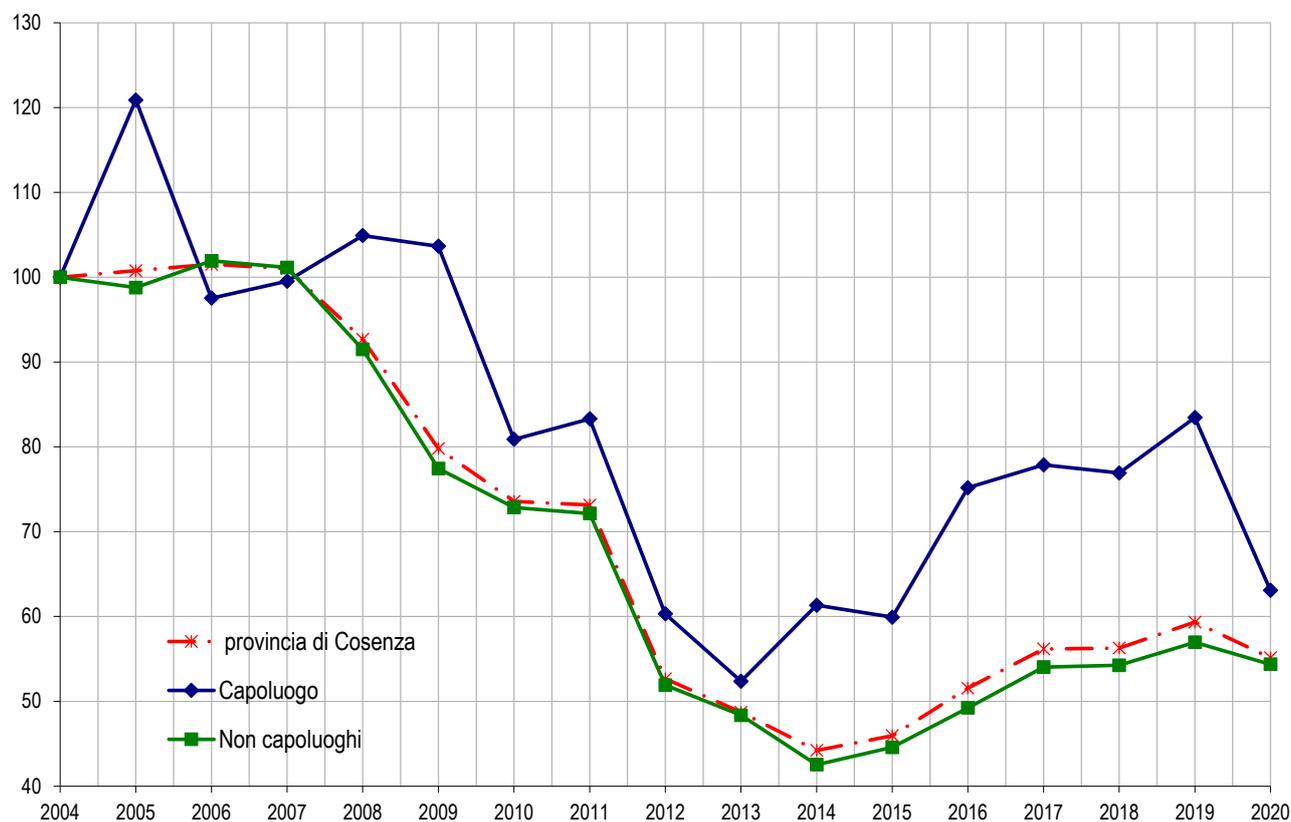


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

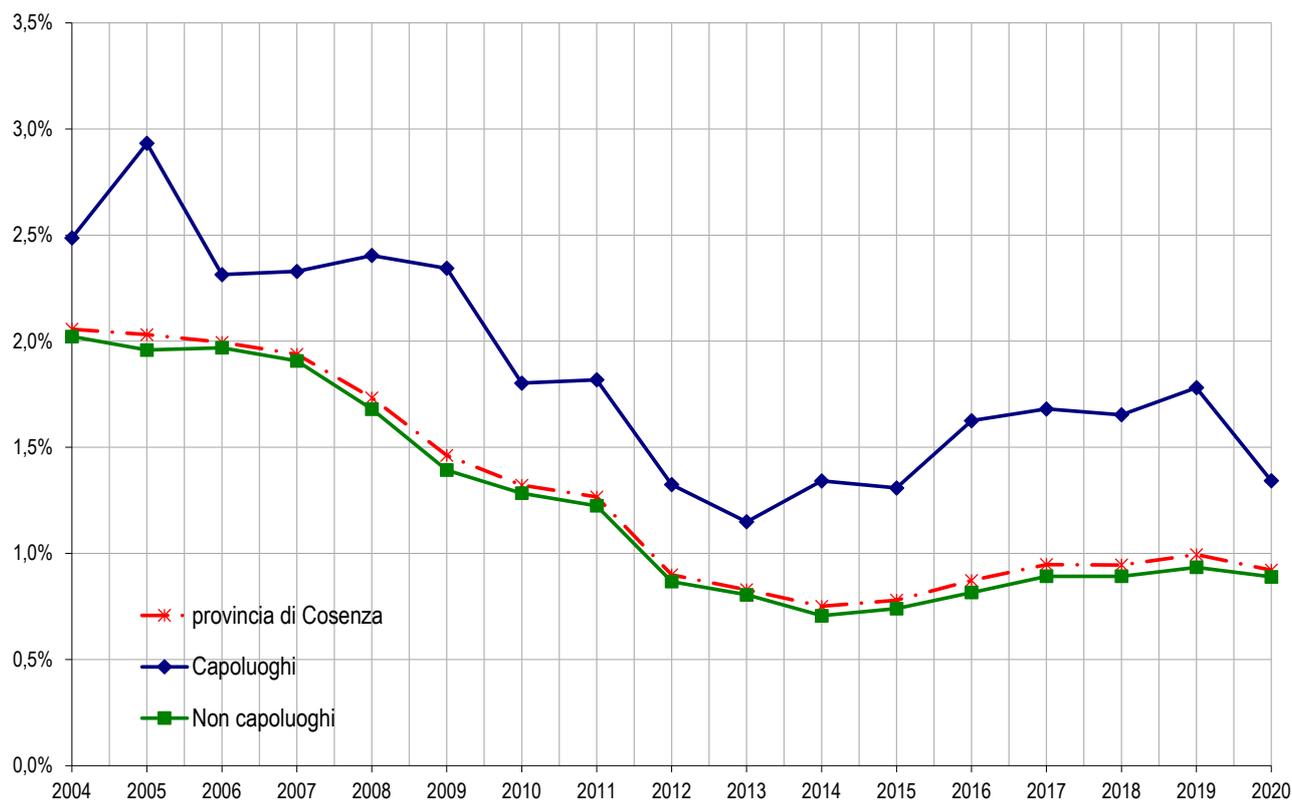
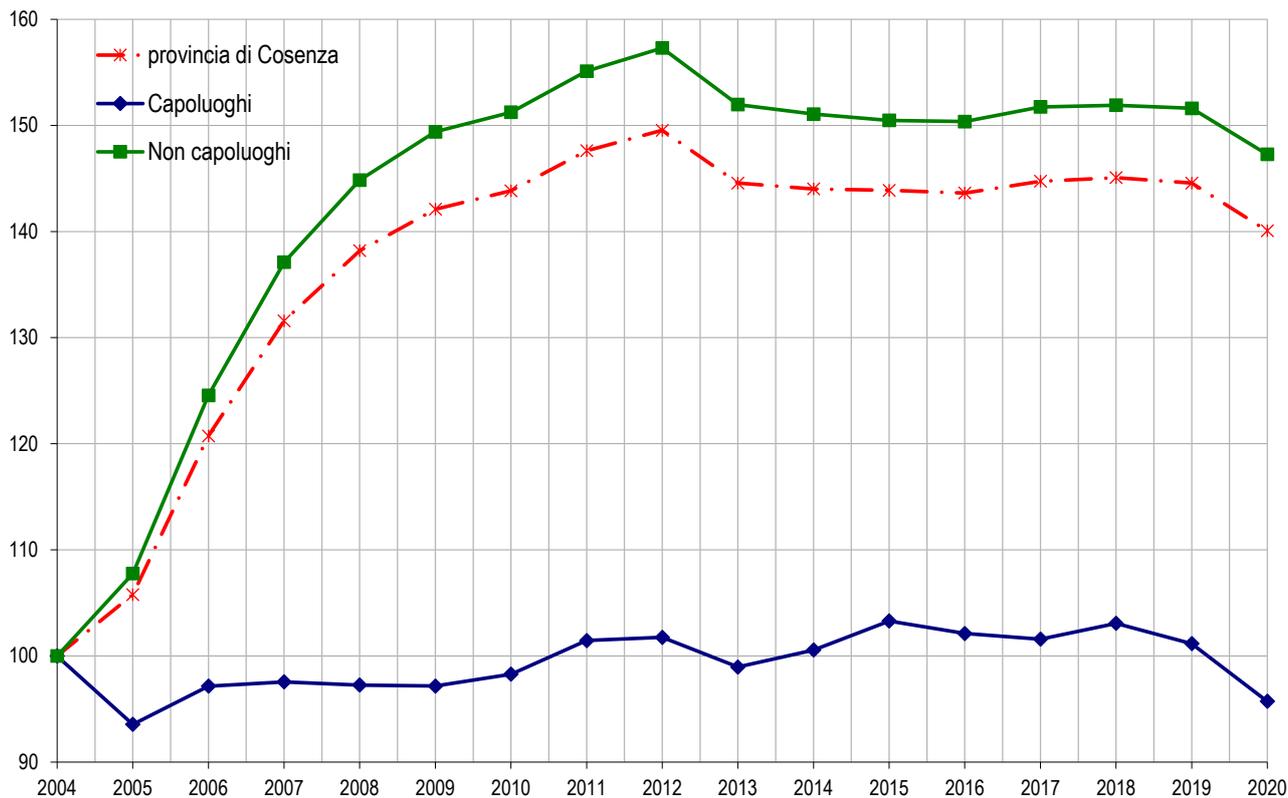


Tabella 25: Quotazione media e variazione⁴ annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	551	-2,4%
AREA URBANA DEI BRUZI	869	-2,3%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	803	-0,8%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	493	-2,4%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	772	-3,6%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	760	-5,4%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	602	-5,2%
LAGO DI TARSIA	488	-2,2%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	455	-2,1%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	530	-5,0%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	530	-2,3%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	560	-2,6%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	448	-2,5%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	884	-2,5%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	600	-0,3%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	491	-0,8%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	393	-1,6%
COSENZA CAPOLUOGO	956	-5,4%
PROVINCIA DI COSENZA	704	-3,1%

⁴ Si veda nota 2

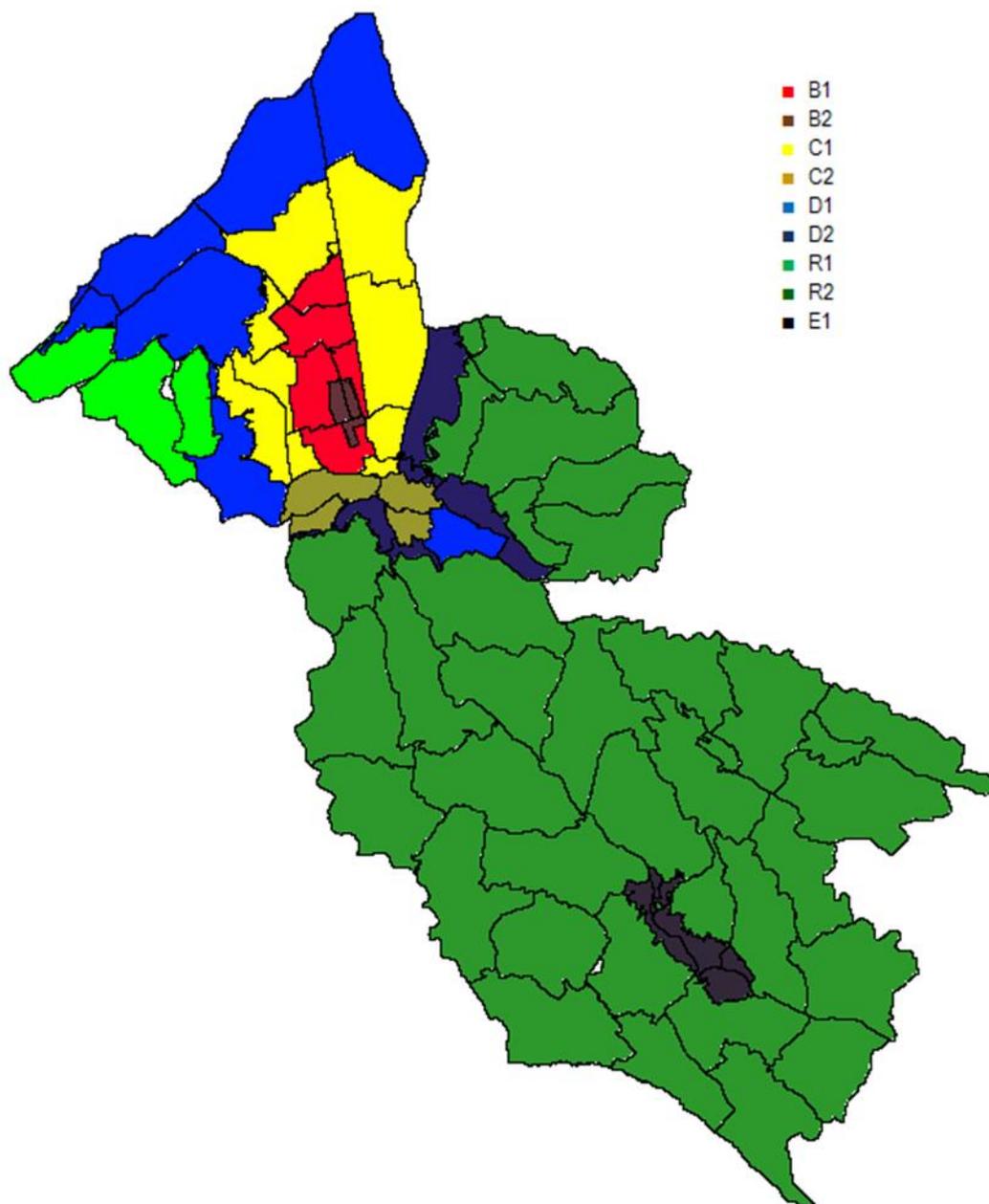
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluoghi e comuni non capoluogo



Il comune – Cosenza

Il tessuto urbano di Cosenza si sviluppa a partire dalle colline che ospitano il centro storico e prosegue in direzione nord lungo la fascia pianeggiante sinistra del fiume Crati. Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in nove zone OMI (due zone centrali B1 e B2, due zone semicentrali C1 e C2, due zone periferiche D1 e D2, una zona suburbana E1 e due zone rurali R1 e R2) illustrate in Figura 20.

Figura 20: Zone OMI di COSENZA



In Tabella 26 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI. Si osserva che nel 2020 le zone più dinamiche del capoluogo sono state la centrale B1 e la semicentrale C1, nelle quali si realizza un IMI rispettivamente pari al 1,59% e 1,49%. Tutte le zone del capoluogo risentono di un generale calo del numero delle transazioni normalizzate, ad eccezione delle zone R2 e D2, in cui il numero esiguo degli scambi non rende significativo il dato. Rilevante è la contrazione, superiore al 30%, nelle zone C2 e D1 che, negli anni precedenti, avevano assorbito la maggiore quota di mercato, in quanto preferite dagli acquirenti per la presenza di insediamenti di recente costruzione e disponibilità di parcheggi. Ad eccezione della periferica D1 che registra un modesto incremento delle quotazioni (+ 1,2%), tutte le altre zone del capoluogo evidenziano un generale calo delle quotazioni, particolarmente significativo nella zona centrale B2 (-13,1%).

Tabella 26: NTN, IMI, quotazione media e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
B1	CENTRALE- VIA ROMA, XXIV MAGGI, PARISIO, C.SO D ITALIA, V.LE TRIESTE, PIAZZA FERA PIAZZA LORETO	141	-5,7%	1,59%	1.150	-5,3%
B2	CENTRALE - C.SO MAZZINI, V.LE ALIMENA, VIA MONTESANTO-PIAZZA KENNEDY	17	-20,6%	1,35%	1.206	-13,1%
C1	SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA- VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI	176	-30,9%	1,49%	1.211	-1,1%
C2	CENTRO STORICO	31	-35,6%	0,85%	778	-8,0%
D1	PERIFERICA NORD-CASERMETTE- CAMPAGNANO	100	-33,9%	1,47%	1.168	1,2%
D2	PERIFERICA SUD-PORTAPIANA	9	34,9%	0,66%	735	-2,0%
E1	SUBURBANA - DONNICI INFERIORE E SUPERIORE	1	-18,0%	0,23%	794	-7,8%
R1	ZONA RURALE - MUOIO PICCOLO-MUOIO GRANDE	1	-	1,56%	413	-1,8%
R2	ZONA RURALE - C. DA GUARASSANO, BADESSA, TIMPONE DEGLI ULIVI, TENIMENTO	15	25,5%	0,65%	-	-
	nd	1	-	-	-	-
COSENZA		491	-24,4%	1,34%	1.045	-3,0%

FOCUS provinciale - Crotone

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Crotone suddivisa in 8 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 21).

1. Crotone capoluogo;
2. Acerentia (3 comuni);
3. Ampollino e dorsali Tacina e Soleo (3 comuni);
4. Baia magnogreca e pianori di mezzo (2 comuni);
5. Cirotono (5 comuni);
6. Valle del Neto (4 comuni);
7. Valle del Tacina (3 comuni);
8. Vette del Marchesato (6 comuni).

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 2020 è stato uno dei peggiori, tra gli ultimi anni, per il settore immobiliare, che ha subito una contrazione delle compravendite sugli immobili per via del lockdown CoViD-19: specialmente tra marzo e aprile non si sono potuti concludere acquisti né vendite o effettuare visite di abitazioni. Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Crotone chiude con un lieve decremento (- 7,4%) rispetto al 2019 e si è registrato un Numero di Transazioni Normalizzate totale pari a 864 (Tabella 27 Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale). Il mercato provinciale è accentrato, soprattutto, sul capoluogo (338 NTN) e su tre macroaree: Cirotono (190 NTN), Baia magnogreca e pianori di mezzo (151 NTN) e Ampollino e dorsali Tacina e Soleo (104 NTN). Il capoluogo, dunque, attrae il mercato per una quota superiore al 39%, mentre i tre mercati secondari assorbono una quota complessiva superiore al 50%; la restante quota di mercato, riferita alle macroaree più interne, è dunque di scarso rilievo. Il capoluogo nel 2020 registra un decremento delle transazioni pari al 21,2%. L'IMI è ovunque inferiore all'1%, ad eccezione del capoluogo (1,2%).

Dall'esame delle serie storiche del NTN e dell'IMI, dal 2004 al 2020, si rileva che nell'ultimo anno il capoluogo di provincia, con il decremento del mercato sopra descritto, influenza negativamente il mercato provinciale, invertendo la rotta di crescita che si era registrata a partire dall'anno 2015 (Figura 22 e Figura 23).

Le quotazioni medie sono rimaste pressoché stabili: per l'intera provincia si attestano a 677 €/m², mentre nel capoluogo si registra una leggera flessione (-2%) con un valore pari a 952 €/m² (Tabella 28).

La provincia – Crotona

Figura 21: Macroaree provinciali di Crotona

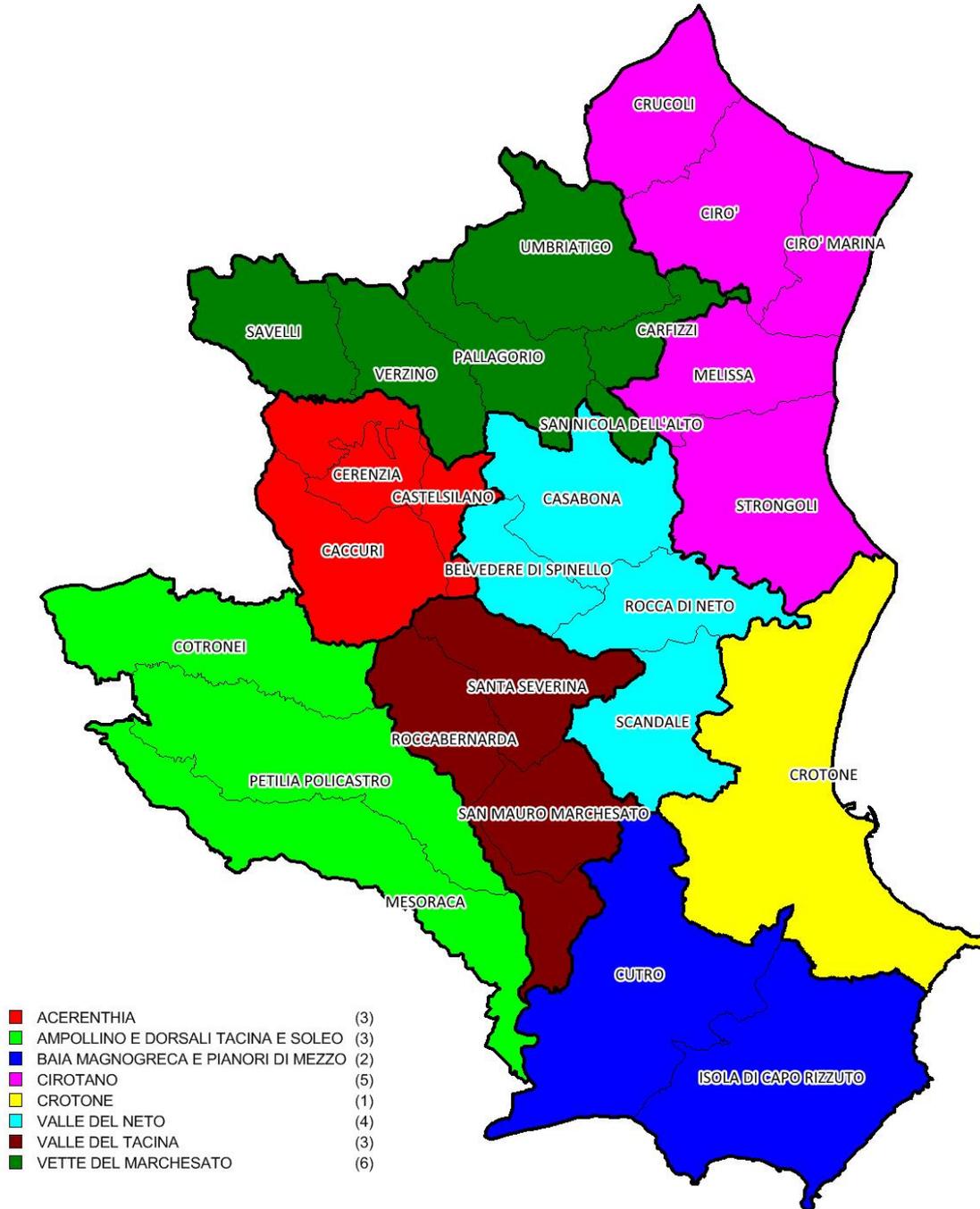


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN per macroarea
ACERENTHIA	7	-46,2%	0,2%	-0,19	0,8%
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	104	-18,9%	0,6%	-0,14	12,0%
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	151	-2,1%	0,7%	-0,02	17,5%
CIROTANO	190	25,4%	0,8%	0,16	22,0%
VALLE DEL NETO	30	7,8%	0,4%	0,03	3,5%
VALLE DEL TACINA	18	28,1%	0,4%	0,08	2,1%
VETTE DEL MARCHESATO	26	73,3%	0,4%	0,16	3,0%
CROTONE CAPOLUOGO	338	-21,2%	1,2%	-0,32	39,2%
PROVINCIA DI CROTONE	864	-7,4%	0,8%	-0,06	100,0%

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

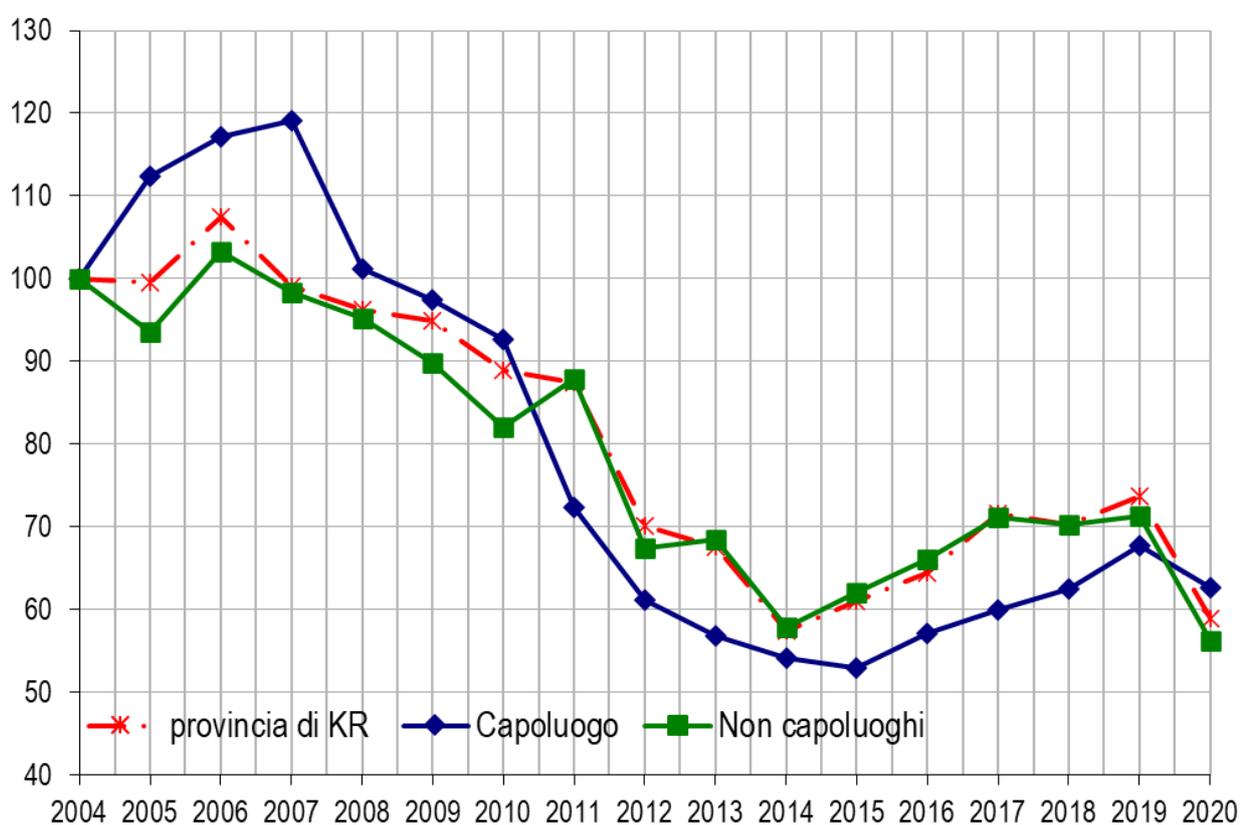


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

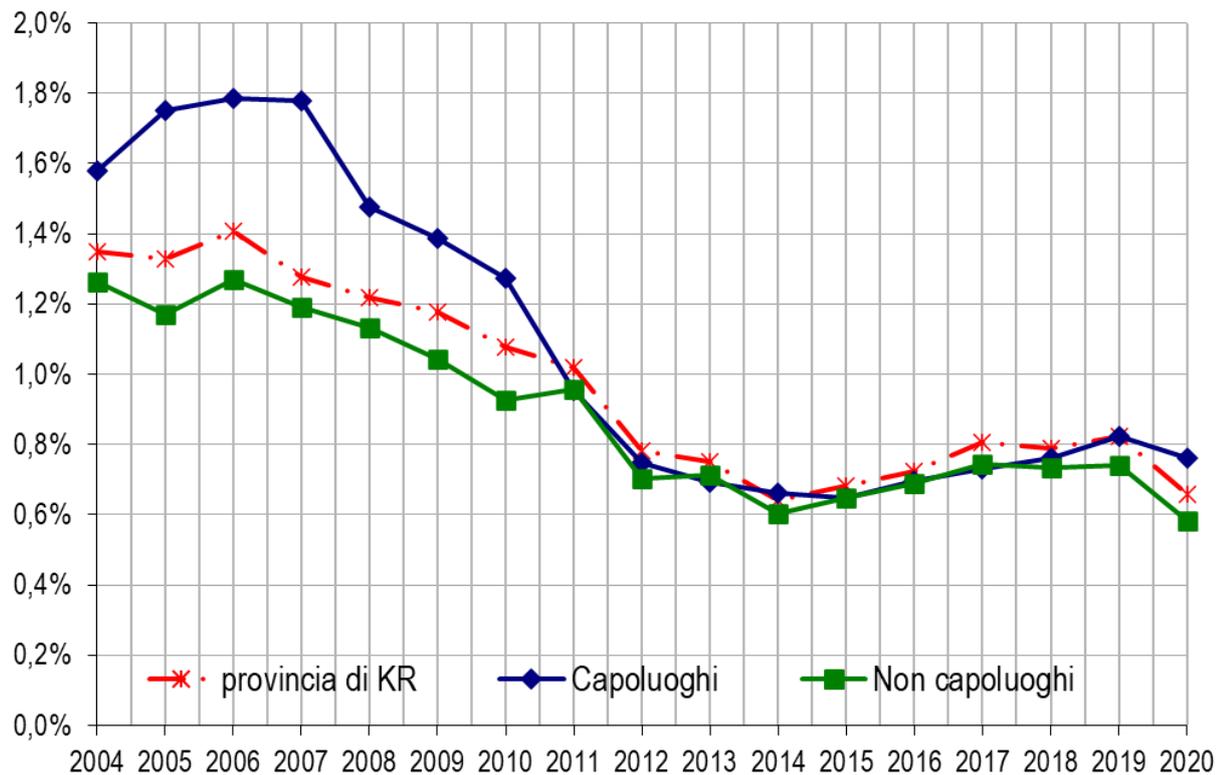
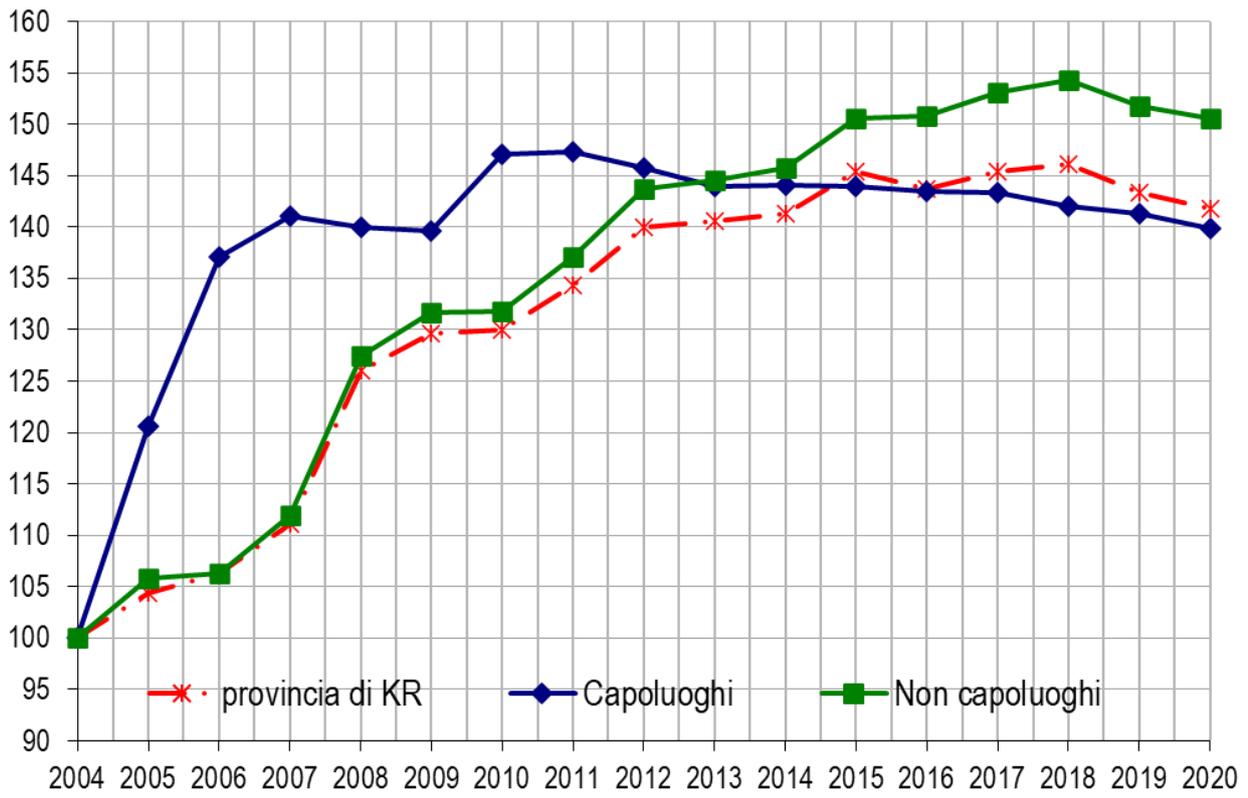


Tabella 28: Quotazione media e variazione⁵ annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
ACERENTHIA	504	0,0%
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	486	0,0%
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	778	-0,8%
CIROTANO	590	-0,6%
VALLE DEL NETO	503	0,0%
VALLE DEL TACINA	452	0,0%
VETTE DEL MARCHESATO	407	0,0%
CROTONE CAPOLUOGO	952	-2,0%
PROVINCIA DI CROTONE	677	-1,0%

⁵ Si veda nota 2

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



Il comune – Crotone

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato articolato in 11 zone OMI. 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.

A causa della pandemia la Città di Crotone ha visto un decremento delle transazioni rispetto al 2019 (-21,2%), registrando 338 compravendite. L'aumento del mercato si è registrato in alcune zone periferiche (Zone OMI D2, D1 e D5), mentre si pone in evidenza che le zone più dinamiche del centro cittadino (Zone OMI B4 e C1) registrano delle importanti diminuzioni, rispettivamente, del -18,6% e -20,3%. Anche nelle restanti zone si annotano dei cali. Osservando le quotazioni medie, si evidenzia la staticità dei prezzi in quasi tutte le zone OMI, con una marcata flessione nella zona periferiche (Zona OMI C1 -5,1% e Zona OMI D1 -4,4%). Tutti i valori sono rilevabili nella sottostante Tabella 29.

Tabella 29: NTN, IMI, quotazione media e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
B4	CENTRO CITTADINO	176	-18,6%	1,44%	1.170	0,2%
C1	GIOVANNI PAOLO II ALTA (DOPO PIAZZA CAPUTI), VILLA GIOSE, TUFOLO	55	-20,3%	0,94%	1.032	-5,1%
D1	FARINA	39	7,9%	1,45%	913	-4,4%
D2	STRADA PER CAPOCOLONNA (LIDI, HOTEL COSTA TIZIANA, CASA ROSSA) E LITORALE COSTIERO PANORAMICO	12	27,8%	1,89%	1.442	0,0%
D4	ZONA INDUSTRIALE	1	-50,0%	0,53%	825	0,0%
D5	MARGHERITA, GABELLA	21	6,7%	1,75%	867	0,0%
D8	POGGIO PUDANO	9	-48,0%	0,65%	988	0,0%
E2	FRAZIONE PAPANICE	3	-81,3%	0,21%	800	0,0%
R2	TERRITORIO RURALE SETTENTRIONALE	5	-37,5%	0,48%	675	0,0%
R3	TERRITORIO RURALE MERIDIONALE	2	0,0%	0,61%	525	0,0%
R4	ZONA RURALE DI PREGIO - CAPOCOLONNA E CAMPIONE	0	-	-	933	0,0%
	nd	16	-	-	-	-
	CROTONE	338	-21,2%	1,19%	1.047	-1,4%

FOCUS provinciale – Città Metropolitana di Reggio Calabria

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla Città Metropolitana di Reggio Calabria, suddivisa in 12 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche orografiche (aree costiere, pianeggianti, collinari, montane), sistemi di comunicazione ed infrastrutture esistenti (autostrada, ferrovia, porti, aeroporti, strade di valico), caratteristiche socio-culturali della popolazione (area grecanica), attitudine industriale, agricola o turistica dei comuni interessati (Figura 25).

La Città Metropolitana di Reggio Calabria che si estende su una superficie di 3.183 Km² e comprende 97 comuni metropolitani. Presenta un notevole sviluppo costiero, essendo bagnata dal mare su tre lati, che ha favorito la presenza sul territorio di numerose attività economiche, sia di tipo turistico-ricettivo che industriali e portuali.

Le macroaree, illustrate in *Figura 25* sono quindi le seguenti:

1. *Reggio di Calabria Comune Capoluogo*;
2. *Capo dell'Armi e Area Grecanica* (11 Comuni);
3. *Costa dei Gelsomini* (9 Comuni);
4. *Costa Viola* (6 Comuni);
5. *Kaulon e Valle dello Stilaro* (10 Comuni);
6. *Megale Hellas e Locri Hepizeferi* (7 Comuni);
7. *Passo della Limina e del Mercante* (8 Comuni);
8. *Piana di Gioia Tauro* (9 Comuni);
9. *Piedimonte e Piani d'Aspromonte* (12 Comuni);
10. *Piedimonte Jonico* (8 Comuni);
11. *Piedimonte Versante dello Stretto* (6 Comuni);
12. *Valli del Mesima e del Metramo* (10 Comuni)

Il mercato immobiliare della Città Metropolitana di Reggio Calabria ha registrato, sotto il profilo delle compravendite, per l'anno 2020 un trend negativo rispetto all'anno 2019. Sono state, infatti, rilevate un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 2.188 con una variazione percentuale rispetto al 2019 corrispondente al - 6,8% (*Tabella 30*). Nel dettaglio, in termini numerici, per le compravendite, predomina sull'intera provincia la macroarea costituita dal "*Comune Capoluogo*", nella quale il numero di transazioni è risultato pari a 839, corrispondente al 38,4% di NTN dell'intera Città Metropolitana. Dal confronto con i dati di compravendite riferiti all'anno precedente, tale risultato in termini percentuali segnala una variazione negativa del NTN pari a - 7,1%. Dall'analisi dei dati si evidenziano ben pochi cambiamenti rispetto all'anno 2019 (4 erano le macroaree che avevano NTN pari o superiori a 200 e tali rimangono anche per l'anno 2020). Pertanto, la classifica definita in base al numero di compravendite, per l'anno 2020, vede il "*Comune Capoluogo*" in testa seguito, anche se con molta differenza numerica, dalle macroaree "*Piana di Gioia Tauro*", con un NTN pari a 286, "*Costa Viola*", con un NTN pari a 263 e "*Megale Hellas e Locri Hepizeferi*" con un NTN pari a 203, cui corrispondono quote provinciali in termini di numero di transazioni, rispettivamente, pari al 13,1%, al 12,0% ed al 9,3%. Dall'analisi si evince che il 2020 presenta uno sbilanciamento a favore delle macroaree con segno negativo rispetto a quelle con segno positivo. Da evidenziare che il decremento più alto di NTN si è avuto nella macroarea "*Piedimonte Ionico*", con un -23,2% (area montana costituita in prevalenza da comuni interni), ma anche in una macroarea costituita da comuni che si affacciano sulla costa si è registrato un trend negativo, più contenuto rispetto al precedente, ma che evidenzia l'altalenanza del mercato immobiliare ("*Costa dei Gelsomini*", con un -13,6%). A conferma dell'andamento altalenante del mercato immobiliare si registra l'incremento più alto di NTN nella macroarea "*Piedimonte versante dello Stretto*" con un +44,5%, seguita, con incrementi molto più modesti, da "*Valli del Mesima e del Metramo*", con un +7,6%, e da "*Costa Viola*", con un risicato +0,6% per poi passare a soli valori negativi

L'andamento delle serie storiche è deducibile attraverso il grafico riferito al Numero Indice NTN (*Figura 26*), con il quale vengono messi a confronto i valori relativi all'intera Città Metropolitana, al solo Comune Capoluogo ed ai rimanenti Comuni del contesto metropolitano. Nello specifico, il grafico di *Figura 26* evidenzia, per il Capoluogo, la tendenza in calo delle compravendite rispetto alla serie storica ed al picco verificatosi nell'anno 2012. Successivamente si evidenzia un'alternanza fra discesa ed ascesa fino all'anno 2016, per attestarsi su un trend positivo per il triennio 2016-2018 (anche se rispetto al 2017 il numero di NTN per l'anno 2018 rimane leggermente inferiore). Analoga situazione di alternanza fra discesa ed ascesa si evidenzia per i non Capoluogo nella visione storica, per i quali, invece, la situazione cambia osservando l'ultimo triennio del grafico, dove si evidenzia un incremento maggiore delle compravendite rispetto al Comune Capoluogo. Osservando l'andamento dell'intera Provincia, si registrano le stesse situazioni evidenziate precedentemente, con la differenza che dall'osservazione del solo andamento Provinciale (poiché mediato fra quello del Comune Capoluogo e quello dei Comuni non Capoluogo) sembra che il mercato immobiliare mostri leggeri segni di ripresa relativamente al numero di transazioni effettuate con riferimento all'ultimo triennio (2016 - 2018).

Analoghe considerazioni possono essere espresse riguardo l'IMI, l'Intensità del Mercato Immobiliare, che indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo, espresso in termini di rapporto percentuale. Anche in questo caso, infatti, il grafico di *Figura 27* riferito all'IMI, riproduce la tendenza, anche se molto ridotta, al calo del capoluogo, rispetto all'anno 2019, parimenti a quella dei comuni non capoluogo. Il grafico riferito all'intera provincia, si pone ovviamente mediato fra i due precedenti, evidenzia la tendenza ad un leggerissimo rialzo nell'ultimo triennio 2016-2018, dovuto alla predominanza dei valori riferiti ai comuni non capoluogo.

Dall'analisi delle quotazioni medie (*Tabella 31*), si registra che l'intera Città Metropolitana si attesta intorno ad un valore medio pari a 621 €/m² che corrisponde ad una variazione percentuale pari a -3,9% rispetto al 2019. Come per il numero di NTN anche per le

quotazioni medie la macroarea del “Comune Capoluogo” registra il valore più alto (807 €/m²). Segue a distanza la macroarea “Costa Viola” (677 €/m²), mentre, con uno scarto del 24,9% circa rispetto al Capoluogo, si attesta la macroarea “Megale Hellas e Locri Hepizefiri” (606 €/m²). La quotazione media più bassa si riscontra nelle macroaree “Piedimonte e piani d’Aspromonte” e “Valli del Mesima e del Metramo” (443 €/m²), le rimanenti macroaree si attestano attorno a quotazioni medie comprese fra 468 €/m² e 529 €/m².

Dalla colonna relativa alla *variazione% 2019/2020*, rispetto al 2019, si evidenzia una diminuzione delle quotazioni medie per tutte le macroaree, con il decremento maggiore in termini percentuali per le macroaree “Costa Viola” e “Piana di Gioia Tauro” (rispettivamente -5,2% e -5,3%). Le macroaree che perdono di meno in termini percentuali sulle quotazioni medie sono il “Passo della Limina e del Mercante” e “Piedimonte Jonico” (-2,4%). Il grafico di *Figura 28*, infine, illustra l’andamento delle quotazioni provinciali espresse a partire dal 2004 attraverso un indice assunto a base 100. In tale grafico vengono messi a confronto le quotazioni medie relative all’intera Città Metropolitana, al solo Comune Capoluogo ed ai rimanenti Comuni del contesto metropolitano. Dal suddetto grafico si evince che tutti i valori posti a confronto hanno avuto un andamento in ascesa fino al 2011, con la predominanza del Comune Capoluogo. Successivamente a tale anno si riscontra 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, dove 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 trend si è poi mantenuto anche per l’anno 2019, in cui il ribasso maggiore si è avuto per i non capoluogo (-0,8%) rispetto al capoluogo (-0,4%) per poi tornare ad una leggerissima inversione nel 2020 con i comuni non capoluogo (-3,9%) che perdono leggermente meno del comune capoluogo (-4%).

La Città Metropolitana - Reggio Calabria

Figura 25: Macroaree provinciali di Reggio Calabria

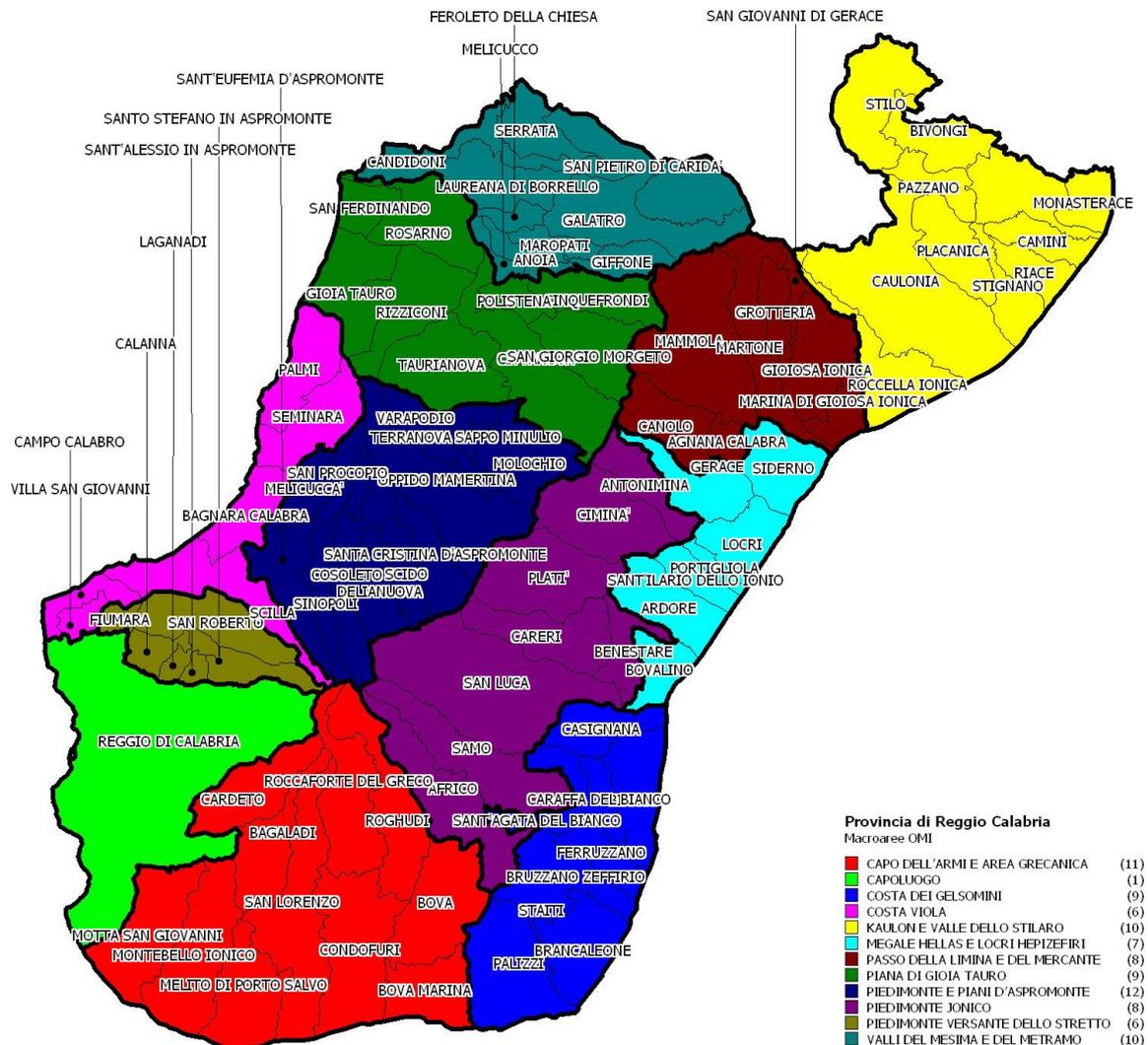


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN per macroarea
CAPO DELL'ARMI E AREA GRECANICA	136	-12,7%	0,4%	-0,06	6,2%
COSTA DEI GELSOMINI	56	-13,6%	0,4%	-0,06	2,6%
COSTA VIOLA	263	0,6%	0,8%	0,00	12,0%
KAULON E VALLE DELLO STILARO	139	-7,0%	0,6%	-0,05	6,4%
MEGALE HELLAS E LOCRI HEPIZEFIRI	203	-8,8%	0,6%	-0,06	9,3%
PASSO DELLA LIMINA E DEL MERCANTE	72	-12,0%	0,4%	-0,05	3,3%
PIANA DI GIOIA TAURO	286	-7,7%	0,5%	-0,05	13,1%
PIEDIMONTE E PIANI D'ASPRMONTE	61	-12,7%	0,3%	-0,05	2,8%
PIEDIMONTE JONICO	35	-23,2%	0,3%	-0,09	1,6%
PIEDIMONTE VERSANTE DELLO STRETTO	30	44,5%	0,5%	0,15	1,4%
REGGIO DI CALABRIA CAPOLUOGO	839	-7,1%	0,8%	-0,07	38,4%
VALLI DEL MESIMA E DEL METRAMO	65	7,6%	0,4%	0,03	3,0%
Città Metropolitana di Reggio Calabria	2.188	-6,8%	0,6%	-0,05	100,0%

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

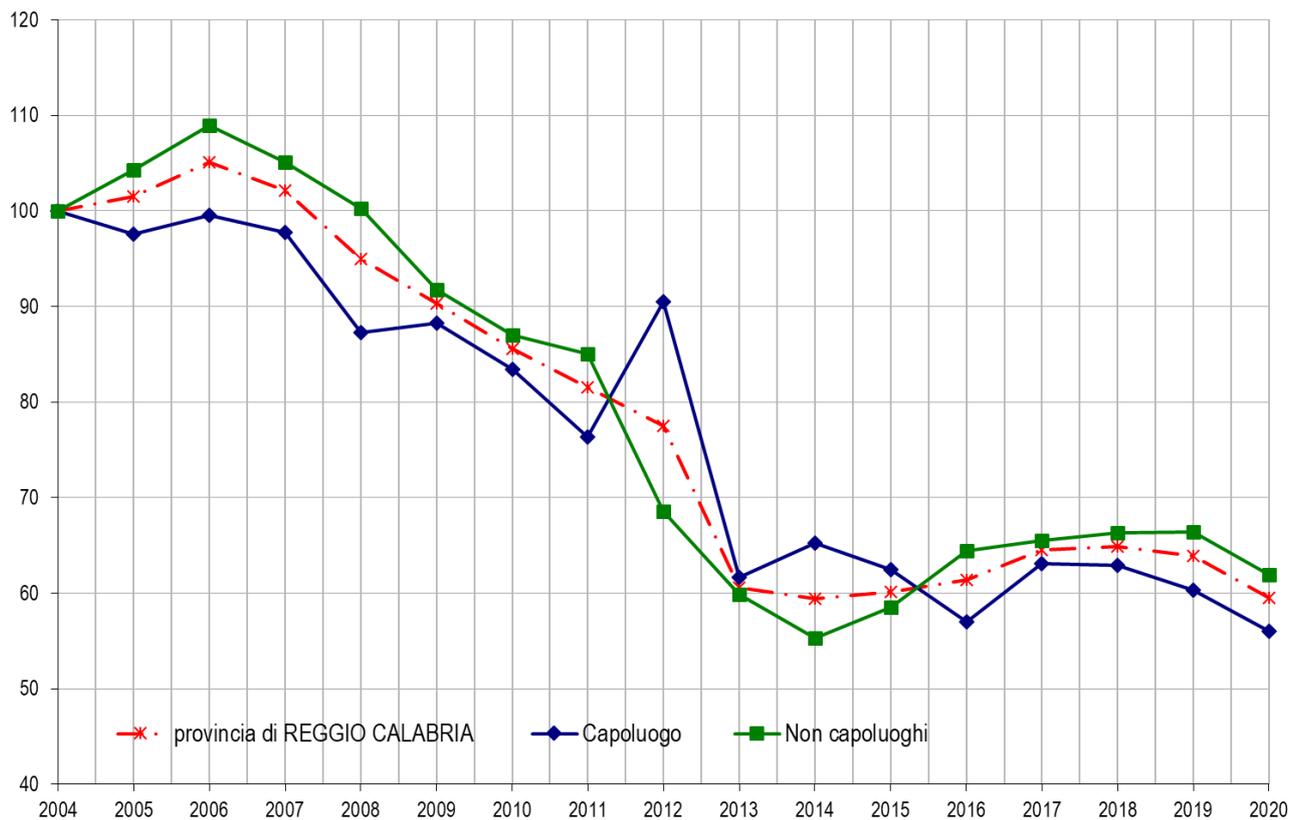


Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

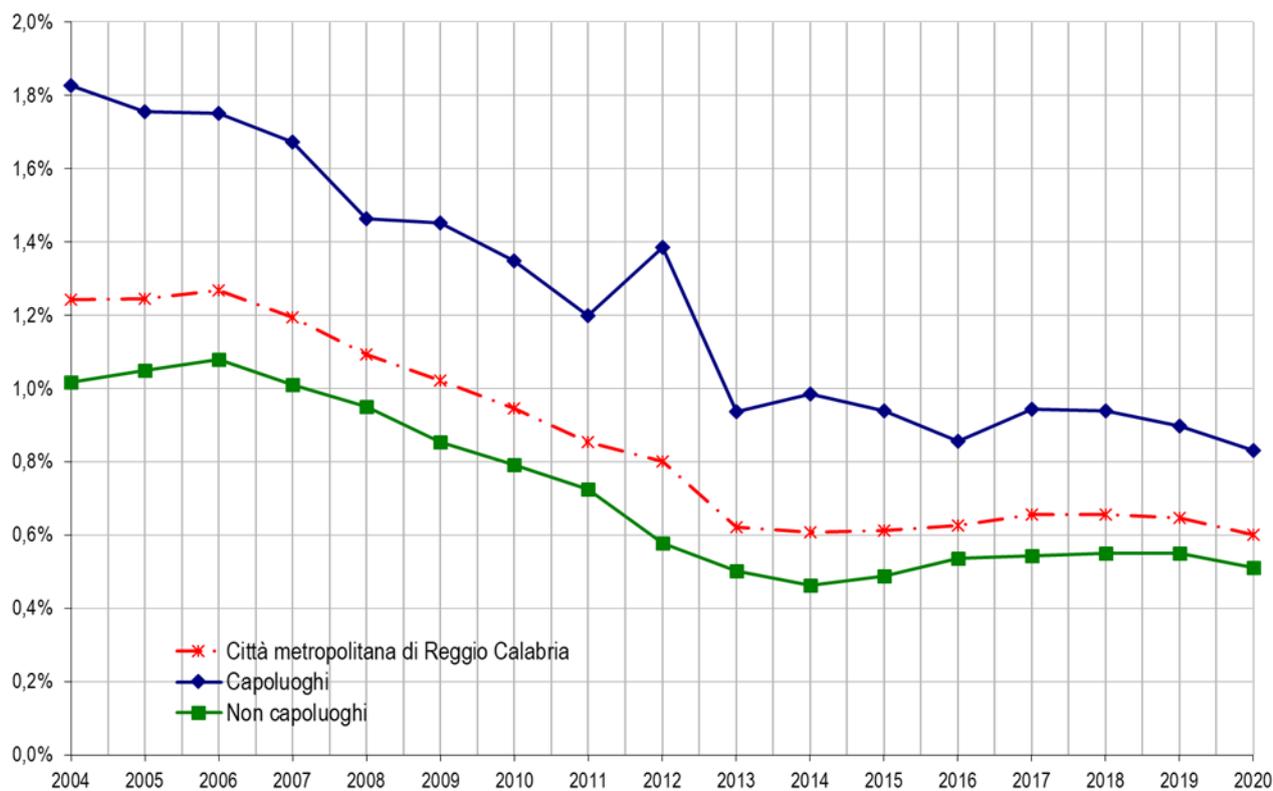
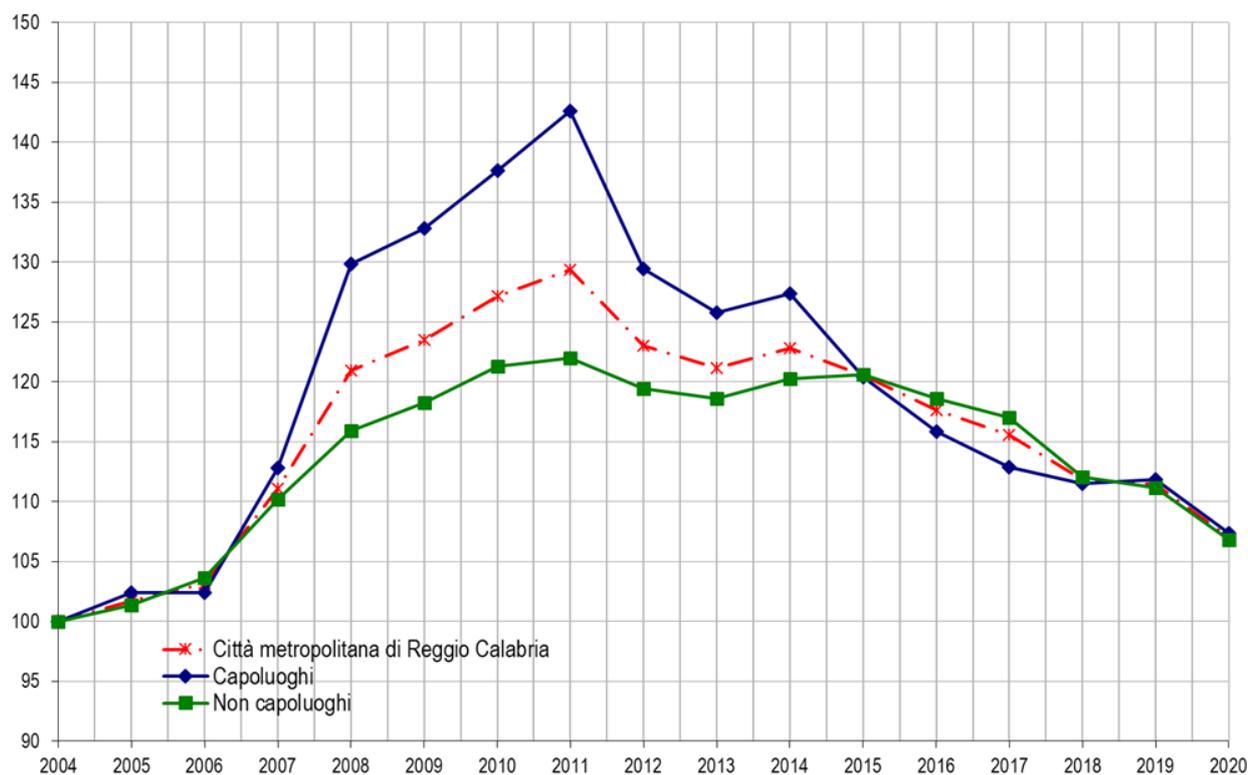


Tabella 31: Quotazione media e variazione⁶ annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
CAPO DELL'ARMI E AREA GRECANICA	628	-2,7%
COSTA DEI GELSOMINI	499	-3,2%
COSTA VIOLA	677	-5,2%
KAULON E VALLE DELLO STILARO	529	-3,2%
MEGALE HELLAS E LOCRI HEPIZEFIRI	606	-2,9%
PASSO DELLA LIMINA E DEL MERCANTE	505	-2,4%
PIANA DI GIOIA TAURO	512	-5,3%
PIEDIMONTE E PIANI D'ASPRMONTE	443	-4,7%
PIEDIMONTE JONICO	468	-2,4%
PIEDIMONTE VERSANTE DELLO STRETTO	526	-3,8%
REGGIO DI CALABRIA CAPOLUOGO	807	-4,0%
VALLI DEL MESIMA E DEL METRAMO	443	-4,7%
Città Metropolitana di Reggio Calabria	621	-3,9%

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



⁶ Si veda nota 2

Il comune – Reggio Calabria

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 24 zone OMI. Di seguito, i dati di dettaglio.

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Calabria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
B1	ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.	64	-23,0%	1,15%	998	-3,7%
B2	ARGINE SX ANNUNZIATA - VIALE ZERBI - VIA VOLLARO - VICO FRIULI - QUARTIERE MILITARE.	31	-4,4%	0,94%	914	-1,1%
B9	CENTRO STORICO - CORSO G. GARIBALDI - LUNGOMARE - VILLA COMUNALE - PIAZZA G. DE NAVA.	14	25,8%	1,33%	1.650	-4,3%
C1	ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE.	46	-16,1%	1,01%	821	-3,9%
C2	VIE REGGIO CAMPI, BATTAGLIA, E. CUZZOCREA - ARGINE DX CALOPINACE - PARCO FIAMMA.	78	5,4%	1,35%	978	-5,2%
C3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - TORRENTE ANNUNZIATA.	43	22,7%	1,27%	910	-6,0%
C4	ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.	94	-3,2%	1,09%	795	-4,5%
C5	STADIO SUD - ARGINE DX S. AGATA - SBARRE SUPERIORI.	74	-10,5%	0,89%	885	-2,9%
C6	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA.	43	-13,7%	0,76%	880	-5,1%
D1	ARGINE DX ANNUNZIATA - SAN BRUNELLO - CASALOTTO - TORRENTE LUPARDINI.	4	-70,4%	0,31%	879	-3,5%
D10	CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO	62	8,5%	1,00%	845	-5,3%
D15	FRAZIONE GALLINA E INSEDIAMENTI URBANI CIRCOSTANTI	10	-33,3%	0,73%	821	0,0%
D16	LOCALITA' ARANGEA E RAVAGNESE	29	-19,9%	0,64%	768	-2,3%
D17	FRAZIONI SAN GREGORIO, SAN LEO E AREA INDUSTRIALE INTERMEDIA	8	-30,4%	0,60%	722	-3,6%
D18	FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI	43	-13,5%	0,76%	783	-5,3%
D2	ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE.	46	42,6%	0,82%	846	-3,0%
D3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE - RIONE SAN SPERATO.	5	-55,6%	0,23%	709	-4,0%
D5	RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.	21	-26,8%	0,51%	839	-6,5%
D8	ZONE EXTRAURBANE DI CATONA E GALLICO.	26	-1,9%	0,72%	818	-4,6%
D9	QUARTIERI SARACINELLO, VALANIDI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.	29	26,7%	0,93%	712	-3,6%
R1	FRAZIONI TERRETI, ORTI', PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA	7	-64,0%	0,13%	544	-3,7%
R3	FRAZIONI ROSALI', VILLA SAN GIUSEPPE, SALICE E AGGLOMERATI URBANI MINORI IN ZONA RURALE COLLINARE	15	0,0%	0,44%	558	-3,9%
R4	FRAZIONI CATAFORIO, MOSORROFA, SAN SALVATORE, SALA E INSEDIAMENTI URBANI IN ZONA COLLINARE SEMIPIANEGGIANTE	6	-31,4%	0,24%	564	-4,0%
R5	FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD	36	33,3%	0,81%	518	-3,6%
	nd	7	-	-	-	-
	REGGIO CALABRIA	839	-7,1%	0,83%	809	-4,1%

FOCUS provinciale – Vibo Valentia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vibo Valentia suddivisa in 7 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 29/Figura 8):

1. Vibo Valentia capoluogo
2. Costa degli Dei (7 comuni)
3. Serre Vibonesi (10 comuni)
4. Promontori del Poro (7 comuni)
5. Piedimonti Vibonesi (9 comuni)
6. Distretto dei Normanni e Valle del Mesima (9 comuni)
7. 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.

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Vibo Valentia chiude con un sostanziale decremento (-20,1%) rispetto al 2019 e si è registrato un Numero di Transazioni Normalizzate totale pari a 793 (Tabella 33). Tale contrazione è imputabile alla situazione verificatasi con il lockdown generalizzato a causa Covid-19. Il mercato provinciale è accentrato soprattutto sul capoluogo (198 NTN) e costa degli Dei (231 NTN). Queste due macro aree attraggono il mercato immobiliare per circa il 54% sul totale. Il Capoluogo nel 2020 registra un decremento delle transazioni pari al 16,5% con IMI pari a -0,21, mentre quello relativo alla Costa degli Dei si attesta a -0,14.

Dall'esame delle serie storiche del NTN ed IMI, dal 2004 al 2020, si rileva che nell'ultimo anno il capoluogo di provincia e la macro area Costa degli Dei, con il decremento che hanno subito, hanno influenzato negativamente tutto il mercato provinciale, invertendo il trend positivo provinciale registrato tra il 2017 e 2019 (Figura 30 e Figura 31).

La quotazione media della Provincia si attesta a 1.302 €/m² con un decremento rispetto al periodo precedente di -0,4%. Il decremento più consistente si è registrato nel capoluogo di Provincia con il -2,5% (Tabella 34).

La provincia – Vibo Valentia

Figura 29: Macroaree provinciali di Vibo Valentia

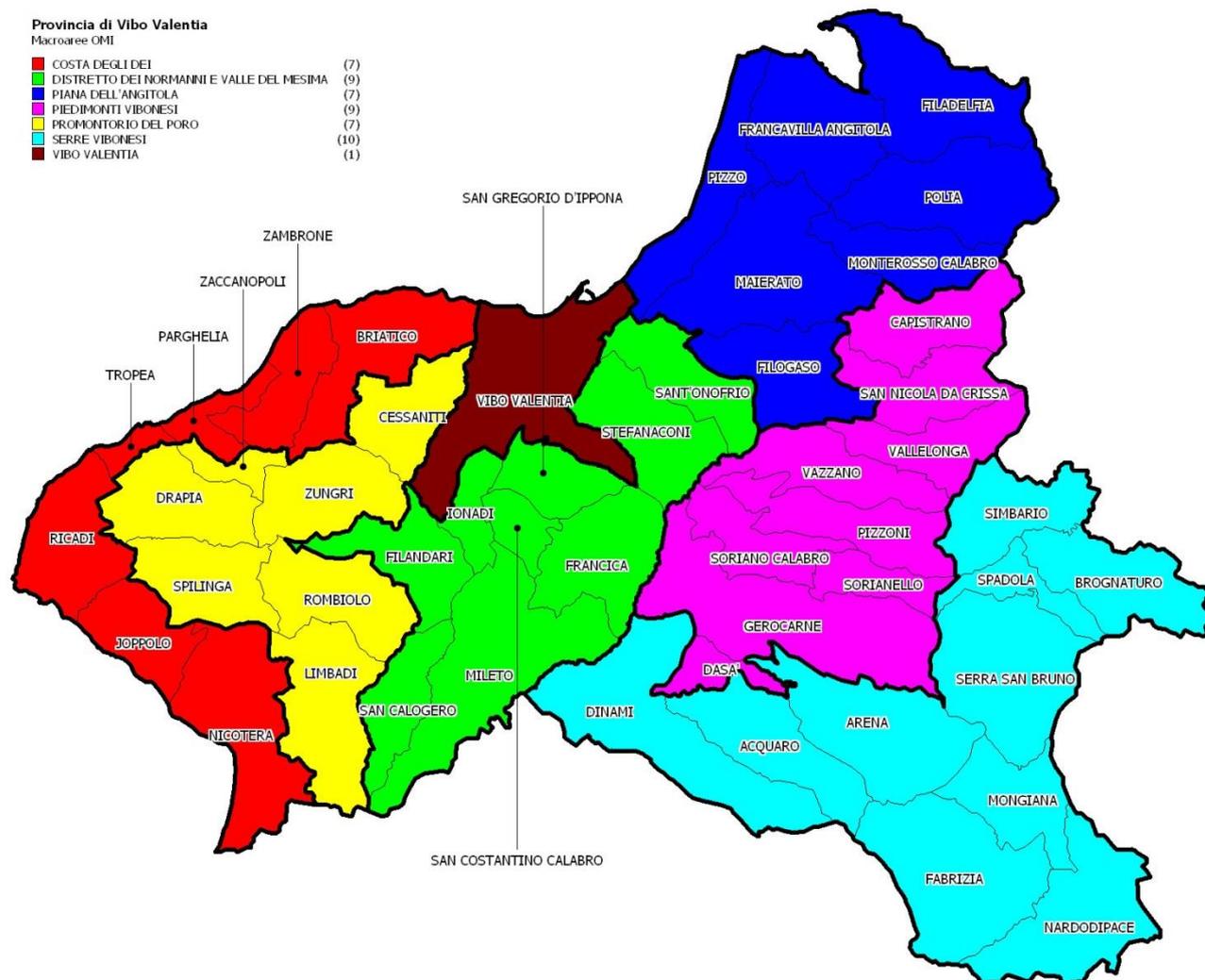


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN per macroarea
COSTA DEGLI DEI	231	-13,1%	0,9%	-0,14	29,1%
DISTRETTO DEI NORMANNI E VALLE DEL MESIMA	75	-30,6%	0,4%	-0,18	9,5%
PIANA DELL'ANGITOLA	126	-25,1%	0,7%	-0,24	15,9%
PIEDIMONTI VIBONESI	33	-27,5%	0,3%	-0,12	4,1%
PROMONTORIO DEL PORO	49	-1,4%	0,4%	-0,01	6,2%
SERRE VIBONESI	81	-31,2%	0,5%	-0,23	10,3%
VIBO VALENTIA CAPOLUOGO	198	-16,5%	1,1%	-0,21	25,0%
PROVINCIA DI VIBO VALENTIA	793	-20,1%	0,7%	-0,17	100,0%

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

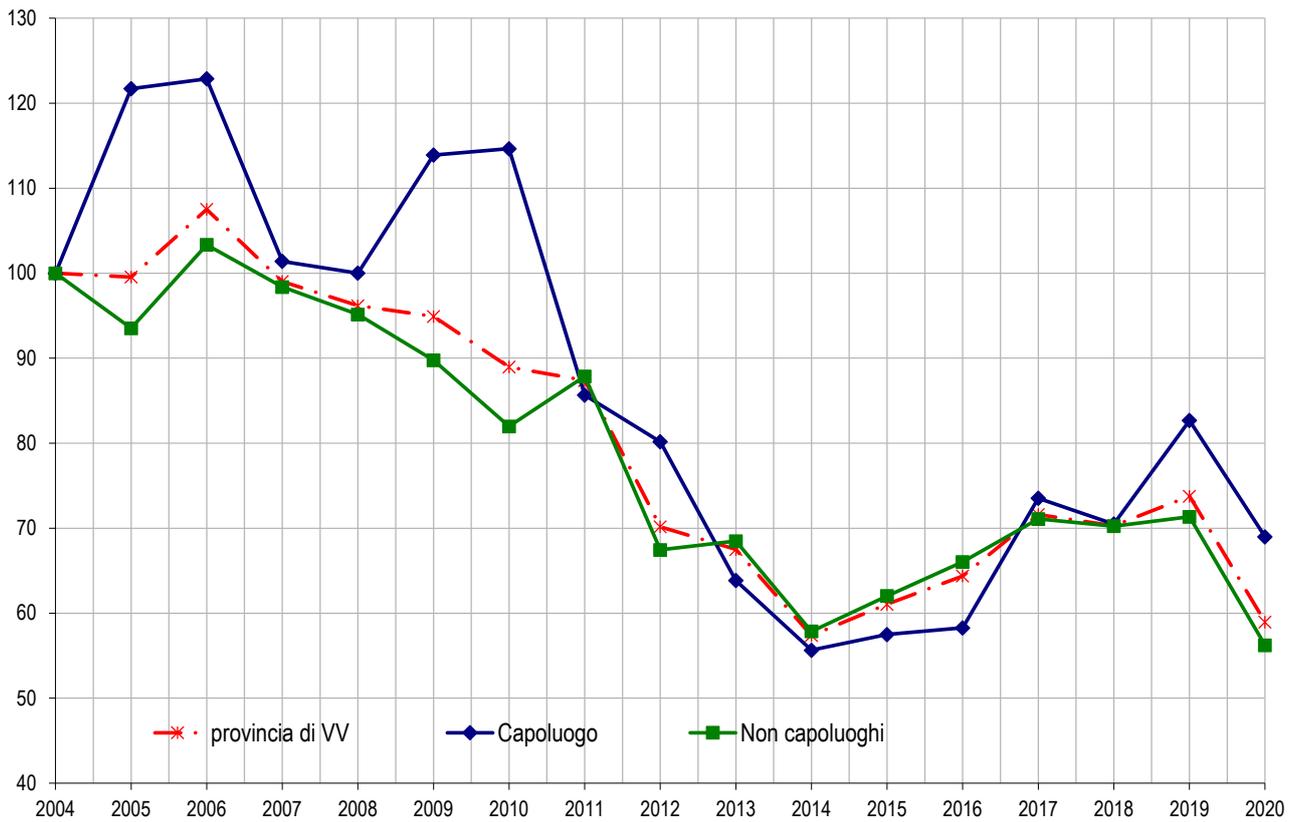


Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

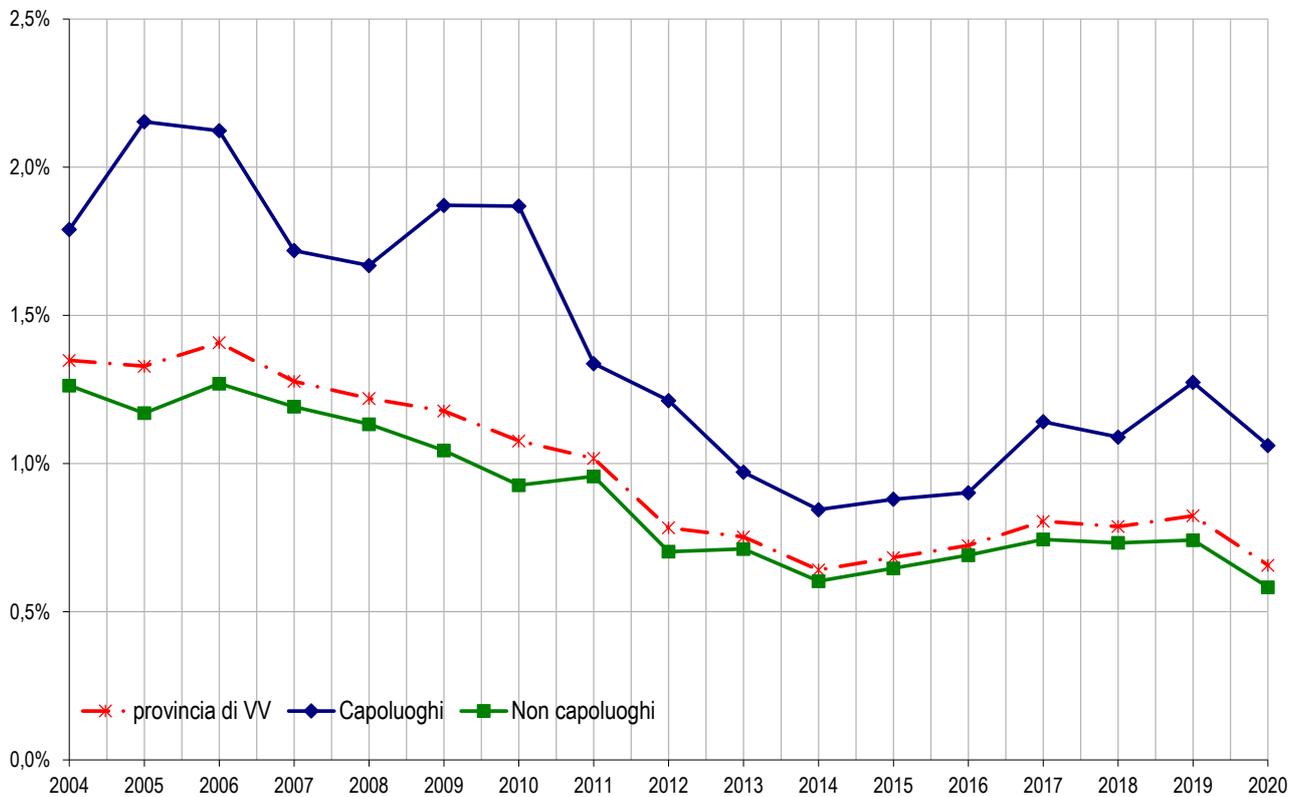
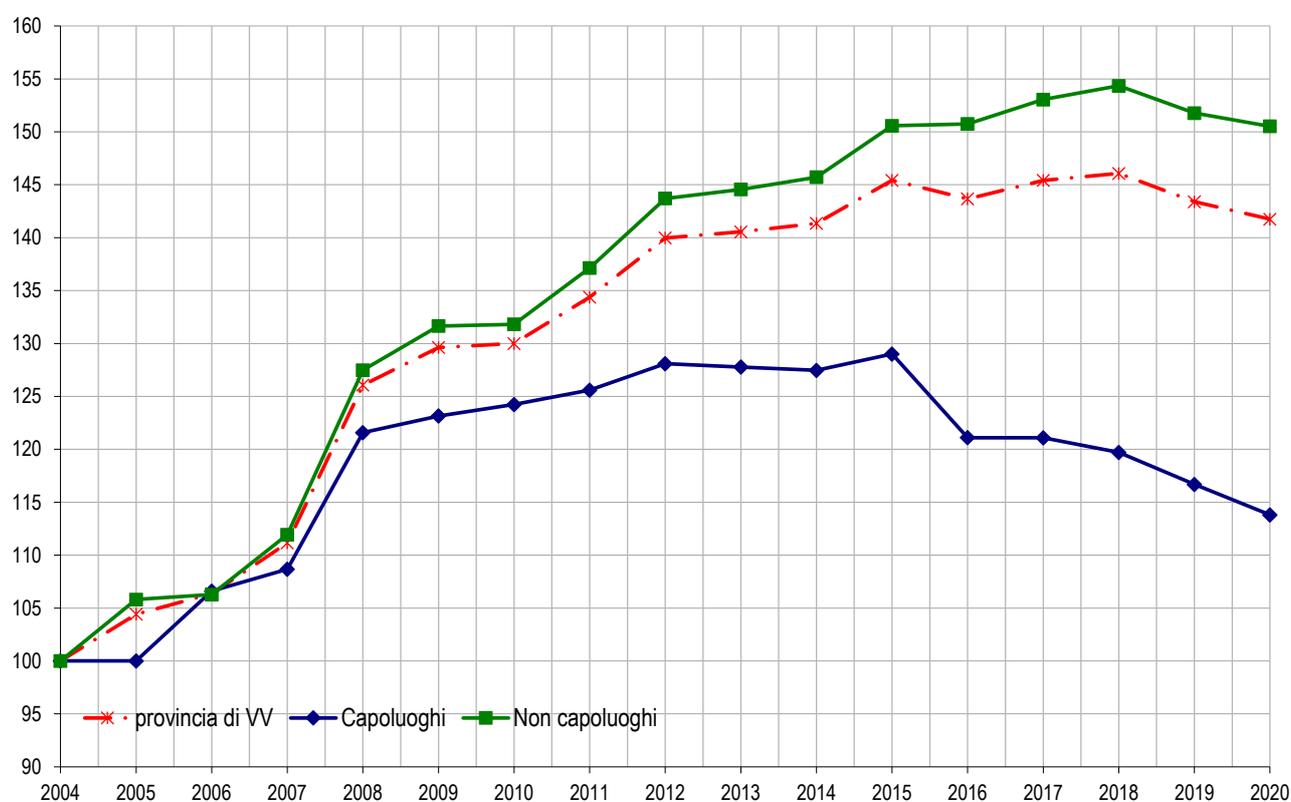


Tabella 34: Quotazione media e variazione⁷ annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
COSTA DEGLI DEI	895	-0,7%
DISTRETTO DEI NORMANNI E VALLE DEL MESIMA	444	-0,8%
PIANA DELL'ANGITOLA	627	-0,5%
PIEDIMONTI VIBONESI	393	-1,0%
PROMONTORIO DEL PORO	396	-0,7%
SERRE VIBONESI	442	-1,8%
VIBO VALENTIA CAPOLUOGO	752	-2,5%
PROVINCIA DI VIBO VALENTIA	606	-1,1%

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



⁷ Si veda nota 2

Il comune – Vibo Valentia

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 13 zone OMI.

In Tabella 35 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nelle zone OMI del comune di Vibo Valentia.

Nel comune di Vibo Valentia nel 2020 si sono registrate complessivamente 123 NTN con un decremento rispetto al 2019 del 13% imputabile sicuramente alla pandemia da Covid-19. I dati positivi si sono registrati nella zona B2 ed E8, la prima con un incremento di oltre il 46% rispetto al 2019. In tutte le altre zone si sono avuti dei forti cali, anche del 50%. Osservando le quotazioni medie si osserva che nella zona B2-C3-C4 si sono avuti dei cali rispetto al 2019, mentre nella zona di Vena e Piscopio si è avuto un incremento rispetto al periodo precedente.

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media-Vibo Valentia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
B2	VIALE KENNEDY, P.ZZA MARTIRI D'UNGHERIA, C.SO VITTORIO EMANUELE III, C.SO UMBERTO I, LARGO CONSERVATORIO	41	45,6%	1,68%	967	-4,9%
C3	CANCELLO ROSSO, VIALE DELLA PACE, MATTEOTTI, DE GASPERI, ACCADEMIE VIBONESI	18	-39,7%	0,97%	901	-6,6%
C4	VIALE AFFACCIO, MODERATA DURANT, BITONTO	23	-22,3%	1,24%	898	-5,2%
D4	VIA SS. 18	2	-76,7%	0,31%	873	0,0%
D5	LOC. MODERATA DURANT, FEUDOTTO	1	-	0,99%	944	-6,4%
D6	PISCOPIO, NASARI, MESIMA, PALERMO	3	-50,0%	0,30%	624	0,7%
E10	C.DA AEROPORTO, VIA NAZIONALE, LOC. SCANNAPIECO	2	-33,3%	0,89%	785	0,0%
E6	VIALE STAZIONE, VIA ROMA, PURGATORIO	9	-10,0%	0,94%	898	-1,4%
E7	FRAZIONE LONGOBARDI	0	-	-	550	0,0%
E8	ZONA INDUSTRIALE, C.DA CUCCURATA, VIA BRIATICO, LOC. PENNELLO	17	9,3%	1,16%	507	0,0%
E9	FRAZIONI VENA, TRIPARNI	4	-33,3%	0,57%	598	0,6%
R5	ZONA AGRICOLA PISCOPIO	1	-	2,70%	330	6,5%
R6	ZONA AGRICOLA	1	-50,0%	0,26%	338	3,8%
VIBO VALENTIA		123	-13,0%	1,02%	793	-3,4%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per intera provincia e capoluogo	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 4: Distribuzione NTN 2020 nei comuni della regione	6
Figura 5: Distribuzione IMI 2020 nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2020 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 12: Macroaree urbane di Catanzaro	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI	17
Figura 14: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI	19
Figura 16: Macroaree provinciali di Cosenza	23
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 20: Zone OMI di COSENZA	27
Figura 21: Macroaree provinciali di Crotone	30
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 25: Macroaree provinciali di Reggio Calabria	37
Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 29: Macroaree provinciali di Vibo Valentia	42
Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2020 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2020/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
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 quotazione media – Macroarea CENTRO.....	20
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea SEMICENTRO	20
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea ZONA OVEST.....	20
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – PRIMA PERIFERIA.....	20
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – ZONA COSTIERA.....	20
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – ZONA NORD.....	21
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – ZONA SUD.....	21
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – ZONA UNIVERSITA'	21
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – RURALE EST.....	21
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – RURALE SUD	21
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – RURALE OVEST	21
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	25
Tabella 26: NTN, IMI, quotazione media e variazione annua per zona OMI	28
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 29: NTN, IMI, quotazione media e variazione annua per zona OMI	34
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Calabria	40
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media-Vibo Valentia.....	45