



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

CALABRIA

data di pubblicazione: 19 giugno 2020
periodo di riferimento: anno 2019

a cura della
Direzione Regionale Calabria (Giuliana Longo)

in collaborazione con
l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

*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.....	19
La provincia – Cosenza	20
Il comune – Cosenza	24
FOCUS provinciale - Crotona	25
La provincia – Crotona.....	26
Il comune – Crotona.....	30
FOCUS città metropolitana – Reggio Calabria	31
La città metropolitana – Reggio Calabria.....	32
Il comune – Reggio Calabria	35
FOCUS provinciale – Vibo Valentia.....	36
La provincia – Vibo Valentia	37
Il comune – Vibo Valentia	40
Indice delle figure	41
Indice delle tabelle	42

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il mercato immobiliare residenziale calabrese cresce per il quarto anno consecutivo. Il 2019 registra un tasso medio regionale del +3,5%, che riporta il mercato ai valori del 2012. In termini assoluti si parla di 11.909 transazioni normalizzate (NTN), con una intensità del mercato immobiliare (IMI) pari a 0,87. Il mercato regionale è strutturato secondo assetti che emergono in maniera chiara dall'analisi dei dati. 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. La Tabella 1 e la Tabella 2 riportano i dati dell'NTN e dell'IMI delle le province calabresi e dei relativi capoluoghi, mentre la Figura 2 e la Figura 3 illustrano le serie storiche, disponibili a partire dal 2004.

In virtù della notevole estensione territoriale (6.709 km²), il maggior apporto al mercato regionale (43,2%) è sempre fornito dalla provincia di Cosenza, che oltretutto registra una crescita superiore alla media regionale (+5,2%). Nel 2019 è venuto meno il contributo della provincia di Reggio Calabria (Città Metropolitana), la seconda provincia calabrese per estensione, che perde l'1,7% delle transazioni rispetto al 2018, risultando così terza per quota di mercato regionale (19,7%). Risultano in linea con la media regionale la crescita nella provincia che ospita il capoluogo di regione Catanzaro (21% del mercato regionale) e nella provincia di Vibo Valentia (8,2% del mercato regionale), mentre registra un deciso balzo (+8,2%) la provincia di Crotona che, in ogni caso, assorbe la quota minore del mercato regionale (7,8%). I capoluoghi di provincia realizzano risultati molto diversi fra loro. Reggio Calabria, registra un calo deciso (-4,4%) con un IMI inferiore all'1%; tuttavia, poiché racchiude un territorio piuttosto vasto e abbastanza popolato, conserva il primato di transazioni con NTN pari a 901. Forte crescita (+8,5%) per Cosenza, il più densamente popolato fra i capoluoghi, che mobilita l'1,78% dello stock residenziale; su livelli simili di IMI si attesta Catanzaro che, dopo il boom dello scorso anno, registra una lieve crescita delle transazioni (+1,0%). Crescita a due cifre per i capoluoghi minori Crotona e Vibo Valentia. La Figura 4 e la Figura 5 danno immediata evidenza dello sviluppo del mercato immobiliare sul territorio. Per numero di transazioni, con valori analoghi o superiori ai capoluoghi, emergono: il grande comune jonico di recente formazione Corigliano-Rossano; il comune Rende, che ospita l'Università della Calabria ed è posto a ridosso dell'area urbana di Cosenza; il comune di Lamezia Terme, realtà strategica per il commercio e la logistica, baricentro delle infrastrutture di trasporto calabresi. Per mobilitazione dello stock residenziale, con valori IMI superiori al 2%, spiccano San Nicola Arcella, piccolo comune costiero dell'Alto Tirreno cosentino, e Soverato, principale centro turistico della costa jonica catanzarese.

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

Le quotazioni medie sono in leggero calo, confermando una lenta ma costante tendenza al ribasso avviata nel 2012. Nei capoluoghi il dato medio del 2019 è pari a 913 €/m² mentre in provincia scende a 655 €/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:

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

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Catanzaro	2.502	3,4%	21,0%	0,98%	0,03
Cosenza	5.150	5,2%	43,2%	0,99%	0,05
Crotone	932	8,3%	7,8%	0,82%	0,06
Reggio Calabria	2.344	-1,7%	19,7%	0,64%	-0,01
Vibo Valentia	980	3,6%	8,2%	0,81%	0,03
CALABRIA	11.909	3,5%	100,0%	0,87%	0,03

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Catanzaro	751	1,0%	25,3%	1,61%	0,01
Cosenza	650	8,5%	21,9%	1,78%	0,13
Crotone	429	17,0%	14,5%	1,51%	0,21
Reggio Calabria	901	-4,4%	30,4%	0,89%	-0,04
Vibo Valentia	235	16,0%	7,9%	1,26%	0,17
CALABRIA	2.966	3,9%	100,0%	1,28%	0,04

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

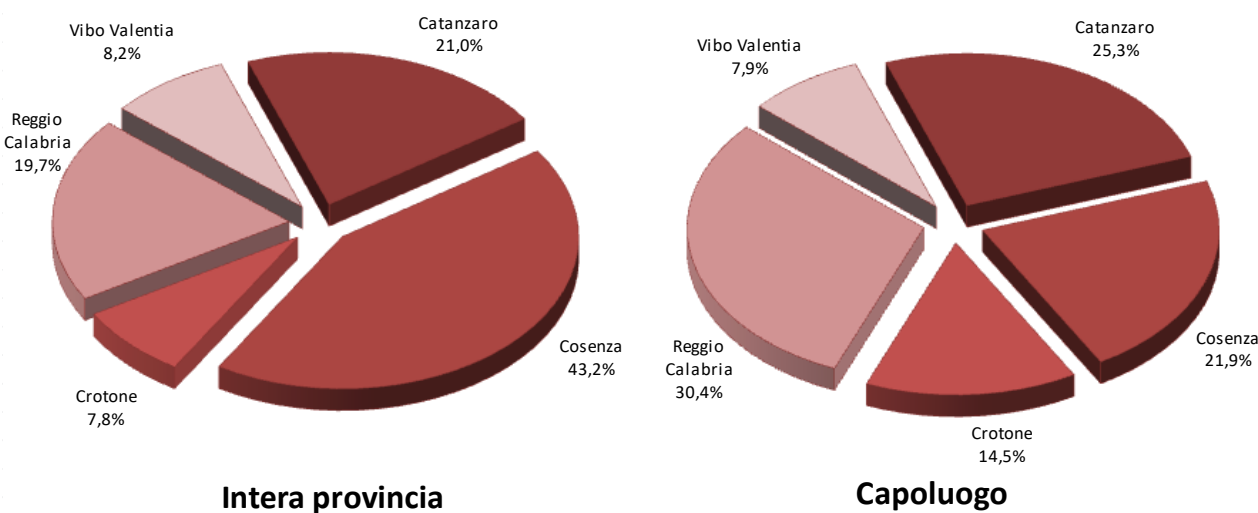


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

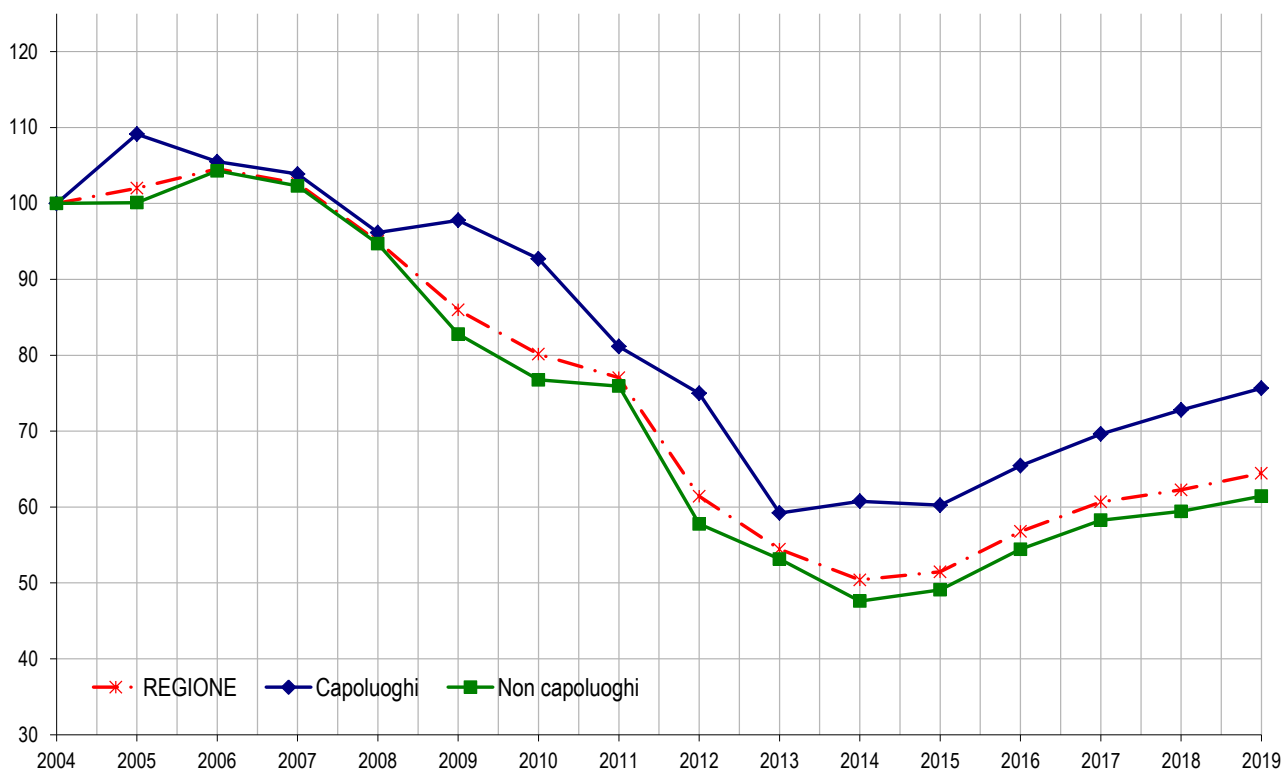


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

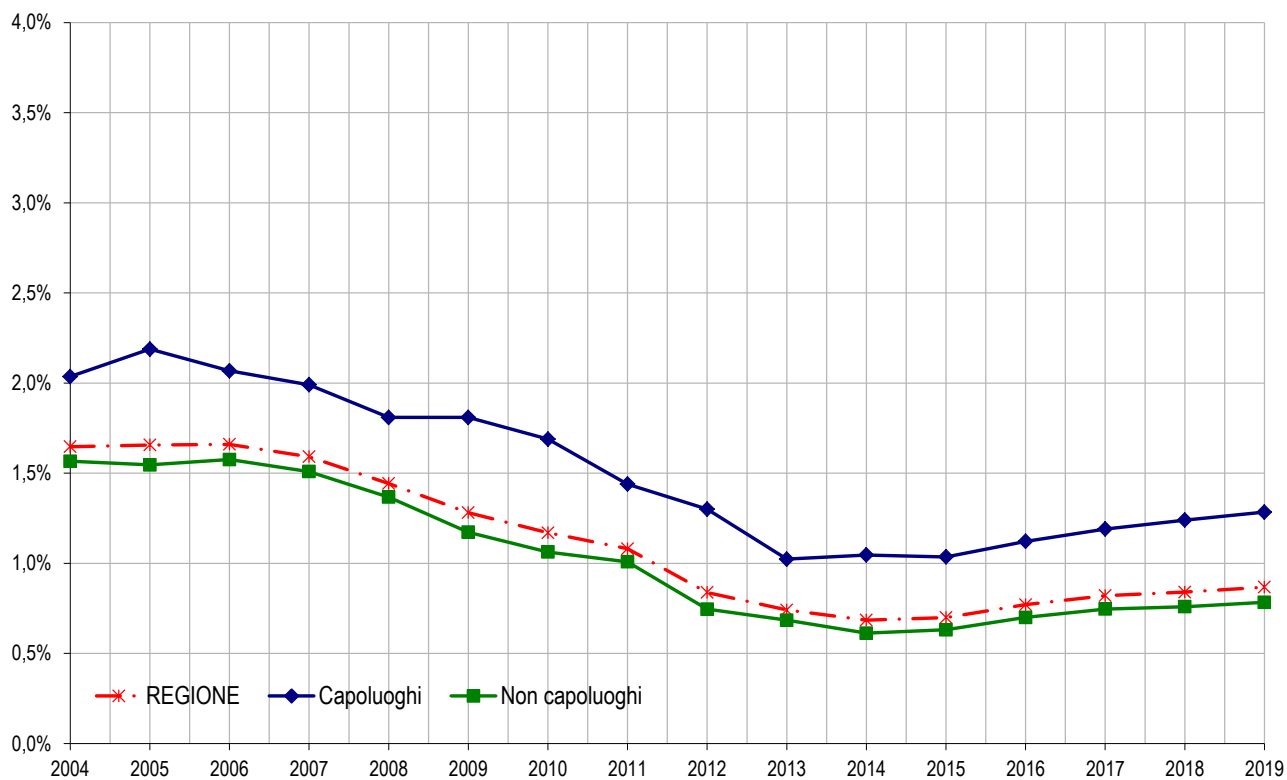


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

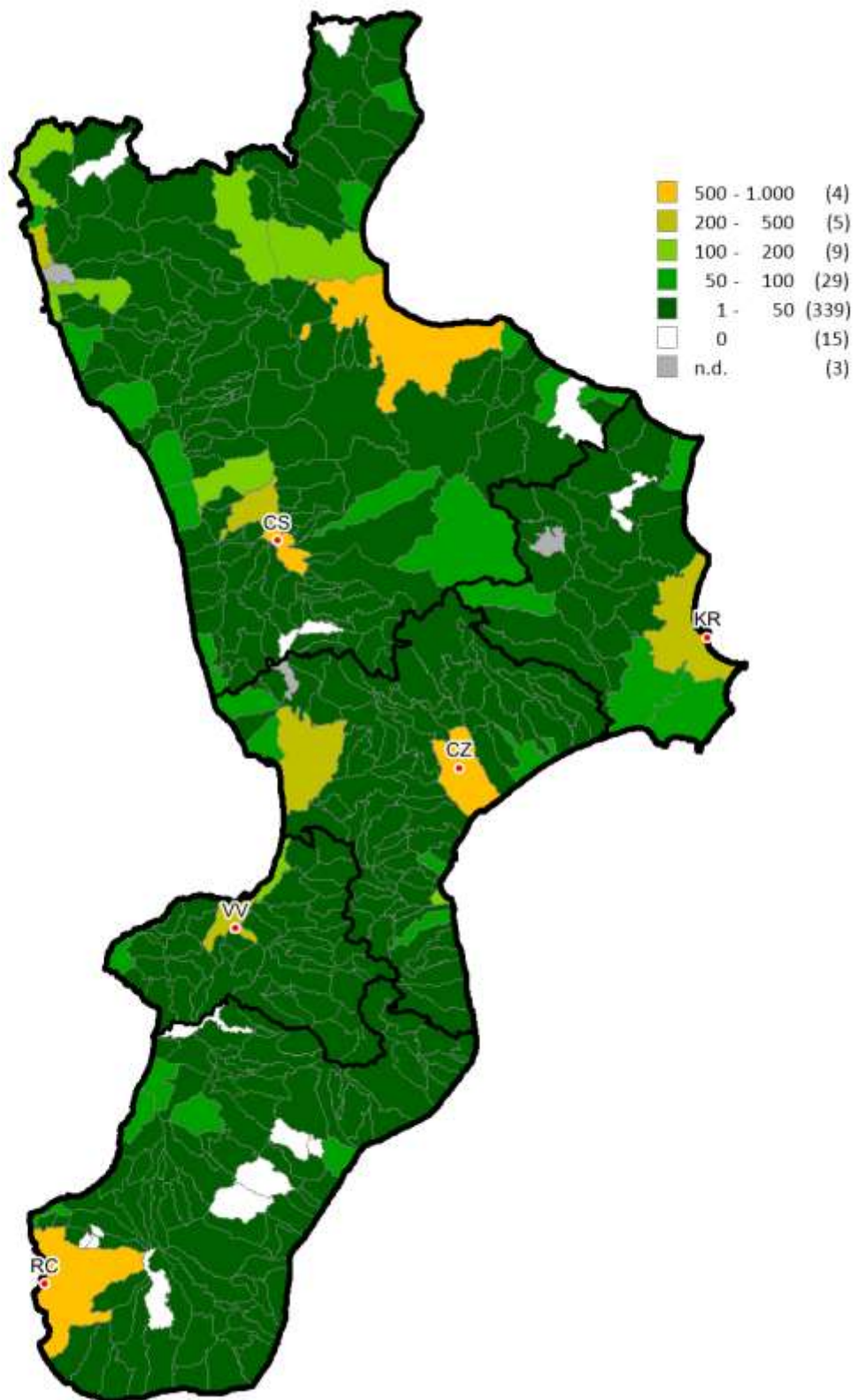
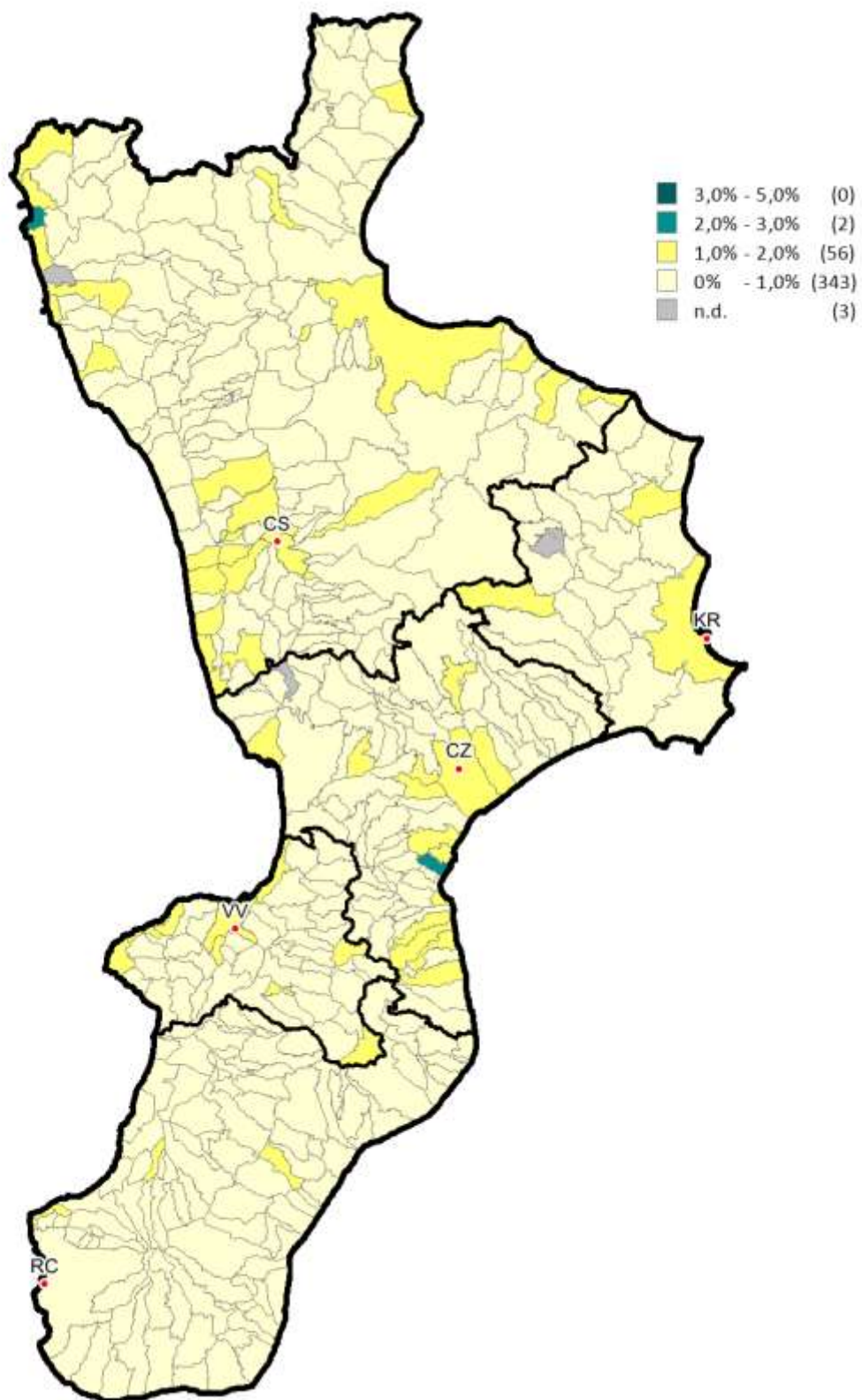


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19
Catanzaro	102,6	1,1	106,7	2,8
Cosenza	99,7	-3,1	107,7	-6,1
Crotone	99,7	-2,9	107,1	-1,1
Reggio Calabria	109,7	0,1	115,8	-0,7
Vibo Valentia	101,6	2,1	114,6	-6,6
CALABRIA	102,4	-1,2	110,3	-1,5

Tabella 4: NTN 2019 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	292	740	643	412	414	2.502
Cosenza	822	1.565	1.087	868	809	5.150
Crotone	147	265	228	152	140	932
Reggio Calabria	227	602	573	494	448	2.344
Vibo Valentia	160	286	193	174	167	980
CALABRIA	1.648	3.459	2.725	2.100	1.977	11.909

Tabella 5: NTN 2019 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	46	210	242	131	122	751
Cosenza	39	147	220	146	98	650
Crotone	47	92	130	93	66	429
Reggio Calabria	31	203	252	228	186	901
Vibo Valentia	13	62	46	66	48	235
CALABRIA	176	715	890	664	521	2.966

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 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	-16,2%	3,0%	17,0%	2,4%	3,1%	3,4%
Cosenza	14,7%	11,4%	0,8%	-2,6%	0,7%	5,2%
Crotone	41,1%	9,1%	2,9%	-15,8%	25,6%	8,3%
Reggio Calabria	13,5%	-1,2%	0,0%	-12,2%	2,1%	-1,7%
Vibo Valentia	-0,4%	5,2%	-0,7%	1,4%	13,2%	3,6%
CALABRIA	7,7%	6,5%	4,1%	-4,9%	4,0%	3,5%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 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	-38,7%	8,6%	9,7%	-8,5%	9,6%	1,0%
Cosenza	9,8%	25,4%	11,6%	4,5%	-10,5%	8,5%
Crotone	74,4%	8,8%	19,9%	-3,1%	32,7%	17,0%
Reggio Calabria	7,2%	7,7%	0,2%	-22,4%	4,0%	-4,4%
Vibo Valentia	45,9%	33,2%	4,2%	23,0%	-2,7%	16,0%
CALABRIA	0,3%	13,3%	8,3%	-8,6%	4,3%	3,9%

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 %
	2019	2018/19	2019	2018/19
Catanzaro	1.010	-0,4%	702	0,1%
Cosenza	1.010	-1,9%	705	-0,2%
Crotone	980	-0,3%	599	-0,6%
Reggio Calabria	841	0,3%	572	-0,8%
Vibo Valentia	771	-2,5%	584	-1,7%
CALABRIA	913	-0,5%	655	-0,4%

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

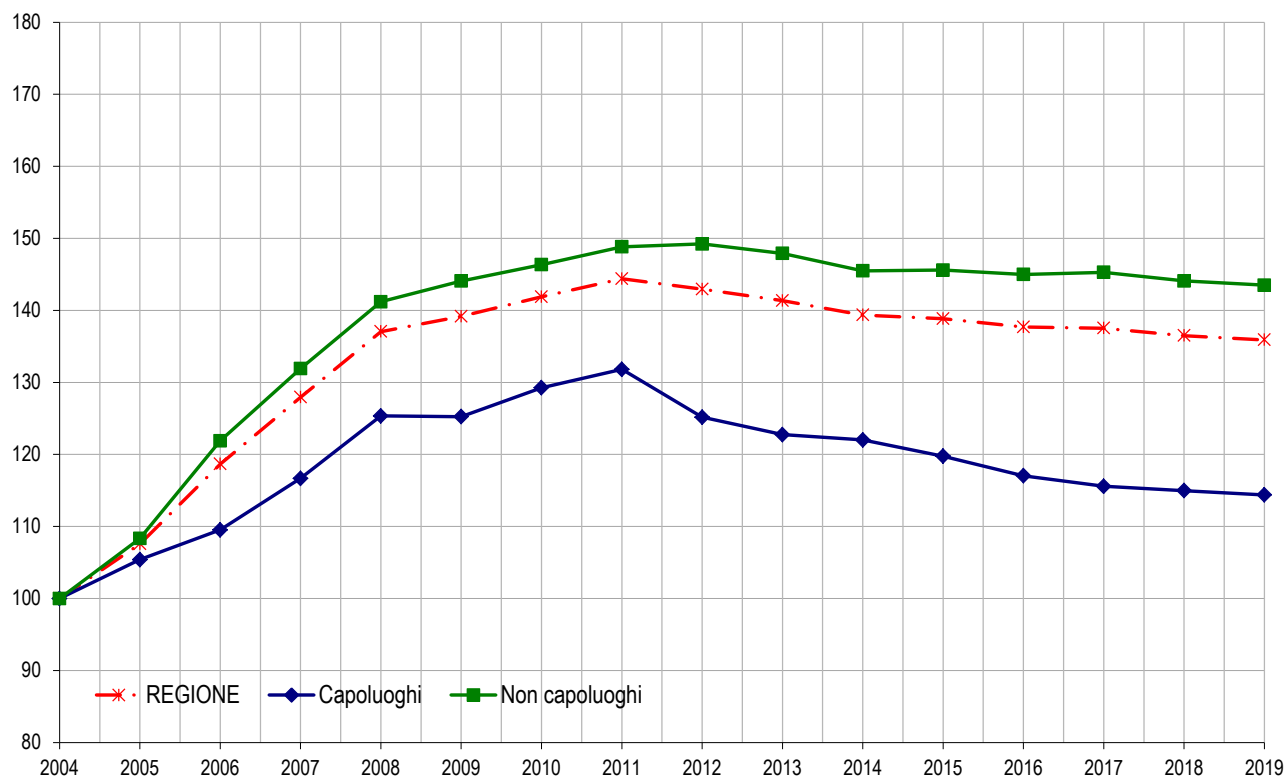
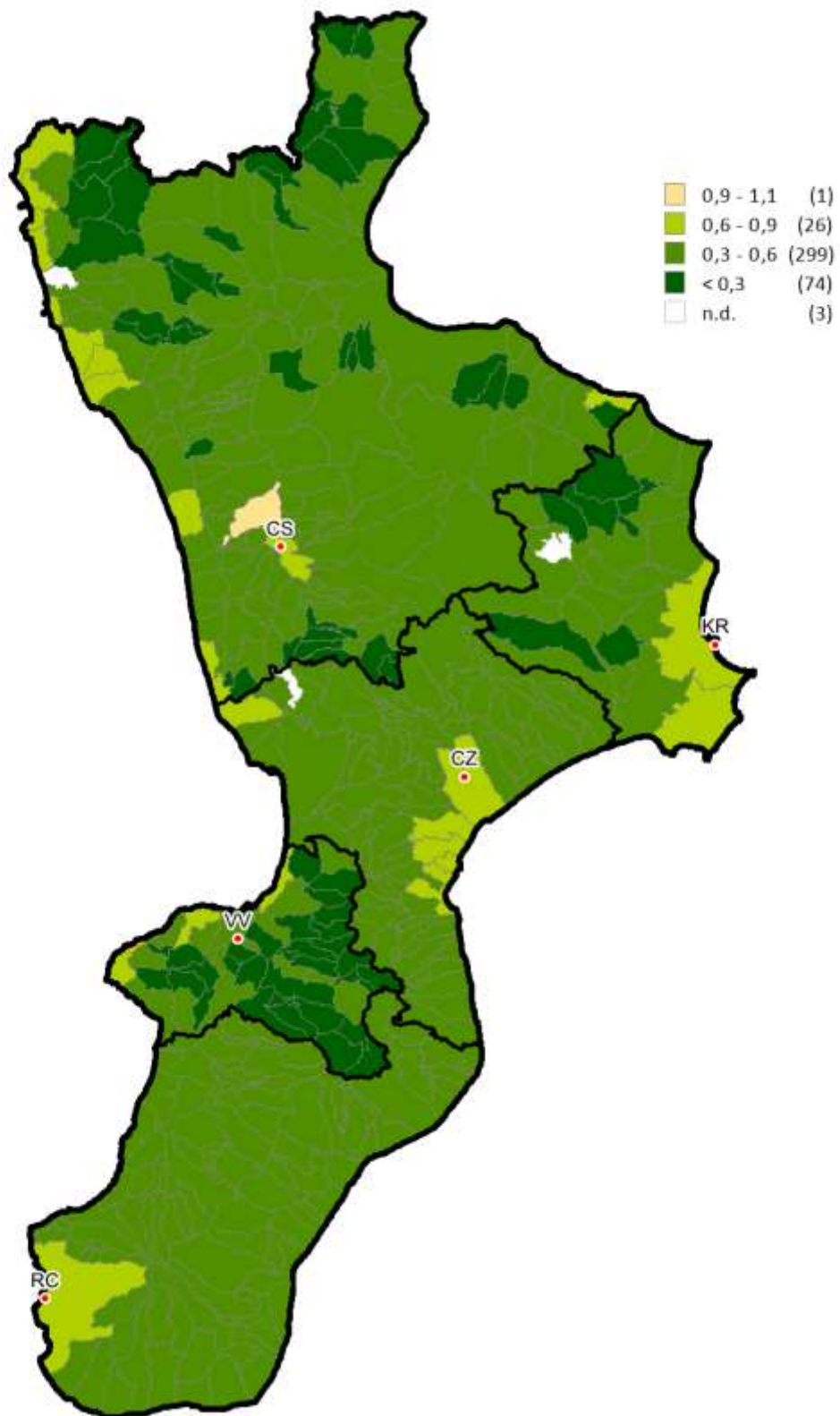


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Catanzaro

Il territorio provinciale di Catanzaro si estende per 2.415 km² e comprende 80 comuni; ai fini dell'analisi del mercato immobiliare residenziale è suddiviso in 10 macroaree (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 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. 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 a Soverato, il 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 caratterizzate da un mercato immobiliare molto statico, con quotazioni generalmente inferiori al valore di costruzione a nuovo.

Nel 2019 il mercato immobiliare residenziale della provincia catanzarese registra un incremento delle transazioni del +3,4%. Predomina il capoluogo, che - pur realizzando un incremento più modesto delle transazioni (+1,0) - polarizza il 30% del mercato provinciale. La crescita del mercato provinciale è dunque trainata dalle macroaree più dinamiche di *Lamezia Terme* (+8,1% con una quota di mercato del 14,2%) e della *Costa di Soverato* (+8,1%, per una quota di mercato pari al 10,3%), nonché da una diffusa crescita delle transazioni su molte delle restanti aree della provincia. Il dettaglio dei dati è riportato in Tabella 9. Le Figure 9 e 10 tracciano l'andamento delle serie storiche del numero indice NTN e dell'IMI a partire dal 2004 ed evidenziano la sostenuta ripresa del mercato avviatasi nel 2015.

Nel 2019 la quotazione media provinciale si attesta su 758 €/m², per salire fino a 1.010 €/m² nel capoluogo; non si rilevano sostanziali variazioni rispetto al 2018 (Tabella 10). La Figura 11 rivela come detta stabilità si protragga dal 2014.

La provincia – Catanzaro

Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro

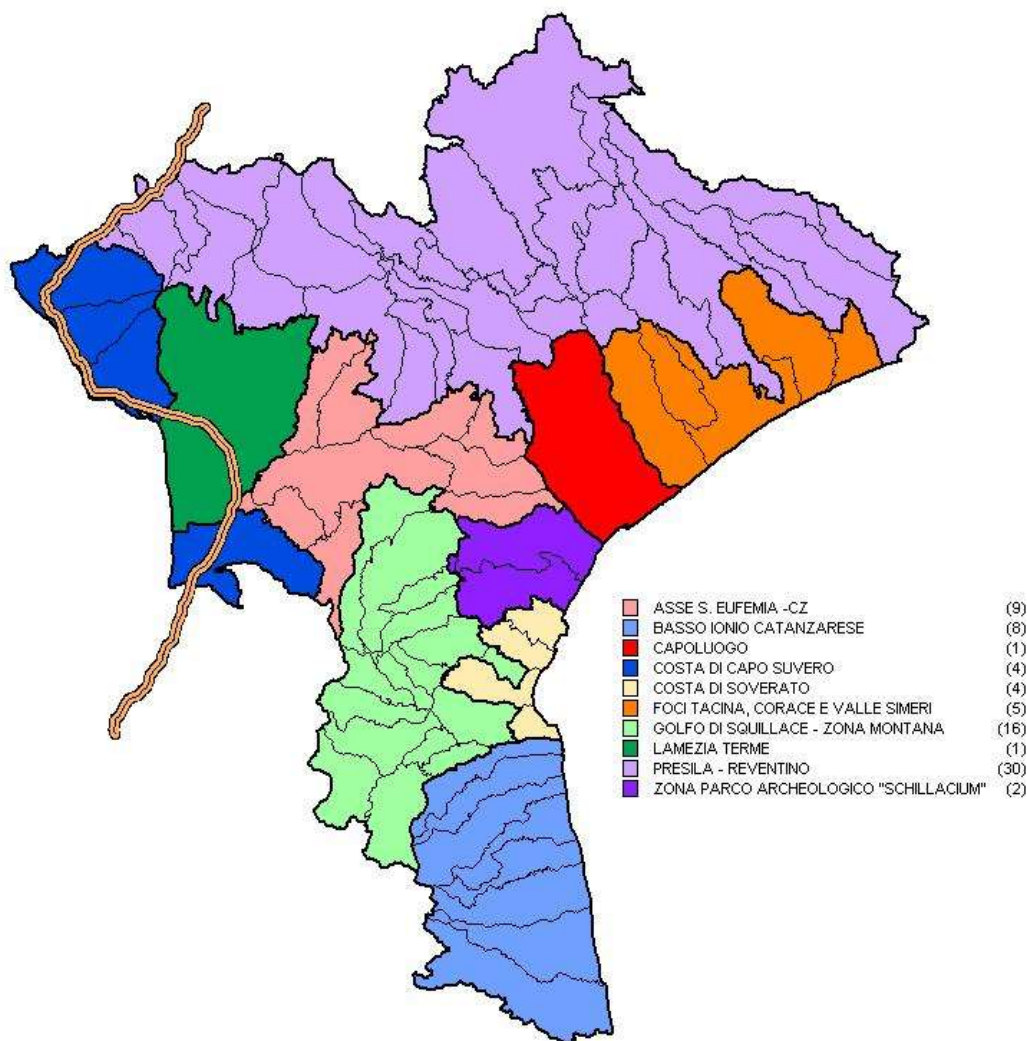


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ASSE S. EUFEMIA - CZ	124	11,1%	5,0%	0,84%	0,08
BASSO IONIO CATANZARESE	210	9,6%	8,4%	0,96%	0,09
COSTA DI CAPO SUVERO	160	-12,9%	6,4%	0,84%	-0,13
COSTA DI SOVERATO	257	8,1%	10,3%	1,47%	0,11
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	196	-3,0%	7,8%	0,90%	-0,02
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	147	-0,6%	5,9%	0,52%	0,00
LAMEZIA TERME	355	8,1%	14,2%	0,98%	0,07
PRESILA - REVENTINO	213	0,1%	8,5%	0,50%	0,00
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	90	43,9%	3,6%	1,20%	0,36
CATANZARO CAPOLUOGO	751	1,0%	30,0%	1,61%	0,01
Provincia di Catanzaro	2.502	3,4%	100,0%	0,98%	0,03

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

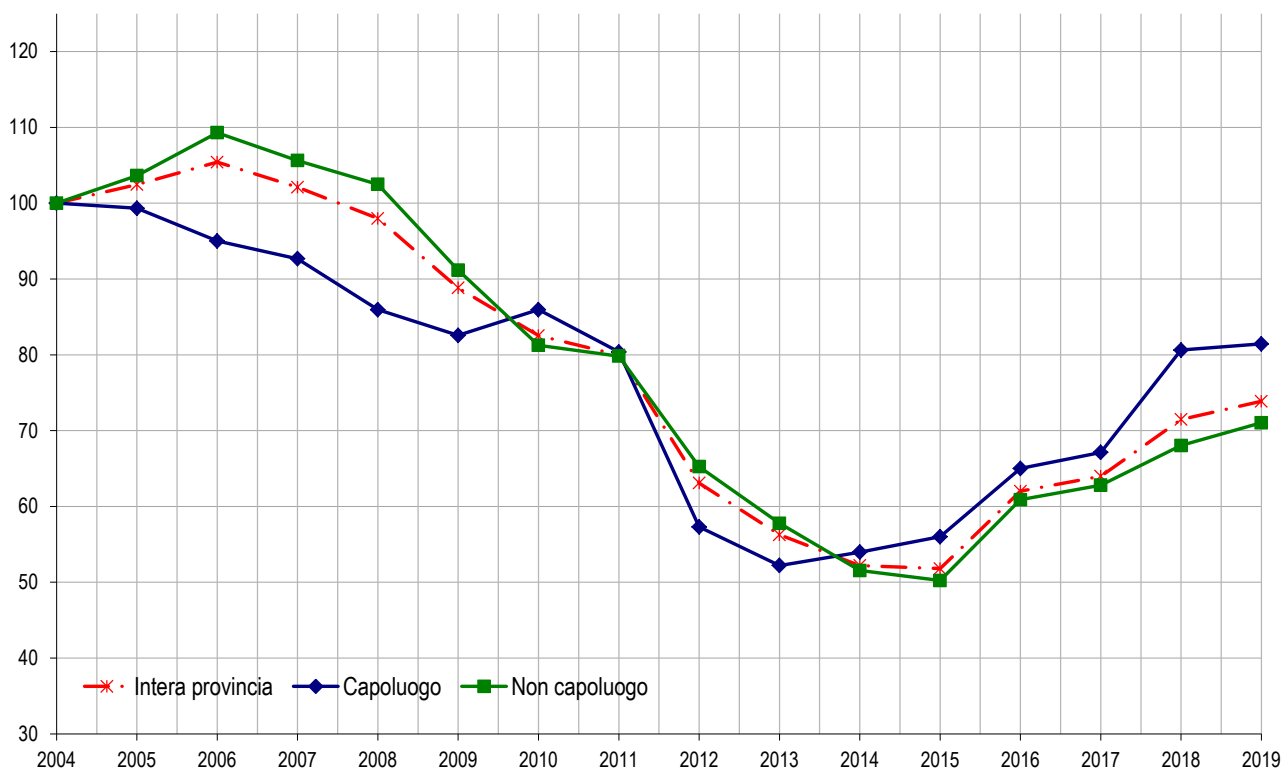


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

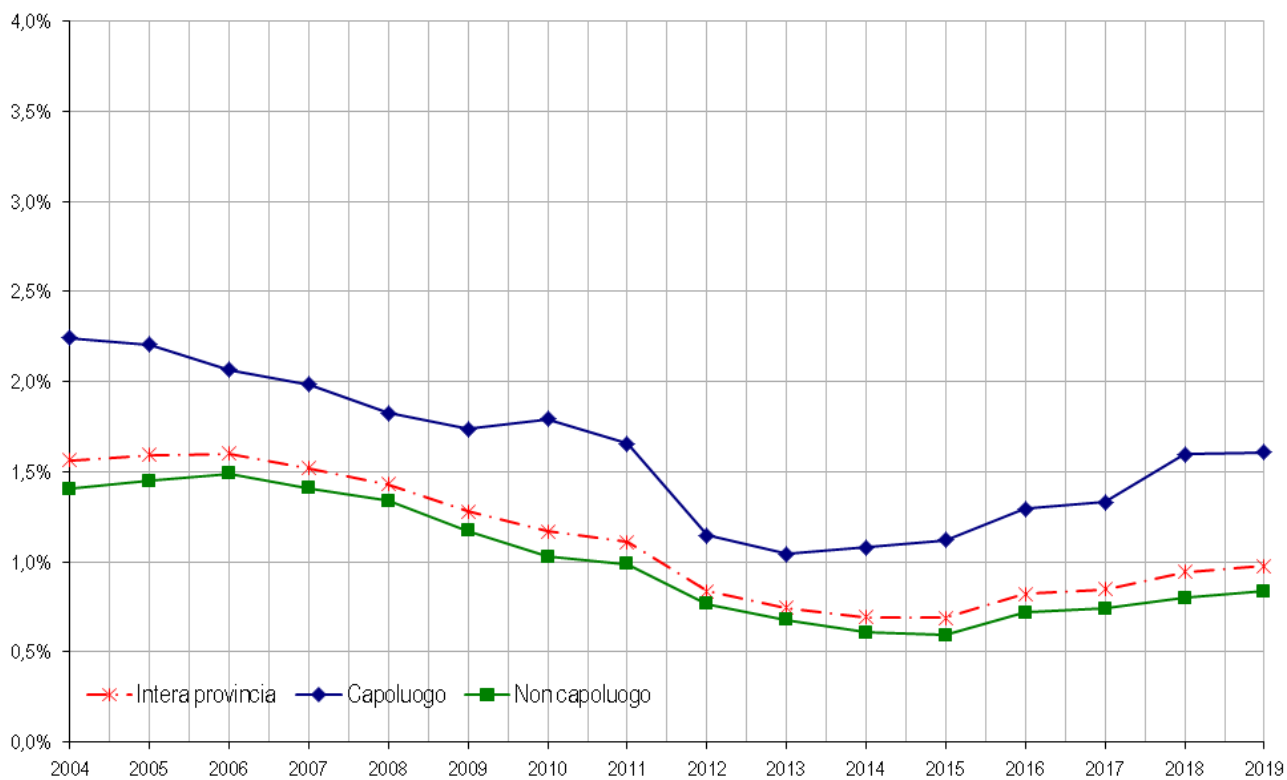
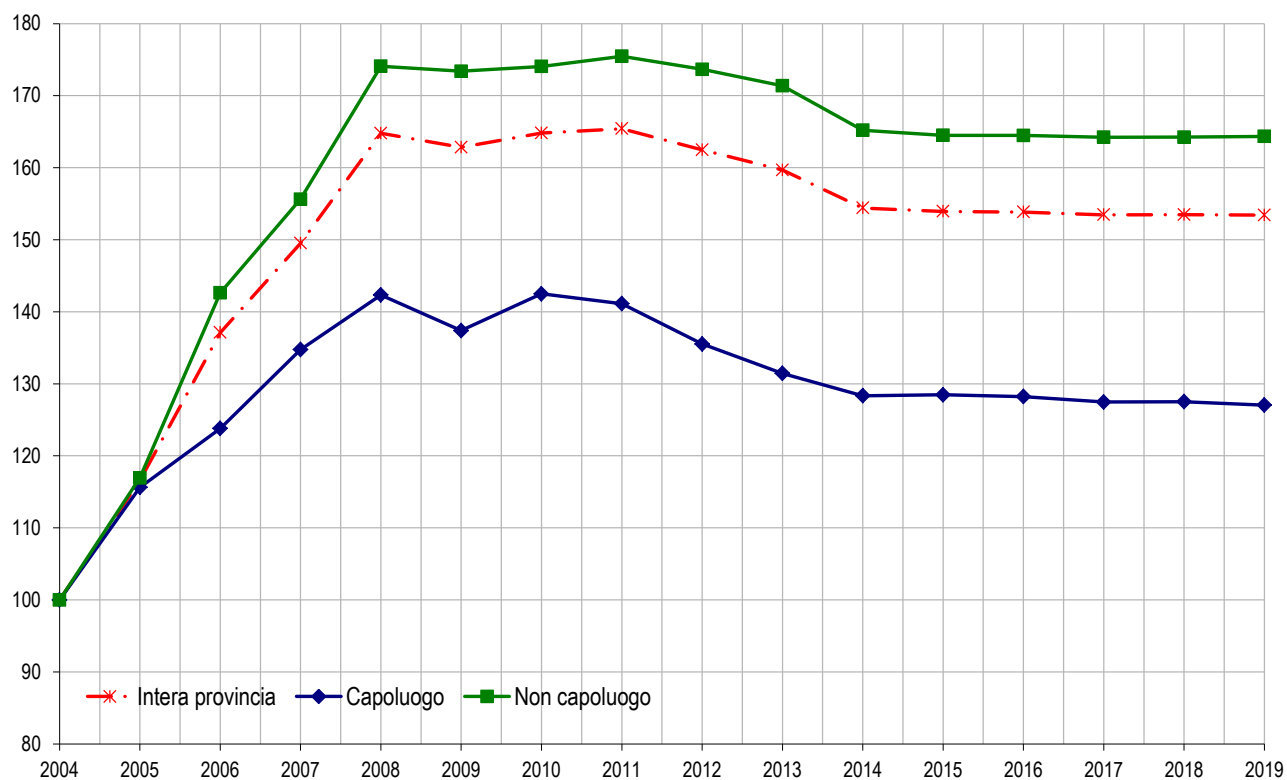


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ASSE S. EUFEMIA - CZ	592	0,0%
BASSO IONIO CATANZARESE	727	0,0%
COSTA DI CAPO SUVERO	760	1,5%
COSTA DI SOVERATO	973	-0,1%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	681	0,0%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	630	0,0%
LAMEZIA TERME	759	-0,3%
PRESILA - REVENTINO	564	0,0%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	905	0,0%
CATANZARO CAPOLUOGO	1.010	-0,4%
Provincia di Catanzaro	758	0,0%

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



Il comune – Catanzaro

Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale di Catanzaro è suddiviso in 28 zone OMI (7 zone centrali, 5 zone semicentrali, 13 zone periferiche, 1 zona suburbana e 3 zone rurali). Il tessuto urbano di Catanzaro è di tipo policentrico. Il nucleo principale è costituito dalle zone centrali e semicentrali nate e sviluppatesi sui colli a ridosso del corso della Fiumarella, con insediamenti estesi sia in direzione nord verso la Sila, che in direzione sud-est verso la frazione marina di Catanzaro Lido. Quest'ultima ha assunto sempre maggiore rilevanza fino a diventare il polo di attrazione commerciale e turistico del comune. Di più recente sviluppo è la zona di Germaneto, che si caratterizza per l'insediamento dell'Università della Magna Grecia, della sede amministrativa della Regione e di diversi insediamenti produttivi. I dati riportati in Tabella 11 evidenziano che le zone centrali, pur risentendo dello svuotamento delle funzioni direzionali regionali, nel 2019 continuano ad assorbire circa il 17% del mercato immobiliare comunale e mobilitano una percentuale dello stock ben superiore all'1%; cedono qualcosa sulle quotazioni, ma conservano il primato del valore. Notevole sviluppo ha la fascia litoranea di Catanzaro Lido che assorbe oltre il 20% del mercato del 2019; registra incrementi di transazioni fino al 23,8% e mobilita una quota dello stock superiore al 2%; nella zona le quotazioni sono prossime ai valori massimi del comune.

Tabella 11: NTN, IMI e NTN, IMI e quotazione media – Comune di Catanzaro

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	42	-19,9%	1,75%	1.508	-1,4%
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	10	42,9%	1,80%	1.255	-1,6%
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	15	-57,9%	0,82%	1.308	-0,6%
B4	VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	8	-52,9%	1,24%	1.588	0,0%
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRI, VIA PAPARO, VIA EROI 1799	24	1,8%	1,69%	1.223	-0,2%
B6	VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	28	-0,3%	1,35%	918	0,0%
B7	ZONA GRECIA	7	-52,5%	0,78%	1.131	1,9%
C1	VIA CARLO V	1	-74,5%	0,40%	840	3,4%
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	40	-15,8%	1,41%	1.167	-2,0%
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	107	57,8%	2,27%	1.160	-0,8%
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	6	50,0%	1,48%	873	-1,7%
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE -DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE	7	250,0%	1,02%	933	1,8%
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA-	28	31,9%	1,47%	972	-3,6%
D10	GIOVINO - BELLINO	22	-20,4%	1,72%	1.169	-3,9%
D11	GAGLIANO	14	-39,1%	0,75%	825	0,0%
D12	SANT ELIA	3	-60,5%	0,39%	978	1,7%
D13	SOVERITO - VISCONTE - CUTICCHIETTO	7	-7,1%	0,80%	608	0,0%
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	18	-20,5%	0,88%	1.076	10,3%
D3	SIANO	10	-82,1%	0,59%	1.107	-1,3%
D4	PONTEGRANDE - PITERA	9	355,5%	1,59%	978	0,0%
D5	PISTOIA	7	-65,0%	0,69%	574	0,0%
D6	S. MARIA CENTRO	57	20,0%	1,56%	1.139	-1,8%
D7	CORVO	77	78,9%	2,26%	963	0,0%
D8	CZ LIDO- FASCIA LITOR. -P.ZZA GARIBALDI- LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA	155	23,8%	2,53%	1.521	-0,8%
D9	CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO	2	-57,9%	2,04%	782	0,0%
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIALE EUROPA- UNIVERSITA'	1	-	0,94%	915	0,0%
R1	ZONA RURALE EST	2	100,0%	0,86%	449	-5,0%
R2	ZONA RURALE TRA BARONE E S. MARIA	1	-	1,25%	449	-5,0%
R3	ZONA RURALE OVEST	10	150,0%	1,69%	449	-5,0%
ND ¹		35	-	-	-	-
	CATANZARO	751	1,0%	1,61%	1.142	-0,5%

¹ Compravendite non associate ad alcuna zona OMI.

Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

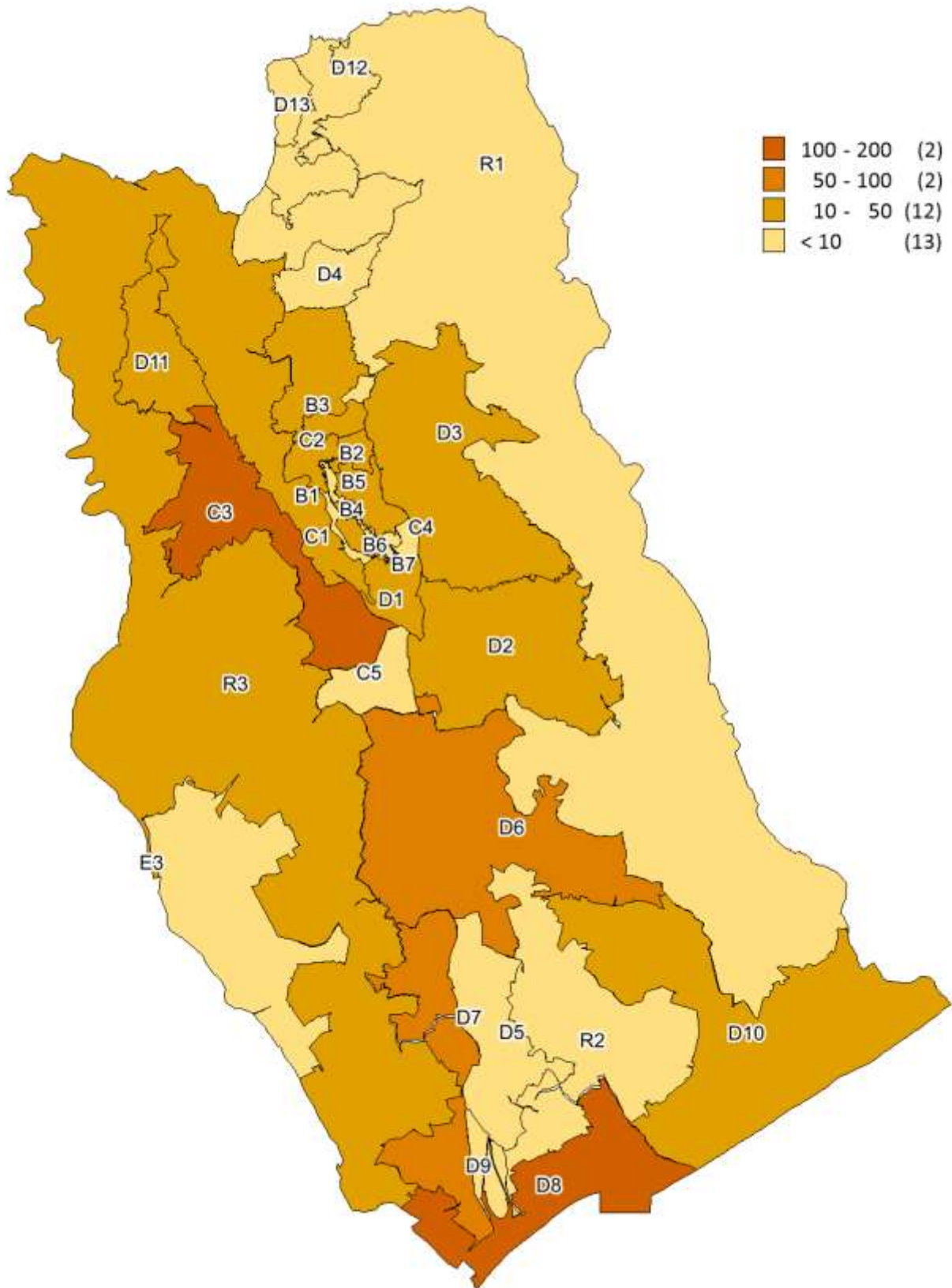


Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

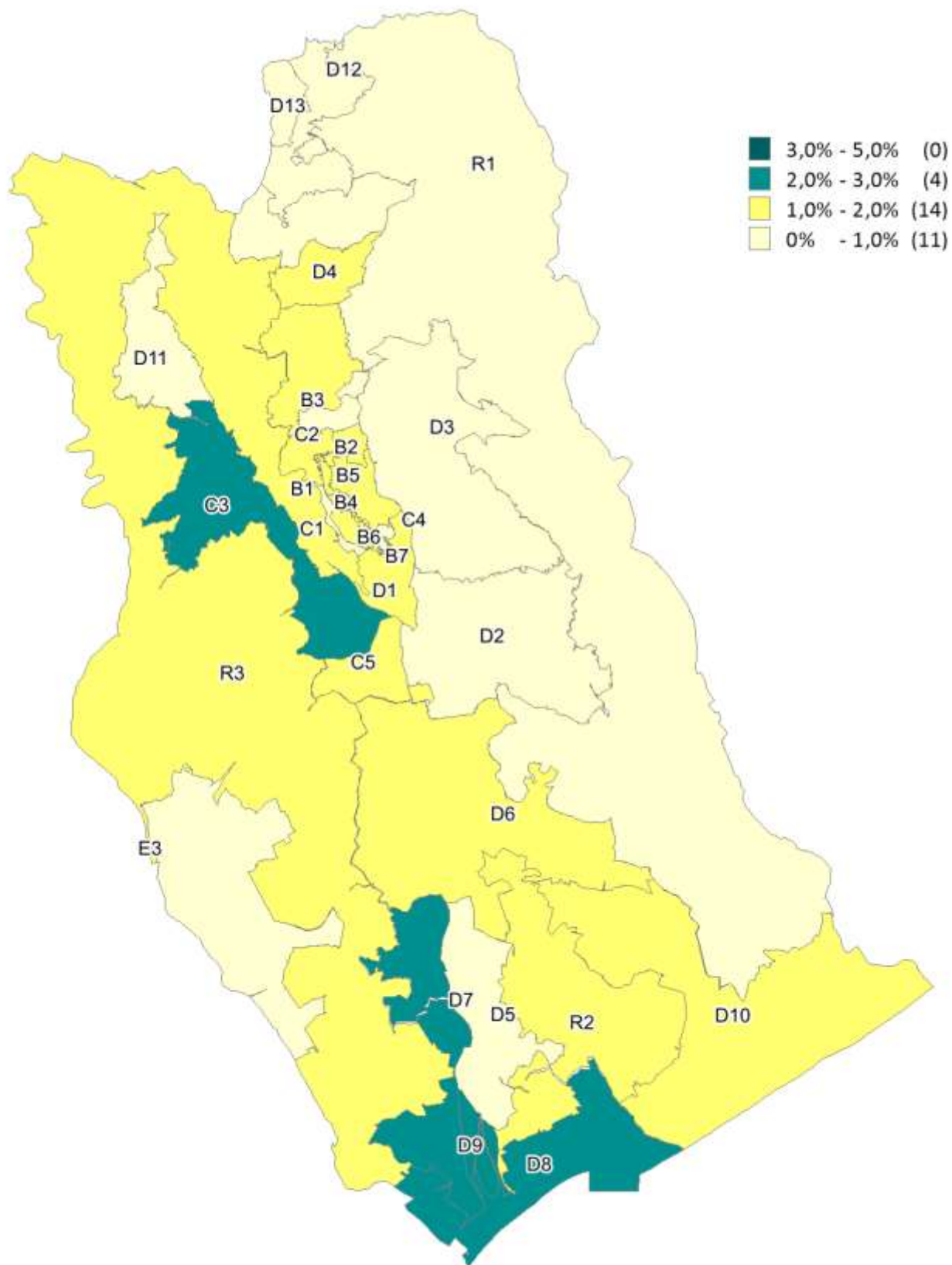
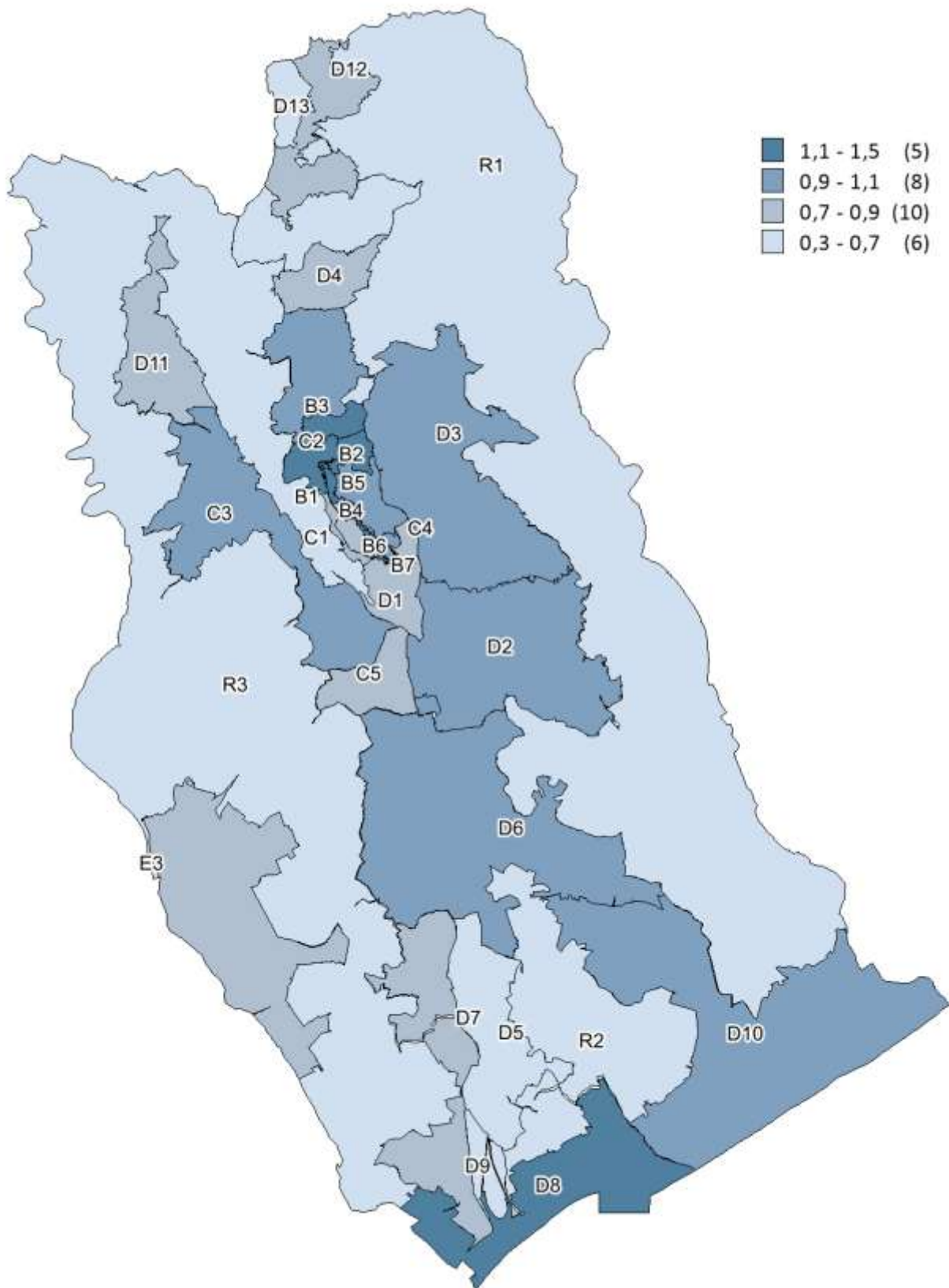


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - 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 (Figura 15):

- 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).

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 2019 il mercato provinciale cresce del 5,2%, attestandosi su un numero di transazioni superiore a 5.000 (NTN 5.150). Il Capoluogo cresce dell'8,5%, assorbendo una quota di mercato pari al 12,6%. Molto sostenuta la crescita nei due grandi comuni della *Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano-Rossano* (+14,4%) e nella macroarea *Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri* (+12,0%), in cui i dieci comuni dell'Alto Tirreno cosentino assorbono complessivamente oltre il 20% del mercato provinciale con 1.078 transazioni. Stabili le compravendite nell'*Area urbana dei Bruzi*. Tutti dettagli in Figura 16. L'analisi delle serie storiche per NTN ed IMI evidenzia il consolidarsi della ripresa avviatasi nel 2014 (Figura 17 e Figura 18).

Nel 2019 le quotazioni sono sostanzialmente stabili, con una flessione più marcata nel Capoluogo (-1,9%). I dettagli delle macroaree sono riportati in Tabella 13. In Figura 18, la serie storica evidenzia la lenta, ma costante crescita delle quotazioni provinciali a partire dal 2014.

La Tabella 14 contiene i dati del mercato immobiliare del comune capoluogo, articolato in 9 zone omogenee. 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. Nel 2019 le zone più dinamiche sono state la semicentrale C1 e la periferica D1, nelle quali si realizza un IMI superiore al 2%; tuttavia, mentre nella prima la crescita è più modesta (+4,6%) ed è associata ad un calo delle quotazioni (-3,6%), la seconda registra un boom delle transazioni (+47,2%), accompagnato da un incremento delle quotazioni del 2,8%, raggiungendo un valore medio paragonabile alle zone più apprezzate.

La provincia – Cosenza

Figura 15: Macroaree provinciali di Cosenza

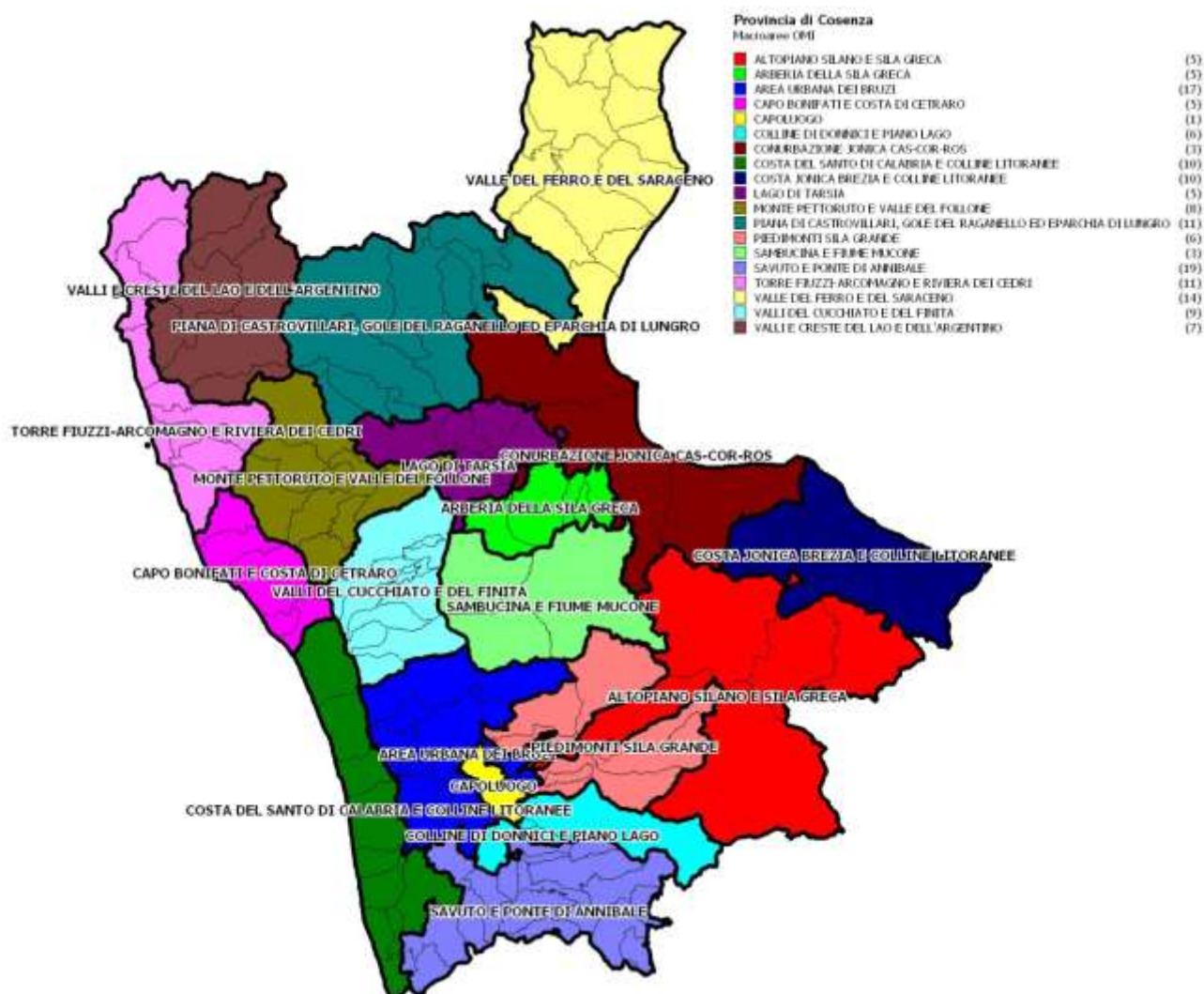


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	156	13,3%	3,0%	0,67%	0,08
ARBERIA DELLA SILA GRECA	26	-7,4%	0,5%	0,42%	-0,03
AREA URBANA DEI BRUZI	776	0,0%	15,1%	1,35%	-0,01
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	167	7,0%	3,2%	0,81%	0,05
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	29	-3,0%	0,6%	0,53%	-0,02
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	682	14,4%	13,2%	1,12%	0,14
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	406	4,7%	7,9%	0,94%	0,04
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	249	-5,2%	4,8%	0,95%	-0,06
LAGO DI TARSIA	70	43,5%	1,4%	0,59%	0,18
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	67	-25,3%	1,3%	0,46%	-0,15
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	203	24,3%	3,9%	0,70%	0,14
PIEDIMONTI SILA GRANDE	45	-42,4%	0,9%	0,40%	-0,29
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	77	-31,6%	1,5%	0,34%	-0,16
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	99	49,6%	1,9%	0,54%	0,18
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	1.078	12,0%	20,9%	1,49%	0,16
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	272	-7,0%	5,3%	0,77%	-0,06
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	68	7,8%	1,3%	0,49%	0,04
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	30	-31,5%	0,6%	0,28%	-0,13
COSENZA CAPOLUOGO	650	8,5%	12,6%	1,78%	0,13
Provincia di Cosenza	5.150	5,2%	100,0%	0,99%	0,05

Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

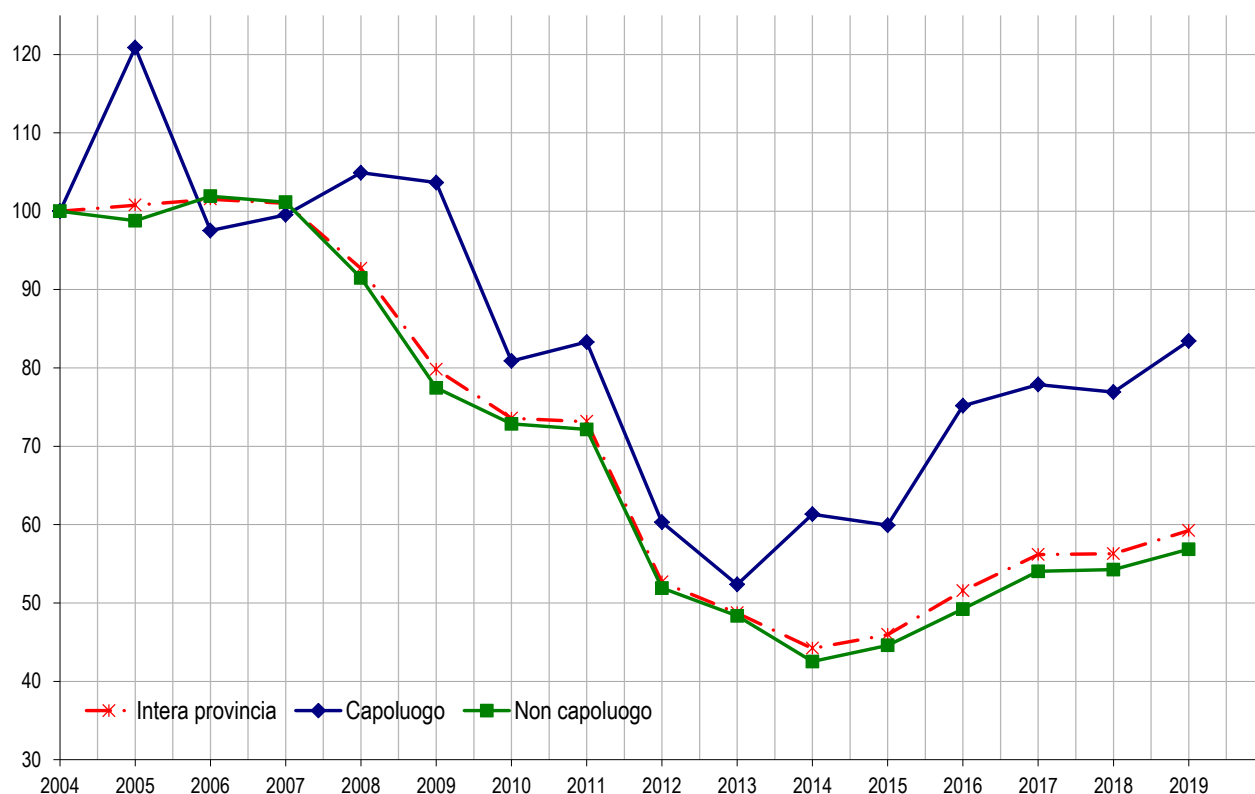


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

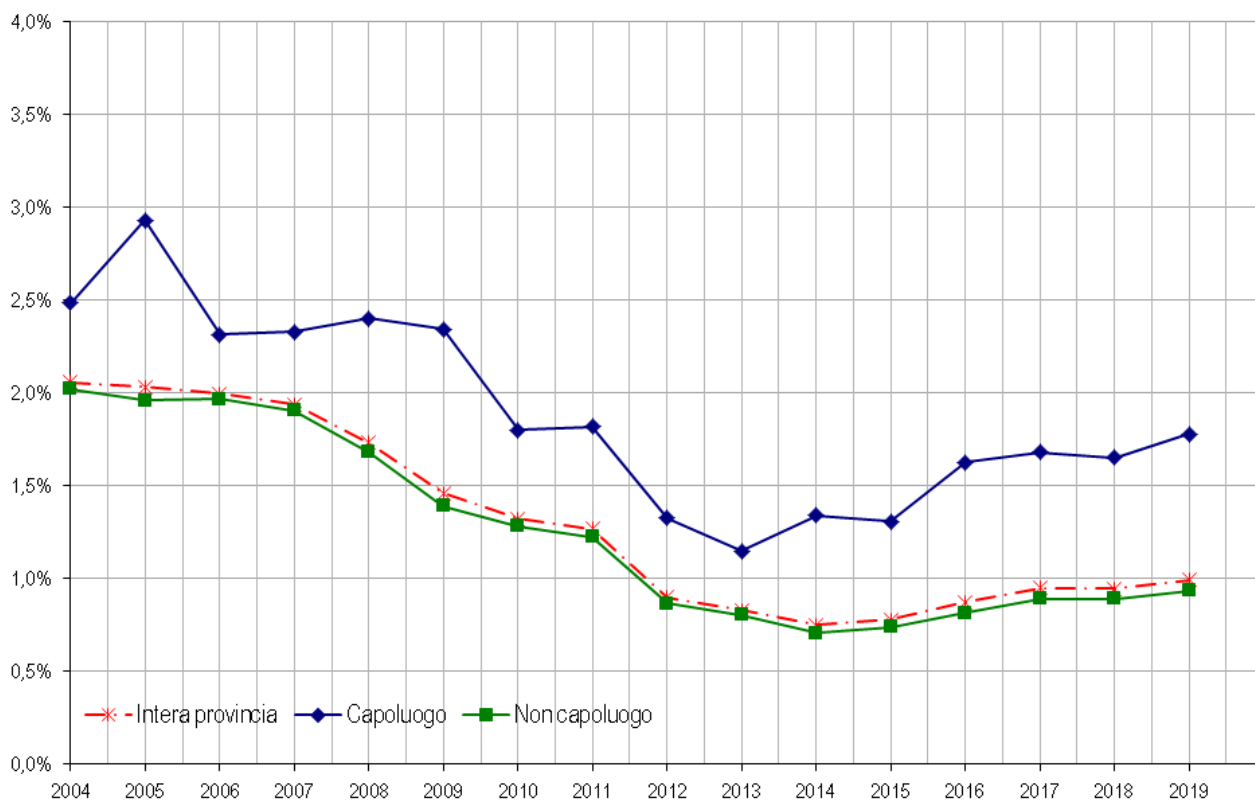
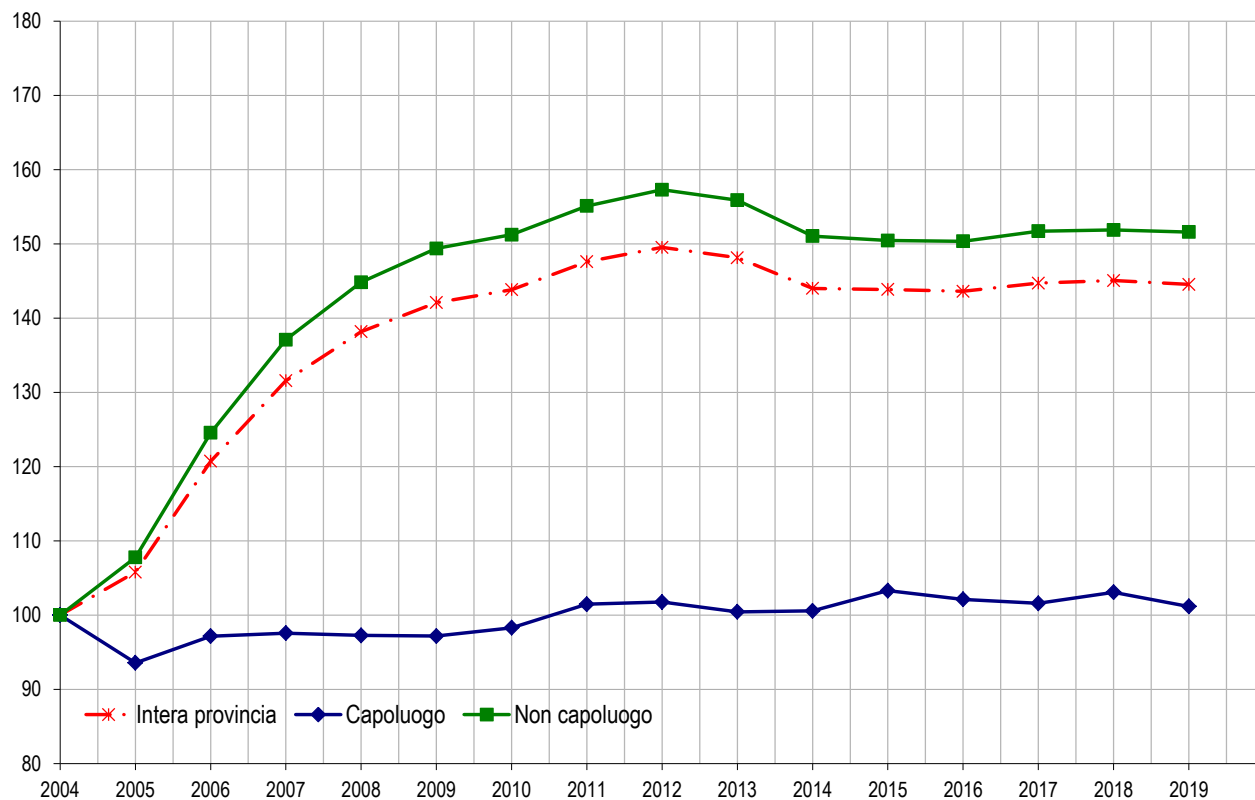


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	565	0,0%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	408	0,0%
AREA URBANA DEI BRUZI	889	-0,2%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	809	0,0%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	505	0,0%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	801	-0,3%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	803	-0,6%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	634	-0,2%
LAGO DI TARSIA	499	0,3%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	465	0,4%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	558	0,0%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	542	0,2%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	575	0,0%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	459	0,0%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	906	-0,5%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	602	0,3%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	495	0,5%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	400	0,0%
COSENZA CAPOLUOGO	1.010	-1,9%
Provincia di Cosenza	727	-0,4%

Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Cosenza

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cosenza

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRALE- VIA ROMA, VIA XXIV MAGGIO, PARISIO, C.SO D ITALIA, V.LE TRIESTE, PIAZZA FERA PIAZZA LORETO	150	-9,4%	1,69%	1.215	-2,3%
B2	CENTRALE - C.SO MAZZINI, V.LE ALIMENA, VIA MONTESANTO-PIAZZA KENNEDY	22	50,6%	1,73%	1.388	-3,9%
C1	SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI	254	4,6%	2,17%	1.225	-3,6%
C2	CENTRO STORICO	47	17,9%	1,31%	845	-3,6%
D1	PERIFERICA NORD-CASERMETTE-CAMPAGNANO	151	47,2%	2,22%	1.154	2,8%
D2	PERIFERICA SUD-PORTAPIANA	7	-59,6%	0,49%	750	0,0%
E1	SUBURBANA - DONNICI INFERIORE E SUPERIORE	1	22,0%	0,28%	862	-1,6%
R1	ZONA RURALE - MUOIO PICCOLO-MUOIO GRANDE		-100,0%	0,00%	420	0,0%
R2	ZONA RURALE - C.DA GUARASSANO, BADESSA, TIMPONE DEGLI ULIVI, TENIMENTO	12	-20,3%	0,52%	0	0,0%
ND		6	-	-	-	-
	COSENZA	650	8,5%	1,78%	1.076	-1,9%

FOCUS provinciale - Crotonese

La provincia di Crotonese si estende per 1.735 km² e comprende 27 comuni. Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato suddiviso in 8 macroaree (Figura 19):

- Crotonese capoluogo
- Acerentha (3 comuni)
- Ampollino e dorsali Tacina e Soleo (3 comuni)
- Baia magnogreca e pianori di mezzo (2 comuni)
- Cirotonese (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. Il mercato residenziale della provincia crotonese sostanzialmente si realizza sul capoluogo e su tre macroaree: il *Cirotonese*, che raggruppa i comuni costieri a nord di Crotonese; la macroarea denominata *Baia magnogreca e pianori di mezzo*, che riunisce i comuni di Cutro e Isola Capo Rizzuto e la macroarea *Ampollino e dorsali Tacina e Soleo*, che racchiude i comuni interni del versante sud della Presila e comprende alcuni comprensori turistici montani. Le restanti macroaree raggruppano comuni minori dell'entroterra, per una quota di mercato complessiva strutturalmente inferiore al 10%.

Il 2019 è un anno decisamente positivo per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Crotonese (+8,3%). A guidare la crescita è il capoluogo con un incremento del 17% rispetto al 2018, cui corrispondono 429 transazioni. Si rafforza, dunque, la polarizzazione del mercato intorno al capoluogo, che assorbe il 46% delle transazioni e movimenta l'1,51% del proprio stock di abitazioni. Fra le macroaree principali, notevolissima è la crescita della macroarea *Ampollino e dorsali Tacina e Soleo* (+26,2%), mentre in controtendenza è il *Cirotonese*, che registra un calo del 2,6%. I dettagli in Tabella 15.

Dall'esame delle serie storiche del NTN e dell'IMI, dal 2004 al 2019, si rileva un recupero del mercato, prossimo ai valori registrati nel 2011 (Figura 20 e Figura 21). Le quotazioni medie sono in leggero calo: per l'intera provincia si attestano a 695 €/m², mentre nel capoluogo salgono a 980 €/m² (Tabella 16).

L'analisi del mercato immobiliare del comune capoluogo è articolata su 11 zone OMI. Intorno al nucleo costituito dalla zona centrale e semicentrale, si sviluppano cinque zone periferiche con connotazioni fra loro diverse; a queste si aggiungono: una frazione autonoma e tre territori rurali con scarsa densità abitativa. La crescita del mercato realizzatasi nel capoluogo si è concretizzata nella zona centrale (+17,7%) e nella semicentrale (+19,8); nettissimo calo nella più popolosa zona periferica (Farina -28,7%). Osservando le quotazioni medie nelle zone più dinamiche, si evidenzia una flessione nella zona centrale (-2,5%) ed un dato di segno opposto nella zona semicentrale (+5,3%). Tutti dati in Tabella 17.

La provincia – Crotone

Figura 19: Macroaree provinciali di Crotone

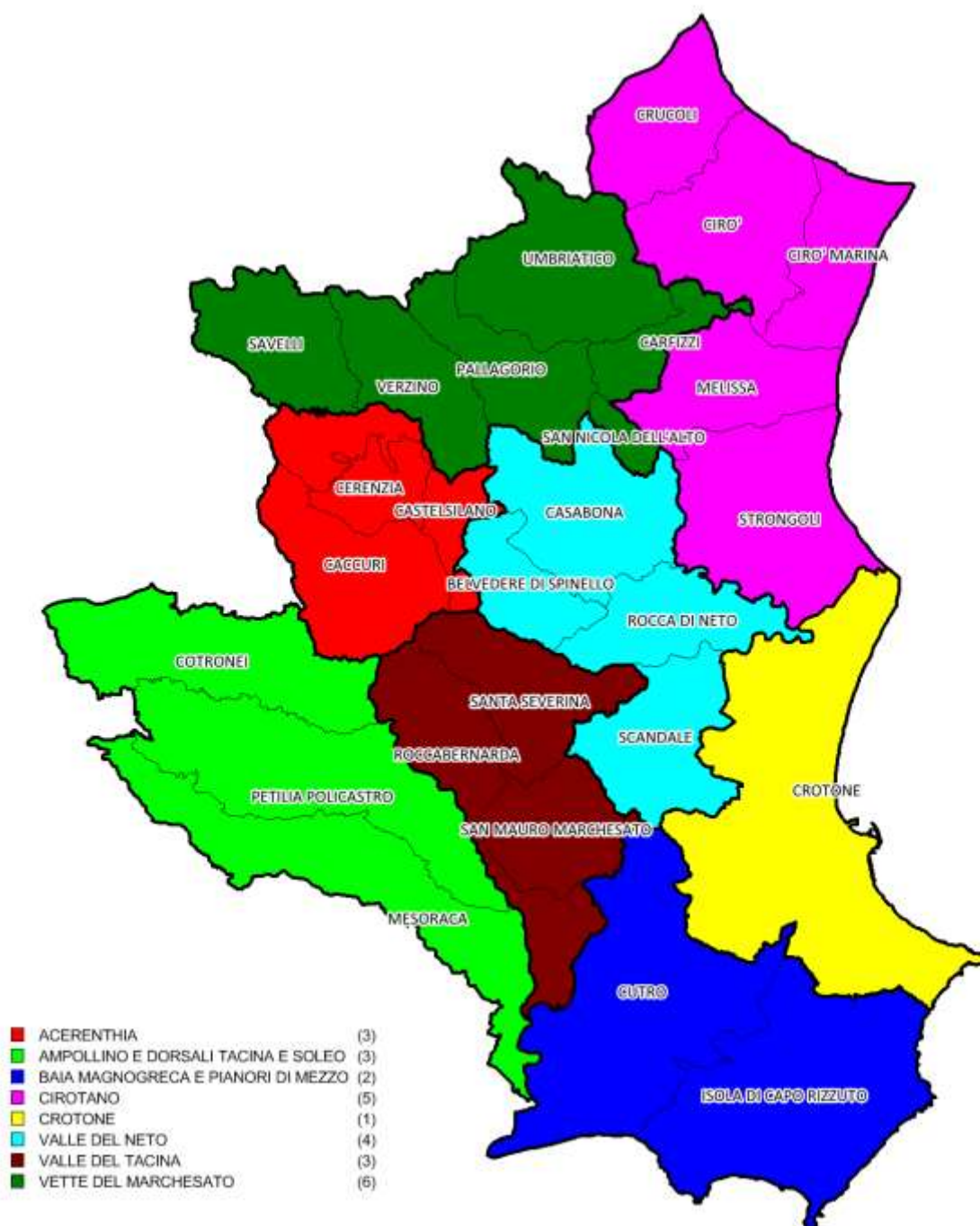


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ACERENTHIA	13	-42,9%	1,4%	0,40%	-0,30
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	128	26,2%	13,7%	0,75%	0,16
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	154	5,4%	16,5%	0,69%	0,03
CIROTANO	151	-2,6%	16,2%	0,66%	-0,02
VALLE DEL NETO	28	20,0%	3,0%	0,37%	0,06
VALLE DEL TACINA	14	-26,1%	1,5%	0,28%	-0,10
VETTE DEL MARCHESATO	15	-44,0%	1,6%	0,22%	-0,17
CROTONE CAPOLUOGO	429	17,0%	46,0%	1,51%	0,21
Provincia di Crotone	932	8,3%	100,0%	0,82%	0,06

Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

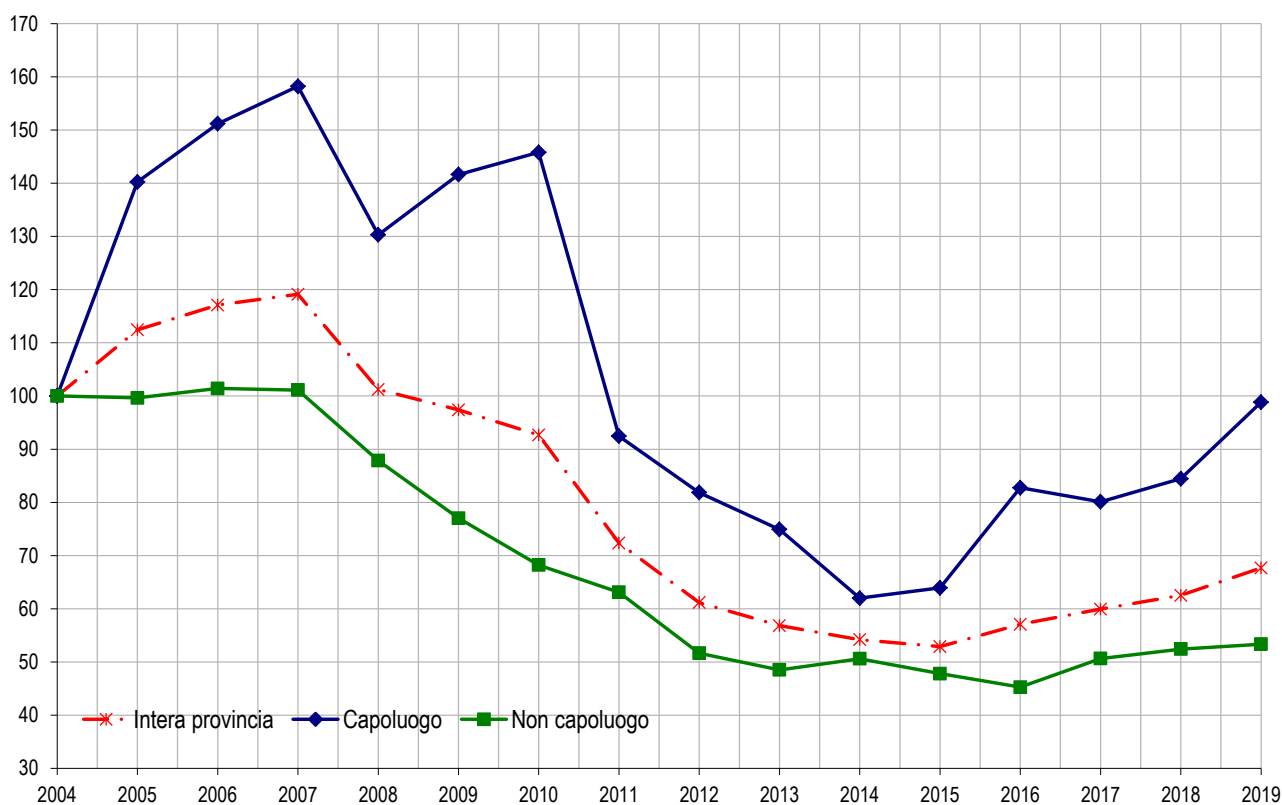


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

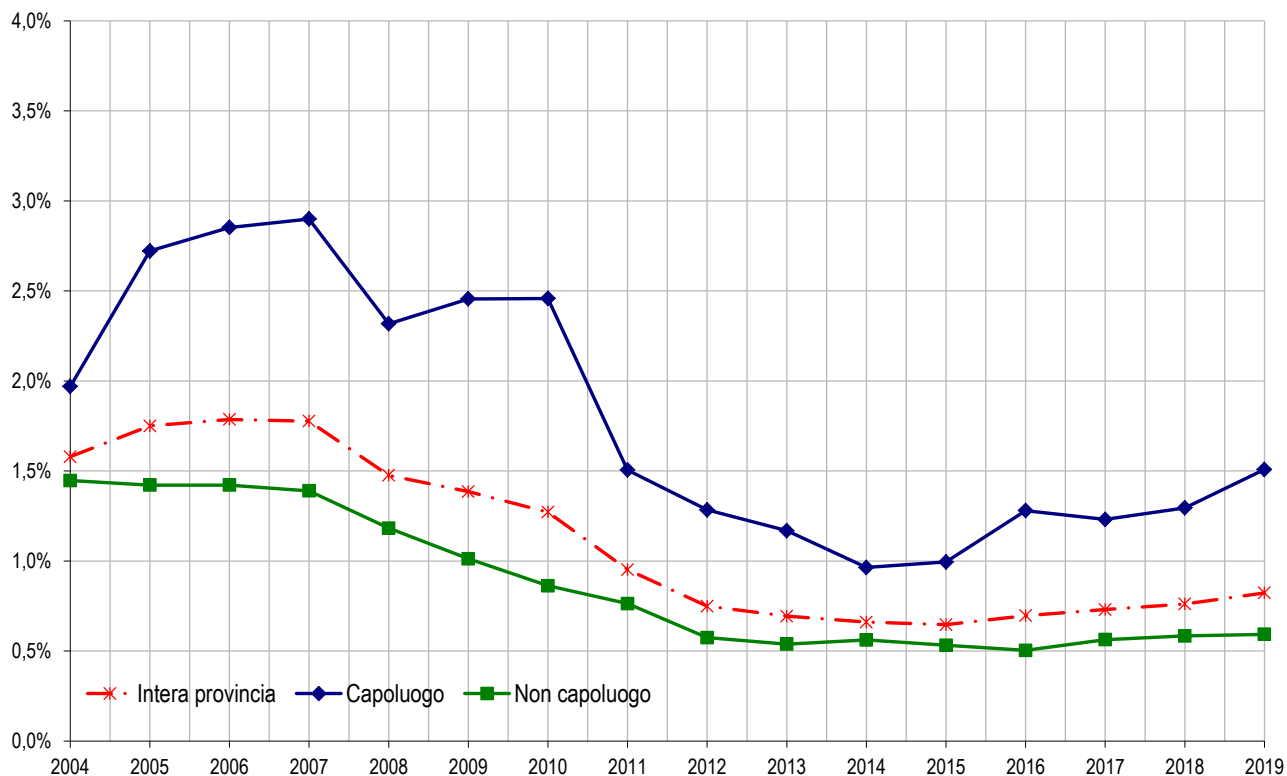
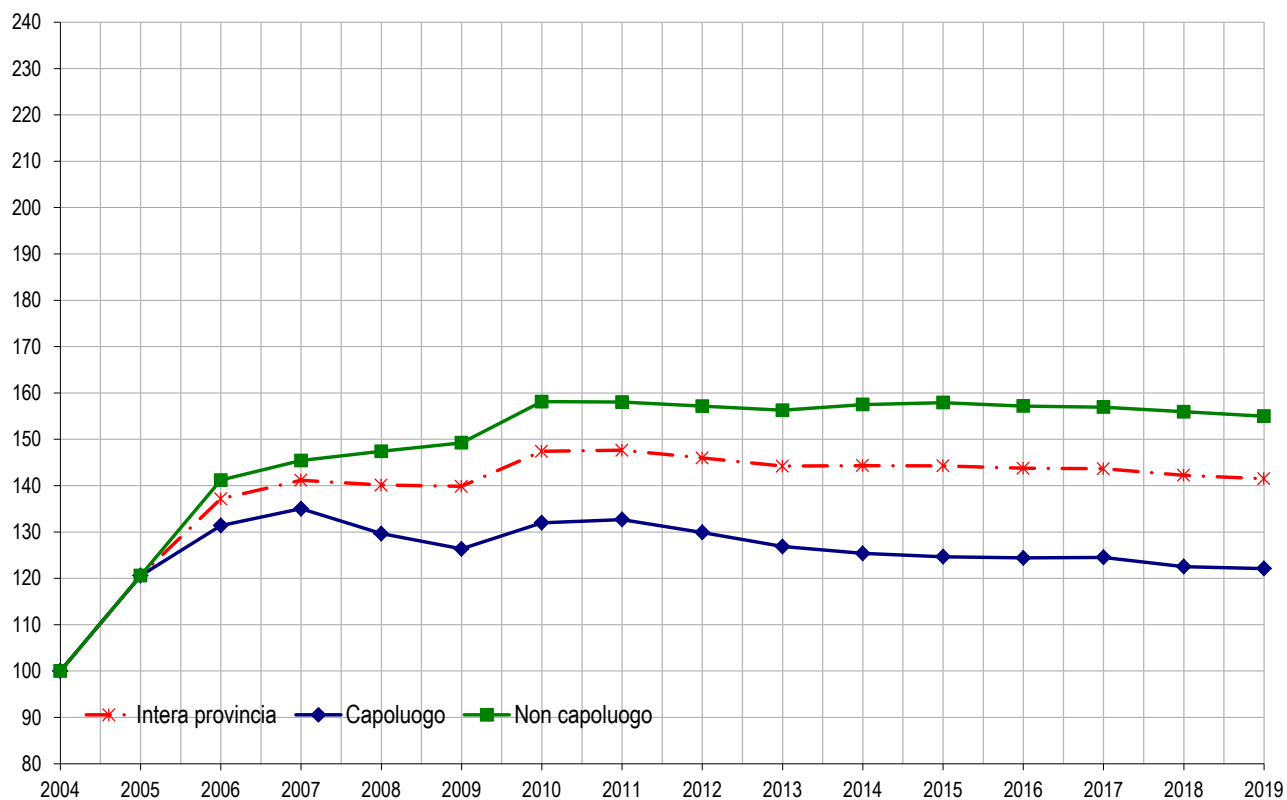


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
ACERENTHIA	504	0,0%
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	486	0,0%
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	818	-1,3%
CIROTANO	604	-0,5%
VALLE DEL NETO	503	0,0%
VALLE DEL TACINA	452	0,0%
VETTE DEL MARCHESATO	407	0,0%
CROTONE CAPOLUOGO	980	-0,3%
Provincia di Crotone	695	-0,5%

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



Il comune – Crotone

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Crotone

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B4	CENTRO CITTADINO	213	17,7%	1,76%	1.168	-2,5%
C1	GIOVANNI PAOLO II ALTA (DOPO PIAZZA CAPUTI), VILLA GIOSE, TUFOLO	64	19,8%	1,11%	1.088	5,3%
D1	FARINA	36	-28,7%	1,39%	955	-0,5%
D2	STRADA PER CAPOCOLONNA (LIDI, HOTEL COSTA TIZIANA, CASA ROSSA) E LITORALE COSTIERO PANORAMICO	9	-18,2%	1,49%	1.442	0,0%
D4	ZONA INDUSTRIALE	2	0,0%	1,06%	825	0,0%
D5	MARGHERITA, GABELLA	20	40,4%	1,66%	867	0,0%
D8	POGGIO PUDANO	17	-19,5%	1,26%	988	0,0%
E2	FRAZIONE PAPANICE	16	300,0%	1,13%	800	0,0%
R2	TERRITORIO RURALE SETTENTRIONALE	8	0,0%	0,76%	675	0,0%
R3	TERRITORIO RURALE MERIDIONALE	1	-33,3%	0,26%	525	0,0%
R4	ZONA RURALE DI PREGIO - CAPOCOLONNA E CAMPIONE	4	-	0,87%	933	0,0%
ND		39	-	-	-	-
	CROTONE	429	17,0%	1,51%	1.060	-0,2%

FOCUS città metropolitana – Reggio Calabria

La Città Metropolitana di Reggio di Calabria è un ente territoriale di area vasta il cui territorio coincide con quello della preesistente provincia. È stata istituita il 1° gennaio 2016 ed è operativa dal 29 gennaio 2017. Si estende su una superficie di 3.210 km² e comprende 97 comuni metropolitani. Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, i comuni 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 socioculturali della popolazione (area grecanica), l'attitudine industriale, agricola o turistica dei comuni interessati.

Le macroaree sono le seguenti (Figura 23):

- 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)

In netta controtendenza con le altre province calabresi, nel 2019 il mercato immobiliare della città metropolitana di Reggio Calabria registra un calo delle transazioni pari a -1,7%. Con una perdita ancora più marcata (-4,4%), il capoluogo influenza fortemente il dato metropolitano complessivo. Il mercato immobiliare è decisamente polarizzato sul capoluogo, sia in ragione della densità di popolazione, che della consistente estensione del territorio comunale (236 km²); nonostante la flessione, le 901 transazioni registrate nel capoluogo costituiscono comunque il 38,4% dell'intero mercato metropolitano. Oltre al capoluogo, spiccano le macroaree della *Piana di Gioia Tauro* (310 NTN corrispondenti ad una quota del 13,2%) e della *Costa Viola* che, nonostante un calo del -8,7%, resta la terza macroarea per numero di transazioni e per quota di mercato (rispettivamente 262 NTN e 11,2%). In un contesto in flessione, sono degni di nota gli incrementi di transazioni della macroarea *Megale hellas e Locri Hepizeferi* (+4,3% con 223 NTN) e della macroarea *Kaulon e Valle dello Stilaro* (+23,6% con 150 NTN). Ovunque l'IMI è inferiore all'1%. I dettagli su NTN ed IMI sono riportati in Tabella 18. Le serie storiche rappresentate nella Figura 24 e Figura 25 evidenziano una sostanziale stazionarietà del mercato degli ultimi anni, che non accenna segni di ripresa.

Le quotazioni registrate nel 2019 nella città metropolitana di Reggio Calabria presentano un valore medio complessivo sostanzialmente stabile che, tuttavia, è frutto di sensibili oscillazioni di segno diverso nelle varie macroaree (Tabella 19). La serie storica del numero indice delle quotazioni (Figura 26) segna una stabilizzazione del dato nel biennio 2018-2019, in frenata rispetto al calo costante registratosi a partire dal 2012.

L'analisi dettagliata del mercato sul comune Capoluogo è riportata in Tabella 20. Il vasto territorio comunale di Reggio Calabria è suddiviso in 24 zone OMI (3 centrali, 6 semicentrali, 11 periferiche e 4 rurali). I valori di NTN, IMI e quotazioni - così ampiamente diversificati da zona a zona - danno conto di come la struttura urbana di Reggio Calabria sia caratterizzata da un forte squilibrio tra l'area costiera, molto urbanizzata ed a forte centralità, e quella collinare ad elevata dipendenza funzionale.

La città metropolitana – Reggio Calabria

Figura 23: Macroaree provinciali di Reggio Calabria

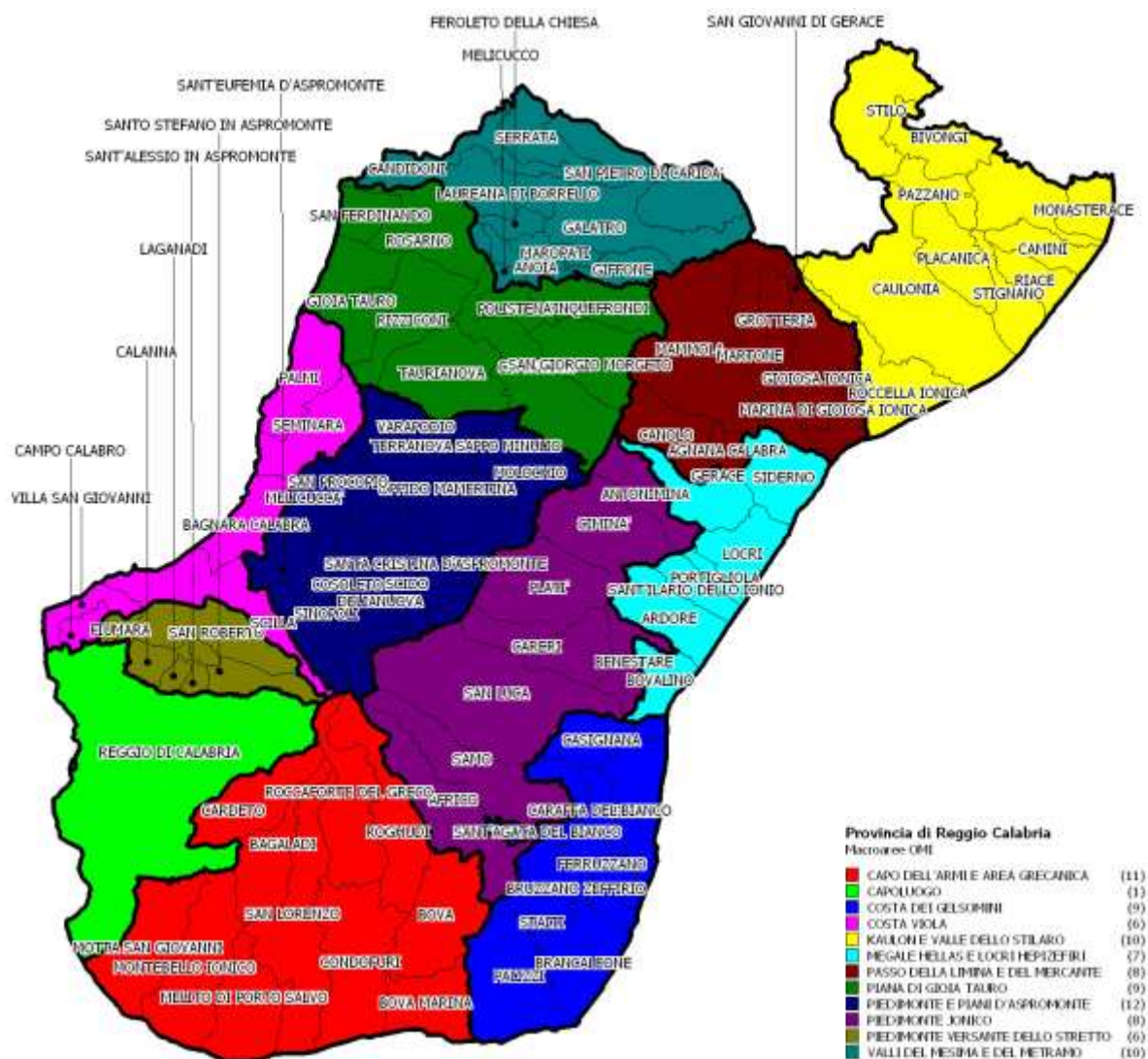


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CAPO DELL'ARMI E AREA GRECANICA	155	-9,2%	6,6%	0,46%	-0,05
COSTA DEI GELSOMINI	65	-7,4%	2,8%	0,44%	-0,03
COSTA VIOLA	262	-8,7%	11,2%	0,77%	-0,07
KAULON E VALLE DELLO STILARO	150	23,6%	6,4%	0,63%	0,12
MEGALE HELLAS E LOCRI HEPIZEFIRI	223	4,3%	9,5%	0,68%	0,03
PASSO DELLA LIMINA E DEL MERCANTE	82	0,5%	3,5%	0,45%	0,00
PIANA DI GIOIA TAURO	310	0,3%	13,2%	0,59%	0,00
PIEDIMONTE E PIANI D'ASPROMONTE	70	-1,7%	3,0%	0,40%	-0,01
PIEDIMONTE JONICO	46	262,0%	1,9%	0,39%	0,29
PIEDIMONTE VERSANTE DELLO STRETTO	21	-31,7%	0,9%	0,33%	-0,15
VALLI DEL MESIMA E DEL METRAMO	61	-18,6%	2,6%	0,35%	-0,08
REGGIO DI CALABRIA CAPOLUOGO	901	-4,4%	38,4%	0,89%	-0,04
Città Metropolitana di Reggio Calabria	2.344	-1,7%	100,0%	0,64%	-0,01

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

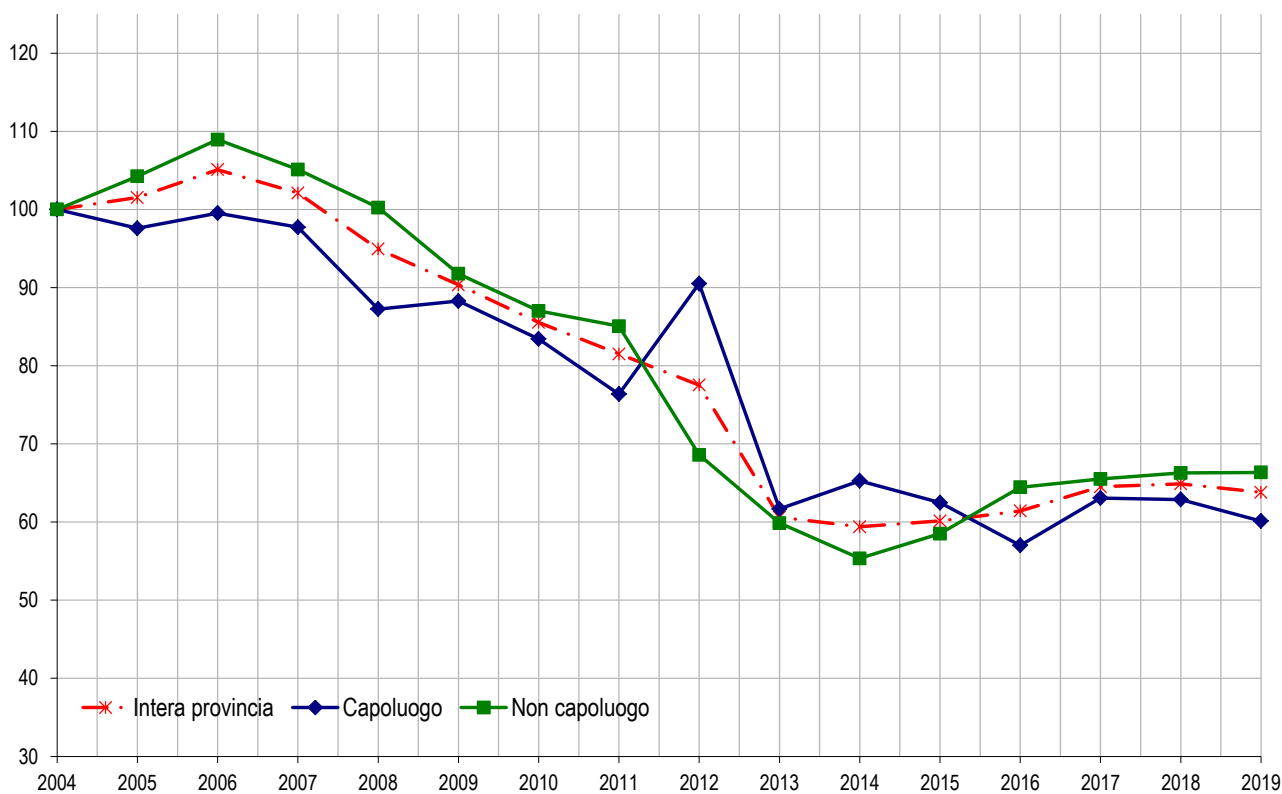


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

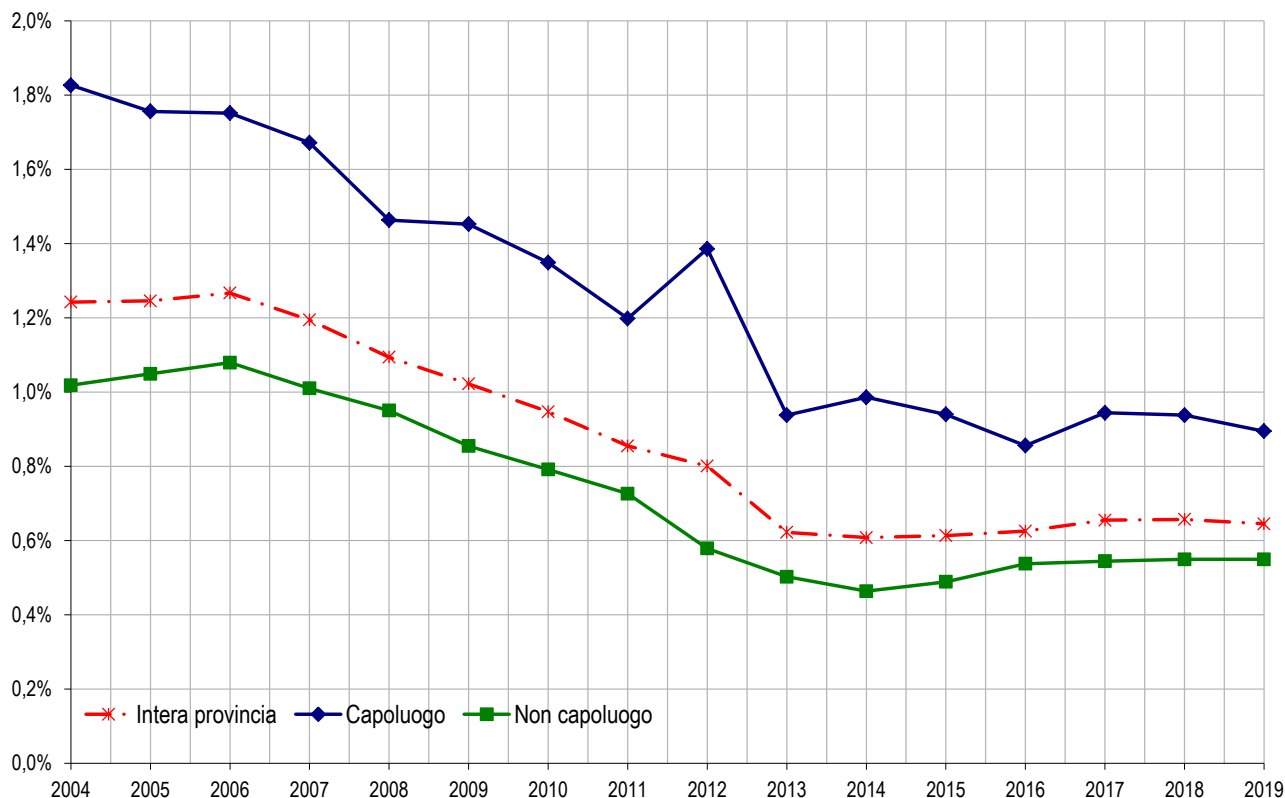
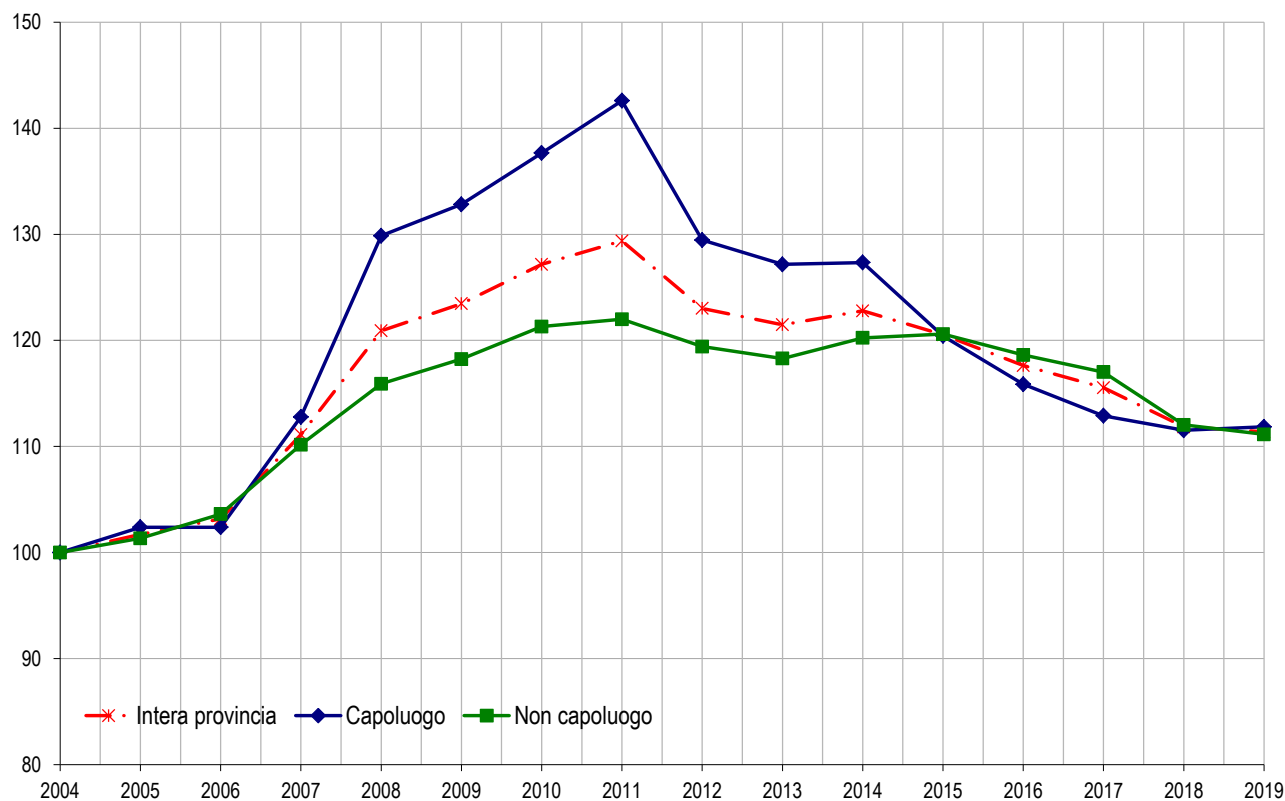


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variatione %
	2019	2018/19
CAPO DELL'ARMI E AREA GRECANICA	646	1,4%
COSTA DEI GELSOMINI	516	1,9%
COSTA VIOLA	715	-3,4%
KAULON E VALLE DELLO STILARO	546	3,0%
MEGALE HELLAS E LOCRI HEPIZEFIRI	624	4,1%
PASSO DELLA LIMINA E DEL MERCANTE	517	2,7%
PIANA DI GIOIA TAURO	541	-4,8%
PIEDIMONTE E PIANI D'ASPROMONTE	465	-4,5%
PIEDIMONTE JONICO	480	1,5%
PIEDIMONTE VERSANTE DELLO STRETTO	547	-3,7%
VALLI DEL MESIMA E DEL METRAMO	465	-4,5%
REGGIO DI CALABRIA CAPOLUOGO	841	0,3%
Città Metropolitana di Reggio Calabria	647	-0,4%

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



Il comune – Reggio Calabria

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Reggio di Calabria

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.	83	8,5%	1,50%	1.036	-2,2%
B2	ARGINE SX ANNUNZIATA - VIALE ZERBI - VIA VOLLARO - VICO FRIULI - QUARTIERE MILITARE.	32	-11,0%	0,98%	924	0,5%
B9	CENTRO STORICO - CORSO G. GARIBALDI - LUNGOMARE - VILLA COMUNALE - PIAZZA G. DE NAVA.	11	-4,3%	1,06%	1.725	-1,4%
C1	ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE.	54	6,2%	1,19%	855	-1,6%
C2	VIE REGGIO CAMPI, BATTAGLIA, E. CUZZOCREA - ARGINE DX CALOPINACE - PARCO FIAMMA.	74	49,3%	1,28%	1.031	-0,2%
C3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - TORRENTE ANNUNZIATA .	35	-15,4%	1,04%	968	-0,6%
C4	ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.	96	-5,3%	1,11%	833	-2,9%
C5	STADIO SUD - ARGINE DX S. AGATA - SBARRE SUPERIORI.	80	-24,7%	0,97%	912	-1,1%
C6	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA.	50	-16,2%	0,88%	928	-0,5%
D1	ARGINE DX ANNUNZIATA - SAN BRUNELLO - CASALOTTO - TORRENTE LUPARDINI.	14	125,0%	1,03%	911	-0,3%
D10	CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO	57	-48,6%	0,92%	893	2,0%
D15	FRAZIONE GALLINA E INSEDIAMENTI URBANI CIRCOSTANTI	15	36,4%	1,10%	821	1,1%
D16	LOCALITA' ARANGEA E RAVAGNESE	36	29,0%	0,80%	786	0,6%
D17	FRAZIONI SAN GREGORIO, SAN LEO E AREA INDUSTRIALE INTERMEDIA	12	37,9%	0,86%	748	1,6%
D18	FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI	50	11,8%	0,88%	827	0,7%
D2	ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE.	33	1,4%	0,57%	872	0,2%
D3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE - RIONE SAN SPERATO.	11	5,2%	0,53%	738	1,0%
D5	RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.	28	-8,2%	0,70%	898	-0,1%
D8	ZONE EXTRAURBANE DI CATONA E GALLICO.	26	-19,8%	0,74%	857	3,7%
D9	QUARTIERI SARACINELLO, VALANIDI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.	23	35,0%	0,77%	738	1,6%
R1	FRAZIONI TERRETI, ORTI', PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA	20	-7,0%	0,37%	565	1,6%
R3	FRAZIONI ROSALI', VILLA SAN GIUSEPPE, SALICE E AGGLOMERATI URBANI MINORI IN ZONA RURALE COLLINARE	15	-16,7%	0,44%	581	1,6%
R4	FRAZIONI CATAFORIO, MOSORROFA, SAN SALVATORE, SALA E INSEDIAMENTI URBANI IN ZONA COLLINARE SEMIPIANEGGIANTE	8	29,2%	0,31%	588	1,5%
R5	FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD	27	14,1%	0,61%	538	1,6%
ND		12	-	-	-	-
	REGGIO CALABRIA	901	-4,4%	0,89%	844	-0,1%

FOCUS provinciale – Vibo Valentia

La provincia di Vibo Valentia è la più piccola per estensione fra le province calabresi, si estende per 1.139 km² e comprende 50 comuni. Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare residenziale, il territorio è stato suddiviso nelle seguenti 7 macroaree (Figura 27):

- 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. È la macroarea più importante della provincia vibonese; di norma, supera il capoluogo per numero di transazioni, con quote di mercato paragonabili; congiuntamente, le due macroaree assorbono circa la metà dell'intero mercato provinciale. Fra le altre macroaree, emerge la *Piana dell'Angitola* in cui ricade Pizzo, il secondo comune più importante della costa vibonese. 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 mobilitazione dello stock intorno allo 0,5%.

Nel 2019 il mercato vibonese cresce complessivamente del +3,6%. Fa da traino il Capoluogo (+16%), sostenuto dalla *Costa degli Dei* (+5,4%). In controtendenza la *Piana dell'Angitola* (-5,6%). Raggiungono un numero di transazioni superiore a 100 il *Distretto dei Normanni e Valle del Mesima* e le *Serre Vibonesi* (108 NTN). Il quadro completo dei dati relativi a NTN ed IMI è riportato in Tabella 21. Le serie storiche (Figura 28 e Figura 29) evidenziano la decisa ripresa del mercato a partire dal 2014.

Nel 2019 la crescita del mercato provinciale è associata ad un calo delle quotazioni medie pari a -1,8%, pari a 613 €/m². Più marcata la flessione nel Capoluogo (-2,5%), con un valore medio di 771 €/m². La *Costa degli Dei* conferma il suo valore associando alla crescita delle transazioni anche la crescita delle quotazioni (+1,2%), che si attestano su un valore medio di 901 €/m². I dettagli in Tabella 22. La serie storica delle quotazioni evidenzia una sostanziale tenuta dei valori al di fuori del Capoluogo che, al contrario, è in costante flessione a partire dal 2015 (Figura 30).

Il dettaglio sul mercato del Capoluogo è riportato in Tabella 23 con i dati relativi a NTN, IMI e quotazioni di ciascuna zona OMI.

La provincia – Vibo Valentia

Figura 27: Macroaree provinciali di Vibo Valentia

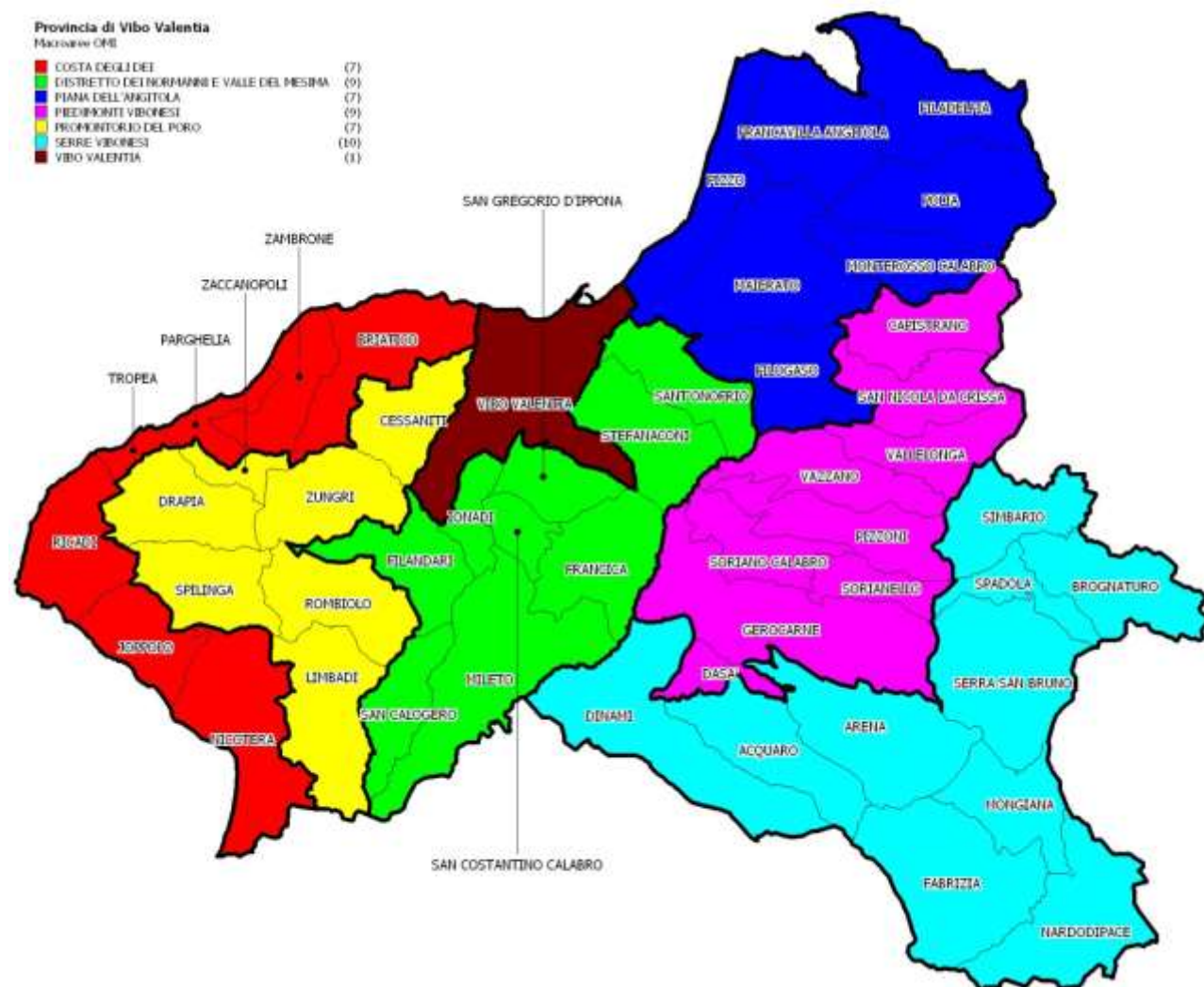


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
COSTA DEGLI DEI	266	5,4%	27,1%	1,03%	0,05
DISTRETTO DEI NORMANNI E VALLE DEL MESIMA	108	8,6%	11,0%	0,59%	0,05
PIANA DELL'ANGITOLA	168	-5,6%	17,1%	0,94%	-0,06
PIEDIMONTI VIBONESI	45	-29,2%	4,6%	0,43%	-0,18
PROMONTORIO DEL PORO	50	-26,4%	5,1%	0,39%	-0,14
SERRE VIBONESI	108	31,3%	11,0%	0,67%	0,16
VIBO VALENTIA CAPOLUOGO	235	16,0%	24,0%	1,26%	0,17
Provincia di Vibo Valntia	980	3,6%	100,0%	0,81%	0,03

Figura 28: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo -Vibo Valentia

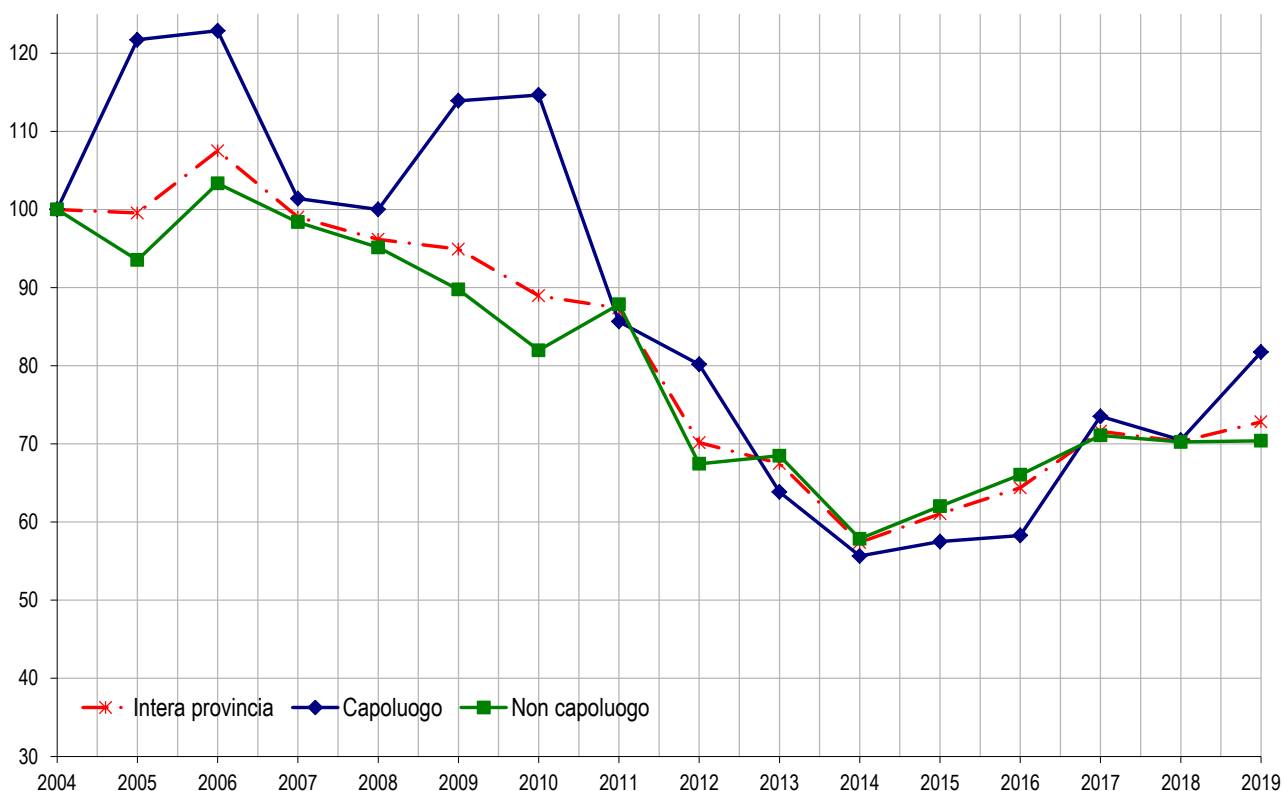


Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Vibo Valentia

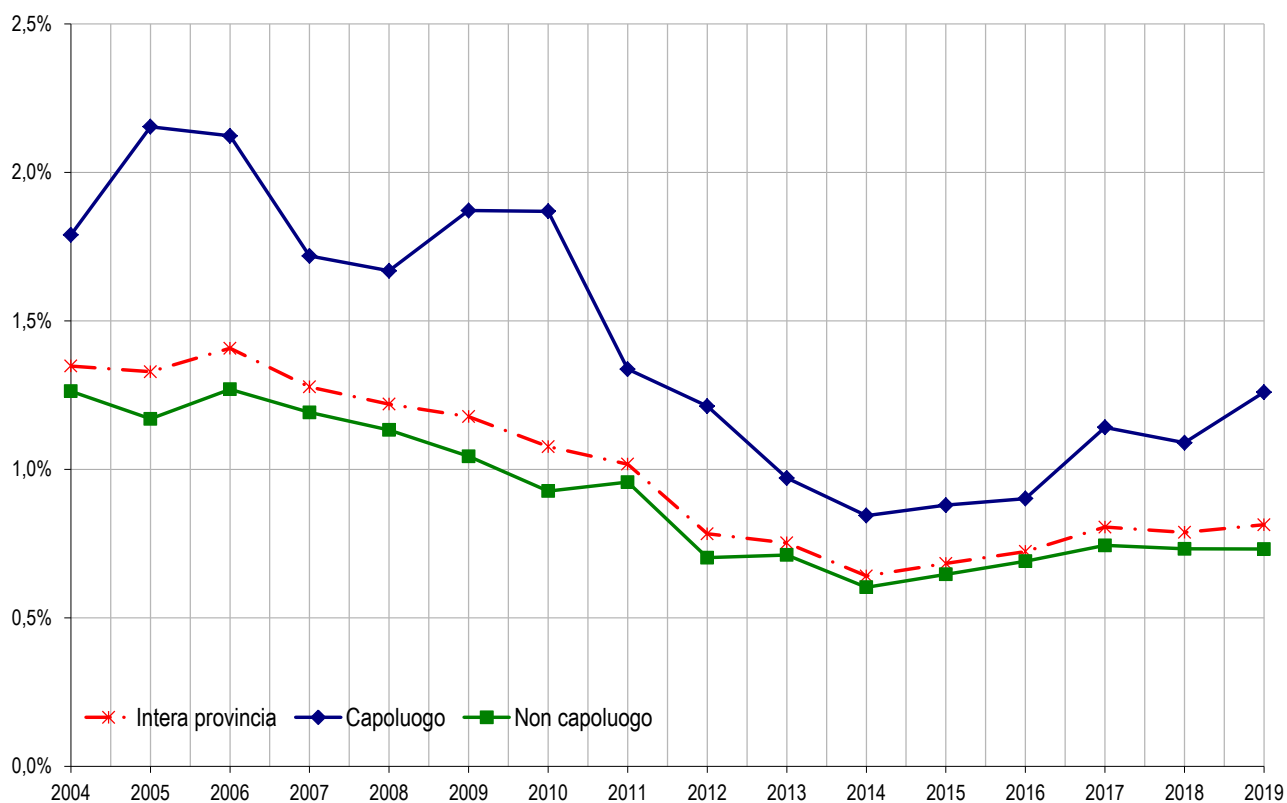
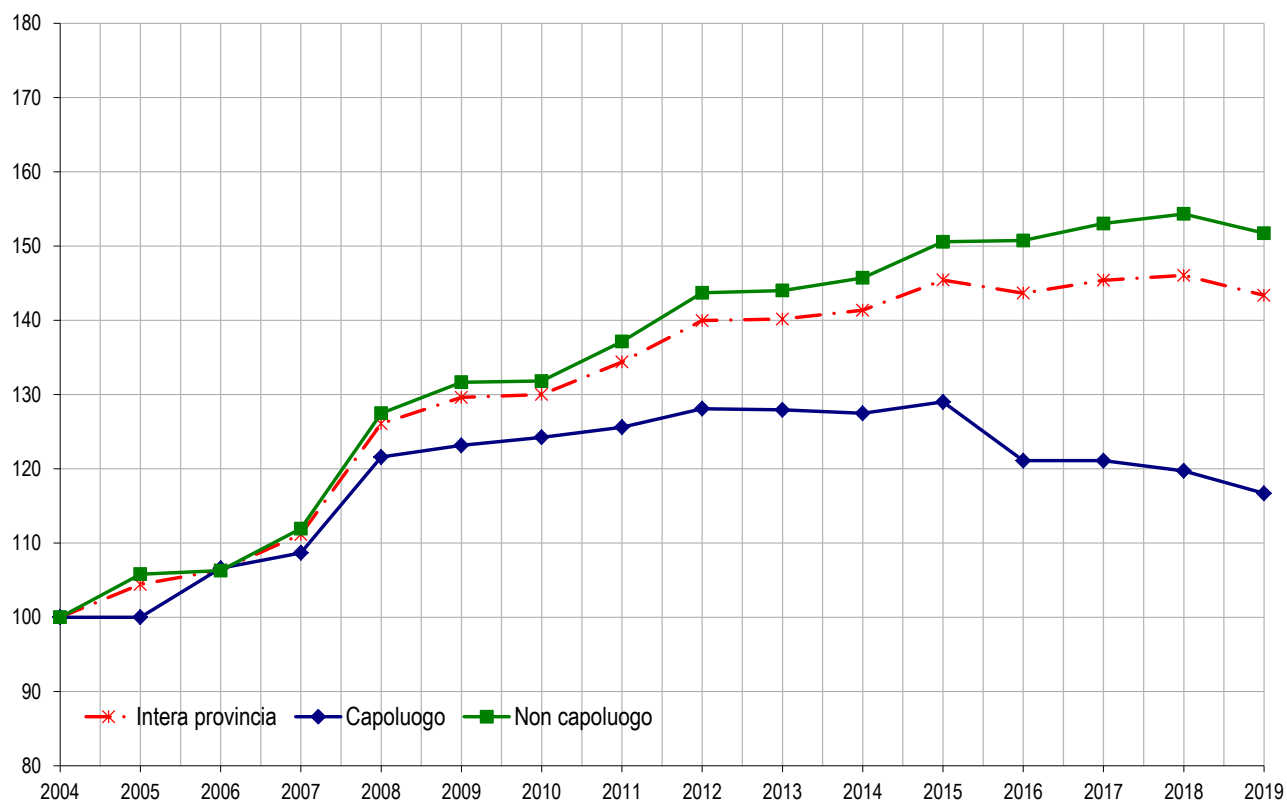


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
COSTA DEGLI DEI	901	1,2%
DISTRETTO DEI NORMANNI E VALLE DEL MESIMA	447	-3,9%
PIANA DELL'ANGITOLA	629	-0,8%
PIEDIMONTI VIBONESI	397	-5,9%
PROMONTORIO DEL PORO	399	-3,2%
SERRE VIBONESI	450	-5,6%
VIBO VALENTIA CAPOLUOGO	771	-2,5%
Provincia di Vibo Valentia	613	-1,8%

Figura 30: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Vibo Valentia



Il comune – Vibo Valentia

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media –Vibo Valentia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B2	VIALE KENNEDY, P.ZZA MARTIRI D'UNGHERIA, C.SO VITTORIO EMANUELE III, C.SO UMBERTO I, LARGO CONSERVATORIO	26	-20,7%	1,04%	1.017	-4,5%
C3	CANCELLO ROSSO, VIALE DELLA PACE, MATTEOTTI, DE GASPERI, ACCADEMIE VIBONESI	29	163,6%	1,66%	965	-4,4%
C4	VIALE AFFACCIO, MODERATA DURANT, BITONTO	30	62,2%	1,60%	948	-3,6%
D4	VIA SS. 18	10	-4,8%	1,24%	873	-0,8%
D5	LOC. MODERATA DURANT, FEUDOTTO	0	-100,0%	0,00%	1.009	-1,0%
D6	PISCOPIO, NASARI, MESIMA, PALERMO	6	60,0%	0,60%	620	-8,7%
E10	C.DA AEROPORTO, VIA NAZIONALE, LOC. SCANNAPIECO	3	50,0%	1,33%	785	0,0%
E6	VIALE STAZIONE, VIA ROMA, PURGATORIO	10	-37,5%	1,16%	910	2,8%
E7	FRAZIONE LONGOBARDI	1	-78,0%	0,45%	550	-1,8%
E8	ZONA INDUSTRIALE, C.DA CUCCURATA, VIA BRIATICO, LOC. PENNELLO	16	-19,3%	1,07%	507	-0,8%
E9	FRAZIONI VENA, TRIPARNI	6	50,0%	0,86%	595	-4,2%
R5	ZONA AGRICOLA PISCOPIO	-	-	-	310	-7,5%
R6	ZONA AGRICOLA	2	100,0%	0,55%	325	-4,4%
ND		97	-	-	-	-
	VIBO VALENTIA	235	16,0%	1,26%	822	-3,4%

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 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
<i>Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI</i>	<i>16</i>
<i>Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI</i>	<i>17</i>
<i>Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI</i>	<i>18</i>
Figura 15: Macroaree provinciali di Cosenza	20
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 19: Macroaree provinciali di Crotone	26
Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 23: Macroaree provinciali di Reggio Calabria	32
Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 27: Macroaree provinciali di Vibo Valentia	37
Figura 28: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo -Vibo Valentia	38
Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Vibo Valentia	38
Figura 30: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Vibo Valentia	39

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 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 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 NTN, IMI e quotazione media – Comune di Catanzaro	15
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	21
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	23
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Cosenza.....	24
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	27
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	29
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Crotone	30
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	34
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Reggio di Calabria.....	35
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
<i>Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale</i>	<i>39</i>
<i>Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media –Vibo Valentia.....</i>	<i>40</i>