



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## CALABRIA

data di pubblicazione: 3 giugno 2022  
periodo di riferimento: anno 2021

**a cura della**  
**Direzione Regionale della Calabria** (ing. 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 Reggio Calabria – Ufficio Provinciale Territorio** (ing. Leggio Gabriele)  
**Direzione provinciale di Crotona – Ufficio Provinciale Territorio** (ing. Anastasio Pasquale)  
**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 2022**  
periodo di riferimento: **anno 2021**

*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> .....	24
La provincia – <i>Cosenza</i> .....	25
Il comune – <i>Cosenza</i> .....	29
FOCUS provinciale – <i>Città Metropolitana di Reggio Calabria</i> .....	31
La Città Metropolitana – <i>Reggio Calabria</i> .....	32
Il comune – <i>Reggio Calabria</i> .....	36
FOCUS provinciale - <i>Crotone</i> .....	37
La provincia – <i>Crotone</i> .....	38
Il comune – <i>Crotone</i> .....	42
FOCUS provinciale – <i>Vibo Valentia</i> .....	43
La provincia – <i>Vibo Valentia</i> .....	44
Il comune – <i>Vibo Valentia</i> .....	47
Indice delle Figure.....	48
Indice delle Tabelle.....	49

## 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.

Nel 2021 il mercato immobiliare residenziale regionale evidenzia una significativa ripresa rispetto all'anno precedente, fortemente influenzato dall'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19, e registra un incremento del 37,9%, attestandosi su un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 14.954, con una intensità del mercato immobiliare (IMI) pari a 1,08%.

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 kmq), il maggior apporto al mercato regionale (44,0%) 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 (34,5%) poiché racchiude un territorio piuttosto vasto e abbastanza popolato, forte contrazione per Vibo Valentia che scende al di sotto del 7%, 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 un incremento in forte rialzo del mercato immobiliare residenziale rispetto alla contrazione registratasi nel 2020.

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 decremento generale della superficie media compravenduta, ad eccezione della provincia di Crotone, meno marcato nei capoluoghi eccetto Catanzaro.

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; nel forte incremento generale si osserva che la classe dimensionale con la crescita minore 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/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>



## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CATANZARO	3.022	38,9%	1,17%	0,32	20,2%
COSENZA	6.584	37,3%	1,26%	0,34	44,0%
CROTONE	1.185	37,2%	1,04%	0,28	7,9%
REGGIO DI CALABRIA	3.015	37,8%	0,83%	0,22	20,2%
VIBO VALENTIA	1.149	44,9%	0,95%	0,29	7,7%
<b>CALABRIA</b>	<b>14.954</b>	<b>37,9%</b>	<b>1,08%</b>	<b>0,29</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CATANZARO	780	26,3%	1,66%	0,34	23,9%
COSENZA	662	34,7%	1,80%	0,46	20,3%
CROTONE	484	43,2%	1,69%	0,50	14,8%
REGGIO DI CALABRIA	1.125	34,0%	1,11%	0,28	34,5%
VIBO VALENTIA	214	7,7%	1,14%	0,07	6,5%
<b>CALABRIA</b>	<b>3.264</b>	<b>31,4%</b>	<b>1,40%</b>	<b>0,33</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

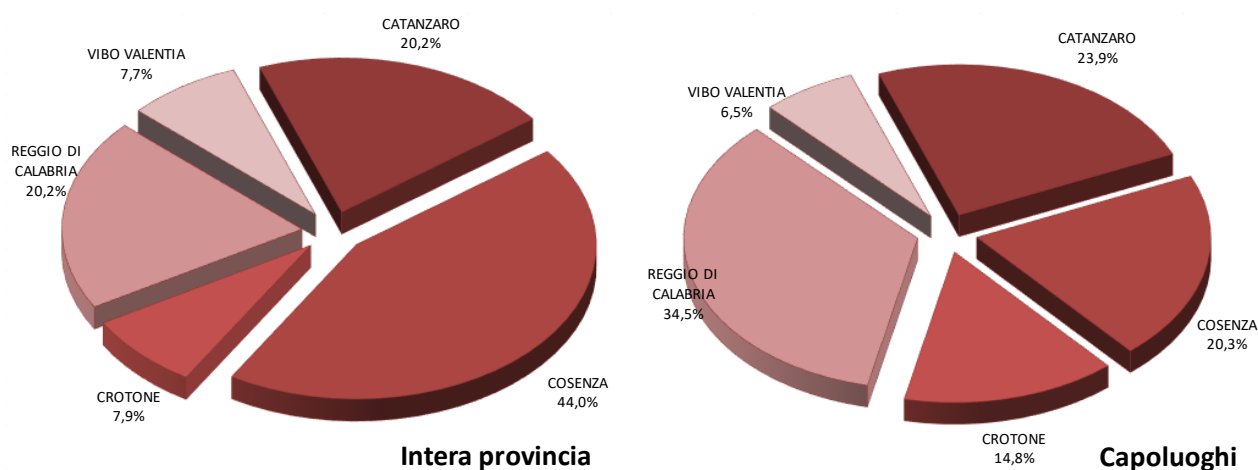


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

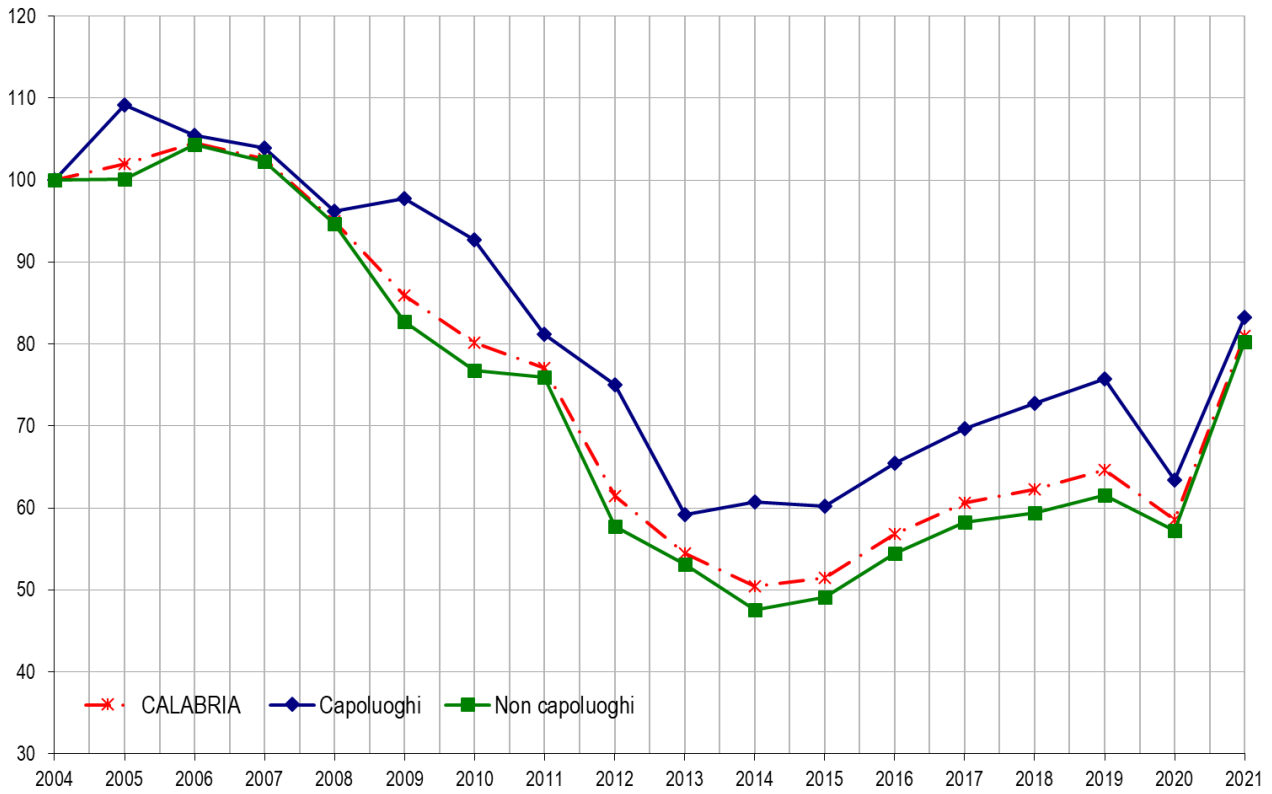


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

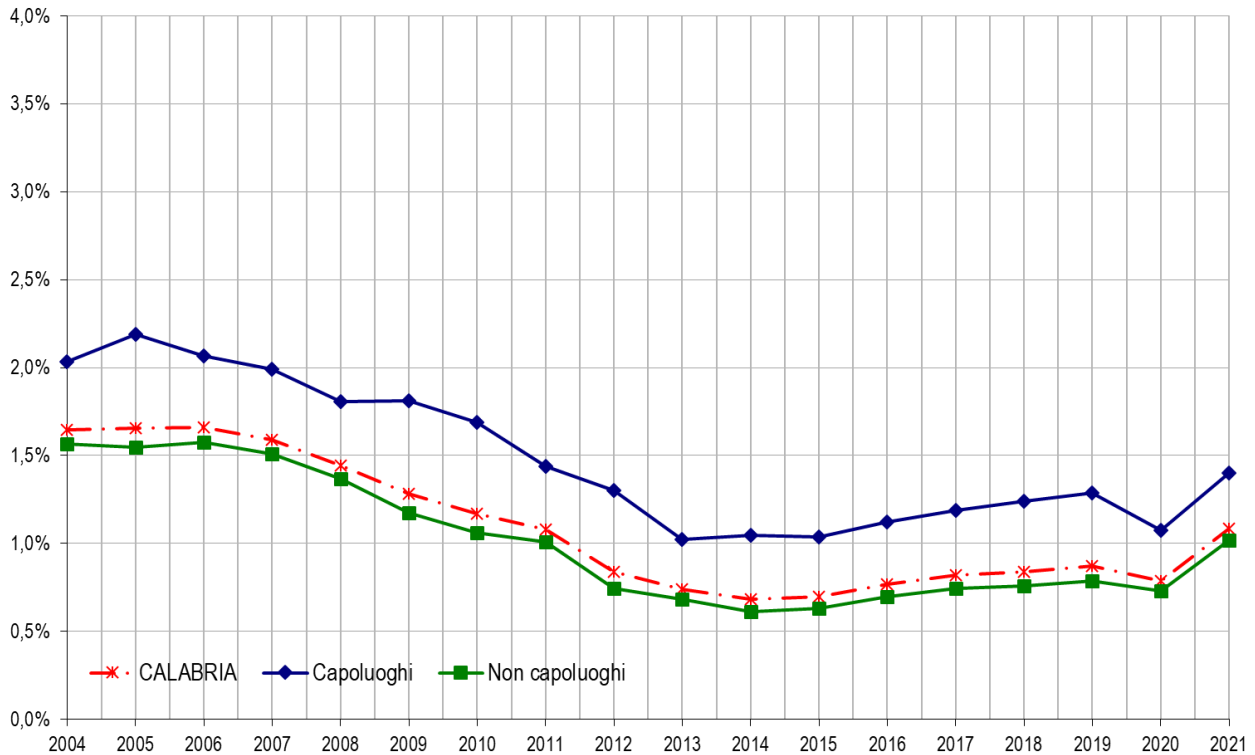


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

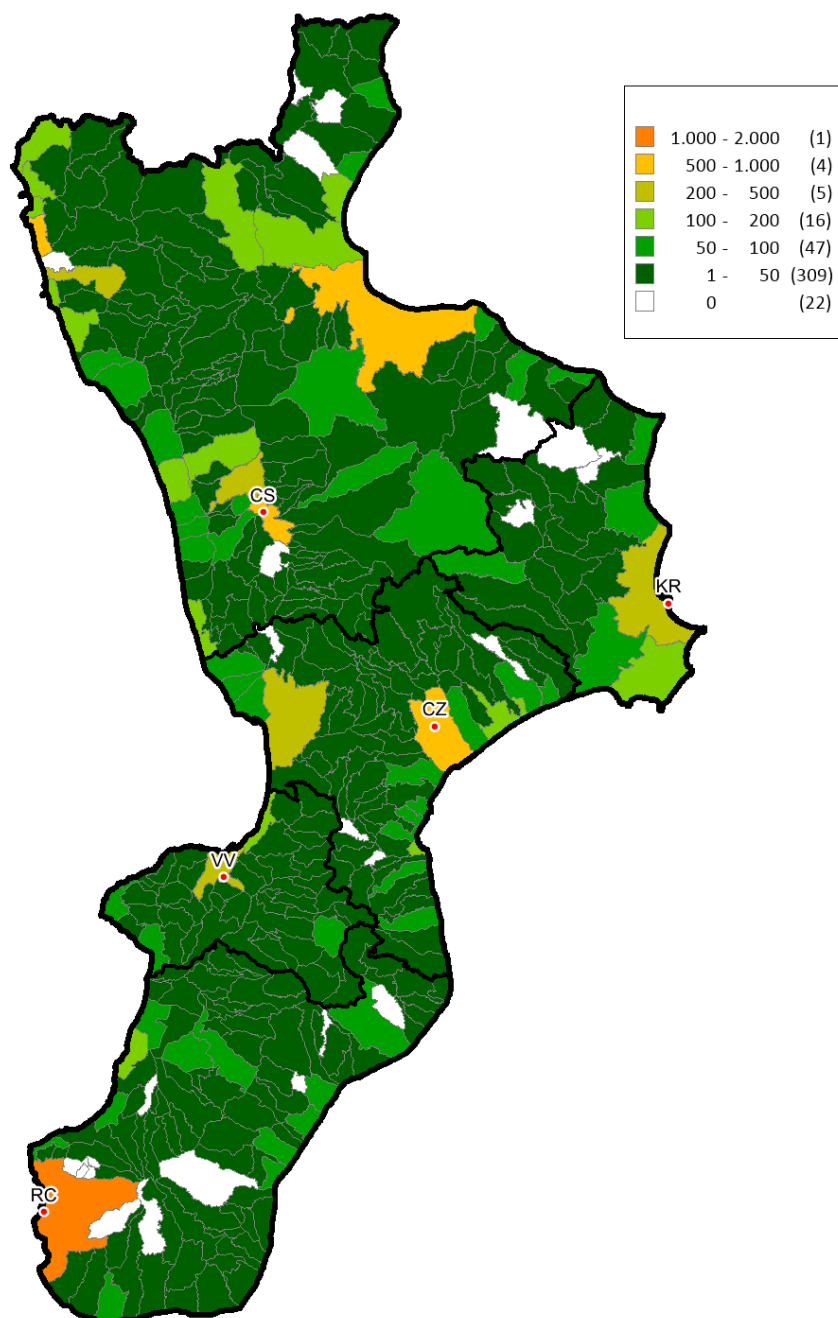
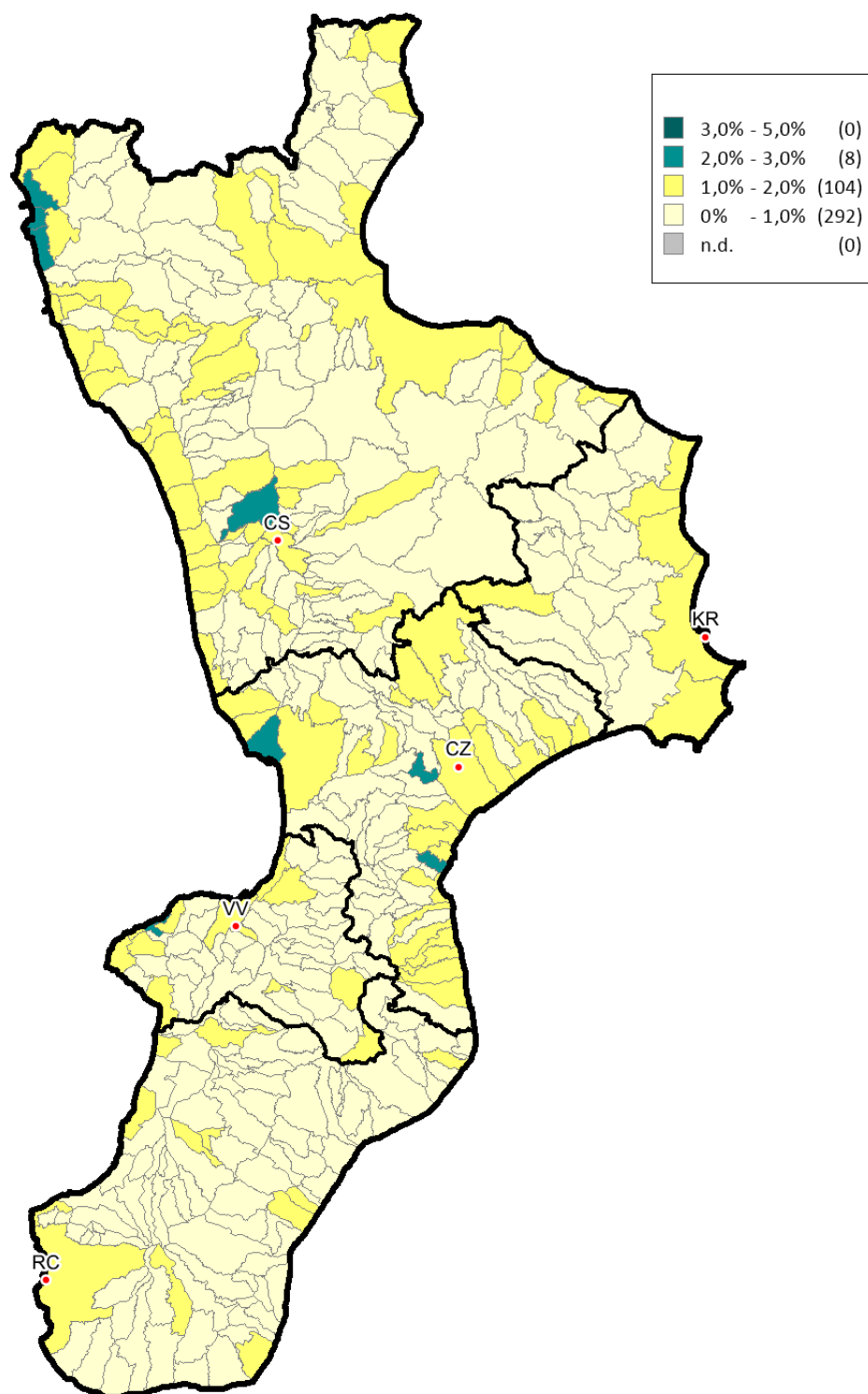


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione





## Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m <sup>2</sup> 2021	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2021/20	STN media m <sup>2</sup> 2021	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2021/20
CATANZARO	101,5	-1,6	107,1	-1,9
COSENZA	100,7	-0,6	113,1	0,5
CROTONE	102,7	2,7	108,5	-0,7
REGGIO DI CALABRIA	111,3	-1,1	117,6	-0,8
VIBO VALENTIA	99,4	-3,0	116,2	1,4
<b>CALABRIA</b>	<b>103,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>112,7</b>	<b>-0,6</b>

Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
CATANZARO	463	884	681	516	478	3.022
COSENZA	1.017	2.016	1.416	1.065	1.070	6.584
CROTONE	152	357	262	228	185	1.185
REGGIO DI CALABRIA	278	721	770	662	585	3.015
VIBO VALENTIA	186	363	234	181	186	1.149
<b>CALABRIA</b>	<b>2.096</b>	<b>4.341</b>	<b>3.363</b>	<b>2.652</b>	<b>2.503</b>	<b>14.954</b>

Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
CATANZARO	74	204	209	173	120	780
COSENZA	32	129	225	156	120	662
CROTONE	44	105	132	127	77	484
REGGIO DI CALABRIA	52	221	323	301	227	1.125
VIBO VALENTIA	19	51	41	56	46	214
<b>CALABRIA</b>	<b>220</b>	<b>710</b>	<b>932</b>	<b>813</b>	<b>590</b>	<b>3.264</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
CATANZARO	54,5%	38,6%	40,6%	44,8%	20,1%	38,9%
COSENZA	43,9%	35,6%	45,1%	35,2%	27,7%	37,3%
CROTONE	11,9%	44,4%	27,0%	67,0%	34,9%	37,2%
REGGIO DI CALABRIA	46,8%	37,1%	46,3%	36,1%	27,0%	37,8%
VIBO VALENTIA	82,1%	43,8%	44,1%	28,2%	36,9%	44,9%
<b>CALABRIA</b>	<b>46,2%</b>	<b>37,8%</b>	<b>42,8%</b>	<b>39,0%</b>	<b>27,2%</b>	<b>37,9%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
CATANZARO	31,8%	26,5%	26,5%	39,2%	8,3%	26,3%
COSENZA	-1,2%	20,7%	51,9%	45,3%	23,8%	34,7%
CROTONE	21,1%	46,4%	41,2%	64,6%	28,2%	43,2%
REGGIO DI CALABRIA	51,7%	19,3%	60,4%	31,3%	20,1%	34,0%
VIBO VALENTIA	35,7%	-1,7%	-0,8%	29,6%	-2,7%	7,7%
<b>CALABRIA</b>	<b>27,7%</b>	<b>23,1%</b>	<b>43,2%</b>	<b>39,9%</b>	<b>17,1%</b>	<b>31,4%</b>

## Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2021 €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Var % 2021/20
CATANZARO	1.015	0,7%	704	0,3%
COSENZA	936	-2,0%	673	-1,8%
CROTONE	952	0,0%	569	-2,8%
REGGIO DI CALABRIA	833	3,2%	569	3,4%
VIBO VALENTIA	755	0,5%	582	0,3%
<b>CALABRIA</b>	<b>895</b>	<b>1,1%</b>	<b>639</b>	<b>-0,2%</b>

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

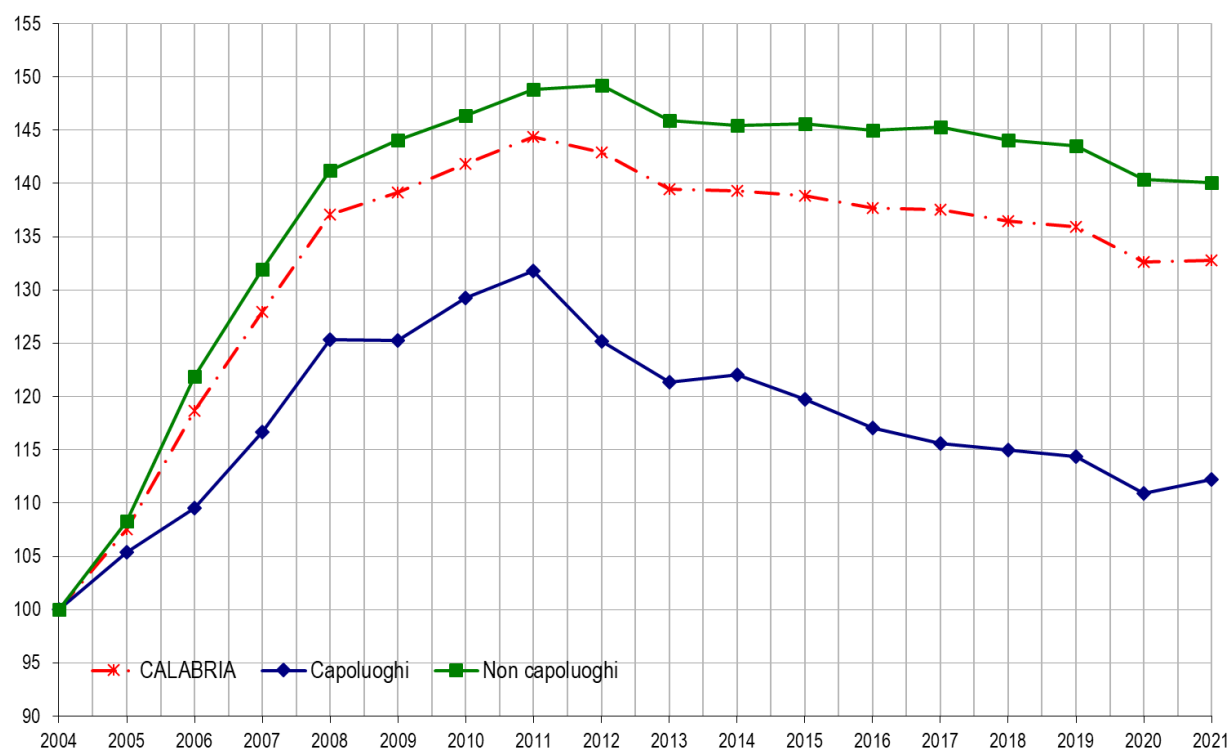
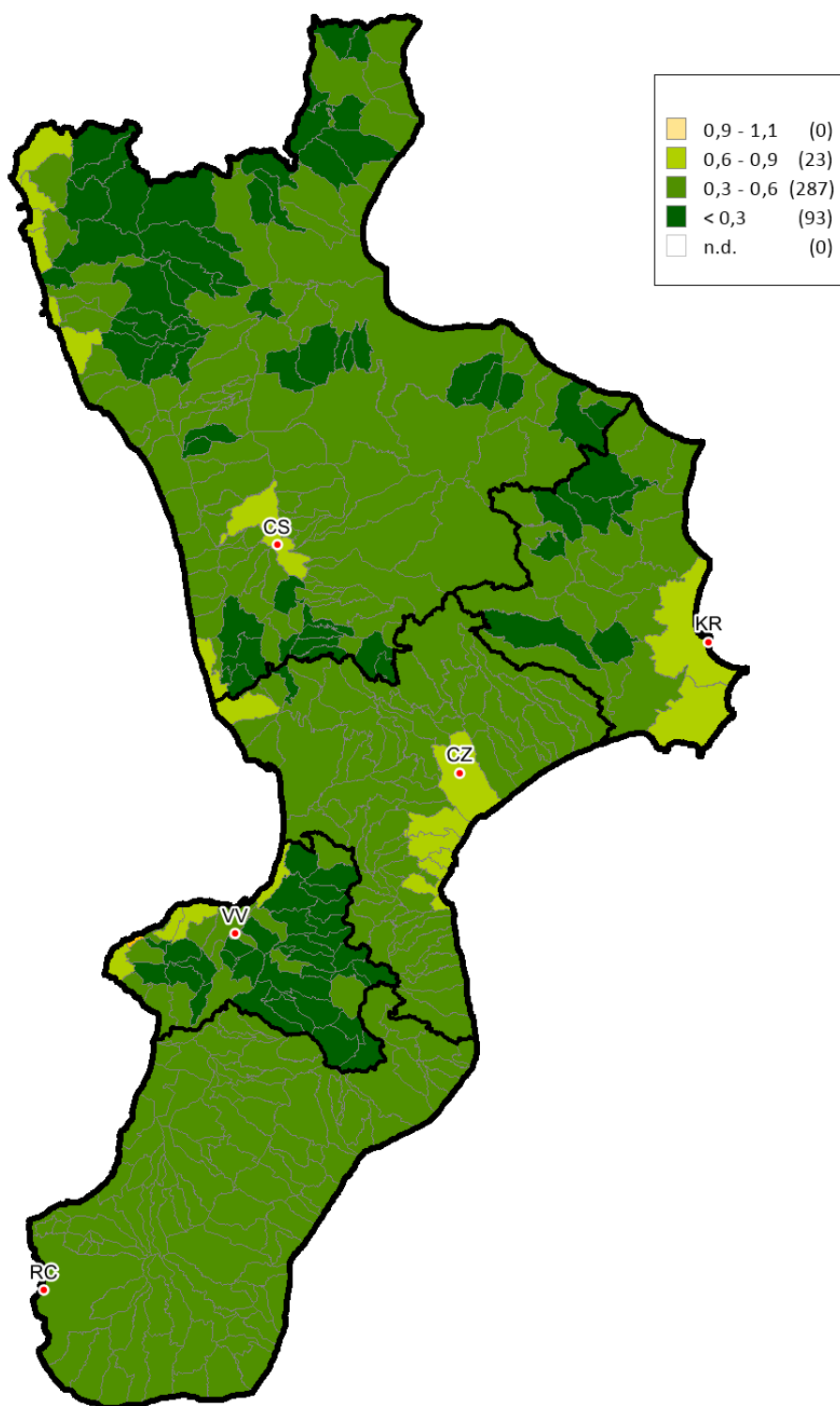


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



## 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 21).

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Catanzaro chiude con un cospicuo incremento (+ 38,9%) rispetto al 2020, si è registrato, infatti, un Numero di Transazioni Normalizzate totale pari a 3.022 (Tabella 9).

Il mercato provinciale è accentrato, soprattutto, nelle macroaree "Catanzaro Capoluogo" (780 NTN) "Lamezia Terme" (419 NTN) e "Costa di Soverato" (320 NTN), nelle quali si è concentrato poco più del 50% del NTN. Nello specifico il capoluogo attrae il mercato per una quota pari circa al 26%, mentre i mercati relativi alle macroaree di "Lamezia Terme" e della "Costa di Soverato" assorbono una quota pari, rispettivamente, a circa il 14% e il 10%; le macroaree relative alla "Presila – Reventino" (286 NTN), alla "Foci Tacina, Corace e Valle Simeri" (283 NTN), al "Basso Ionio Catanzarese" (261 NTN) e alla "Costa di Capo Suvero" (259 NTN), assorbono circa il 36% del mercato provinciale, infine la restante quota di mercato, pari al 14%, è distribuita fra le macroaree "Golfo di Squillace – Zona Montana" (186 NTN), "Asse S. Eufemia – CZ" (133 NTN) e "Zona Parco Archeologico Schillacium" (95 NTN).

L'Indicatore di Intensità di Mercato (IMI) risulta quasi ovunque superiore all'1% con valori prossimi al 2% per le macroaree "Costa di Soverato" (1,8%) e "Catanzaro Capoluogo" (1,7%), valori inferiori all'unità si registrano nelle macroaree "Asse S. Eufemia – CZ" (0,9%), "Golfo di Squillace – Zona Montana" (0,7%) e pari "Presila – Reventino" (0,7%).

Nel capoluogo, per l'anno 2021, si registra un incremento delle transazioni pari al + 26,30% rispetto all'anno precedente. Dall'esame delle serie storiche del NTN e dell'IMI, dal 2004 al 2021, si rileva che nell'ultimo anno il mercato immobiliare sia del capoluogo che della provincia, con l'incremento sopra descritto, ha visto invertire il trend negativo fatto registrare nel 2020 in cui si era avuta una decrescita, in termini percentuali pari a -13,21% (Figura 9 e Figura 10).

Le quotazioni medie delle macroaree provinciali sono invariate a meno delle macroaree relative alla "Costa di Capo Suvero", a "Catanzaro Capoluogo" e alla "Costa di Soverato", in cui si è registrato un incremento pari, rispettivamente, al + 2,60%, al + 0,70% e al + 0,60%. Detti incrementi hanno avuto un'influenza positiva, anche se modesta, sul valore della quotazione media per l'intera provincia che si è attestato a 761 €/m<sup>2</sup>, in aumento del + 0,40% rispetto all'anno precedente (Figura 11).

Come detto, nel capoluogo si è registrata una variazione delle quotazioni pari al 0,70%, per cui il valore medio per l'anno 2021 risulta essere pari a 1.015 €/m<sup>2</sup> (Tabella 10).

## La provincia – Catanzaro

Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro

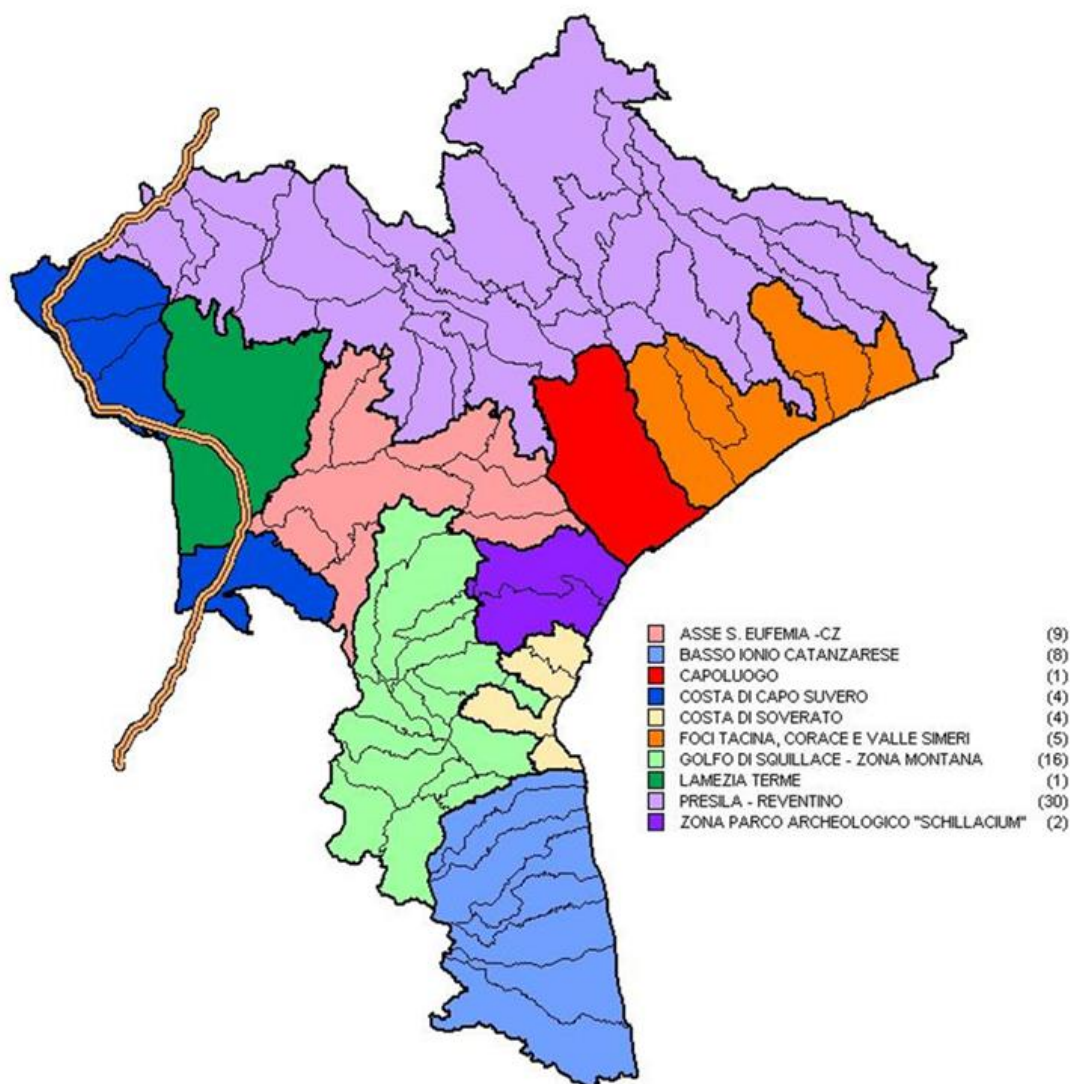


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macroarea
ASSE S. EUFEMIA - CZ	133	77,1%	0,9%	0,39	4,4%
BASSO IONIO CATANZARESE	261	35,8%	1,2%	0,31	8,6%
COSTA DI CAPO SUVERO	259	87,9%	1,4%	0,63	8,6%
COSTA DI SOVERATO	320	32,7%	1,8%	0,44	10,6%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	283	36,2%	1,3%	0,34	9,4%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	186	47,0%	0,7%	0,21	6,1%
LAMEZIA TERME	419	49,9%	1,1%	0,38	13,9%
PRESILA - REVENTINO	286	31,3%	0,7%	0,16	9,5%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	95	17,8%	1,3%	0,19	3,2%
<b>CATANZARO CAPOLUOGO</b>	<b>780</b>	<b>26,3%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,34</b>	<b>25,8%</b>
<b>Totale Provincia</b>	<b>3.022</b>	<b>38,9%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,32</b>	<b>100,0%</b>

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

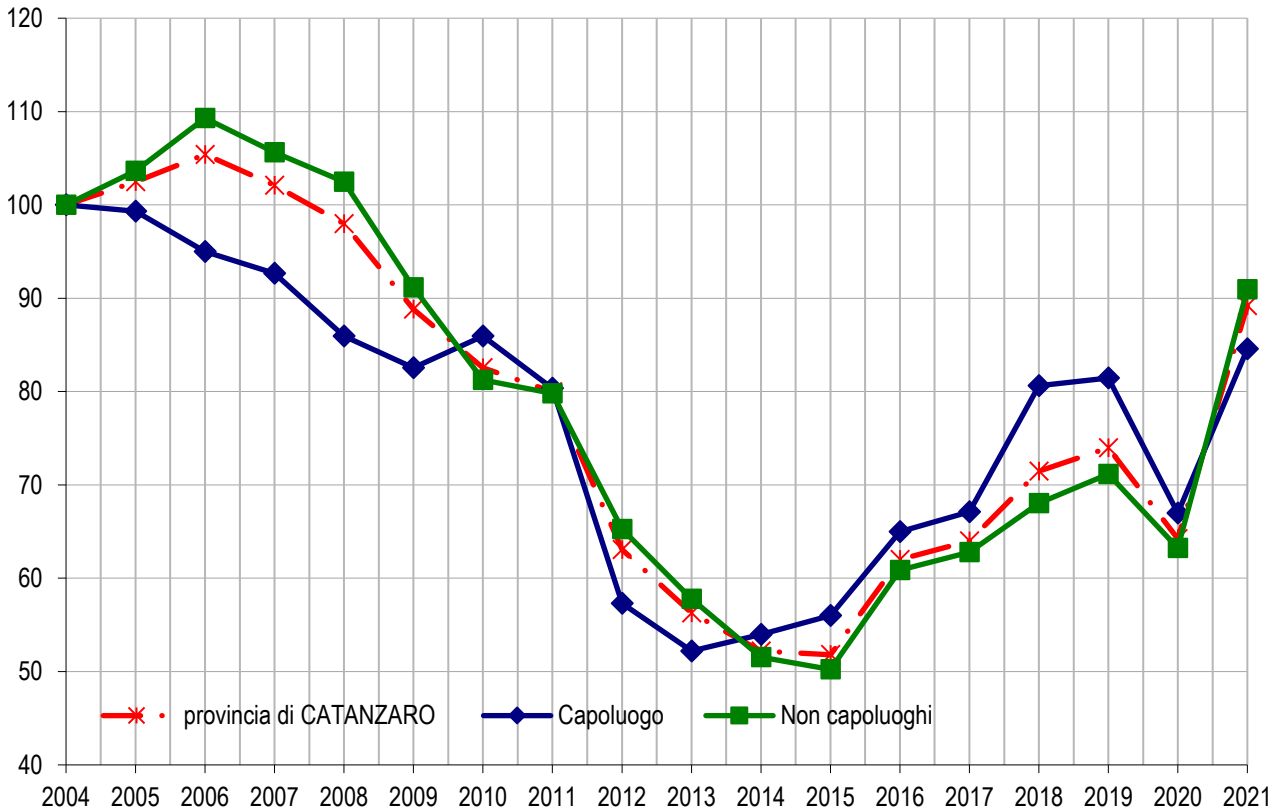


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

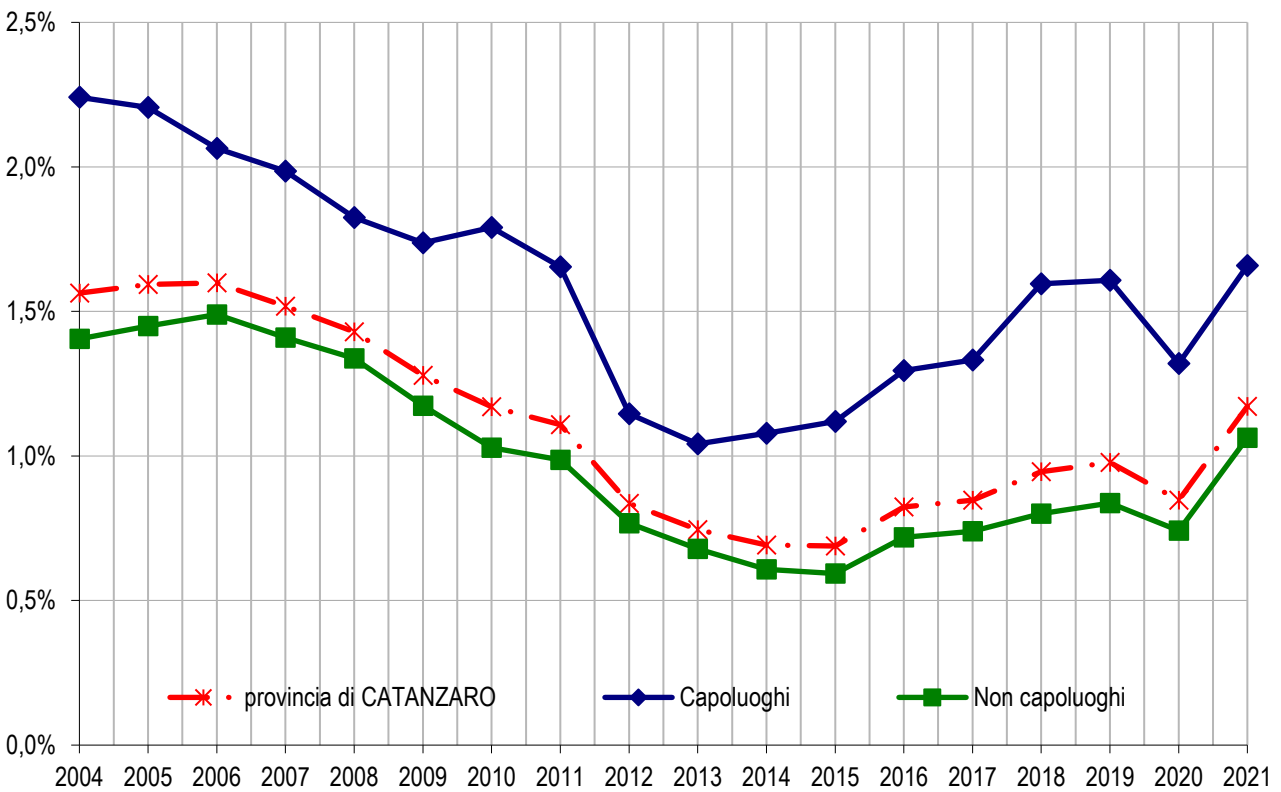
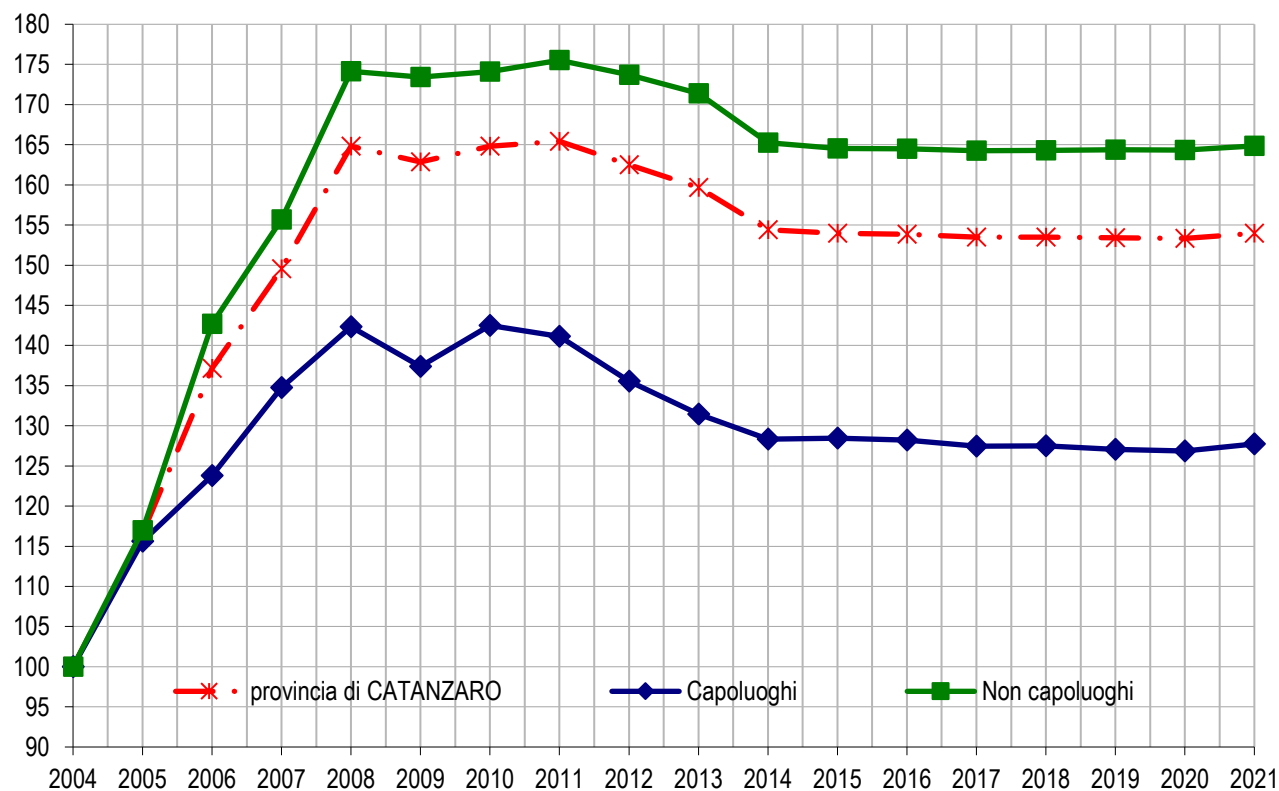




Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ASSE S. EUFEMIA - CZ	591	0,0%
BASSO IONIO CATANZARESE	727	0,0%
COSTA DI CAPO SUVERO	783	2,6%
COSTA DI SOVERATO	975	0,6%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	681	0,0%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	630	0,0%
LAMEZIA TERME	757	0,0%
PRESILA - REVENTINO	564	0,0%
<b>CATANZARO CAPOLUOGO</b>	<b>1.015</b>	<b>0,7%</b>
<b>Totale Provincia</b>	<b>761</b>	<b>0,4%</b>

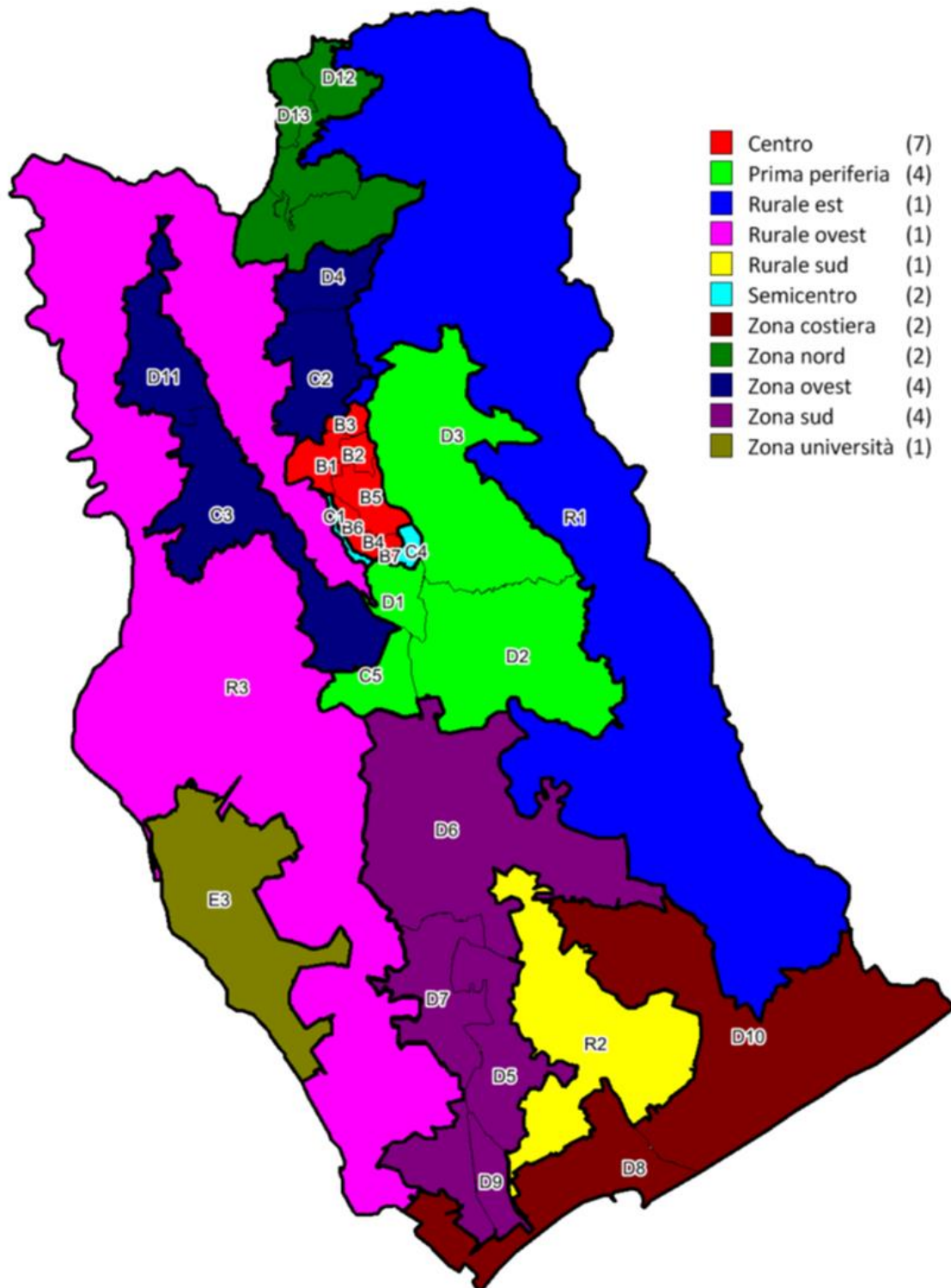
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Catanzaro

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 11 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 (figura12)

Figura 12: Macroaree urbane di Catanzaro



Nella Tabella 11 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, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Nella Tabella 12, invece, sono riportate nel dettaglio le quotazioni medie e le relative variazioni percentuali relative alle macroaree urbane. Dette quotazioni, per l'anno 2021, risultano in diminuzione dello 0,5% per le zone OMI "Centro" e "Zona Ovest", invariate per le zone OMI "Zona Nord", "Zona Università" e "Rurale Est, Sud e Ovest", in aumento per la "Zona Semicentro" (+ 0,4%) e per la "Zona Sud" (+ 1,8%) e in forte aumento per la "Zona Costiera" (+ 7,0%). A livello comunale la quotazione media risulta pari a 1.161 €/m<sup>2</sup> in leggero aumento (+ 0,7%) rispetto all'anno precedente. Nella macroarea urbana "Zona Costiera" si registra la quotazione media più elevate pari a 1.581 €/m<sup>2</sup>, segue la "Zona Centro" con 1.272 €/m<sup>2</sup>. Altre macroaree in cui sono state registrate quotazioni medie superiori a 1.000 €/m<sup>2</sup> sono le macroaree "Zona Ovest" (1.083 €/m<sup>2</sup>), "Zona Prima Periferia" (1.038 €/m<sup>2</sup>) e "Zona Sud" (1.007 €/m<sup>2</sup>). Nelle macroaree "Zona Università" e "Semicentro" si registrano valori di quotazione media pari rispettivamente a 915 €/m<sup>2</sup> e 862 €/m<sup>2</sup>. Infine le più economiche risultano essere le macroaree extraurbane denominate "Rurale Nord", "Rurale Sud" e "Rurale Ovest", in cui la quotazione media risulta pari a 449 €/m<sup>2</sup>.

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

Nella mappa in Figura 14 le diverse gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, 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.

Nella Tabella 13 sono riportati, per ogni zona OMI del Comune di Catanzaro, i dati relativi al NTN per il 2021 con le relative variazioni rispetto al 2020, i dati dell'IMI e le quotazioni medie registrate per il 2021 con indicazione delle variazioni percentuali rispetto al 2020. In questa tabella si evidenziano i dati relativi alle variazioni percentuali in incremento delle macroaree urbane "Semicentro" (+ 68%), "Zona Ovest" (+ 46,7%) e "Zona Sud" (+ 41,2%), mentre si registrano variazioni con segno negativo solo nelle macroaree urbane "Zona Nord" (- 10,4%) e "Zona Università" (- 100,00%), quest'ultimo dato non incide sul trend generale in quanto, per detta zona, non sono state registrate transazioni (0 NTN). In termini di NTN il maggior numero di compravendite si registra nelle macroaree "Centro" (192 NTN), "Zona Ovest" (182 NTN), "Zona Costiera" (155 NTN) e "Zona Sud" (119 NTN), le quali assorbono oltre l'83% dell'intero mercato comunale.

Infine, nelle Tabelle da 14 a 24 sono riportati nel dettaglio i dati delle singole zone OMI del comune di Catanzaro raggruppati per macroarea urbana di appartenenza.

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

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
CENTRO	192	16,5%	2,0%	0,28	24,6%
SEMICENTRO	17	68,0%	2,4%	0,96	2,1%
ZONA OVEST	182	46,7%	1,8%	0,58	23,4%
PRIMA PERIFERIA	68	13,7%	1,1%	0,13	8,7%
ZONA COSTIERA	155	13,7%	2,1%	0,25	19,8%
ZONA NORD	12	-10,4%	0,8%	-0,10	1,5%
ZONA SUD	119	41,2%	1,4%	0,42	15,2%
ZONA UNIVERSITA'	0	-100,0%	0,0%	-3,51	0,0%
RURALE EST	3	0,0%	1,3%	0,00	0,4%
RURALE SUD	3	50,0%	3,8%	1,25	0,4%
RURALE OVEST	6	53,1%	1,1%	0,37	0,8%
ND	24	87,5%	1,4%	0,64	3,1%
<b>CATANZARO</b>	<b>780</b>	<b>26,3%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,35</b>	<b>100,0%</b>

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CENTRO	1.272	-0,5%
SEMICENTRO	862	0,4%
ZONA OVEST	1.083	-0,5%
PRIMA PERIFERIA	1.038	0,5%
ZONA COSTIERA	1.581	7,0%
ZONA NORD	771	0,0%
ZONA SUD	1.007	1,8%
ZONA UNIVERSITA'	915	0,0%
RURALE EST	449	0,0%
RURALE SUD	449	0,0%
RURALE OVEST	449	0,0%
<b>CATANZARO</b>	<b>1.161</b>	<b>0,7%</b>

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

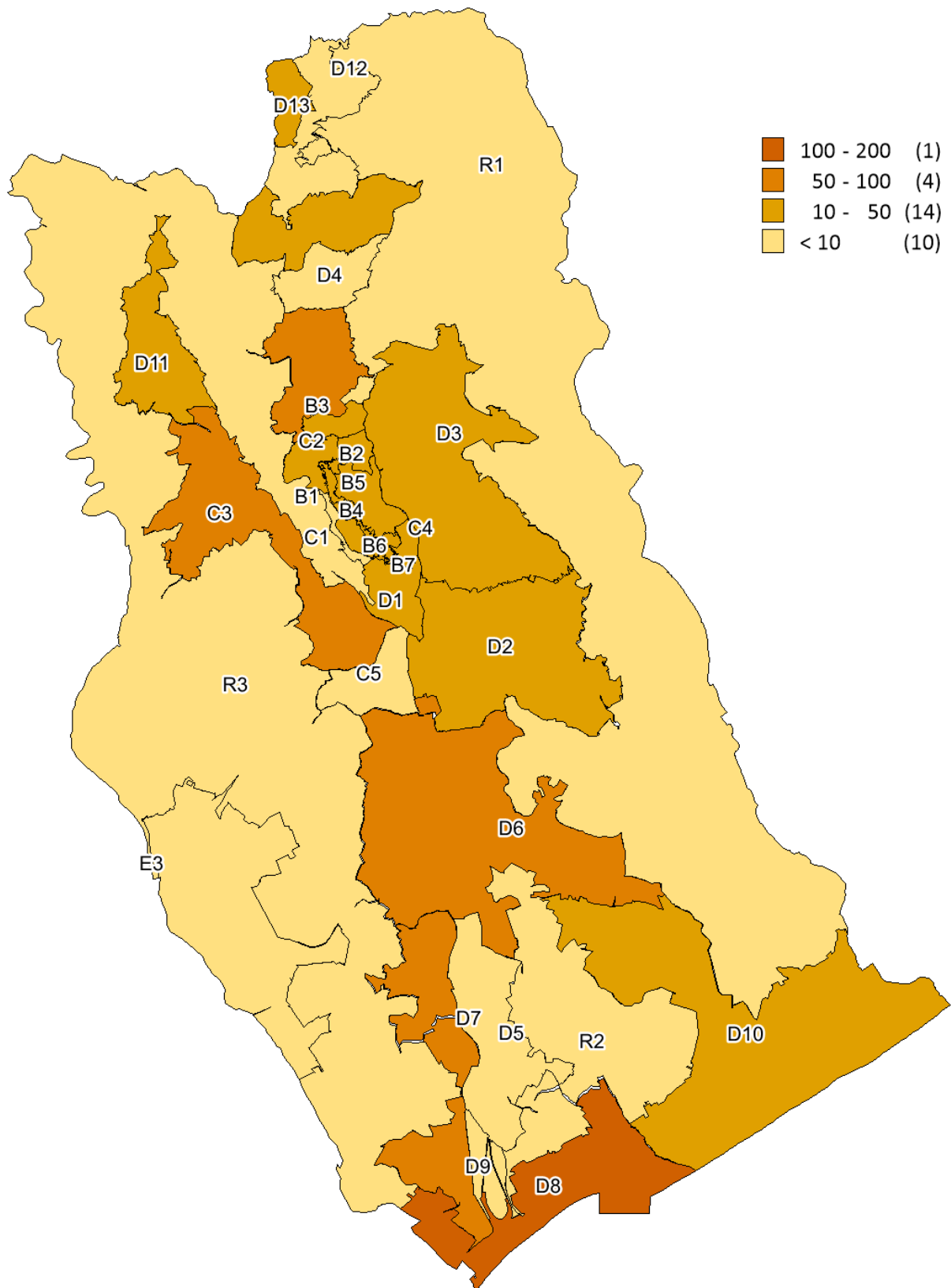


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

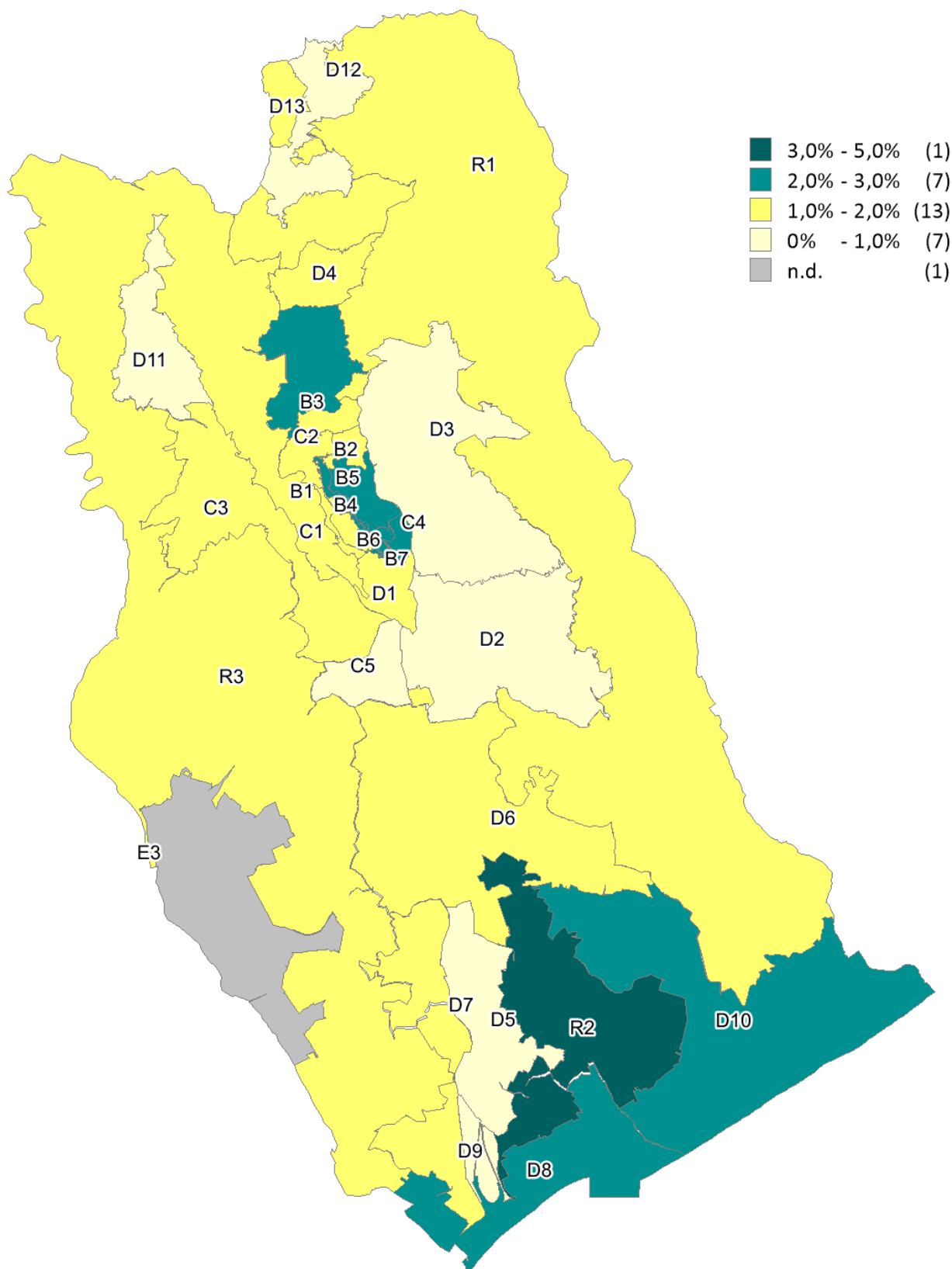




Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

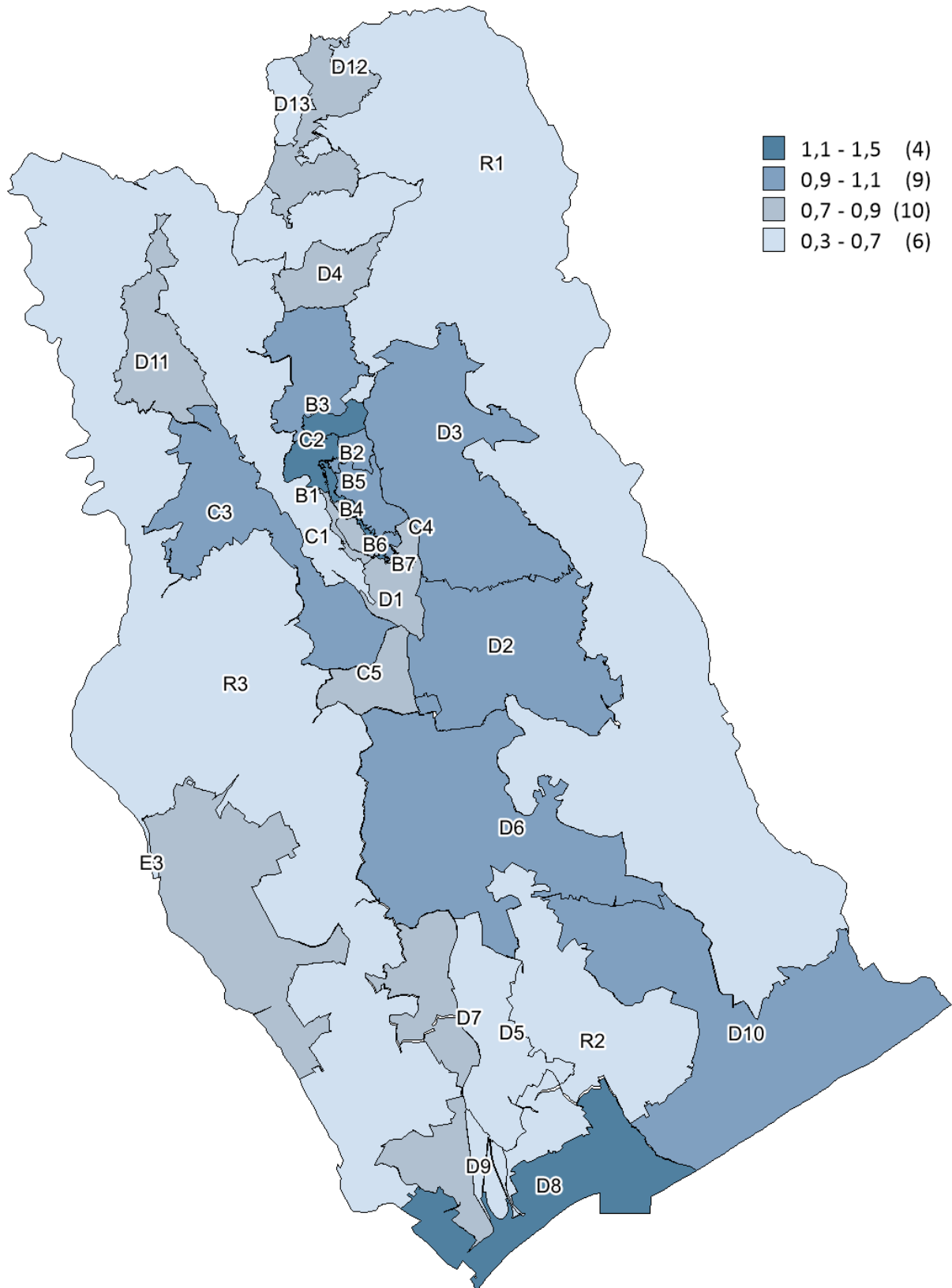


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Catanzaro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	40	-15,6%	1,65%	1.450	-2,8%
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	11	23,5%	1,89%	1.269	1,8%
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	35	27,6%	1,97%	1.308	0,0%
B4	VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	35	82,6%	2,95%	1.588	0,0%
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRI, VIA PAPARO, VIA EROI 1799	24	9,1%	2,41%	1.249	2,1%
B6	VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	29	22,4%	1,46%	918	0,0%
B7	ZONA GRECIA	19	11,6%	2,20%	1.110	-0,1%
C1	VIA CARLO V	3	809,1%	1,24%	823	0,2%
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	71	70,8%	2,52%	1.141	-2,1%
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	91	24,5%	1,93%	1.168	0,3%
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	14	42,4%	2,98%	883	0,6%
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE -DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE	6	0,0%	0,87%	933	0,0%
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA-	27	-3,6%	1,43%	972	0,0%
D10	GIOVINO - BELLINO	27	-3,6%	2,11%	1.200	1,4%
D11	GAGLIANO	14	64,7%	0,72%	825	0,0%
D12	SANT ELIA	2	-48,6%	0,31%	980	0,1%
D13	SOVERITO - VISCONTE - CUTICCHIETTO	10	5,3%	1,23%	608	0,0%
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	19	-8,7%	0,96%	1.055	0,0%
D3	SIANO	15	275,0%	0,86%	1.132	1,8%
D4	PONTEGRANDE - PITERA	7	420,0%	1,14%	978	0,0%
D5	PISTOIA	7	-46,2%	0,69%	574	0,0%
D6	S.MARIA CENTRO	56	98,4%	1,52%	1.173	3,5%
D7	CORVO	55	27,5%	1,60%	963	0,0%
D8	CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA	128	18,2%	2,04%	1.658	7,9%
D9	CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO	1	nd	0,98%	782	0,0%
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIALE EUROPA-UNIVERSITA'	0	nd	nd	915	0,0%
R1	ZONA RURALE EST	3	0,0%	1,29%	449	0,0%
R2	ZONA RURALE TRA BARONE E S.MARIA	3	50,0%	3,75%	449	0,0%
R3	ZONA RURALE OVEST	6	53,1%	1,08%	449	0,0%
nd	nd	24	87,5%	-	nd	nd
<b>CATANZARO</b>		<b>780</b>	<b>26,3%</b>	<b>1,67%</b>	<b>1.161</b>	<b>1,7%</b>

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Centro”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	40	-15,6%	1,65%	1.450	-2,8%
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	11	23,5%	1,89%	1.269	1,8%
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	35	27,6%	1,97%	1.308	0,0%
B4	VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	35	82,6%	2,95%	1.588	0,0%
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRI, VIA PAPARO, VIA EROI 1799	24	9,1%	2,41%	1.249	2,1%
B6	VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	29	22,4%	1,46%	918	0,0%
B7	ZONA GRECIA	19	11,6%	2,20%	1.110	-0,1%
<b>MACROAREA URBANA "CENTRO"</b>		<b>192</b>	<b>16,5%</b>	<b>1,97%</b>	<b>1.272</b>	<b>-0,5%</b>

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Semicentro”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
C1	VIA CARLO V	3	809,1%	1,24%	823	0,2%
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	14	42,4%	2,98%	883	0,6%
<b>MACROAREA URBANA "SEMICENTRO"</b>		<b>17</b>	<b>68,0%</b>	<b>2,38%</b>	<b>862</b>	<b>0,4%</b>

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Prima Periferia”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE -DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE	6	0,0%	0,87%	933	0,0%
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA-	27	-3,6%	1,43%	972	0,0%
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	19	-8,7%	0,96%	1.055	0,0%
D3	SIANO	15	275,0%	0,86%	1.132	1,8%
<b>MACROAREA URBANA "PRIMA PERIFERIA"</b>		<b>192</b>	<b>16,5%</b>	<b>1,97%</b>	<b>1.272</b>	<b>-0,5%</b>

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Ovest”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	71	70,8%	2,52%	1.141	-2,1%
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	91	24,5%	1,93%	1.168	0,3%
D11	GAGLIANO	14	64,7%	0,72%	825	0,0%
D4	PONTEGRANDE - PITERA	7	420,0%	1,14%	978	0,0%
<b>MACROAREA URBANA "ZONA OVEST"</b>		<b>182</b>	<b>46,7%</b>	<b>1,82%</b>	<b>1.083</b>	<b>-0,5%</b>

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Nord”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
D12	SANT ELIA	2	-48,6%	0,31%	980	0,1%
D13	SOVERITO - VISCONTE - CUTICCHIETTO	10	5,3%	1,23%	608	0,0%
<b>MACROAREA URBANA "ZONA NORD"</b>		<b>12</b>	<b>-10,4%</b>	<b>0,83%</b>	<b>771</b>	<b>0,0%</b>

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Sud”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
D5	PISTOIA	7	-46,2%	0,69%	574	0,0%
D6	S.MARIA CENTRO	56	98,4%	1,52%	1.173	3,5%
D7	CORVO	55	27,5%	1,60%	963	0,0%
D9	CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO	1	nd	0,98%	782	0,0%
<b>MACROAREA URBANA "ZONA SUD"</b>		<b>119</b>	<b>41,2%</b>	<b>1,44%</b>	<b>1.007</b>	<b>1,8%</b>

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Costiera”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
D10	GIOVINO - BELLINO	27	-3,6%	2,11%	1.200	1,4%
D8	CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA	128	18,2%	2,04%	1.658	7,9%
<b>MACROAREA URBANA "ZONA COSTIERA"</b>		<b>155</b>	<b>13,7%</b>	<b>2,05%</b>	<b>1.581</b>	<b>7,0%</b>

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Università”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIALE EUROPA-UNIVERSITA'	0	nd	nd	915	0,0%
<b>MACROAREA URBANA "ZONA UNIVERSITÀ"</b>		<b>0</b>	<b>-100,0%</b>	<b>0,00%</b>	<b>915</b>	<b>0,0%</b>

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Est”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
R1	ZONA RURALE EST	3	0,0%	1,29%	449	0,0%
<b>MACROAREA URBANA "RURALE EST"</b>		<b>3</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,29%</b>	<b>449</b>	<b>0,0%</b>

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Sud”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
R2	ZONA RURALE TRA BARONE E S.MARIA	3	50,0%	3,75%	449	0,0%
<b>MACROAREA URBANA "RURALE SUD"</b>		<b>3</b>	<b>50,0%</b>	<b>3,75%</b>	<b>449</b>	<b>0,0%</b>

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Ovest”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
R3	ZONA RURALE OVEST	6	53,1%	1,08%	449	0,0%
<b>MACROAREA URBANA "RURALE OVEST"</b>		<b>6</b>	<b>53,1%</b>	<b>1,08%</b>	<b>449</b>	<b>0,0%</b>

## FOCUS provinciale - Cosenza

La provincia di Cosenza è una delle più estese province italiane, copre una superficie di 6.709 km<sup>2</sup> 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 16):

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

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 2021 il mercato provinciale evidenzia una significativa ripresa rispetto all'anno precedente, fortemente segnato dall'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19, e registra un incremento del 37,3%, attestandosi su un numero di transazioni normalizzate pari a 6.584.

L'incremento è significativo nelle macroaree storicamente più dinamiche della Provincia. Il Capoluogo, che assorbe una quota di mercato pari al 10,1%, registra un incremento del numero delle transazioni normalizzate 34,7%. La macroarea *Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri* si conferma la più dinamica e assorbe quasi il 22% del mercato provinciale con 1.443 transazioni che corrispondono ad un incremento del 28,3% rispetto al 2020. In crescita anche le compravendite nella *Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano-Rossano* (37,4%) che, anche nel 2021, assorbe una consistente quota del mercato provinciale (14,2%) con 935 transazioni normalizzate. L'*Area urbana dei Bruzi*, in linea col Capoluogo, registra un consistente incremento del numero delle transazioni normalizzate (35,6%) e assorbe una quota del mercato provinciale pari al 13,8% con NTN pari a 912.

Tutti dettagli sono riportati nella Tabella 25.

L'analisi delle serie storiche per NTN ed IMI, dopo il trend positivo che ha caratterizzato il periodo dal 2014 al 2019 ed il forte decremento del 2020, evidenzia nel 2021 una consistente ripresa che riporta i valori ai livelli pre-pandemia. Tale rialzo è molto più evidente nel Capoluogo dove, nel 2021, NTN e IMI superano i corrispondenti valori registrati nel 2019. (Figura 17 e Figura 18).

Nel 2021 le quotazioni subiscono rispetto all'anno precedente un lieve decremento in tutte le macroaree provinciali. Invece, le macroaree più dinamiche, *Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri* e *Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano-Rossano*, evidenziano una sostanziale staticità. La flessione è più contenuta rispetto al 2020 nelle altre due importanti macroaree, Capoluogo e Area Urbana dei Bruzi, dove si registra un decremento dell'ordine del 2%. La diminuzione è più marcata nella macroarea che individua la zona tirrenica meridionale, *Costa del Santo di Calabria e Colline Litoranee* (-6,3%) e nelle aree interne, *Piana di Castrovillari, Gole del Raganello ed Eparchia di Lungro* (-7,9%) e *Altopiano silano e Sila greca* (-4,9%).

I dettagli relativi alle differenti macroaree sono riportati in Figura 19 e Tabella 26.

## La provincia – Cosenza

Figura 16: Macroaree provinciali di Cosenza

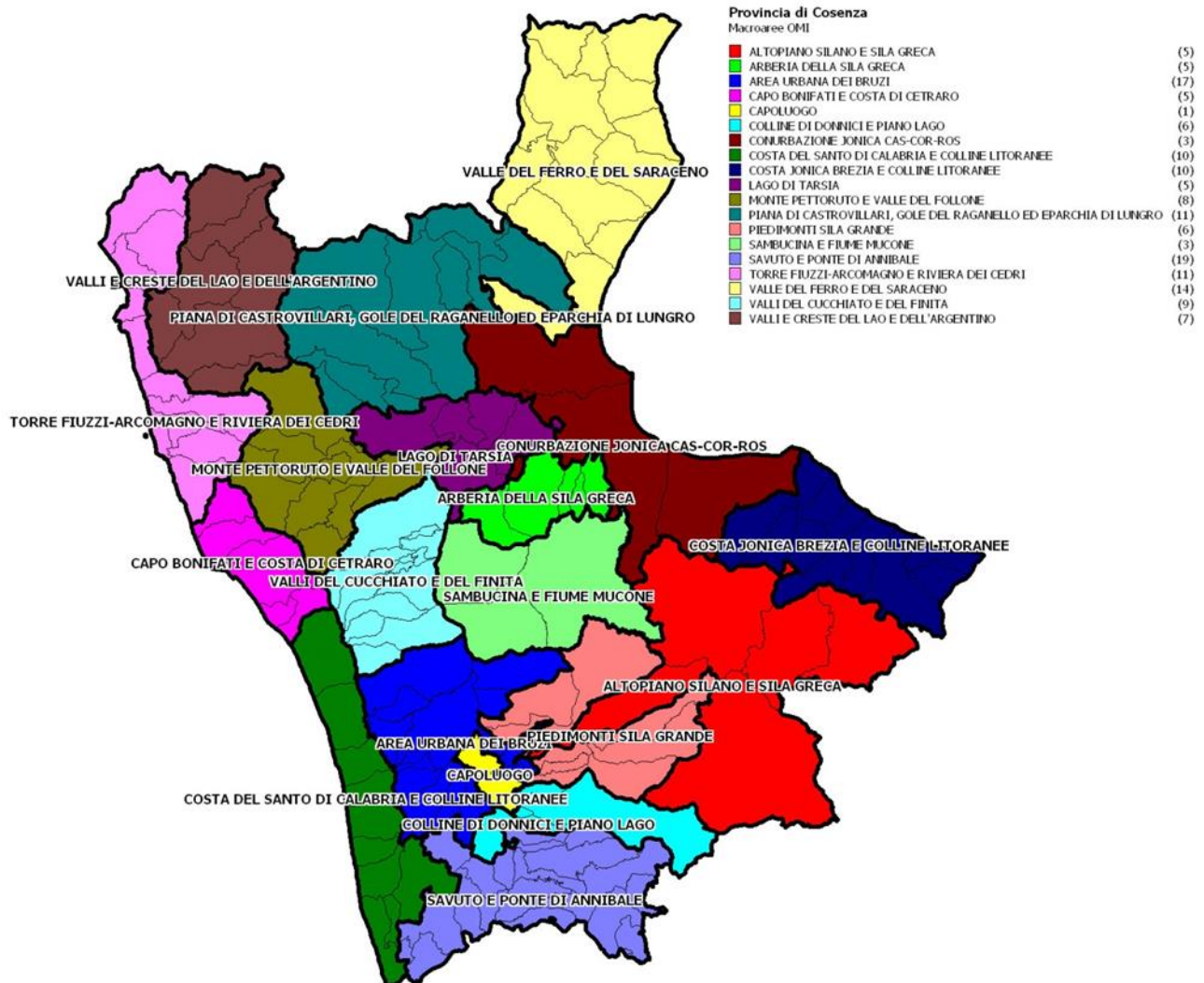




Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	202	31,8%	0,9%	0,21	3,1%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	38	77,2%	0,6%	0,27	0,6%
AREA URBANA DEI BRUZI	912	35,6%	1,6%	0,41	13,8%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	267	73,8%	1,3%	0,55	4,0%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	31	2,5%	0,6%	0,01	0,5%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	935	37,4%	1,5%	0,41	14,2%
COSENZA CAPOLUOGO	662	34,7%	1,8%	0,46	10,1%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	533	41,9%	1,2%	0,36	8,1%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	314	61,4%	1,2%	0,45	4,8%
LAGO DI TARSIA	79	51,6%	0,7%	0,22	1,2%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	113	51,1%	0,8%	0,26	1,7%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	200	18,0%	0,7%	0,10	3,0%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	74	12,4%	0,6%	0,07	1,1%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	137	73,9%	0,6%	0,25	2,1%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	124	41,2%	0,7%	0,20	1,9%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	1.443	28,3%	2,0%	0,43	21,9%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	372	36,6%	1,0%	0,28	5,6%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	91	43,8%	0,6%	0,20	1,4%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	58	79,9%	0,5%	0,24	0,9%
<b>PROVINCIA DI COSENZA</b>	<b>6.584</b>	<b>37,3%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,34</b>	<b>100,0%</b>

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

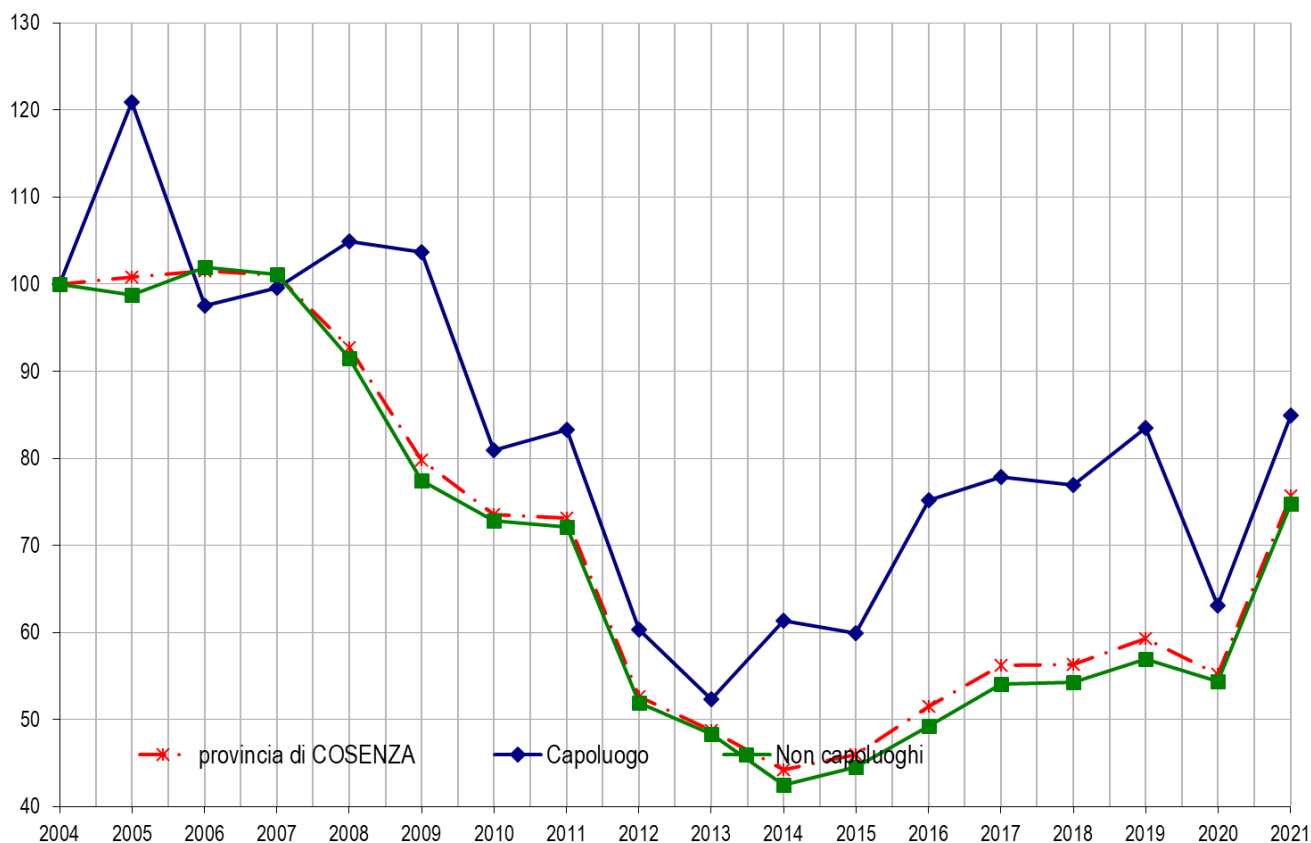


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

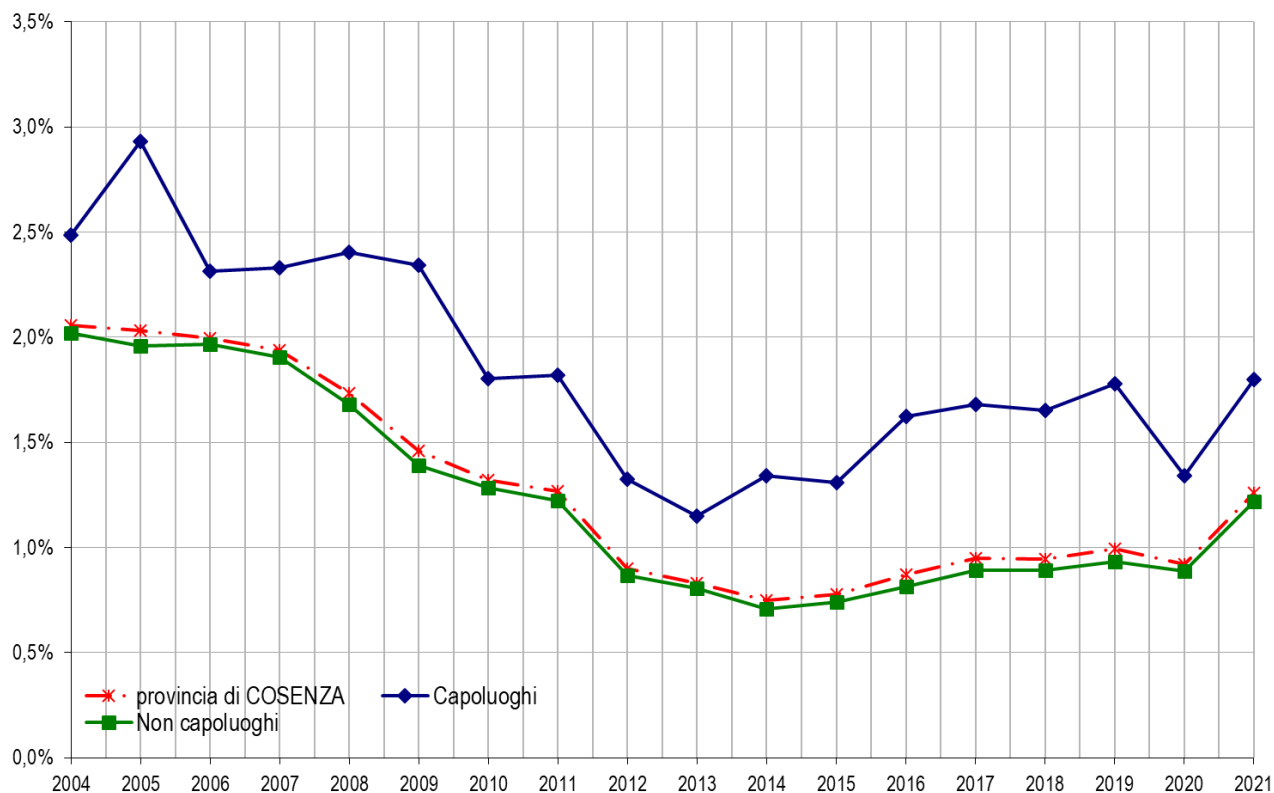
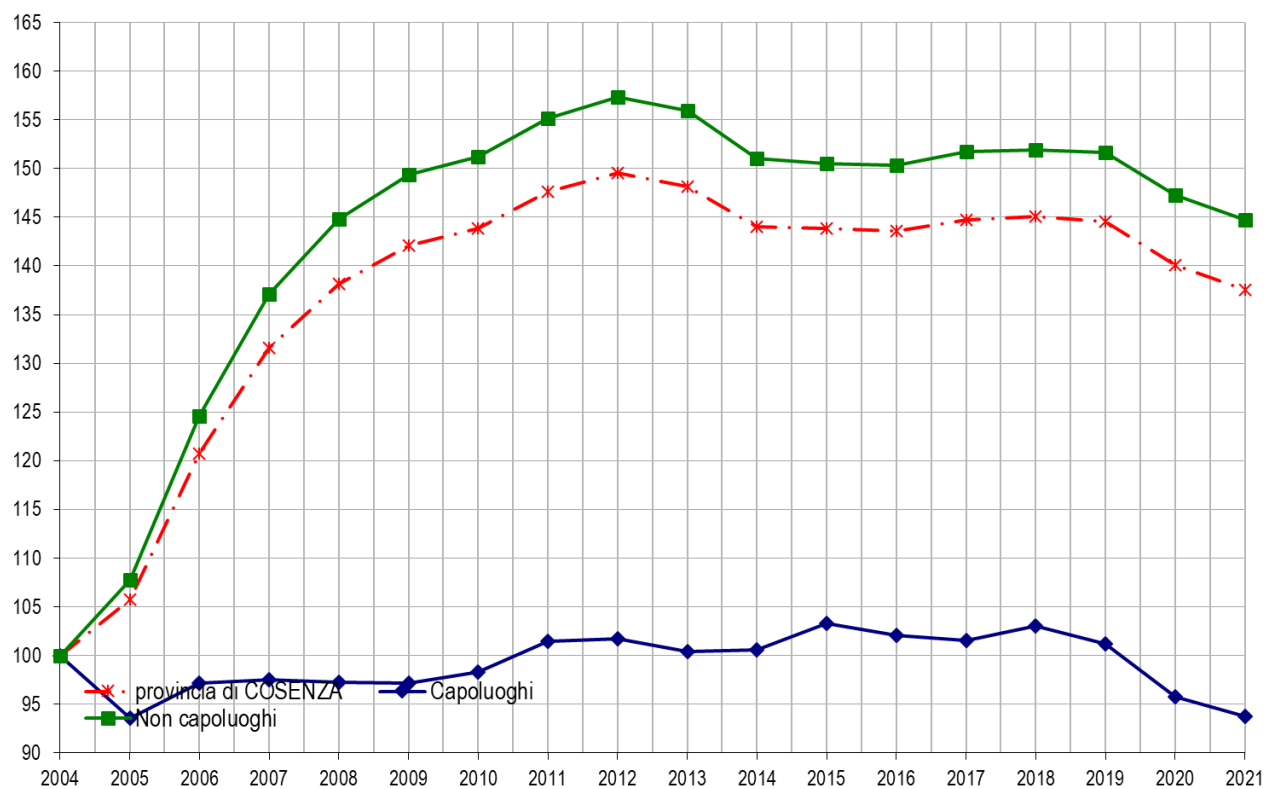


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	524	-4,9%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	395	-1,7%
AREA URBANA DEI BRUZI	854	-1,8%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	766	-4,0%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	489	-0,8%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	768	-0,5%
COSENZA CAPOLUOGO	936	-2,0%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	712	-6,3%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	585	-2,8%
LAGO DI TARSIA	488	0,0%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	455	0,1%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	488	-7,9%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	557	5,2%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	549	-2,0%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	444	-0,8%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	884	0,0%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	610	1,7%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	495	0,6%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	393	-0,1%
<b>PROVINCIA DI COSENZA</b>	<b>691</b>	<b>-1,8%</b>

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



## Il comune – Cosenza

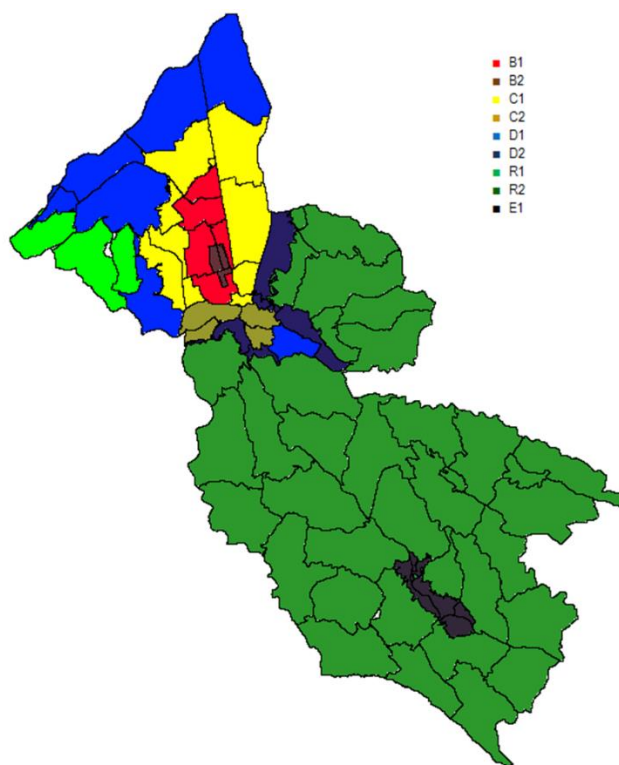
Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale di Cosenza è suddiviso in 9 zone OMI (2 zone centrali, 2 zone semicentrali, 2 zone periferiche, 1 zona suburbana e 2 zone rurali). Il tessuto urbano di Cosenza si sviluppa a partire dalle colline che ospitano il centro storico e prosegue in direzione nord lungo la fascia pianeggiante sinistra del fiume Crati.

Anche nel 2021 le zone B1 e C1 si confermano come le più dinamiche del capoluogo realizzando un IMI rispettivamente pari al 2,11% e 2,15%.

Tutte le zone del capoluogo, ad eccezione delle zone R2 e D2, in cui il modesto numero degli scambi non rende significativo il dato, registrano una consistente ripresa del numero delle transazioni normalizzate. Rilevante è l'aumento delle transazioni normalizzate, superiore al 30%, nelle zone centrali e semicentrali del Capoluogo.

Ad eccezione della zona C1 che registra una sostanziale staticità, nelle altre zone si registrano modeste flessioni delle quotazioni. La flessione è più marcata nella zona centrale B2 dove la scarsità di parcheggi influenza negativamente sia il numero delle transazioni, che anche nel 2021 si confermano esigue, che i prezzi.

Figura 20: Zone OMI di Cosenza



In tabella 27 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, nel dettaglio delle zone omogenee.

Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRALE- VIA ROMA,XXIV MAGGI, PARISIO, C.SO D ITALIA, V.LE TRIESTE, PIAZZA FERA PIAZZA LORETO	187	32,6%	2,11%	1.124	-2,3%
B2	CENTRALE - C.SO MAZZINI, V.LE ALIMENA, VIA MONTESANTO-PIAZZA KENNEDY	24	38,5%	1,88%	1.158	-4,0%
C1	SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI	254	44,5%	2,15%	1.214	0,2%
C2	CENTRO STORICO	45	48,6%	1,26%	739	-5,0%
D1	PERIFERICA NORD-CASERMETTE-CAMPAGNANO	119	18,7%	1,74%	1.161	-0,5%
D2	PERIFERICA SUD-PORTAPIANA	9	-0,8%	0,65%	735	0,0%
E1	SUBURBANA - DONNICI INFERIORE E SUPERIORE	1	0,0%	0,23%	768	-3,3%
R1	ZONA RURALE - MUOIO PICCOLO-MUOIO GRANDE	13	1241,0%	20,95%	413	0,0%
R2	ZONA RURALE - C.DA GUARASSANO, BADESSA, TIMPONE DEGLI ULIVI, TENIMENTO	8	-48,9%	0,33%	nd	nd
nd	nd	2	100,0%	3,13%	nd	nd
<b>TOTALE COMUNE</b>		<b>662</b>	<b>34,7%</b>	<b>1,81%</b>	<b>1.032</b>	<b>-1,2%</b>

## 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 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 21).

La Città Metropolitana di Reggio Calabria che si estende su una superficie di 3.183 Km<sup>2</sup> 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.

I Comuni che la formano risultano raggruppati in 12 macroaree, individuate sulla base di consolidati canoni di omogeneità territoriale. Parametri utilizzati per la suddivisione del territorio sono state le 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.

Le 12 macroaree, illustrate in Figura 21, sono quindi le seguenti:

- *Reggio di Calabria Comune Capoluogo* (1 Comune);
- *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)

Il mercato immobiliare della Provincia di Reggio Calabria ha registrato, sotto il profilo delle compravendite, per l'anno 2021 un trend positivo rispetto all'anno 2020. Sono state, infatti, rilevate un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 3.015 con una variazione percentuale rispetto al 2020 corrispondente al + 37,8% (tabella 28). 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 1125, che corrisponde al 37,3% 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 positiva degli NTN pari a + 34%. Dall'analisi dei dati si evidenziano ben pochi cambiamenti rispetto all'anno 2020 (4 erano le macroaree che avevano NTN pari o superiori a 200 e per il 2021 sono diventate 5). Pertanto la classifica definita in base al numero di compravendite, per l'anno 2021, vede il "*Comune Capoluogo*" in testa seguito, anche se con molta differenza numerica (quasi 1/3), dalle macroaree "*Piana di Gioia Tauro*", con un NTN pari a 406, "*Costa Viola*", con un NTN pari a 343 e "*Megale Hellas e Locri Hapizeferi*" con un NTN pari a 294, cui corrispondono quote provinciali in termini di numero di transazioni, rispettivamente, pari al 13,5%, al 11,4% ed al 9,7%. Dall'analisi si evince che il 2021 presenta uno sbilanciamento a favore delle macroaree con segno positivo rispetto a quelle con segno negativo in totale controtendenza quindi con quanto riscontrato per il 2020. Da evidenziare che l'unico decremento di NTN si è avuto nella macroarea "*Piedimonte Jonico*", con un -25,0% (area montana costituita in prevalenza da comuni interni), mentre si mantengono positivi, seppur di poco, le macroaree "*Piedimonte versante dello stretto* (+4,5%" e "*Kauolon e Valle dello Stilaro* (+1,0%)".

Le restanti macroaree presentano tutte incrementi percentuali superiori al 30%.

Il dato era comunque atteso considerando il periodo di inizio pandemia da Covid 19 che ha praticamente azzerato le compravendite per lunghi periodi nel 2020.

L'andamento delle serie storiche è deducibile attraverso il grafico riferito al Numero Indice NTN (figura 22), 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 22 evidenzia, per il Capoluogo, la tendenza in forte rialzo delle compravendite rispetto alla serie storica con un avvicinamento al picco verificatosi nell'anno 2012. Analoga situazione 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 un forte incremento nel 2021 dopo un triennio (2018-2020) di calo delle transazioni.

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 23, riferito all'IMI, riproduce la tendenza al forte rialzo del capoluogo, rispetto all'anno 2020, parimenti a quella dei comuni non capoluogo. Il grafico riferito all'intera provincia, si pone ovviamente mediato fra i due precedenti, evidenzia la stessa tendenza ad un forte rialzo rispetto all'ultimo triennio 2018-2020.

Dall'analisi delle quotazioni medie (Tabella 29), si registra che l'intera Provincia si attesta intorno ad un valore medio pari a 642 €/m<sup>2</sup> che corrisponde ad una variazione percentuale pari a +3,4% rispetto al 2020. Come per il numero di NTN anche per le quotazioni



medie la macroarea del “Comune Capoluogo” registra il valore più alto (833 €/m<sup>2</sup>). Segue a distanza la macroarea “Costa Viola” (706 €/m<sup>2</sup>), mentre, con uno scarto del 22,9% circa rispetto al Capoluogo, si attesta la macroarea “Capo dell’Armi e Area Grecanica” (642 €/m<sup>2</sup>) e “Megale Hellas e Locri Hepizefiri” (638 €/m<sup>2</sup>). La quotazione media più bassa si riscontra nelle macroaree “Piedimonte e piani d’Aspromonte” e “Valli del Mesima e del Metramo” (451 €/m<sup>2</sup>), le rimanenti macroaree si attestano attorno a quotazioni medie comprese fra 514 €/m<sup>2</sup> e 545 €/m<sup>2</sup>.

Dalla colonna relativa alla *variazione percentuale 2020/2021*, rispetto al 2020, si evidenzia un incremento delle quotazioni medie per tutte le macroaree, con l’incremento maggiore in termini percentuali per le macroaree “Megale Hellas e Locri Hepizefiri”, “Costa Viola” e “Piana di Gioia Tauro” (rispettivamente +5,1%, +4,3% e +4,2%). Le macroaree che presentano un minore incremento in termini percentuali sulle quotazioni medie sono il “Passo della Limina e del Mercante” e “Piedimonte e Piani d’Aspromonte” (+1,8%) e “Valli della Mesima e del Metramo” (+1,6%). Il grafico di Figura 24, 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 (-3,87%) che perdono leggermente meno del comune capoluogo (-3,93%).

Per il 2021 si assiste ad un nuovo rialzo delle quotazioni per tutti e tre gli ambiti con valori che si attestano quasi ai livelli del 2019 (pre-COVID).

## La Città Metropolitana – Reggio Calabria

Figura 21: Macroaree provinciali di Reggio Calabria

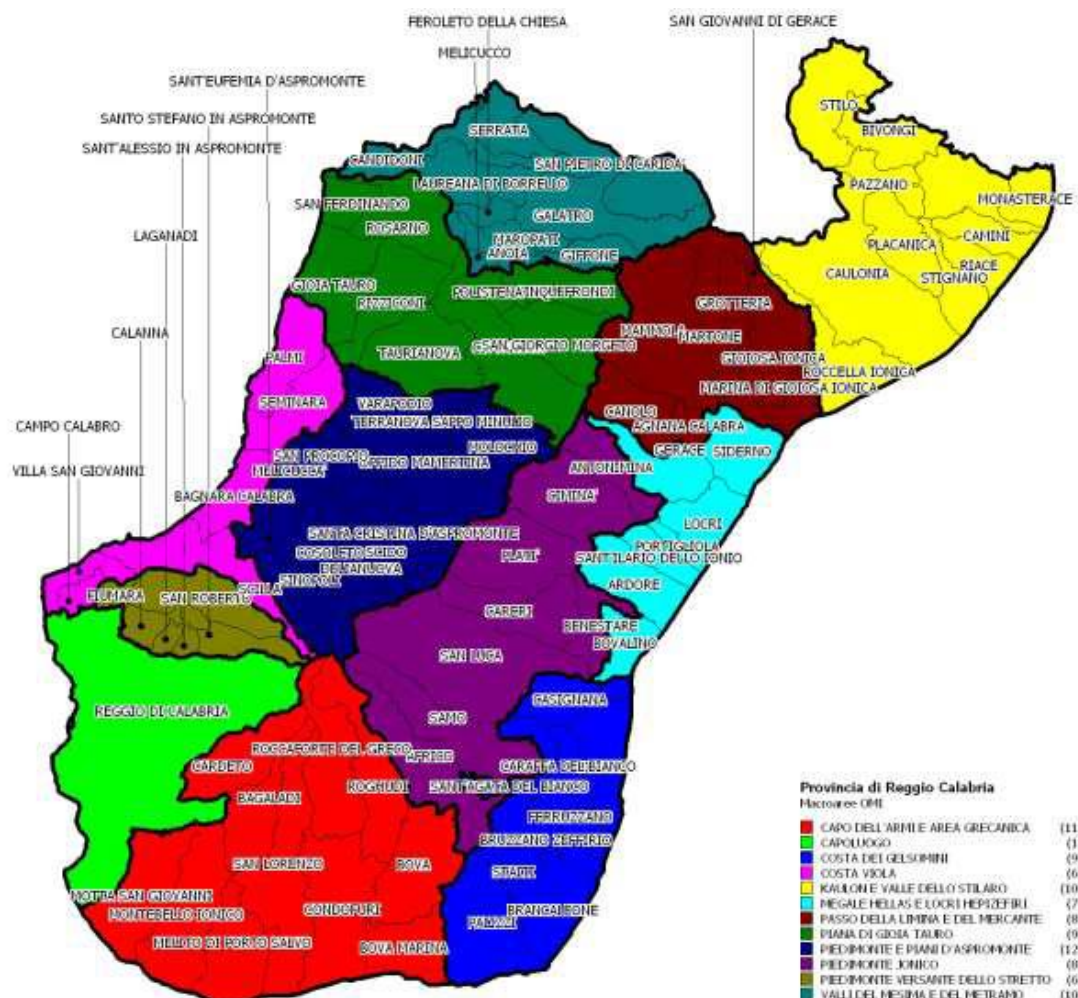


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macroarea
CAPO DELL'ARMI E AREA GRECANICA	216	59,1%	0,6%	0,24	7,2%
COSTA DEI GELSOMINI	120	112,0%	0,8%	0,43	4,0%
COSTA VIOLA	343	30,2%	1,0%	0,23	11,4%
KAULON E VALLE DELLO STILARO	141	1,0%	0,6%	0,00	4,7%
MEGALE HELLAS E LOCRI HEPIZEFIRI	294	44,5%	0,9%	0,27	9,7%
PASSO DELLA LIMINA E DEL MERCANTE	104	44,3%	0,6%	0,17	3,5%
PIANA DI GIOIA TAURO	406	42,1%	0,8%	0,23	13,5%
PIEDIMONTE E PIANI D'ASPRONTE	101	65,0%	0,6%	0,22	3,3%
PIEDIMONTE JONICO	26	-25,0%	0,2%	-0,08	0,9%
PIEDIMONTE VERSANTE DELLO STRETTO	32	4,5%	0,5%	0,02	1,1%
<b>REGGIO DI CALABRIA CAPOLUOGO</b>	1.125	34,0%	1,1%	0,28	37,3%
VALLI DEL MESIMA E DEL METRAMO	107	65,2%	0,6%	0,25	3,6%
<b>CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA</b>	<b>3.015</b>	<b>37,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,22</b>	<b>100,0%</b>

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

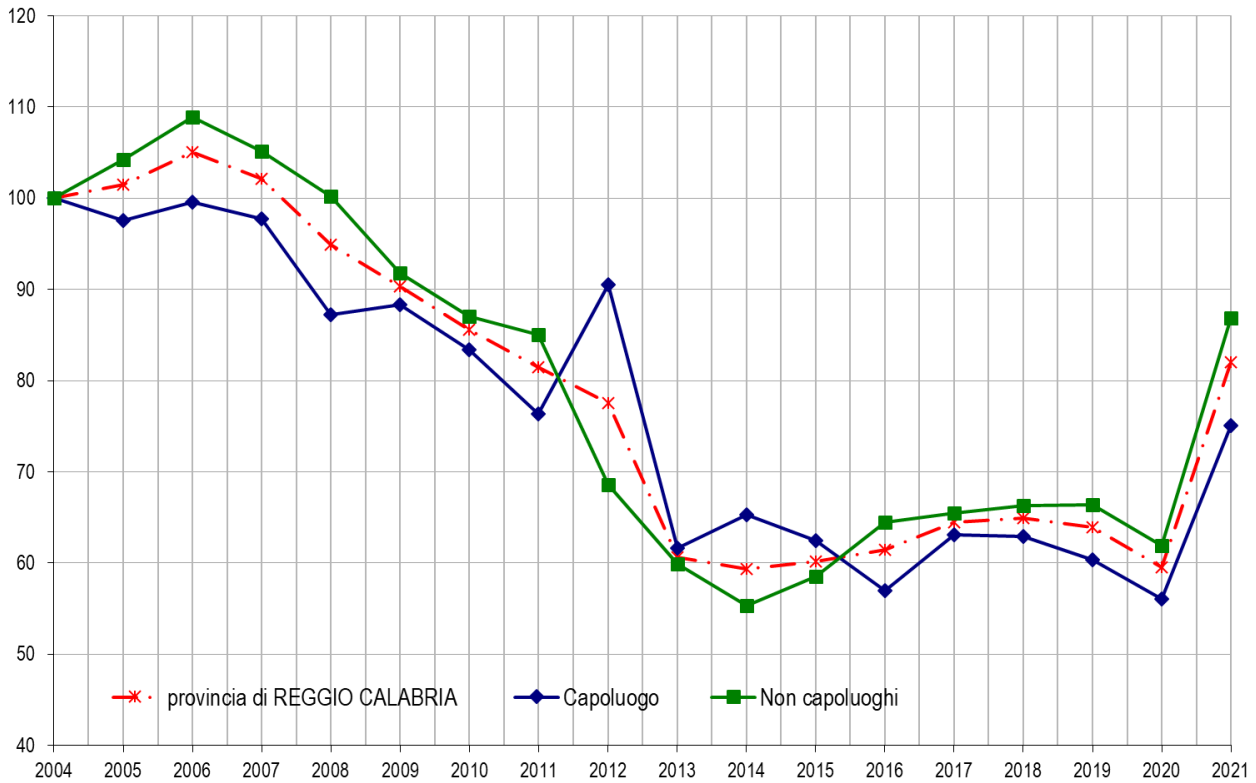


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

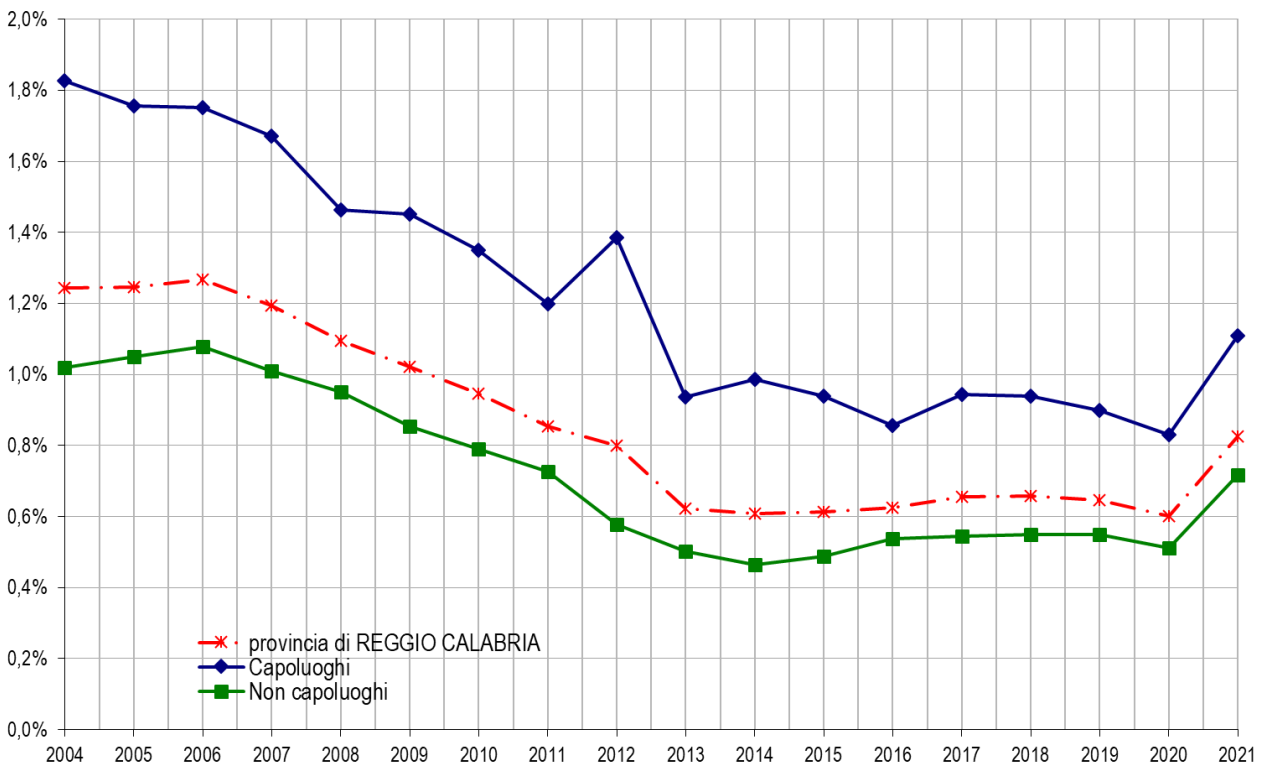
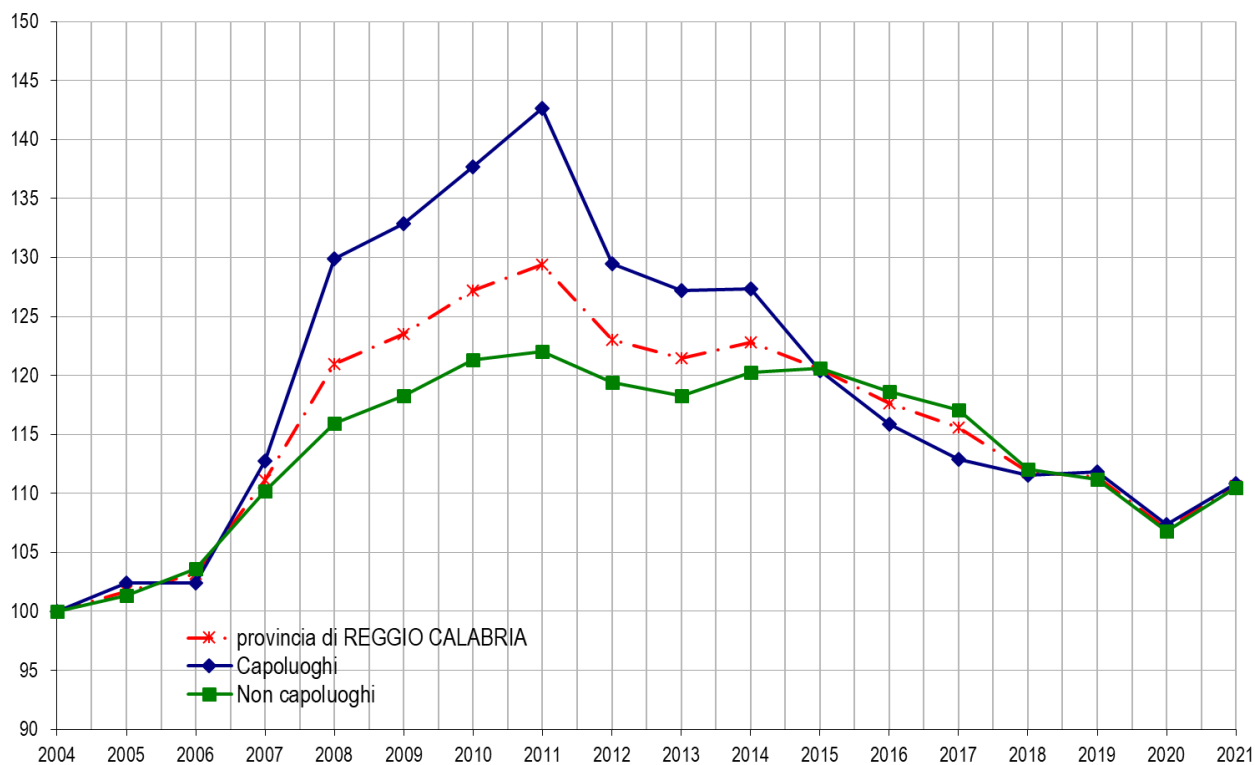


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CAPO DELL'ARMI E AREA GRECANICA	642	2,2%
COSTA DEI GELSOMINI	514	3,1%
COSTA VIOLA	706	4,3%
KAULON E VALLE DELLO STILARO	545	3,1%
MEGALE HELLAS E LOCRI HEPIZEFIRI	638	5,1%
PASSO DELLA LIMINA E DEL MERCANTE	525	4,0%
PIANA DI GIOIA TAURO	534	4,2%
PIEDIMONTE E PIANI D'ASPRMONTE	451	1,8%
PIEDIMONTE JONICO	480	2,7%
PIEDIMONTE VERSANTE DELLO STRETTO	523	-0,5%
<b>REGGIO DI CALABRIA CAPOLUOGO</b>	<b>833</b>	<b>3,2%</b>
VALLI DEL MESIMA E DEL METRAMO	451	1,6%
<b>PROVINCIA DI REGGIO DI CALABRIA</b>	<b>642</b>	<b>3,4%</b>

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



## Il comune – Reggio Calabria

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Calabria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.	91	43,0%	1,65%	1.026	2,9%
B2	ARGINE SX ANNUNZIATA - VIALE ZERBI - VIA VOLLARO - VICO FRIULI - QUARTIERE MILITARE.	44	42,1%	1,33%	960	5,1%
B9	CENTRO STORICO - CORSO G. GARIBALDI - LUNGOMARE - VILLA COMUNALE - PIAZZA G. DE NAVA.	7	-48,0%	0,69%	1.688	2,3%
C1	ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE.	59	27,9%	1,30%	831	1,2%
C2	VIE REGGIO CAMPI, BATTAGLIA, E. CUZZOCREA - ARGINE DX CALOPINACE - PARCO FIAMMA.	77	-1,1%	1,34%	978	0,1%
C3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - TORRENTE ANNUNZIATA.	58	33,7%	1,70%	940	3,3%
C4	ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.	124	31,2%	1,43%	818	2,8%
C5	STADIO SUD - ARGINE DX S. AGATA - SBARRE SUPERIORI.	99	34,7%	1,20%	908	2,6%
C6	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA.	52	20,8%	0,92%	902	2,5%
D1	ARGINE DX ANNUNZIATA - SAN BRUNELLO - CASALOTTO - TORRENTE LUPARDINI.	12	200,0%	0,92%	914	4,0%
D10	CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO	70	13,1%	1,13%	886	4,8%
D15	FRAZIONE GALLINA E INSEDIAMENTI URBANI CIRCOSTANTI	12	15,0%	0,84%	860	4,8%
D16	LOCALITA' ARANGEA E RAVAGNESE	38	32,8%	0,84%	823	7,3%
D17	FRAZIONI SAN GREGORIO, SAN LEO E AREA INDUSTRIALE INTERMEDIA	58	625,0%	4,33%	744	3,1%
D18	FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI	79	83,7%	1,40%	835	6,7%
D2	ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE.	47	0,3%	0,82%	857	1,3%
D3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE - RIONE SAN SPERATO.	14	176,7%	0,64%	729	2,9%
D5	RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.	35	70,8%	0,87%	900	7,2%
D8	ZONE EXTRAURBANE DI CATONA E GALLICO.	36	40,4%	1,01%	800	-2,1%
D9	QUARTIERI SARACINELLO, VALANIDI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.	28	-0,3%	0,93%	734	3,2%
R1	FRAZIONI TERRETI, ORTI', PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA	50	587,5%	0,91%	560	3,0%
R3	FRAZIONI ROSALI', VILLA SAN GIUSEPPE, SALICE E AGGLOMERATI URBANI MINORI IN ZONA RURALE COLLINARE	15	0,0%	0,44%	573	2,8%
R4	FRAZIONI CATAFORIO, MOSORROFA, SAN SALVATORE, SALA E INSEDIAMENTI URBANI IN ZONA COLLINARE SEMIPIANEGGIANTE	5	-16,7%	0,20%	580	2,8%
R5	FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD	10	-72,5%	0,22%	534	3,1%
nd	nd	6	-14,3%	5,22%	nd	nd
	<b>TOTALE MACROAREA/COMUNE REGGIO CALABRIA</b>	<b>1.125</b>	<b>34,0%</b>	<b>1,11%</b>	<b>835</b>	<b>3,1%</b>

## 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 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 25).

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Crotone chiude con un cospicuo incremento (+ 37,2%) rispetto al 2020, si è registrato, infatti, un Numero di Transazioni Normalizzate totale pari a 1185 (Tabella 31).

Il mercato provinciale è accentrato, soprattutto, nelle macroaree "Crotone Capoluogo" (484 NTN) "Ciotano" (234 NTN) "Baia Magnogreca e Pianori di Mezzo" (219 NTN) e "Ampollino e dorsali Tacina e Soleo" (142 NTN), nelle quali si è concentrato circa il 91% del NTN. Nello specifico il capoluogo attrae il mercato per una quota pari circa al 41%, mentre i tre mercati secondari del "Ciotano" della "Baia Magnogreca e Pianori di Mezzo" e del "Ampollino e dorsali Tacina e Soleo" assorbono una quota complessiva di poco superiore al 50%; la restante quota di mercato è distribuita in modo pressoché equivalente fra le restanti macroaree più interne.

La differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente è ovunque pari o inferiore all'1%, ad eccezione del capoluogo (+1,7%).

Il capoluogo nel 2021 registra un incremento delle transazioni pari al + 43,20% rispetto all'anno precedente. Dall'esame delle serie storiche del NTN e dell'IMI, dal 2004 al 2021, si rileva che nell'ultimo anno il capoluogo di provincia, con l'incremento del mercato sopra descritto, oltre ad influenzare positivamente il mercato provinciale, inverte il trend negativo fatto registrare nel 2020 in cui si era avuta una decrescita in termini percentuali pari a -21,20% (Figura 26 e Figura 27).

Le quotazioni medie delle macroaree provinciali sono rimaste tutte pressoché stabili a meno delle macroaree del "Ciotano" e della "Baia Magnogreca e Pianori di Mezzo" in cui si sono state registrate delle flessioni rispettivamente pari al - 9,20% e - 0,80%. Dette flessioni hanno avuto un'influenza negativa sul valore della quotazione media per l'intera provincia che si è attestato a 665 €/m<sup>2</sup>, in calo del - 1,80% rispetto all'anno precedente (Figura 28).

Nel capoluogo non si registra alcuna variazione delle quotazioni, per cui il valore medio risulta essere pari alla quotazione registrata nel 2020 di 952 €/m<sup>2</sup> (Tabella 32).



## La provincia – Crotona

Figura 25: Macroaree provinciali di Crotona

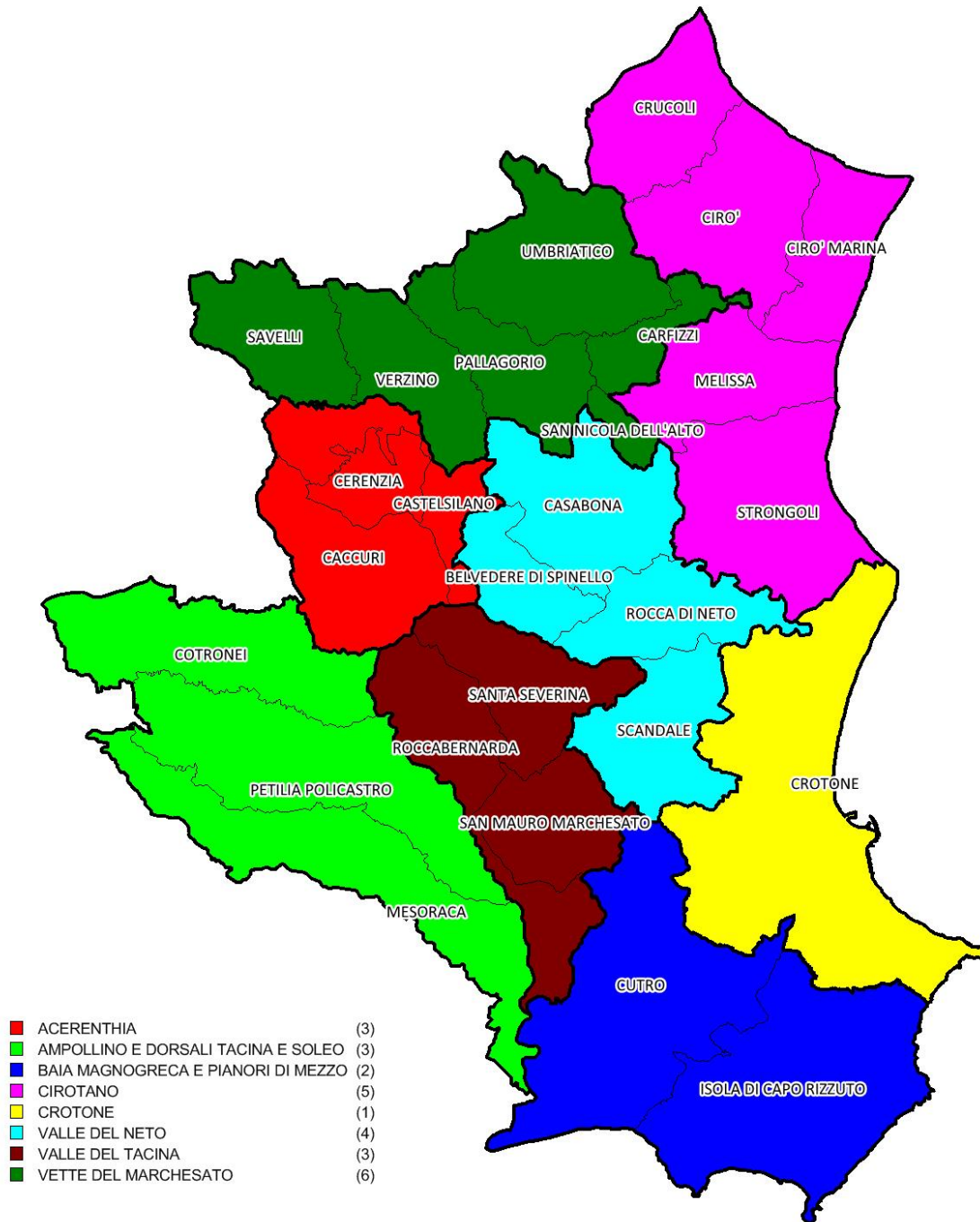


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macorarea
ACERENTHIA	27	290,4%	0,9%	0,63	2,3%
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	142	37,1%	0,8%	0,22	12,0%
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	219	44,8%	1,0%	0,30	18,4%
CIROTANO	234	23,7%	1,0%	0,18	19,8%
ACERENTHIA	27	290,4%	0,9%	0,63	2,3%
VALLE DEL NETO	33	7,7%	0,4%	0,03	2,7%
VALLE DEL TACINA	25	41,3%	0,5%	0,15	2,1%
VETTE DEL MARCHESATO	20	-23,1%	0,3%	-0,09	1,7%
VALLE DEL NETO	33	7,7%	0,4%	0,03	2,7%
<b>CROTONE CAPOLUOGO</b>	<b>484</b>	<b>43,2%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,50</b>	<b>40,9%</b>
<b>Totale Provincia</b>	<b>1.185</b>	<b>37,2%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,28</b>	<b>100,0%</b>

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

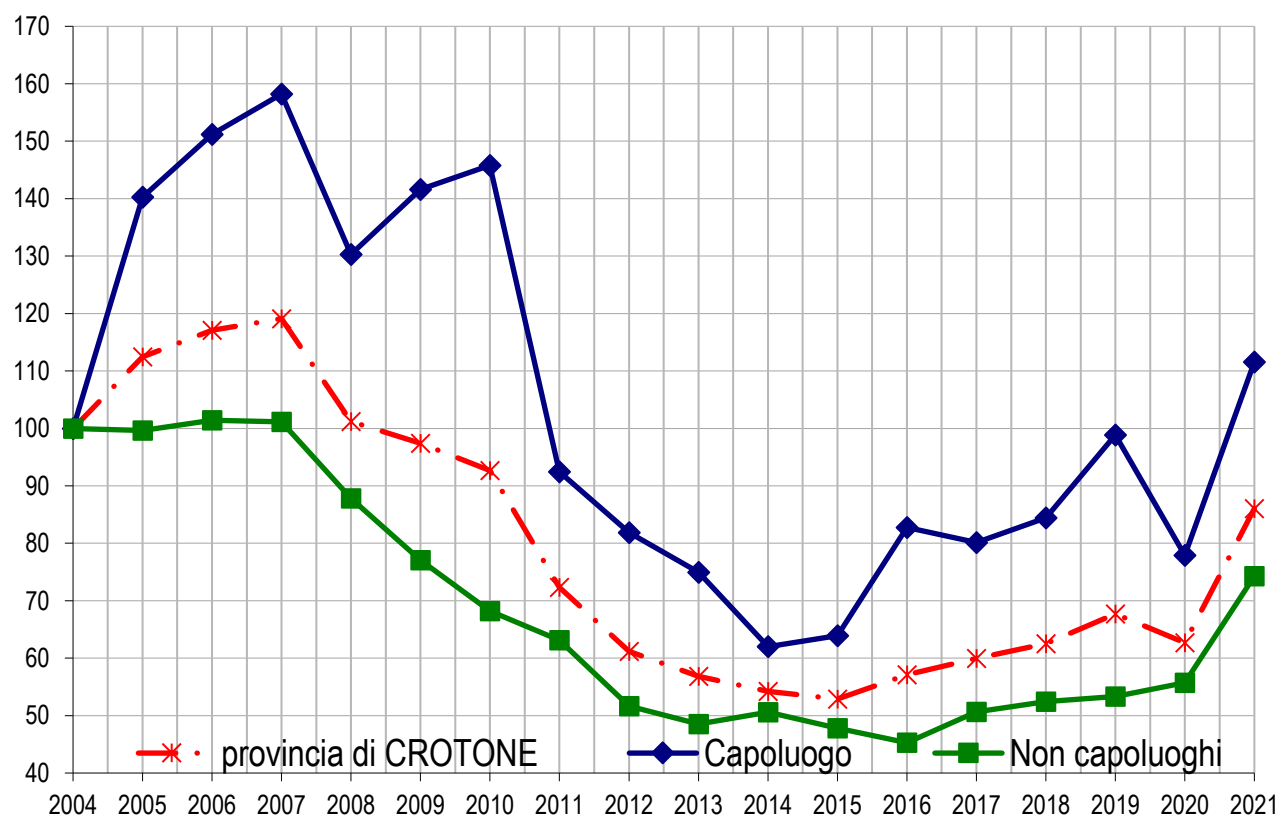


Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

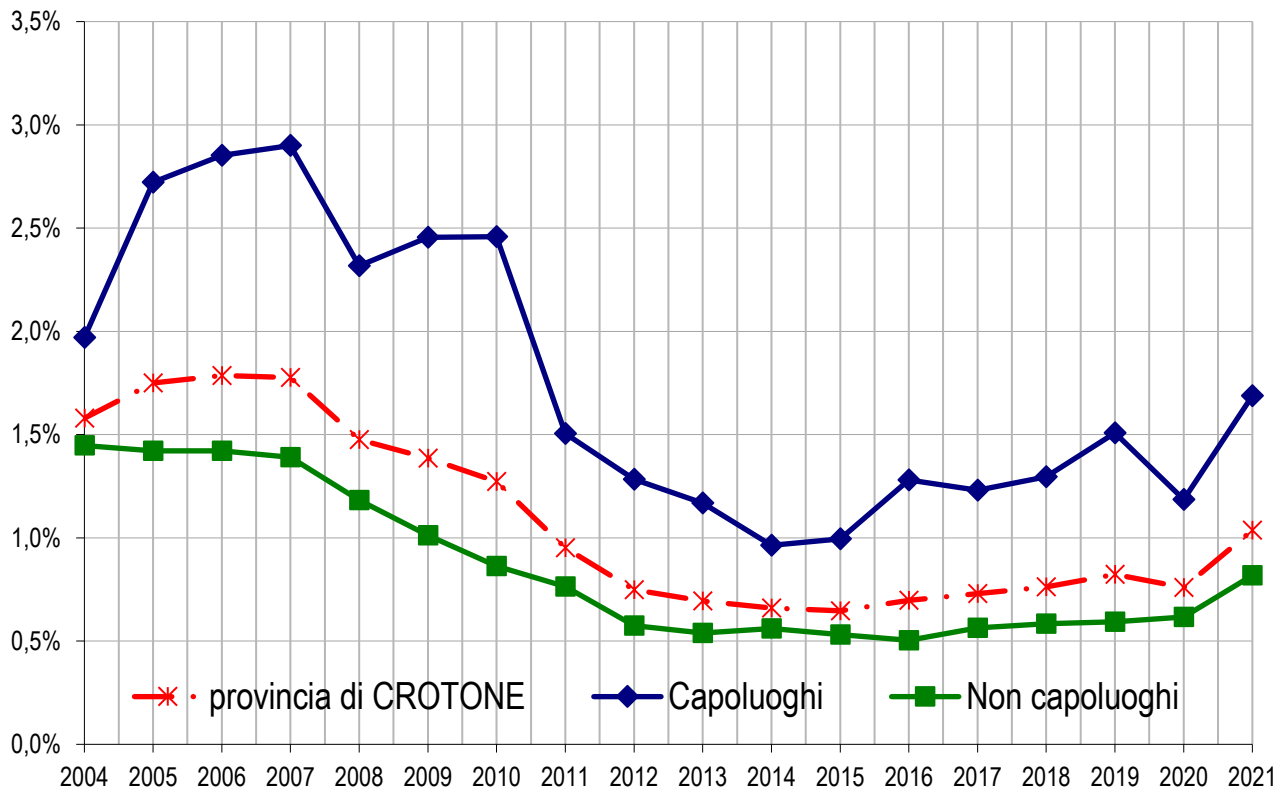
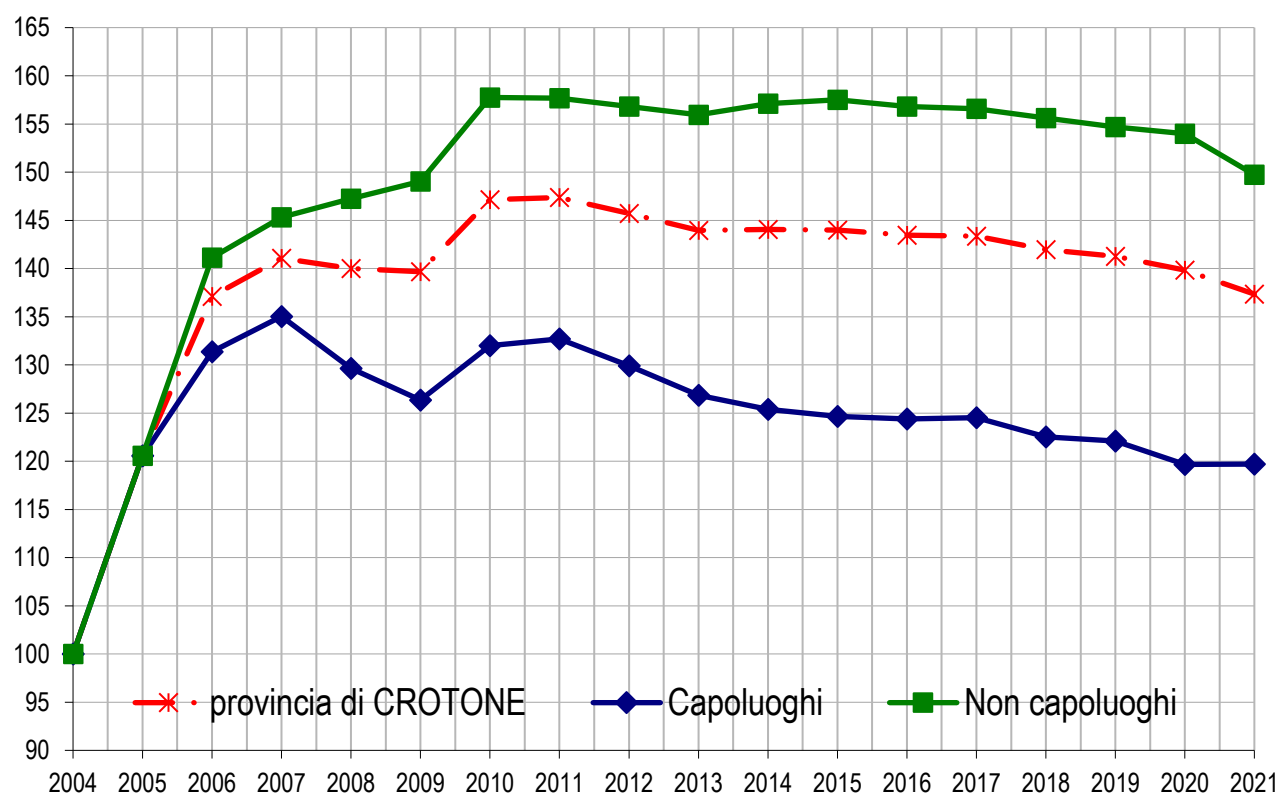


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ACERENTHIA	504	0,0%
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	487	0,0%
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	772	-0,8%
CIROTANO	536	-9,2%
VALLE DEL NETO	503	0,0%
VALLE DEL TACINA	452	0,0%
VETTE DEL MARCHESATO	407	0,0%
<b>CROTONE CAPOLUOGO</b>	952	0,0%
<b>Totale Provincia</b>	<b>665</b>	<b>-1,8%</b>

Figura 28: 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.

La Città di Crotone ha visto un incremento delle transazioni rispetto al 2020 (40,2%), registrando 474 compravendite. L'aumento del mercato si è registrato quasi in tutte le zone OMI eccetto per la zona industriale e per la zona del territorio rurale settentrionale (zona OMI R2) nella quale si è registrato un calo del 3,4%. Osservando le quotazioni medie, si evidenzia la staticità dei prezzi in quasi tutte le zone OMI, con una leggera flessione nella zona periferiche (Zona OMI C1 -1,8% e Zona OMI D1 -0,8%). Tutti i valori sono rilevabili nella sottostante Tabella 33.

Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B4	CENTRO CITTADINO	241	36,8%	1,97%	1.242	6,2%
C1	GIOVANNI PAOLO II ALTA (DOPO PIAZZA CAPUTI), VILLA GIOSE, TUFOLO	85	53,2%	1,44%	1.013	-1,8%
D1	FARINA	47	20,9%	1,76%	906	-0,8%
D2	STRADA PER CAPOCOLONNA (LIDI, HOTEL COSTA TIZIANA, CASA ROSSA) E LITORALE COSTIERO PANORAMICO	26	126,1%	4,26%	1.442	0,0%
D4	ZONA INDUSTRIALE	1	0,0%	0,53%	825	0,0%
D5	MARGHERITA, GABELLA	22	2,2%	1,79%	867	0,0%
D8	POGGIO PUDANO	21	144,8%	1,60%	988	0,0%
E2	FRAZIONE PAPANICE	16	422,7%	1,11%	800	0,0%
R2	TERRITORIO RURALE SETTENTRIONALE	5	-3,4%	0,46%	675	0,0%
R3	TERRITORIO RURALE MERIDIONALE	2	0,0%	0,61%	525	0,0%
R4	ZONA RURALE DI PREGIO - CAPOCOLONNA E CAMPIONE	2	-	0,44%	933	0,0%
	nd	7	-53,1%	0,63%	-	-
	<b>CROTONE</b>	<b>474</b>	<b>40,2%</b>	<b>1,66%</b>	<b>1.074</b>	<b>2,6%</b>

## 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 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 29).

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Vibo Valentia chiude con un cospicuo incremento (+ 44,9%) rispetto al 2020, si è registrato, infatti, un Numero di Transazioni Normalizzate totale pari a 1149 (Tabella 34).

Il mercato provinciale è accentrato, soprattutto, nelle macroaree “Costa degli Dei” (351 NTN) “Vibo Valentia capoluogo” (214 NTN) e “Piana dell’Angitola” (198 NTN), nelle quali si è concentrato poco più del 66% del NTN. Nello specifico il capoluogo attrae il mercato per una quota pari al 18,60%, mentre i mercati relativi alle macroaree “Costa degli Dei” e “Piana dell’Angitola” assorbono una quota complessiva pari al 47,80% del mercato provinciale; la restante quota di mercato è distribuita in modo pressoché equivalente fra le macroaree “Distretto dei Normanni e Valle del Mesima” (circa l’11,30%) e “Serre Vibonesi” (circa il 10,80%) e fra le macroaree più interne dei “Piedimonti Vibonesi” e del “Promontorio del Poro”, rispettivamente pari al 5,60% e al 5,90%.

L’IMI è ovunque inferiore all’1%, il valore medio per l’intero territorio provinciale è pari a 0,29.

La macroarea del capoluogo nel 2021 registra un incremento delle transazioni pari al + 7,70% mentre per le restanti macroaree si registrano incrementi tutti in doppia cifra rispetto all’anno precedente. Dall’esame delle serie storiche del NTN e dell’IMI, dal 2004 al 2021, per come sopra descritto, si rileva che nell’ultimo anno il mercato relativo alle macroaree provinciali diverse dal capoluogo ha maggiormente influenzato l’incremento dell’intero mercato provinciale (+ 44,90%) rispetto all’anno precedente. I risultati registrati hanno invertito il trend negativo fatto registrare nel 2020 in cui si era avuta una decrescita in termini percentuali pari a -13,00% (Figura 30 e Figura 31).

La quotazione media della provincia ha registrato un lieve incremento pari allo 0,40% attestandosi su un valore pari a 609 €/m<sup>2</sup>, ciò ha comportato l’inversione del trend negativo registrato nei due anni precedenti. Nello specifico le quotazioni medie sono in incremento nelle macroaree “Costa degli Dei”, “Serre Vibonesi” e “Vibo Valentia capoluogo” rispettivamente con un + 3,60%, + 1,80% e + 0,50%, mentre risultano invariate nelle macroaree interne dei “Piedimonti Vibonesi” e del “Promontorio del Poro”, ed infine per le macroaree “Piana dell’Angitola” e “Distretto dei Normanni e Valle del Mesima” si è registrato un decremento pari rispettivamente a - 6,50% e - 0,30%. (Tabella 35 e Figura 32).

Nel capoluogo, come detto, si è registrata una variazione delle quotazioni pari al + 0,50% per cui il valore medio risulta essere pari a 755 €/m<sup>2</sup>.



## La provincia – Vibo Valentia

Figura 29: Macroaree provinciali di Vibo Valentia

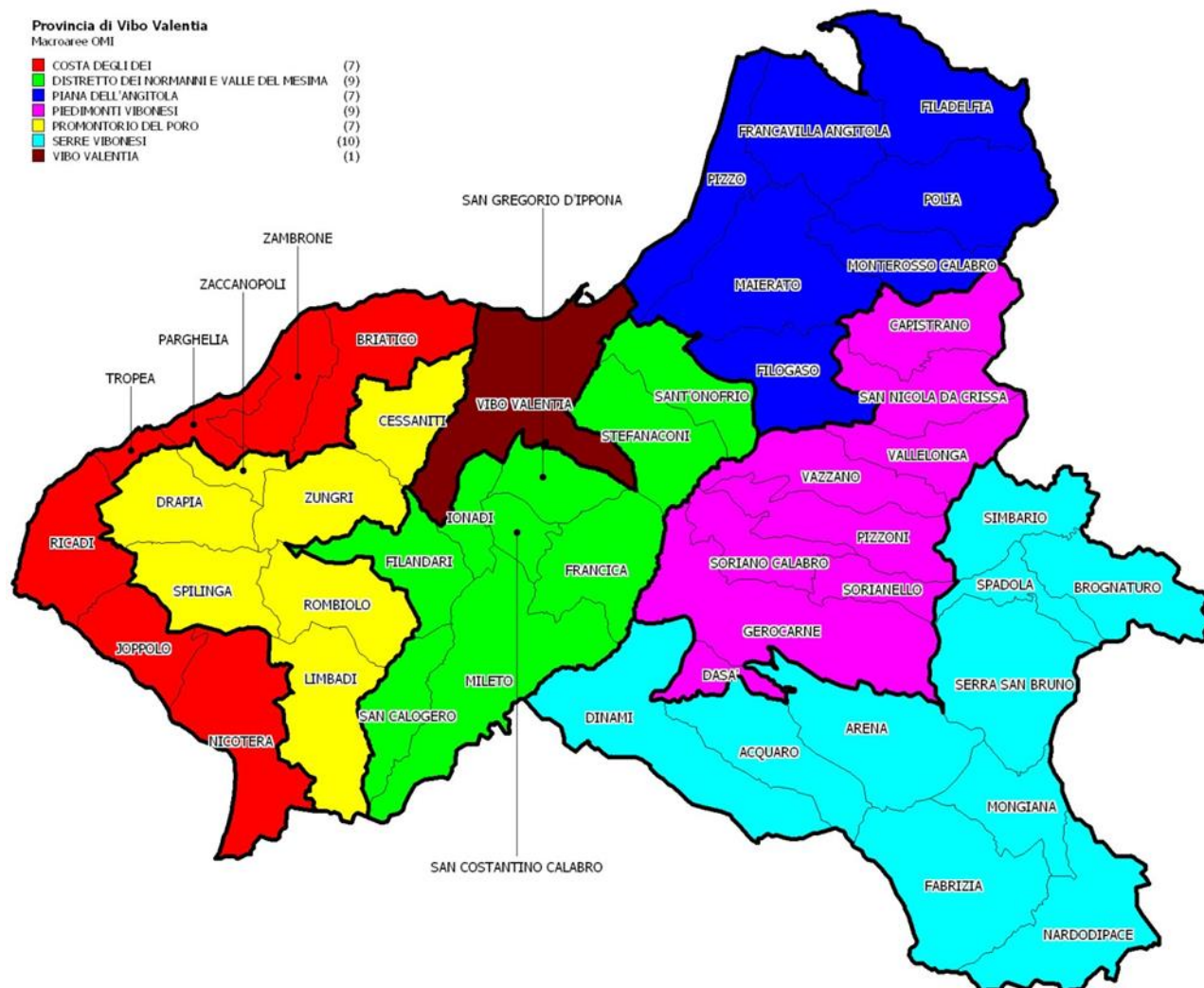


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macroarea
COSTA DEGLI DEI	351	52,0%	1,3%	0,45	30,6%
DISTRETTO DEI NORMANNI E VALLE DEL MESIMA	130	72,9%	0,7%	0,29	11,3%
PIANA DELL'ANGITOLA	198	57,3%	1,1%	0,40	17,2%
PIEDIMONTI VIBONESI	64	98,4%	0,6%	0,31	5,6%
PROMONTORIO DEL PORO	68	38,1%	0,5%	0,14	5,9%
SERRE VIBONESI	124	52,6%	0,8%	0,26	10,8%
<b>VIBO VALENTIA CAPOLUOGO</b>	214	7,7%	1,1%	0,07	18,6%
<b>Totale Provincia</b>	<b>1.149</b>	<b>44,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,29</b>	<b>100,0%</b>

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

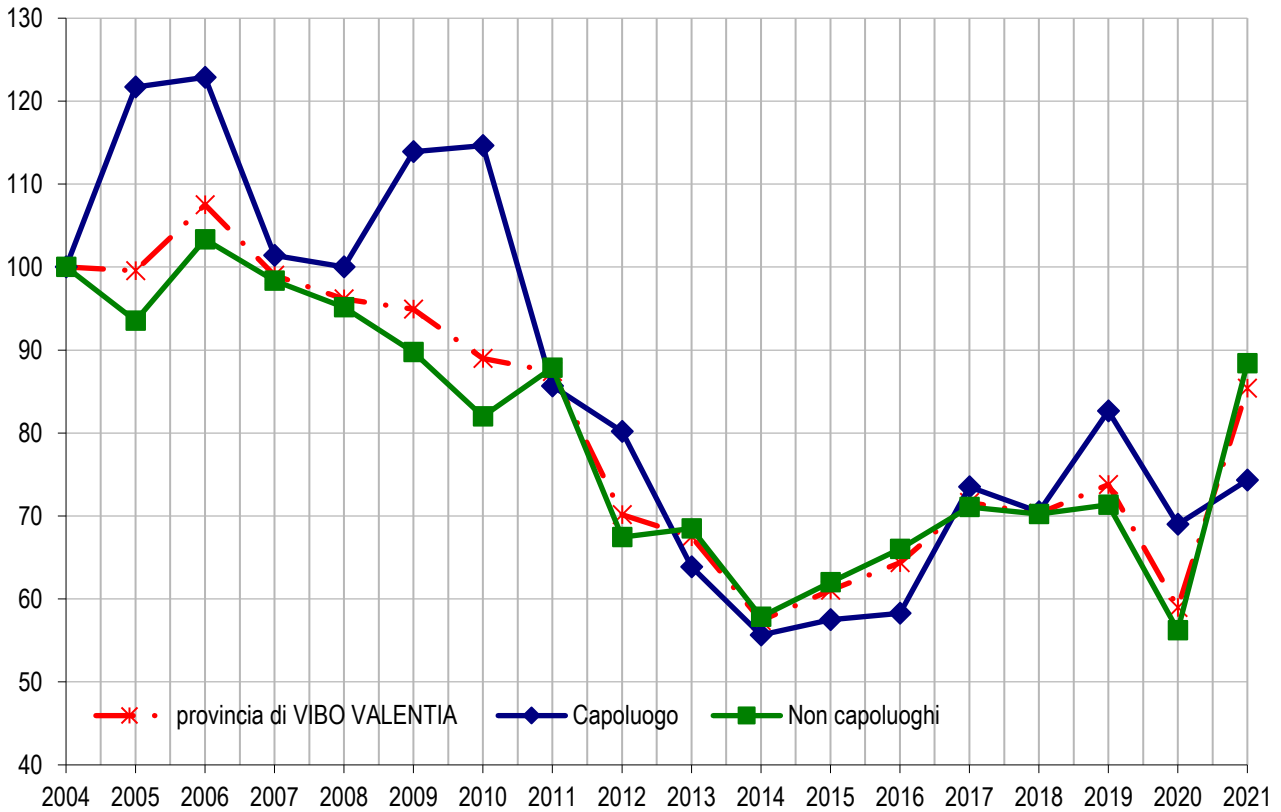


Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

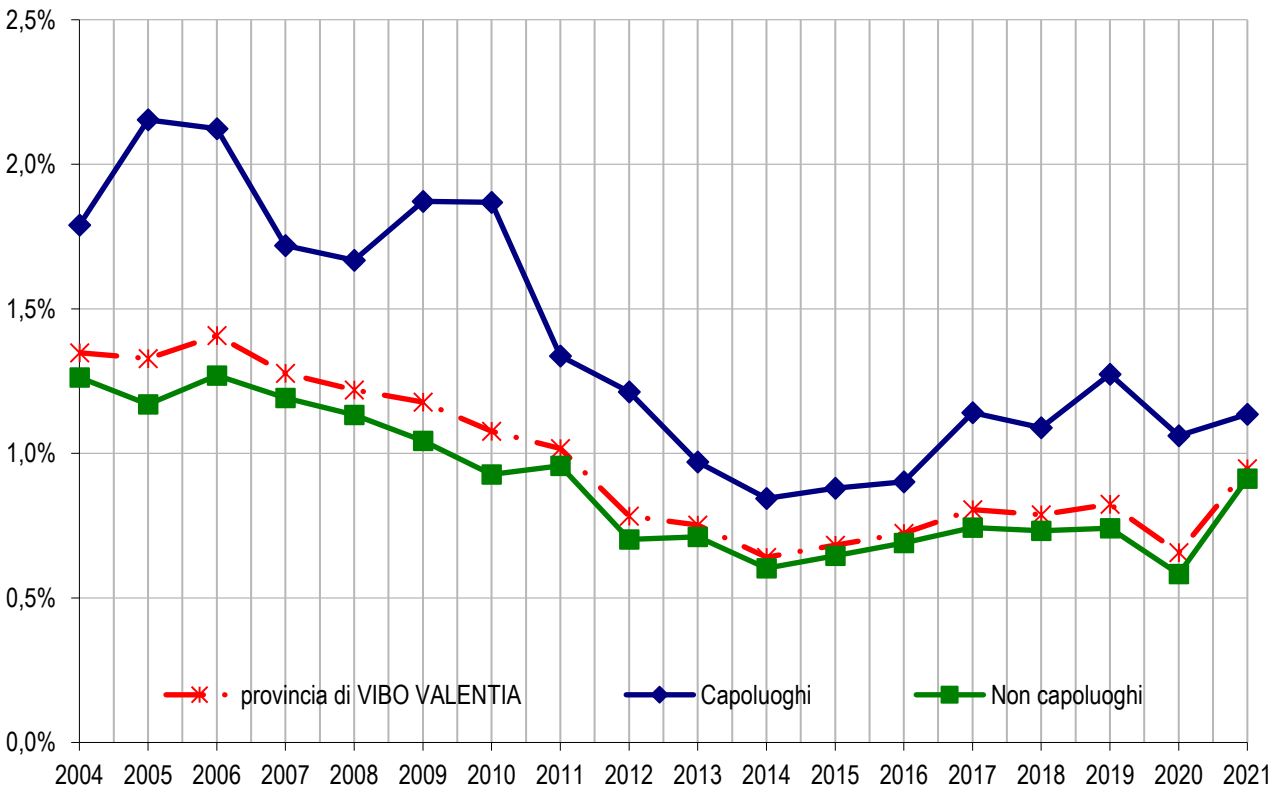
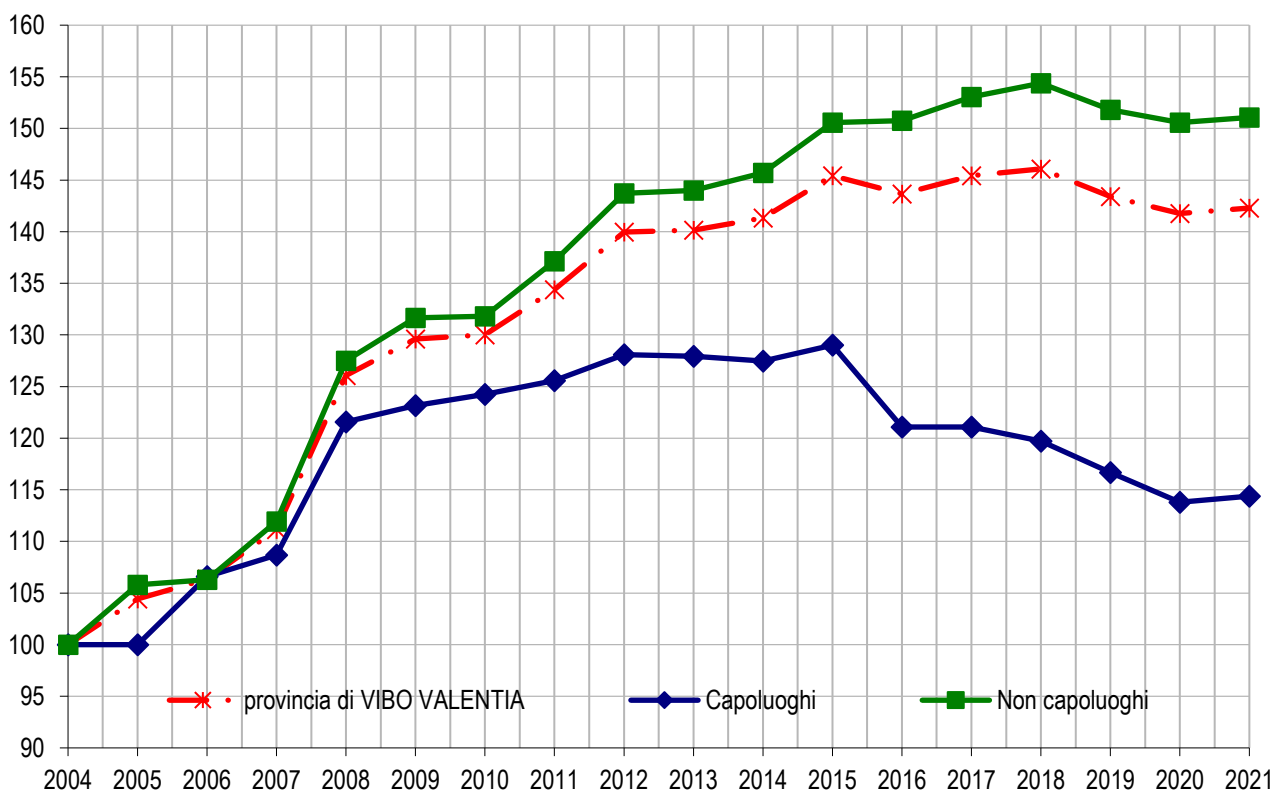


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
COSTA DEGLI DEI	928	3,6%
DISTRETTO DEI NORMANNI E VALLE DEL MESIMA	442	-0,3%
PIANA DELL'ANGITOLA	586	-6,5%
PIEDIMONTI VIBONESI	393	0,0%
PROMONTORIO DEL PORO	396	0,0%
SERRE VIBONESI	450	1,8%
<b>VIBO VALENTIA CAPOLUOGO</b>	<b>755</b>	<b>0,5%</b>
<b>Totale Provincia</b>	<b>609</b>	<b>0,4%</b>

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



## 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 36 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 2021 si sono registrate complessivamente 214 NTN con un incremento rispetto al 2020 del 7,7%. I dati positivi si sono registrati in quasi tutte le zone OMI, mentre nelle zone B2, C4, E9 si sono registrati dei cali rispetto al 2020, stazionaria invece nelle zone D6, E10. Osservando le quotazioni medie si osserva che nella zona B2-C3-C4- D5 si sono avuti dei cali rispetto al 2020, mentre la zona agricola Piscopio è quella che ha registrato l'incremento maggiore (+ 7,6%) rispetto al periodo precedente.

Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m2 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B2	VIALE KENNEDY, P.ZZA MARTIRI D'UNGHERIA, C.SO VITTORIO EMANUELE III, C.SO UMBERTO I, LARGO CONSERVATORIO	28	-33,5%	1,12%	949	-1,8%
C3	CANCELLO ROSSO, VIALE DELLA PACE, MATTEOTTI, DE GASPERI, ACCADEMIE VIBONESI	39	120,0%	2,14%	883	-1,9%
C4	VIALE AFFACCIO, MODERATA DURANT, BITONTO	19	-18,1%	1,01%	895	-0,4%
D4	VIA SS. 18	15	529,6%	1,96%	885	1,3%
D5	LOC. MODERATA DURANT, FEUDOTTO	28	2667,0%	27,40%	928	-1,8%
D6	PISCOPIO, NASARI, MESIMA, PALERMO	3	0,0%	0,30%	639	2,4%
E10	C.DA AEROPORTO, VIA NAZIONALE, LOC. SCANNAPIECO	2	0,0%	0,89%	795	1,3%
E6	VIALE STAZIONE, VIA ROMA, PURGATORIO	26	188,9%	2,72%	910	1,4%
E7	FRAZIONE LONGOBARDI	10	-	4,29%	560	1,8%
E8	ZONA INDUSTRIALE, C.DA CUCCURATA, VIA BRIATICO, LOC. PENNELLO	28	58,5%	1,83%	515	1,6%
E9	FRAZIONI VENA, TRIPARNI	2	-50,0%	0,28%	617	3,1%
R5	ZONA AGRICOLA PISCOPIO	0	-	-	355	7,6%
R6	ZONA AGRICOLA	6	500,0%	1,57%	355	5,2%
	nd	10	-86,8%	0,15%	-	-
	<b>VIBO VALENTIA</b>	<b>214</b>	<b>7,7%</b>	<b>1,14%</b>	<b>793</b>	<b>-0,1%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 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 2021 nei comuni della regione .....	6
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 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 2021 (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 2021 nelle zone OMI .....	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI .....	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI .....	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Cosenza .....	25
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	27
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	27
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	28
Figura 20: Zone OMI di Cosenza .....	29
Figura 21: Macroaree provinciali di Reggio Calabria .....	32
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	34
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	34
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	35
Figura 25: Macroaree provinciali di Crotone .....	38
Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	39
Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	40
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	41
Figura 29: Macroaree provinciali di Vibo Valentia .....	44
Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	45
Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	45
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	46

## 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 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	8
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 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.....	17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Catanzaro .....	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Centro” .....	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Semicentro” .....	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Prima Periferia” .....	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Ovest” .....	22
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Nord” .....	22
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Sud” .....	23
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Costiera” .....	23
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Università” .....	23
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Est” .....	23
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Sud” .....	23
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Ovest” .....	23
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI .....	30
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Calabria .....	36
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI .....	42
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI .....	47