MERCATO IMMOBILIARE CATANIA

Nella prima parte del 2018 i valori immobiliari di Catania sono diminuiti del 2,5%.

Le zone comprese tra **via Plebiscito, piazza Duomo, Teatro Massimo e Stesicoro** hanno evidenziato un mercato dinamico con un aumento delle richieste e di interesse sia per la prima casa e sia per la casa ad uso investimento. Sulla prima casa si sono mosse prevalentemente coppie al primo acquisto alla ricerca di trilocali e single. Gli investitori acquistano monolocali, bilocali e trilocali per realizzare la casa vacanza e/o appartamenti per studenti e dai quattro locali in su per realizzare B&B. Su via Garibaldi bassa, via Vittorio Emanuele bassa, via Etnea bassa e piazza Stesicoro prevalgono gli immobili d'epoca che si alternano a soluzioni degli anni '60. Una casa da ristrutturare può arrivare a 1000 € al mq, una ristrutturata anche a 2000 € al mq. Piazza Teatro Massimo, cuore della movida cittadina e area ZTL, in questo momento registra un mercato più rallentato a causa della maggiore distanza tra le richieste dei proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Una soluzione da ristrutturare si aggira intorno a 1200 € al mq. Chi avesse una disponibilità di spesa più contenuta si può orientare verso l'area più popolare compresa tra via Plebiscito, la parte alta di Vittorio Emanuele, via di Sangiuliano e piazza Dante: prezzi medi intorno a 1200 € al mq per immobili in buono stato. Il mercato delle locazioni è vivace grazie alla presenza degli universitari a cui si affiancano coloro che sono in città per lavoro. Per un trilocale si chiedono canoni medi di 500 € al mese. Si stipulano contratti a canone concordato e a canone libero per i trilocali, transitori per monolocali e bilocali arredati. Per immobili più ampi si stipulano contratti con autorizzazione del locatore alla sub-locazione, parziale o totale, come B&B o Affittacamere.

Sono stabili i prezzi immobiliari nella zona di **Villa Bellini** e **via Umberto I**. L'area registra comunque un mercato dinamico alimentato da richieste di prima casa e per investimento. Su quest'ultimo segmento si muovono genitori di studenti universitari che studiano presso le facoltà presenti in zona o non lontane da quest'ultima, imprenditori che desiderano avviare attività di B&B e casa vacanza (fenomeno in aumento negli ultimi anni) e, in minor parte anche stranieri, a cui piace la città e che decidono di acquistare la casa vacanza. Chi acquista quest'ultima soluzione investe mediamente intorno a 50-60 mila € per un trilocale da ristrutturare. La zona si divide in due fasce: quella di via Umberto I che si sviluppa verso corso Sicilia dove i prezzi sono più contenuti e i valori immobiliari sono di 800-1200 € al mq e quella più signorile che si sviluppa verso il Tribunale e corso Italia dove si trovano tipologie più signorili ed i valori medi si aggirano intorno a 2000 € al mq. Nella prima zona proprio perché i prezzi sono più contenuti si registrano acquisti di abitazione ad uso investimento. Nella seconda acquistano professionisti che spesso lavorano presso il Tribunale. Via Etnea è una delle arterie principali della città, caratterizzata da prestigiosi palazzi antichi, impreziositi da volte affrescate, che in buone condizioni si valutano fino a 2000 € al mq. Spesso questi immobili sono privi di ascensore.
Interessante la zona della Fiera di Catania, area dove sorge un mercato permanente e ricercata da coloro che lavorano nel mercato stesso ma anche da qualche turista straniero amatore del genere. Qui si trovano palazzi storici realizzati tra la fine dell'800 e la fine degli anni '30: all'esterno del mercato un appartamento ristrutturato costa 1500-1600 € al mq (ad esempio in via Santa Filomena), mentre al suo interno i prezzi partono da 500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e arrivano a 1000 € al mq se già ammodernati. Proseguono i lavori per la realizzazione delle fermate della metropolitana che migliorerà i collegamenti della zona con il resto della città. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da famiglie e professionisti, in diminuzione gli studenti in seguito all'apertura di facoltà universitarie anche ad Enna. Si cercano

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

soluzioni arredate e possibilmente con riscaldamento autonomo. Per un bilocale si spendono intorno a 450 € al mese.

Prezzi stabili nella zona di Catania Est. Nell'area di **corso Italia** e **via Leopardi** si cercano soprattutto prime case. Su corso Italia in questo momento c'è abbondante offerta di immobili in vendita di grande metratura (eredità spesso) e questo ha determinato una leggera contrazione dei prezzi. Un buon usato si scambia a prezzi medi di 2500-2800 € al mq se collocato proprio sulle vie principali di maggiore prestigio. I valori scendono invece sulle vie interne comprese tra Corso Italia e via Leopardi e si portano intorno a 2200-2400 € al mq. Piacciono le soluzioni fronte mare presenti su lungomare Ognina dove si realizzano poche compravendite per mancanza di una valida offerta. Gli appartamenti signorili presenti su via Lauria e via De Gasperi, arrivano anche a 3000 - 3200 € al mq. A ridosso di queste aree sorge la zona di Picanello, più popolare dove al momento i tempi di vendita sono più lunghi e ci sono più difficoltà di vendita soprattutto a causa della cattiva qualità degli immobili. A comprare sono prevalentemente persone che vivono in zona o che hanno budget più contenuti. I valori immobiliari si aggirano intorno a 1000 - 1200 € al mq. Si segnala una buona domanda di soluzioni indipendenti con spazi esterni (case terrane tipiche dei primi del '900 da ristrutturare) che sono disponibili a Picanello a prezzi medi di 800 - 1000 € al mq. Da segnalare la presenza di nuove costruzioni invendute per le quali si chiedono prezzi troppo elevati, intorno a 4500 € al mq e la continuazione dei lavori della metropolitana che porteranno alla nascita di due fermate nella zona di in piazza Europa e di Picanello. Pochi gli acquisti ad uso investimento. Chi lo fa poi affitta con contratti di tipo residenziale o se capita di tipo turistico sul lungomare. Per un bilocale si chiedono intorno a 400 € al mese e si fanno contratti 4+4.

La zona di **via Imbriani e limitrofe** si sviluppa a ridosso del centro e con la maggioranza degli immobili di tipologia medio-signorile. Ad acquistare sono principalmente residenti in zona che desiderano migliorare la tipologia abitativa, genitori che comprano per i figli tra cui anche fuori sede che studiano presso l'Università di Catania e investitori. Questi ultimi si orientano su piccoli tagli, monolocali e bilocali, da mettere a reddito. Chi cerca la prima casa desidera tagli medi di 100-120 mq, cucina abitabile e doppi servizi , in stabili con ascensore e in buone condizioni. Buona parte delle richieste di chi cerca in zona si orienta sugli immobili presenti su corso delle Province dove si concentrano abitazioni medio signorili degli anni '60-'70 di ampia metratura e che in buono stato si scambiano a prezzi medi di 1800-2000 € al mq. Valori più contenuti si segnalano per le soluzioni abitative poste nelle traverse di corso delle Province e che scendono a 1800- 1500 € al mq. Nel tratto di corso delle Province più vicino a via G. D'Annunzio si orientano soprattutto coloro che acquistano per i figli studenti in città. Più popolare la zona che si sviluppa verso via Imbriani dove gli immobili, acquistabili a 1300 € al mq, sono di interesse per le fasce di clientela che hanno un budget più contenuto, tra cui anche persone anziane che vogliono comunque restare in centro. Sul mercato delle locazioni si registra invece un'offerta contenuta, spesso qualitativamente di bassa qualità, nonostante una discreta domanda. Per un bilocale si chiedono intorno a 400-480 € al mese a seconda dello stato di ristrutturazione dell'immobile. Per i piccoli tagli arredati si stipulano contratti a canone transitorio, per i tagli più grandi si stipulano contratti a canone libero.