

Mercato delle case in Calabria: un 2021 ancora in rosso per compravendite, meglio comparto affitti



Segno ancora meno per il mercato immobiliare in Calabria, dove il 2021 si è chiuso con **prezzi medi delle abitazioni in vendita in calo dello 0,6%**.

Se però questo valore tende alla stabilità, è evidente come la pandemia abbia portato a un **accumulo dello stock in offerta, cresciuto del 59,3% rispetto al 2020**, in concomitanza con un **calo della domanda** da parte degli acquirenti pari al 4,7% in un anno. Questa è la maggiore evidenza dell'**Osservatorio annuale sul mercato residenziale calabrese di** , il portale immobiliare leader in Italia, a cura di Immobiliare Insights.

Guardando però ai dati del 2021 appare in salute il comparto delle **locazioni**: in questo caso **i canoni sono aumentati del 4,4%** rispetto al 2020 e **la domanda è cresciuta del 12,6%**. Se è vero che anche per le case in affitto c'è uno stock di immobili disponibili più numeroso dell'anno scorso (+14,8%), è vero anche che l'ultimo trimestre ha dato una bella accelerata al comparto, tanto che le abitazioni disponibili sono calate del 21,6% rispetto ai tre mesi precedenti.

Il mercato delle compravendite nelle città e nelle province della Calabria

Nelle città calabresi e nelle loro province il trend di stabilità dei prezzi ha alcune eccezioni: in particolare, **rispetto al 2020 ci sono stati importanti ribassi che superano il 5% a Crotone, Vibo Valentia e nella provincia di Reggio Calabria.** Il fenomeno dello stock di invenduto in accumulo invece le accomuna tutte, con picchi record di **oltre il doppio di case disponibili nelle province di Crotone e Reggio Calabria**, rispettivamente +108,2% e +128%. In particolare qui la domanda risulta, contrariamente al resto delle città, in calo di circa l'11% in un anno.

Se la media regionale dei costi si è attestata sui 926 euro al metro quadro, **la città più economica è Vibo Valentia**, dove ne bastano 858 per comprare casa; togliendo però il territorio comunale e i suoi bassi valori, la provincia è quella più cara, con un prezzo medio richiesto di 1.400 euro/mq.

Affitti in aumento con un interesse sempre crescente

Sul fronte delle locazioni, i canoni medi richiesti sono cresciuti quasi ovunque ma anche in questo caso ci sono delle eccezioni. Si tratta nel dettaglio delle **province di Crotone e Vibo Valentia**, che hanno perso rispettivamente l'11,6% e il 26,2%, e del comune di **Crotone** (-2,4%). Nonostante le cifre in calo però, **la provincia di Vibo Valentia si conferma la più cara**, con una media euro/mq di 7 euro. Come nel caso del trend regionale, anche nelle diverse città e province, o almeno in quasi tutte, gli stock di immobili sul mercato sono cresciuti, rallentando però nell'ultimo trimestre del 2021, segno dell'inizio della ripresa. Tutto sommato si registra anche un **buon aumento dell'interesse verso gli immobili in affitto** nelle città calabresi, con poche eccezioni.

Di seguito le variazioni dei **prezzi richiesti, dell'offerta e della domanda** per la tipologia immobiliare residenziale in vendita in Calabria:

Capoluoghi di provincia		Media di €/mq	DELTA	
			IV vs. III trim. 2021	2021 vs. 2020
Catanzaro	comune	992 €	-0,4%	1,6%
	provincia senza capoluogo	914 €	-1,4%	-0,2%
Cosenza	comune	1.021 €	-0,5%	0,7%
	provincia senza capoluogo	881 €	0,2%	1,3%
Crotone	comune	1.070 €	-0,7%	-5,6%
	provincia senza capoluogo	789 €	2,6%	0,4%
Reggio Calabria	comune	860 €	-1,6%	-4,2%
	provincia senza capoluogo	821 €	-0,1%	-5,1%
Vibo Valentia	comune	858 €	0,1%	-5,0%
	provincia senza capoluogo	1.400 €	0,9%	2,2%
Calabria		926 €	-0,2%	-0,6%

Capoluoghi di provincia		OFFERTA
-------------------------------	--	---------

		IV vs. III trim. 2021	2021 vs. 2020
Catanzaro	comune	1,4%	5,9%
	provincia senza capoluogo	19,1%	37,5%
Cosenza	comune	18,1%	80,1%
	provincia senza capoluogo	23,0%	68,5%
Crotone	comune	-5,5%	41,8%
	provincia senza capoluogo	22,7%	108,2%
Reggio Calabria	comune	18,3%	39,8%
	provincia senza capoluogo	32,9%	128,0%
Vibo Valentia	comune	12,9%	50,7%
	provincia senza capoluogo	17,6%	70,7%
Calabria		19,2%	59,3%

Capoluoghi di provincia	DOMANDA	
		IV vs. III trim. 2021

Catanzaro	comune	1,1%	6,3%
	provincia senza capoluogo	-19,6%	4,7%
Cosenza	comune	5,5%	-11,7%
	provincia senza capoluogo	-23,5%	-11,4%
Crotone	comune	-4,7%	3,7%
	provincia senza capoluogo	-22,5%	20,4%
Reggio Calabria	comune	9,0%	1,0%
	provincia senza capoluogo	-7,2%	-14,4%
Vibo Valentia	comune	-9,2%	15,0%
	provincia senza capoluogo	-33,9%	18,6%
Calabria		-12,2%	-4,7%

Di seguito le variazioni dei **prezzi richiesti, dell'offerta e della domanda** per la tipologia immobiliare residenziale in locazione in Calabria:

Capoluoghi di provincia		Media di €/mq	DELTA	
			IV vs. III trim. 2021	2021 vs. 2020

Catanzaro	comune	5 €	-4,8%	2,8%
	provincia senza capoluogo	5 €	-6,3%	5,4%
Cosenza	comune	5 €	0,6%	6,0%
	provincia senza capoluogo	5 €	-6,5%	2,8%
Crotone	comune	5 €	2,0%	-2,4%
	provincia senza capoluogo	–	–	-11,6%
Reggio Calabria	comune	5 €	-5,7%	4,2%
	provincia senza capoluogo	5 €	-15,1%	19,2%
Vibo Valentia	comune	5 €	-2,7%	14,2%
	provincia senza capoluogo	7 €	2,2%	-26,2%
Calabria		5 €	-5,1%	4,4%

Capoluoghi di provincia		OFFERTA	
		IV vs. III trim. 2021	2021 vs. 2020
Catanzaro	comune	-25,4%	-9,6%
	provincia senza capoluogo	-6,6%	-6,1%

Cosenza	comune	4,1%	67,8%
	provincia senza capoluogo	-36,3%	80,0%
Crotone	comune	-27,6%	-45,1%
	provincia senza capoluogo	–	50,0%
Reggio Calabria	comune	-11,1%	24,7%
	provincia senza capoluogo	–	-19,6%
Vibo Valentia	comune	-18,4%	25,5%
	provincia senza capoluogo	-5,1%	45,2%
Calabria		-21,6%	14,8%

Capoluoghi di provincia		DOMANDA	
		IV vs. III trim. 2021	2021 vs. 2020
Catanzaro	comune	-15,2%	39,0%
	provincia senza capoluogo	-32,3%	1,6%
Cosenza	comune	-15,5%	4,8%
	provincia senza capoluogo	-25,0%	-4,7%

Crotone	comune	111,0%	22,4%
	provincia senza capoluogo	–	-15,0%
Reggio Calabria	comune	-35,4%	-8,1%
	provincia senza capoluogo	–	3,4%
Vibo Valentia	comune	6,5%	-4,4%
	provincia senza capoluogo	-20,6%	41,6%
Calabria		-19,0%	12,6%