

Crotone, il mercato immobiliare si muove: compravendite stabili, affitti in forte crescita



Il mercato immobiliare di Crotone è al centro dell'analisi di **Salvatore Mazza, presidente della FIMAA provinciale**, che evidenzia trend emergenti e criticità che meritano attenzione. Nel 2024, il mercato crotonese si muove a due velocità: da un lato, le compravendite immobiliari mostrano una sostanziale stabilità, con leggere variazioni nei volumi e nei prezzi; dall'altro, i canoni di locazione registrano un aumento significativo, superiore al 20% rispetto all'anno precedente. È quanto emerge dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, integrati dalle rilevazioni delle principali piattaforme digitali del settore.

A livello provinciale, il prezzo medio di vendita si attesta attorno ai 655 euro al metro quadrato, con un incremento dello 0,7% su base annua. Il numero delle transazioni ha subito un lieve calo del 2,2%. In controtendenza il capoluogo, dove si registra un aumento del 2,7% nei valori medi, arrivati a 894 euro/m²: un segnale di maggiore tenuta e attrattività rispetto al resto del territorio. Nella sola città di Crotone, nel corso del 2024, si sono registrate 481 compravendite. Il mercato urbano mostra stabilità, ma con differenze sensibili tra le varie zone. L'area più costosa resta il litorale di Capocolonna, dove si superano i 1.437 euro al metro quadrato.

Al contrario, in quartieri meno centrali come Tufolo, Via Giovanni Paolo II Alta e Villa Giose, i prezzi si aggirano intorno agli 870 euro/m². Il centro cittadino continua ad attrarre acquirenti grazie alla presenza di servizi, scuole e maggiore accessibilità: qui si concentrano ben 257 compravendite. Buone performance anche per il quartiere Farina, che nonostante le criticità legate al traffico registra una crescita del 3,3% (64 compravendite). In calo invece Tufolo, con 71 compravendite e una contrazione del 6,6%. Sul fronte delle locazioni, si evidenzia una dinamica molto più vivace.

Nel primo trimestre del 2025, il canone medio d'affitto in città ha raggiunto i 6,90 euro/m² al mese, con picchi fino a 8,20 euro. L'aumento rispetto allo stesso periodo del 2024 è pari al 21%. Questo forte incremento è dovuto in gran parte alla riconversione di numerosi piccoli appartamenti (sotto i 70 mq) precedentemente utilizzati come B&B, ora immessi sul mercato della locazione a medio e lungo termine.

Un effetto diretto delle recenti restrizioni normative nel settore extra-alberghiero, che hanno modificato l'offerta disponibile. Anche sul fronte dei mutui si registra un lieve segnale positivo. A livello nazionale, la quota di compravendite finanziate con mutuo è salita dal 38,6% al 45,8%, con un tasso medio del 3,22%. A Crotona, però, l'accesso al credito resta difficile, soprattutto per giovani famiglie e lavoratori con contratti precari. In molti casi, l'incertezza economica spinge ancora verso la locazione, alimentando ulteriormente la domanda. Il 2025 si sta delineando come un anno di transizione per l'immobiliare crotonese.

Le vendite tengono, con prezzi in leggera crescita, ma il vero cambiamento riguarda il mercato delle locazioni, in pieno fermento. Questo trend pone delle sfide, anche in termini di pianificazione urbanistica e politica abitativa. Lo sviluppo delle periferie non può prescindere dalla realizzazione di

servizi e infrastrutture adeguate. Non si può continuare a costruire senza prima urbanizzare: l'esperienza negativa di Fondo Farina, dove l'edificazione non è stata accompagnata da un piano urbano coerente, ha portato a un sovraccarico infrastrutturale e a una svalutazione del patrimonio edilizio locale. In sintesi, Crotona resta una città in cui acquistare casa è ancora conveniente, soprattutto nelle zone meno centrali. Tuttavia, chi cerca in affitto deve affrontare un mercato sempre più competitivo, con canoni in rapido aumento. Serve prudenza, ma anche attenzione alle opportunità, in un contesto che evolve e che richiede scelte consapevoli, sia da parte dei cittadini che degli operatori del settore.