

Casa²⁴ USATO **24 ORE** A Messina si vende solamente in centro

I prezzi in discesa iniziano a sbloccare gli scambi. Periodo positivo per gli affitti

Cristina Giua

■ Fase di ritorno della domanda per il residenziale messinese. «La forbice tra richiesta e offerta – spiega Gaetano Bucca, agente **Tecnocasa** – ha iniziato a restringersi: i proprietari che vogliono vendere calano di prezzo, accettando proposte d'acquisto al ribasso». Circa il 70% di chi cerca casa si concentra su appartamenti da 3-4 locali sugli 80 mq con budget di spesa sui 150-180mila euro. Un po' meno

gettonate le pezzature più grandi, intorno ai 120 mq, dove la spesa va dai 190-220mila euro.

«Le quotazioni stanno scendendo – conferma Giuseppe Fotia, agente **Re/Max** – con negoziazioni tra le parti che in media arrivano a spuntare un 14-15% di sconto sul prezzo di partenza. Chi riesce a comprare preferisce il centro, dove la domanda resta alta, si fa invece più fatica a vendere nelle periferie, soprattutto per quanto riguarda le nuove costruzioni, che scontano i prezzi più cari».

Prosegue la stagione positiva degli affitti: «Durante l'ultimo anno – racconta Pierluigi Lazzarini, agente **Solo Affitti** – non si segnalano variazioni di rilievo sul fronte dei canoni. Il mercato è animato principalmente da studenti, interessati ad appartamenti in zone università o comunque in zone servite, mentre l'altra categoria forte di clientela, separati/divorziati, cercano i trilocali dotati di posto auto».

Le quotazioni zona per zona

Andamento del mercato e prezzi medi al mq - Affitti: canoni medi per bilocali (60-70 mq) e trilocali (80-90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILocali
CENTRO									
Viale San Martino	^	=	2.800	2.400	3.400	3.000	4-5 mesi	650	820
CENTRO STORICO									
Duomo - Via Garibaldi - Corso Cavour e vie limitrofe	^	=	2.700	2.200	3.300	2.900	5-6 mesi	630	800
Piazza Dante - Provinciale	=	=	1.700	1.500	2.000	1.800	5-6 mesi	450	580
Via dei Mille - Via G. Bruno	^	∇	2.700	2.300	3.200	2.800	5 mesi	600	730
Viale Italia - Viale T. Cannizzaro - Viale P. Umberto	=	^	1.900	1.600	2.200	2.000	5-6 mesi	500	650
NORD									
Viale della Libertà	=	^	1.950	1.500	2.500	2.100	5-6 mesi	500	630
Annunziata - San Licandro	=	=	1.800	1.300	2.200	1.900	5-6 mesi	470	580
Via Consolare Pompea - Panoramica dello Stretto	^	^	1.900	1.500	2.100	2.000	5-6 mesi	470	580
Ganzirri Mortelle	∇	^	1.700	1.400	2.000	1.800	6-7 mesi	430	540
SUD									
Gazzi - Contesse	∇	^	1.400	1.200	1.800	1.500	7-8 mesi	350	430
Tremestieri - Mili	=	^	1.300	1.100	1.500	1.350	7-8 mesi	300	400
Galati - Giampillieri	∇	^	1.050	1.000	1.400	1.100	7-8 mesi	280	380

SOURCE: elab. su dati Grimaldi, Professionecasa, Reag (compravendite), Solo Affitti (locazioni), Tecnocasa. Indicatori di domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it

Indicatori di trattativa

Tempi di vendita e differenza prezzo tra richiesta e corrispettivo

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF.%	MEDIA ITALIA
I sem. 2006	3,8	5,0	11,8	10,9
II sem. 2006	4,0	5,2	11,8	10,5
I sem. 2007	4,4	5,4	11,8	10,2
II sem. 2007	4,8	5,6	12,0	10,2
I sem. 2008	5,0	5,8	12,5	11,5
II sem. 2008	5,7	6,0	12,8	12,5
I sem. 2009	5,5	6,8	11,6	12,0
II sem. 2009	5,8	6,9	12,0	11,0
I sem. 2010	6,8	7,0	12,5	12,0
II sem. 2010	6,4	6,8	13,5	12,8
I sem. 2011	5,9	6,3	14,0	12,2

FONTE: Fiaip, Gabetti, Nomisma, Reag, Re/Max, Tecnocasa

Numeri della città

Principali caratteristiche e confronto con media Italia

Totale abitazioni	122.716
Popolazione presente	253.134
Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)	67,57%
Superficie media casa (mq) (Italia = 91,88)	85,90
Mq per occupante (Italia = 36,79)	32,77
Stanze medie (Italia = 4,07)	4,05
Coppie con figli (Italia = 57,49%)	59,78%
Ind. di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)	115,41
Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)	1.193
Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)	1,90

FONTE: Istat

