

VITERBO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI STABILI nel I sem 2016

| 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | I sem 2016 |
|-------|-------|--------|-------|--------|--------|-------|------|------------|
| -6,3% | +7,2% | -13,7% | -7,1% | -20,4% | -28,3% | -2,5% | 0% | 0% |

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Viterbo sono rimaste stabili. Gli investitori sono molto attivi in particolare nel centro storico della città dove si acquista sia per affittare a studenti e sia come casa vacanza. Con le stesse finalità si investe anche a San Martino al Cimino. Un quartiere apprezzato soprattutto da chi acquista a prima casa è Grotticella.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (42,8%), seguita dal bilocale (30,2%). I potenziali clienti esprimono un budget fino a 119 mila € per il 67,9% dei casi. In questa fascia di spesa la città di Viterbo supera la media nazionale.

COMPRAVENDITE: l'intera provincia in aumento

Nel primo semestre del 2016 le compravendite nella provincia di Viterbo sono aumentate del 4,8%.

Nei primi sei mesi del 2016 i valori immobiliari di Viterbo sono stabili.

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

| 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | I sem 2016 |
|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|------------|
| -6,3% | -4,2% | -1,1% | -4,7% | -10,5% | -8,9% | -7,3% | -4,2% | -0,9% |

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia. Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monocalci e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE VITERBO

Nella zona del **centro storico** si registra un mercato alimentato prevalentemente dagli *investitori* che acquistano abitazioni da affittare a studenti oppure da destinare a casa vacanza. Infatti negli ultimi anni sono in aumento sia i turisti che transitano su Viterbo per visitare la città e località circostanti sia gli studenti. La zona che si presta maggiormente all'acquisto della casa vacanza è quella di San Pellegrino. Le quotazioni del centro storico in questo momento sono contenute: per un bilocale si spendono mediamente tra 50 e 60 mila €. Il quartiere di San Pellegrino è medioevale ed è caratterizzato da abitazioni risalenti al 1200 ed al 1300, apprezzate dagli amatori del genere che sono disposti a spendere tra 700 € al mq per l'usato da ristrutturare e 1000-1100 € al mq per le tipologie già ristrutturate. I valori arrivano anche a 1800-1900 € al mq se le abitazioni sono ristrutturate, hanno l'affaccio sulle piazze principali (Fontana Grande, del Teatro, San Faustino, della Rocca) e sono impreziosite da affreschi o soffitti con cassettoni a vista. Gli investitori arrivano da Viterbo ma anche dalla provincia di Roma. Chi è alla ricerca della prima casa opta soprattutto per la zona di Forte della Rocca, Porta Romana e Pianoscarano quartiere costruito nel dopoguerra i cui valori possono andare da 1000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare fino ad un massimo di 1900 € al mq per quelle in buono stato. Uno dei problemi che interessa il centro storico di Viterbo e che determina anche una minore domanda di prima casa a vantaggio di quella turistica è la bassa offerta di box e posto auto. Il mercato delle locazioni vede protagonisti gli studenti universitari, provenienti dal Lazio e dalla bassa Toscana. Apprezzano il centro di Viterbo perché vicino ad alcune facoltà, presenta canoni contenuti e locali per il divertimento. Costoro ricercano esclusivamente soluzioni arredate, con mobili di qualità e già dotate di collegamento internet; i canoni di un monocale oscillano intorno a 300 € al mese, quelli di un bilocale vanno da 330 a 350

€, mentre i trilocali difficilmente superano 450 €. Generalmente si stipulano contratti di natura transitoria della durata di 12-18 mesi.

Nella prima parte del 2016 nella zona di **Grotticella, Pietrare, Carmine e San Martino al Cimino** i prezzi sono ancora in diminuzione. Sul mercato si muovono investitori che si indirizzano su bilocali su cui investire da 40 a 60 mila € acquistati per essere destinati alla locazione (in città sono presenti sia strutture universitarie e sia strutture militari) oppure per essere utilizzati come seconda casa. In quest'ultimo caso si opta per le soluzioni inserite all'interno del centro storico dei borghi come San Martino a Cimino che offrono particolari immobili storici. San Martino al Cimino è una frazione del comune di Viterbo che si trova a pochi chilometri dalla città, si tratta di un borgo del '600 (nella parte centrale) intorno al quale si è sviluppata un'area caratterizzata da ville, villette, casali e case coloniche, talvolta anche dell'800 o storiche in genere. Le quotazioni partono da 700-900 € al mq per l'usato da ristrutturare e arrivano a 1200-1500 € al mq per quello recente e in buone condizioni, mentre casali e rustici totalmente da ristrutturare costano tra 300 e 500 € al mq.

Chi acquista la prima casa è interessato al quartiere Grotticella perché è molto residenziale, ospita palazzine di buona qualità ed è molto vicino al centro città. L'usato in buone condizioni costa 1500-1600 € al mq, mentre le soluzioni da ristrutturare si valutano 1200-1300 € al mq. In zona proseguono i lavori a Ponte dell'Elce, dove la richiesta di 2200 € al mq è molto appetibile per le nuove costruzioni. Soluzioni di recente costruzione sono presenti al Roncone, zona di stampo prettamente residenziale e con un'offerta di qualità dove i valori delle abitazioni possono arrivare a 2000-2500 € al mq vista anche la vicinanza al centro della città. Non lontano dal centro storico sorge il quartiere Pietrare (caratterizzato da tipologie simili a quelle di Grotticella) con valori medi di 1300-1600 € al mq per un buon usato. Molto richieste le zone del Salamaro e Buon Pastore, caratterizzate da nuove costruzioni residenziali sorte negli ultimi anni e da un'ottima viabilità che consente di spostarsi facilmente senza rinunciare alla vicinanza con il centro della città. Chi ha budget più contenuti si rivolge ai quartieri popolari di Carmine e Salamaro, sorti nel dopoguerra e caratterizzati dalla presenza di immobili di edilizia economica che si scambiano a prezzi che partono da 500 € al mq. Chi ama la tranquillità potrebbe optare per la frazione di Tobia, borgo immerso nella campagna circostante a Viterbo dove si trovano ville singole e soluzioni bifamiliari che si scambiano a prezzi medi di 1500-1800 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si assiste a una domanda sostenuta grazie alla presenza degli universitari e dei lavoratori fuori sede. I canoni si attestano a 320-330 € per bilocali con posto auto incluso, 480-500 € per trilocali e 500-550 € al mese per i quadrilocali, di cui però c'è poca offerta; esiste anche una domanda, seppur contenuta, per ville e villette, che costano almeno 600 € al mese. Prevalgono i contratti di natura transitoria di 12-18 mesi, sottoscritti sia dai lavoratori trasfertisti dell'ospedale e delle caserme limitrofe sia da giovani coppie e famiglie.