

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 monolocali 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.

FROSINONE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI STABILI nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-11,0%	+17,4%	-2,8%	-3,0%	-16,7%	-36,6%	-19,2%	-4,3%	0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Frosinone sono rimaste stabili. I primi mesi dell'anno evidenziano un trend positivo delle richieste, incentivate dai prezzi bassi, dalla disponibilità dei proprietari di ribassare ulteriormente i valori richiesti e da una maggiore apertura da parte degli istituti di credito nella concessione dei mutui.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (57,6%), seguita dal quadrilocale (24,9%). I potenziali clienti esprimono un budget fino a 119 mila € per il 54,2% dei casi. A seguire la fascia da 120 a 169 mila € con il 34,5% delle richieste. In queste due fasce di spese la città di Frosinone supera la media nazionale.

COMPRAVENDITE: +16,2% a Frosinone città

Nel primo semestre del 2016 le compravendite di Frosinone sono aumentate del 16,2%, in provincia del 14,4%.

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE FROSINONE - città

Nei primi sei mesi dell'anno i prezzi immobiliari di Frosinone hanno registrato stabilità.

Nella zona centrale che si sviluppa intorno a via Aldo Moro, si registra una ripresa della domanda e delle transazioni di prima casa su importi che difficilmente superano i 100 mila €. Quasi sempre i potenziali acquirenti fanno ricorso al mutuo. Via Aldo Moro è un'arteria centrale con bassa offerta immobiliare e, per questo motivo, i valori sono più elevati rispetto alle aree limitrofe. Su via Aldo Moro si trovano costruzioni in edilizia residenziale. Per una soluzione in buono stato si può arrivare a 1300 - 1400 € al mq. Più basse le quotazioni delle case che sorgono a ridosso della stazione dove ci sono immobili in edilizia popolare acquistabili a 800 € al mq. Parallelamente a via Aldo Moro si sviluppa un'area di edilizia popolare riscattata, richiesta per la vicinanza al centro e per i prezzi accessibili. Una strada importante e commerciale è via Marittima che piace perché vicina al centro e dove si registra una bassa offerta di condomini costruiti negli anni '80. Questi ultimi in buono stato, hanno valori medi di 1000 € al mq. Le nuove costruzioni presenti in zona hanno prezzi interessanti di circa 1800 € al mq, trovano abbastanza riscontro sul mercato, tuttavia in via Aldo Moro si è costruito negli anni scorsi e i prezzi sono più alti con punte di 2600/2700 €/mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da lavoratori fuori sede che lavorano presso le industrie presenti in città (Augusta ecc). Per un bilocale si spendono intorno a 350 € al mese. Si stipulano contratti concordati o transitori.

Il mercato immobiliare nella zona di Frosinone Alta è animato dalle compravendite di prima casa realizzate da famiglie. Si ricercano soprattutto trilocali. La zona che piace maggiormente del centro storico di Frosinone è quella che si sviluppa intorno a corso della Repubblica e le strade limitrofe perché meglio collegate con il resto della città. Qui ci sono sia immobili signorili d'epoca ristrutturati che si vendono a prezzi medi di 1600-1700 € al mq e sia soluzioni degli anni '60-'70 che, da ristrutturare, hanno valori medi di 800-900 € al mq. Quotazioni simili anche per gli immobili situati nella parte opposta del centro storico, via Garibaldi e limitrofe, dove le quotazioni sono simili ma la domanda più contenuta essendo la zona meno collegata al resto della città. Nel centro storico di Frosinone si contano molti immobili d'epoca, anche signorili e che spesso sono da ristrutturare completamente e che per questo motivo hanno quotazioni intorno a 700-800 € al mq. Residenziale l'area che si sviluppa intorno a via America Latina dove ci sono numerosi immobili degli anni '60-'70 i cui valori si attestano intorno a 850-950 € al mq. In questo momento

si registra un'abbondante offerta abitativa dovuta al fatto che hanno costruito molto nella zona a sud della città e tanti vendono per poter acquistare il nuovo. Nella zona di viale Napoli e limitrofe nel sud della città di Frosinone si registra molta offerta abitativa con appartamenti e villette bifamiliari e trifamigliari ed alcune soluzioni a schiera che si valutano a prezzi medi intorno a 1000 € al mq. Positivo il mercato delle locazioni che vede numerosi studenti presso l'accademia delle Belle arti cercare camere in affitto per le quali spendere non più di 100-150 € al mese. In generale prevalgono gli affitti a canone concordato e per un trilocale si spendono non più di 350 € al mese.

MERCATO IMMOBILIARE FROSINONE - provincia

Nel primo semestre del 2016 i valori immobiliari di **Cassino** sono stabili. Una buona percentuale di chi cerca la prima casa ha un budget di circa 110-120 mila €, che impiega su trilocali dotati di doppi servizi. In aumento la domanda alimentata da giovani coppie e single al primo acquisto e famiglie alla ricerca della casa migliorativa. I prezzi più appetibili e la rata di mutuo quasi a livello dei canoni di locazione invogliano in tal senso. Sono ritornati anche gli investitori che acquistano bilocali su cui investire da 75 a 85 mila € e trilocali il cui valore oscilla da 100 a 130 mila € che poi affittano a canoni annui lordi compresi tra € 4200 e 6.000 €. L'entrata a regime della FCA (Fiat Chrysler Automobiles) che ha determinato l'assunzione di nuovi dipendenti, inizia a dare stabilità lavorativa a tempo indeterminato a coloro che avevano contratti a tempo determinato o che erano in cassa integrazione. Questo ha interessato anche le aziende satellite della Fiat. Il risultato di tutto ciò è stato un aumento di domanda di immobili in acquisto orientata soprattutto verso immobili di recente costruzione. Di interesse la zona della Casilina Sud, dove negli ultimi 10 anni sono sorti appartamenti con valori di mercato intorno a 1300-1400 € al mq. Qui sono presenti anche abitazioni degli anni '80 realizzate da cooperative in edilizia convenzionata, i cui valori di mercato invece sono notevolmente più bassi, 700-800 € al mq, trattandosi di un'area adiacente ad ex fabbricati IACP. Di interesse anche il "Parco del Rondò", in cui sono stati recentemente realizzati 150 nuovi appartamenti che si scambiano a 1400-1500 € al mq. Sono sempre interessanti le zone centrali, dove sono presenti costruzioni degli anni '70 dotate di posto auto interno e cortile, i cui prezzi sono di circa 1100-1200 € al mq; i valori sono più alti per le abitazioni poste su corso della Repubblica e si attestano a circa 1400-1500 € al mq. Gli immobili in zona Stazione, costruiti tra il 1998 ed il 2002, sono compravenduti tra € 1.550 e 1.650 € al mq. Da segnalare anche la zona di via Sferracavalli, dove ci sono palazzine da 10-15 appartamenti: le nuove costruzioni costano circa 1300-1400 € al mq, mentre le soluzioni più vecchie hanno prezzi intorno a 900-1000 € al mq. Particolarmente apprezzate le tipologie plurifamiliari con giardino di nuova costruzione, poste nell'immediata periferia, tra via Appia e Campo dei Monaci. In quest'area sono sorti due interventi edilizi con tipologie immobiliari bilivello e/o trilivello con giardino, in classe energetica "A", con superfici comprese tra 120 e 160 mq e compravendute tra i 190.000 e 225.000 €. Richieste anche le zone dell'immediata periferia, San Bartolomeo e Folcara, dove nell'ultimo anno è in forte aumento la domanda per immobili nuovi in classe B/A: si tratta di villette indipendenti di 110-115 mq, con box, cantina e ampio giardino, richiesti soprattutto dalle giovani coppie che devono mettere in conto un budget di 160 mila €. Nella zona Nord della città (zona Colosseo) si registrano valori di 1500-1600 € al mq per immobili in costruzione realizzati con criteri di buona efficienza energetica. Nella stessa zona ci sono altre nuove edificazioni a 1400 € al mq, valore in linea con la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Nelle frazioni di Sant'Angelo in Theodice e Caira si possono acquistare soluzioni indipendenti e semindipendenti: tipologie di 120 mq su tre livelli con box. Se di nuova costruzione e in classe C/B, costano circa 160-170 mila €, quelle più datate sono in classe G/F e si valutano 120-130 mila €. Sul mercato della locazione resta stabile la domanda di coloro che non riescono ad acquistare, di coloro che stipulano contratti transitori legati a brevi periodi di lavoro, di single e giovani coppie. In calo invece la domanda di chi ha lavorato temporaneamente per la FCA con l'obiettivo di realizzare impianti, linee produttive e far partire la produzione e che ora, ultimati i lavori, ha lasciato la cittadina. In leggero calo anche la richiesta degli studenti universitari (si è registrata una diminuzione degli iscritti, mentre in aumento la richiesta di stranieri per il progetto Erasmus). Tra l'altro l'Università di Cassino dispone di decine di alloggi di proprietà realizzati negli ultimi due anni da affittare agli studenti. La preferenza è per stanze singole (140-150 € al mese), completamente arredate e ubicate in zone limitrofe alle Facoltà e vicine ai servizi.

La prima parte del 2016 ha evidenziato un calo dei prezzi del 13,9% a **Fiuggi**. La domanda, prettamente turistica è in calo negli ultimi anni e si concentra soprattutto nelle zone centrali: gli acquirenti di seconde case arrivano da Roma e Napoli e ricercano bilocali (intorno 40 mq) con spazio esterno e in buono stato su cui impiegare al massimo 30 mila €. Le strade più richieste sono corso Nuova Italia e via dei Villini, le due principali direttrici del Centro Storico che collegano la città alle Terme (Bonifacio VIII e Anticolana). L'edilizia risale al massimo agli anni '40 e consiste in strutture ricettivo-alberghiere ormai riconvertite, i cui prezzi vanno da 500-600 € al mq allo stato originario a 1200-1300 € al mq se già ristrutturati. Infatti in seguito a molte operazioni di riconversione e ad alcuni piani di sviluppo edilizio al momento si registra un eccesso di nuovo sul mercato ancora da smaltire. In centro sono presenti anche ville d'epoca, ricercate da amatori che mettono in conto fino a 160-170 mila €. Più residenziale la zona Madonnina che offre ville singole, villette a schiera e case singole acquistate soprattutto come prima casa. I valori medi si aggirano intorno a 1000 € al mq. Dinamico il mercato delle locazioni alimentato da giovani coppie e da coloro che si trasferiscono da Roma o da comuni limitrofi perchè i canoni sono più accessibili. Per un bilocale si devono mettere in conto intorno a 300 € al mese.

MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE - Cassino

Il settore **produttivo** di Cassino sta risentendo, anche se a rilento, dell'insediamento della FCA a Piedimonte S. Germano. Infatti, si segnala un incremento della domanda di capannoni da parte di aziende di logistica e di produzione che stanno cercando nei pressi dello **stabilimento Fiat**, al fine di ridurre i tempi di consegna. Si cercano prevalentemente immobili in affitto anche se i prezzi particolarmente convenienti potrebbero far propendere per l'acquisto. Parliamo di valori intorno a 300-400 € al mq per le soluzioni usate e 500-600 € al mq per quelle più recenti. I canoni di affitto si aggirano intorno a 28-42 € al mq annuo. La maggior parte delle richieste richiede le seguenti specifiche: distanza entro 10 km dalla fabbrica FCA, ampiezza di almeno 2000 mq, altezza non inferiore a 6,5 metri per chi opera nella logistica e 8,5 mt per chi invece si occupa della produzione, ampio piazzale esterno e presenza di tettoia. Le zone con maggiore insediamento industriale nel Comprensorio di Cassino si estendono nei pressi dell'autostrada A1 e della SP che collega la città di Cassino con i porti di Formia e Gaeta; nei prossimi anni si potrebbe inoltre sviluppare l'area interessata dal progetto della nuova superstrada Vasto-Formia, con conseguente sbocco diretto sul Mar Adriatico. Da segnalare che il CO.S.I.L.A.M, il consorzio che gestisce l'area industriale del comprensorio di Cassino, ha in programma la realizzazione di nuove zone edificabili per il settore industriale, il cui progetto potrà dare maggiore sviluppo e interesse a tutto il comparto produttivo.

Sul segmento commerciale prevale la domanda di **negozi** in acquisto e, grazie al ribasso dei valori, sta avvenendo il trasferimento di diversi locali dalle strade più interne a quelle più centrali. A comprare ci sono quasi esclusivamente investitori che ricercano rendimenti annui lordi almeno del 6% per le zone centrali e del 7-7,5% nelle strade più interne: si tratta sia di risparmiatori privati sia di imprenditori, la cui disponibilità di spesa oscilla da un minimo di 50 ed un massimo 500 mila €. La domanda di negozi in affitto c'è, ma non sempre gli imprenditori riescono a soddisfare le garanzie richieste dei proprietari. L'unico segmento che sembra tenere è quello della ristorazione, nonostante la difficoltà a reperire sul mercato immobili dotati di canna fumaria. Le strade più commerciali sono Corso Repubblica e via De Nicola, dove le quotazioni di mercato oscillano da un minimo di 2500 – 3000 € al mq fino ad un massimo di 7500-8000 € al mq, mentre i canoni di locazione oscillano tra 240 e 600 € al mq annuo. I valori si abbassano nelle strade interne e nelle zone periferiche: 1000 € al mq i prezzi (con punte di 1800-2000 € al mq), 100-120 € al mq annuo gli affitti.

Sul settore **terziario** l'accorpamento del Tribunale di Cassino con quello di Sora e Gaeta non ha avuto i riscontri attesi sul mercato degli uffici dove, in questo momento, si registra una buona domanda da parte di avvocati e professionisti alla ricerca di studi associati al fine di ridurre le spese mensili. Negli anni passati erano sorti centri direzionali in periferia ma adesso la maggior parte è sfitta perché i canoni sono troppo alti relazionandoli all'offerta attualmente presente nel centro urbano. Il budget di chi cerca un bilocale di 50-55 mq non supera 350 € al mese, quello di un trilocale di 75 mq si attesta tra 400 e 450 € al mese e, infine, quello di un quadrilocale di 90 mq oscilla tra 500 e 550 € al mese. Per quanto riguarda i prezzi, si osservano quotazioni di 2000-2200 € al mq per uffici di piccole dimensioni, già ristrutturati e inseriti in contesti signorili a fronte di una media di 1600-1700 € al mq.