

## CASERTA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

**-5,3%: prezzi in diminuzione I sem 2019**

| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | I sem2019 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| -5,4 | -7,6 | -11  | -7,6 | -8,9 | -6,7 | 0,8  | -0,8 | -6,3 | -2,4 | -5,3      |

*Variazione percentuale dei prezzi.*

In lieve calo il numero delle richieste in **Centro**, in un mercato caratterizzato da **compravendite di prima casa oppure di soluzioni migliorative**.

Quotazioni stabili nella zona **Centro Sud** di Caserta. Il semestre ha evidenziato un **aumento del numero delle richieste e delle compravendite**, che si concentrano sul mercato della prima casa.

In lieve calo le quotazioni immobiliari nella zona di **Centurano, Parco degli Aranci e parco Cerasole** anche a causa di un'offerta di immobili in vendita molto alta. **Il mercato è attivo ed i potenziali acquirenti sono più decisi rispetto al passato nel trovare la tipologia cercata.**

In lieve calo le quotazioni immobiliari nell'area **Nord** di Caserta nella prima parte dell'anno. **Il mercato è vivace e le richieste di acquisto sono numerose, diminuisce però la disponibilità di spesa** ed i proprietari sono costretti a rivedere al ribasso le richieste iniziali.

### DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vincono trilocali e 4locali

La tipologia più richiesta è il trilocale con il 44,5% delle preferenze, seguito dal quadrilocale con il 41,9% delle scelte. Le tipologie più offerte sono trilocali e 4 locali che si attestano entrambe al 39,6%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 119 mila € (35,5%), seguita dalla fascia tra 120 e 169 mila € (32,9%)

### COMPRAVENDITE: provincia migliore della città

A conferma di un mercato dinamico il numero delle compravendite in città è in crescita sia nel 2018 sia nel primo semestre del 2019 (+3,7% rispetto al I sem del 2018).

Il numero delle compravendite è in crescita anche in provincia, +6,7% rispetto al primo semestre del 2018.

## CASERTA: mercato vivace, trilocali e quadrilocali i più richiesti

Nella prima parte del 2019 le quotazioni immobiliari di Caserta sono diminuite del 5,3% rispetto al semestre precedente.

In lieve calo il numero delle richieste in **Centro**, in un mercato caratterizzato da **compravendite di prima casa oppure di soluzioni migliorative**. La domanda proviene quasi esclusivamente da persone già residenti in Centro. Le richieste si focalizzano su diverse tipologie, con una spesa compresa tra 100 e 120 mila € si possono comprare trilocali ex-lacp, mentre con 250-300 mila € si possono acquistare appartamenti da 160-170 mq realizzati negli anni '70. I top price di Caserta si registrano in Parco Gabriella, sorto negli anni '70, dove 200 mq da ristrutturare si vendono a 500 mila €. Signorile l'offerta nelle aree intorno al Duomo e intorno a corso Trieste dove si concentrano palazzi della fine del 1800 che, ristrutturati e con posto auto, hanno quotazioni medie di 2000 € al mq. L'offerta immobiliare è più recente nell'area di via Petrarelle, nella zona nord-orientale della città, dove ci sono palazzi della prima parte degli anni 2000 in poi, in cui trilocali e quadrilocali costano 2000-2200 € al mq. Nelle immediate vicinanze del centro storico, via Caduti sul Lavoro, via Cappiello e via Ricciardi, ci sono palazzi degli anni 70-'80 dotati di ascensore e box auto. Si tratta di soluzioni di ampie metrature, di 120 mq, che hanno prezzi intorno a 1500 € al mq. Da segnalare una certa difficoltà per i locali commerciali nel centro storico, resistono solo quelli destinati alla ristorazione in seguito all'apertura dell'outlet "La Reggia". **Vivace il mercato delle locazioni del Centro di Caserta**



alimentato prevalentemente da persone già residenti in questa area della città. Il canone di un bilocale si attesta su 350 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 450 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca.

Quotazioni stabili nella zona **Centro Sud** di Caserta nella prima parte dell'anno. Il semestre ha evidenziato un **aumento del numero delle richieste e delle compravendite**, che si concentrano principalmente sul mercato della prima casa. Le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali ed è molto importante la presenza del box auto, anche a causa dell'aumento delle zone e delle fasce orarie di parcheggi a pagamento. Il prezzo di un box singolo in zona centrale si attesta su 25-28 mila €, mentre in zona Acquaviva la spesa scende a 20 mila €. Sempre apprezzata l'area di via Lincoln e di via Ferrarecce dove si registrano valori di 1300-1400 € al mq per tipologie in buono stato. Nella zona meridionale della città si sviluppa via Acquaviva caratterizzata dalla presenza di abitazioni popolari e in parte ex IACP che hanno valori di 700-800 € al mq (in buono stato) e dalla presenza di condomini in edilizia civile i cui valori sono di 1200-1300 € al mq, questi ultimi più richiesti perché dotati di ascensore e ben tenuti. *Da segnalare che nell'area compresa tra le frazioni di San Benedetto e di Tredici proseguono i lavori per la realizzazione del nuovo Policlinico della città. Buona la domanda di appartamenti in affitto nell'area Centro Sud della città.* La richiesta proviene principalmente da giovani coppie oppure da chi non riesce ad acquistare. Il canone di un bilocale è di 300-350 € al mese, quello di un trilocale è di 400-450 € al mese, mentre per i quattro locali la spesa sale a 500 € al mese. Nell'ultimo anno il contratto a canone concordato con cedolare secca è diventato quello più utilizzato in assoluto.

In lieve calo le quotazioni immobiliari nella zona di **Centurano, Parco degli Aranci e parco Cerasole** anche a causa di un'offerta di immobili in vendita molto alta. **Il mercato è comunque attivo ed i potenziali acquirenti sono più decisi rispetto al passato nel trovare la tipologia cercata.** In questa area della città la domanda proviene principalmente da coppie e famiglie in cerca della prima casa: la tipologia più compravenduta è il quattro locali anche perché l'offerta di trilocali è molto scarsa. Negli ultimi semestri si registra un aumento del gradimento per le tipologie posizionate ai piani rialzati e dotati di spazi esterni. La zona di Parco Cerasole è sempre molto apprezzata perché residenziale, ben servita e ben collegata. Qui è possibile comprare abitazioni degli anni '80 ma anche ville e villette: i prezzi di un buon usato, box auto compreso, si attestano su 1600-1700 € al mq, mentre per le soluzioni da ristrutturare la spesa scende a 1400 € al mq. La zona di Centurano è sorta a partire dal XIX secolo e vede anche la presenza di case di corte. Attualmente sono attivi due cantieri in via Giulia ed in via Edoardo Mele per la realizzazione di palazzine con 7-8 unità abitative ed in classe energetica A, il nuovo si vende a 1700 € al mq mentre l'usato costa 1500 € al mq. Parco degli Aranci è una zona ex-167 caratterizzata dalla presenza di cooperative in edilizia convenzionata. Si tratta di palazzi di 7-8 piani costruiti tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90 con quotazioni dell'usato che si attestano su 1400-1500 € al mq. In fase di rivalutazione la zona di Tredici, area periferica composta da case storiche e abitazioni costruite dagli anni '90 in poi. L'offerta di nuovo in questa zona è alta e si registra dell'invenduto, la richiesta per il nuovo è di 1900-2000 € al mq, mentre per soluzioni realizzate intorno al 2000 i valori scendono a 1500 € al mq. Da segnalare che nei pressi di zona Tredici è in fase di realizzazione il nuovo Policlinico di Caserta e sono stati effettuati importanti lavori di urbanizzazione.



In lieve calo le quotazioni immobiliari nell'area **Nord** di Caserta nella prima parte dell'anno. ***Il mercato è vivace e le richieste di acquisto sono numerose, diminuisce però la disponibilità di spesa*** ed i proprietari sono costretti a rivedere al ribasso le richieste iniziali. La maggior parte delle domande proviene da famiglie in cerca della prima casa: grazie al calo dei prezzi degli ultimi anni la tipologia più richiesta è il quattro locali e non più il trilocale. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, in questo caso la scelta ricade su tipologie dal valore compreso tra 60 ed 80 mila €, cifre con le quali è possibile acquistare abitazioni popolari da 90-100 mq oppure abitazioni civili da 65-70 mq. Il canone medio di locazione per queste tipologie si attesta su 400-450 € al mese, mentre si segnala una certa difficoltà ad affittare tipologie con canoni superiori a 500-550 € al mese. ***Le richieste di appartamenti in affitto provengono soprattutto da famiglie*** ed i contratti più utilizzati, da un anno a questa parte, sono quelli a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. Sempre interessante la zona dell'Ospedale dove ci sono sia soluzioni residenziali e sia ex immobili Iacp costruiti negli anni '70-'80 che hanno prezzi medi di 700-900 € al mq se da ristrutturare e di 1000-1100 € al mq se già ristrutturati. Mercato più lento nella zona signorile che sorge all'interno dei parchi presenti in via Giuseppe Maria Bosco, a ridosso del parco della Reggia di Caserta e che registra prezzi medi compresi tra 1400 e 1800 € al mq. Si tratta di abitazioni di pregio dotate di box che talvolta confinano con il giardino della Reggia di Caserta. Non lontano dall'Ospedale sorge il quartiere di Tescione all'interno del quale si trovano immobili in edilizia popolare che si alternano ad immobili in edilizia residenziale costruiti negli anni '70-'80: i valori del popolare sono inferiori ai 1000 € al mq, mentre per le tipologie civili la spesa oscilla tra 1100 e 1400 € al mq. Più a Nord si trova zona Puccianiello, area che si è sviluppata tra gli anni '80 ed i primi anni 2000. Qui i prezzi di un buon usato variano mediamente tra 1500 e 1800 € al mq. Da segnalare che a S. Leucio e Briano, quartieri più periferici, sono stati completati nuovi appartamenti in classe energetica A e B il cui prezzo è di 1800 € al mq.

