

FROSINONE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

CITTA': in aumento le richieste

A Frosinone Bassa nella prima parte del 2017 si registra un aumento del numero delle richieste e delle compravendite. Si tratta prevalentemente di un mercato di prima casa, alimentato in genere da coppie e famiglie in cerca di trilocali e quattro locali. Più rari gli acquisti per investimento. Da segnalare che stanno per partire i lavori di demolizione del vecchio stadio, al posto del quale sorgerà un nuovo parco verde: questo progetto ha già sortito buoni effetti sul mercato immobiliare. Il nuovo stadio è stato già completato e sorge in zona Casaleno, si tratta di una zona periferica ma non lontana dal Centro che ha beneficiato del nuovo stadio anche in termini di ammodernamento di tutte le infrastrutture.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda registra una prevalenza di richieste sul trilocale (52,6%), seguita dal quadrilocale (25,5%). I potenziali clienti esprimono un budget fino a 119 mila € nel 56,1% dei casi. A seguire la fascia da 120 a 169 mila € con il 33,5% delle richieste.

COMPRAVENDITE: +8,2% a Frosinone città

Nel 2016 le compravendite di Frosinone sono aumentate dell'8,2% rispetto al 2015 e in provincia si registra un aumento dell'11,1%.

FROSINONE. Industria e turismo come leva per la crescita del mattone

RESIDENZIALE - FROSINONE città

A Frosinone Bassa nella prima parte del 2017 si registra un **aumento del numero delle richieste e delle compravendite**. Si tratta **prevalentemente di un mercato di prima casa**, alimentato in genere da coppie e famiglie in cerca di trilocali e quattro locali possibilmente dotati almeno di un posto auto. Più rari gli acquisti per investimento, i quali si focalizzano su tipologie dal valore compreso tra 50 e 120 mila € da mettere a reddito. La **domanda di case in affitto è buona**, bisogna sottolineare però una particolare attenzione da parte dei proprietari sulla scelta degli inquilini, che necessariamente devono esibire delle buone referenze. A cercare casa in affitto sono soprattutto persone che già vivono a Frosinone, il canone di un bilocale è di 350-450 € al mese, mentre per un trilocale si spendono tra 400 e 500 € al mese. Il contratto utilizzato è quasi sempre quello a canone concordato. La **zona più ricercata si sviluppa attorno alla Villa Comunale**, dove ci sono palazzi degli anni '70-'80 che, in buono stato, hanno valori medi di 1000-1100 € al mq. È **particolarmente apprezzato "Le Querce"**, residence di stampo signorile realizzato nella metà degli anni '90, che presenta quotazioni intorno a 1800 € al mq. Nella zona centrale di Frosinone Bassa piacciono le abitazioni situate tra viale Aldo Moro e via De Matthaeis (e limitrofe), che si caratterizzano per la presenza di condomini degli anni '60-'70 valutati intorno a 1200-1400 € al mq. Meno richieste rispetto alle precedenti sono Madonna della Neve e via Maria, dove le quotazioni medie degli immobili si attestano intorno a 1000 € mq. Sempre interessante anche la zona dei Cavoni, quartiere di edilizia cooperativa sviluppatosi tra gli anni '80 e '90, i cui immobili hanno quotazioni medie di 1200-1300 € al mq se in buono stato. Nella zona della Stazione i valori

sono più bassi, intorno a 1000 € al mq, dal momento che le abitazioni risalgono agli anni '30-'40 e spesso necessitano di lavori di ristrutturazione. Soluzioni indipendenti degli anni '80 con spazi esterni o corte esclusiva possono essere acquistate nelle zone di Colle Cottorino, Cavoni e Termini di Alatri, dove questi immobili hanno prezzi medi di 1300 € al mq. Da segnalare che stanno per partire i lavori di demolizione del vecchio stadio, al posto del quale sorgerà un **nuovo parco verde: questo progetto ha già sortito buoni effetti sul mercato immobiliare, infatti le richieste di acquisto in questa zona sono nettamente aumentate, come in aumento sembrano tendenzialmente essere le quotazioni immobiliari per questa zona.** Si tratta di un'area caratterizzata da palazzine sorte a partire dalla fine degli anni '60 e costruite fino agli anni '80: in questa zona per l'acquisto di un buon usato si spendono attualmente 1300-1400 € al mq. Il nuovo stadio è stato già completato e sorge in zona Casaleno, dove si trovano anche il Tribunale, l'Ospedale e l'Agenzia delle Entrate. Si tratta di una zona periferica ma non lontana dal Centro che ha beneficiato del nuovo stadio anche in termini di ammodernamento di tutte le infrastrutture.

INDUSTRIALE/COMMERCIALE - CASSINO

Continua ad avvertirsi sul settore produttivo di Cassino **l'effetto dovuto alla presenza della FCA** a Piedimonte S. Germano. Infatti, la **domanda di capannoni in affitto** proviene prevalentemente da aziende della logistica che lavorano per FCA trasportando sia componentistica e sia il prodotto finito. Questo determina una diversa richiesta: nel primo caso si chiedono capannoni a partire da 1000 mq, altezze di almeno 6,5 mt, spazi di manovra e area di carico/scarico in rapporto di 3 a 1 rispetto alla metratura dell'immobile. Nel secondo caso invece si richiedono invece spazi da 15 a 20 mila mq per depositare le macchine prima di distribuirle e quasi sempre si utilizzano aree dismesse. In entrambi i casi la distanza di queste aziende dalla sede Fca non può superare i 10 km, ragion per cui la domanda di capannoni è molto concentrata. Le zone più industriali di Cassino si estendono nei pressi dell'autostrada A1 e della SP8 che collega la città ai 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. I canoni di locazione e i prezzi sono rispettivamente di 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. Da segnalare che il Cosilam, il consorzio che gestisce l'area industriale del Lazio Meridionale, ha adottato la variante al Piano Regionale Generale per la realizzazione di **nuove zone edificabili per il settore industriale**, il cui progetto potrà sviluppare tutto il comparto produttivo. Al momento è in attesa di approvazione presso la Regione Lazio.

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% in 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 tra 50 e 500 mila €. La domanda di negozi in affitto vede in questo momento interesse da parte di chi desidera aprire negozi di abbigliamento e calzature: settore in crisi negli anni scorsi in seguito alla nascita dei centri commerciali nei dintorni ora sempre vedere una riaffermazione del commercio di vicinato. In diminuzione la domanda di locali commerciali da destinare alla ristorazione essendo già il mercato abbastanza saturo. Le strade più commerciali sono corso Repubblica e via De Nicola, dove le quotazioni di 6500-7500 € al mq e i canoni di locazione oscillano tra 360 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** e in più è quasi annullata la domanda di studi associati. Le richieste al momento esistenti interessano **solo location centrali**. Il budget di chi cerca un bilocale di 65-70 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.