

## **FROSINONE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE**

### **CITTA': in aumento le richieste, prezzi stabili**

Nella prima parte del 2018 i valori immobiliari nella zona di Frosinone Bassa hanno registrato stabilità. Le transazioni sono in aumento grazie ai prezzi di mercato più contenuti. La domanda si orienta soprattutto sulla prima casa, in particolare per il tre ed il quattro locali. È particolarmente apprezzato il quartiere "Le Querce"

Trend positivo delle richieste per la zona adiacente a Piazza Caduti di Via Fani, che è stata valorizzata dalla messa in opera del nuovo "Parco Matusa"

Da segnalare la riqualificazione avvenuta intorno al nuovo stadio "Benito Stirpe" che sorge in zona Casaleno e dove si trovano anche il Nuovo Ospedale ed il Tribunale.

Nella zona della Stazione i valori immobiliari sono più bassi, ma l'area sarà sottoposta ad importanti lavori di riqualificazione che porteranno al potenziamento dei trasporti della zona e al futuro miglioramento dell'area.

### **DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale**

La tipologia maggiormente richiesta a Frosinone è il trilocale (53,2%) domanda che si discosta lievemente dall'offerta che vede al primo posto il 4 locali (47,1%), seguito dal 3 locali (35,2%).

La disponibilità di spesa concentra il 52,1% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €

### **COMPRAVENDITE: +6,6% a Frosinone città**

Nel I sem 2018 le compravendite di Frosinone sono aumentate dell'6,6% rispetto allo stesso periodo del 2017 e in provincia si registra un aumento del 2,8%.

### **LOCAZIONI: canoni stabili**

Nel primo semestre del 2018 i canoni di locazione a Frosinone città sono rimasti invariati rispetto al semestre precedente, per tutte le tipologie di appartamenti.

I valori medi registrati in città sono: monolocali 270 € al mese, bilocali 350 € al mese, trilocali 450 € al mese.

---

## **FROSINONE: prezzi verso la stabilità compravendite in aumento in Ciociaria**

Nella prima parte del 2018 i valori immobiliari nella zona di Frosinone Bassa hanno registrato stabilità. Le transazioni sono in aumento grazie ai prezzi di mercato più contenuti. La domanda si orienta soprattutto sulla prima casa, in particolare per il tre ed il quattro locali. Decisamente più rari gli acquisti ad uso investimento con budget massimi da parte degli investitori che si aggirano intorno ai 60-70.000€. Piace sempre la zona che si sviluppa intorno a viale Aldo Moro e alla Villa Comunale dove ci sono palazzi costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80 e che, in buono stato, hanno valori medi di 1000-1100 € al mq.

È particolarmente apprezzato il quartiere "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) caratterizzate dalla presenza di condomini degli anni '60-'70 valutati intorno a 1200-1400 € al mq.

Nei primi mesi del 2018 si è confermato il trend positivo delle richieste per la zona adiacente a Piazza Caduti di Via Fani, che è stata valorizzata dalla messa in opera del nuovo "Parco Matusa",

qui c'è stato un incremento dei valori immobiliari con quotazioni che si aggirano intorno ai 1400-1500 € al mq per palazzi costruiti alla fine degli anni '70.

Risulta sempre interessante per l'acquisto da parte di diversi acquirenti il "Quartiere Cavoni", zona sviluppatasi tra gli anni '80 e '90 come quartiere di edilizia convenzionata in cooperativa, gli immobili in quest'area hanno quotazioni medie di 1200-1300 € al mq se in buono stato. La tipologia preminente di questa zona è il 4 locali, con richiesta tipo da parte di famiglie con nuclei familiari di 4-5 persone.

Nella zona della Stazione i valori immobiliari sono più bassi e si aggirano intorno a 900 € al mq, dal momento che le abitazioni risalgono agli anni '40-'50 e spesso necessitano di lavori di ristrutturazione. L'area sarà sottoposta ad importanti lavori di riqualificazione che porteranno al potenziamento dei trasporti della zona e al futuro miglioramento dell'area.

Da segnalare la riqualificazione avvenuta intorno al nuovo stadio "Benito Stirpe" che sorge in zona Casaleno e dove si trovano anche il Nuovo Ospedale ed il Tribunale. Si tratta di una zona periferica, non lontana dal centro, che ha beneficiato grazie alla costruzione del nuovo stadio di un ammodernamento di tutte le infrastrutture. Qui troviamo piccoli edifici abitativi con quotazioni intorno ai 1.000 € al mq, e soluzioni indipendenti con prezzi medi dai 1.300 ai 1.500 € al mq.

Soluzioni indipendenti possono essere acquistate nelle zone a ridosso del centro, parliamo delle zone di Colle Cottorino, Termini di Alatri, Maniano, Cavoni e Via Ceccano. Qui abbiamo dei valori immobiliari di 800/900 € al mq per case da ristrutturare, e di 1.600-1.700 € al mq per case di nuova o recente costruzione.

## SPECIALE - COMUNI DELLA CIOCIARIA

### ALATRI e comuni limitrofi

**Alatri**, comune limitrofo a Frosinone, terzo per numero di abitanti della provincia con circa 28 mila abitanti, nel primo semestre 2018, ha avuto un sensibile aumento di richieste orientate all'acquisto di immobili di qualità, con parametri energetici medio-alti e realizzati con rifiniture buone. L'acquirente tipo si orienta verso il nuovo, ma anche all'immobile ristrutturato con uno spazio esterno (giardino o terrazzo) ubicato nei pressi del centro. Il ribasso dei prezzi, tendente comunque alla stabilizzazione, ha consentito a rendere accessibili a famiglie e soprattutto a giovani coppie gli immobili più costosi sino a qualche anno fa: i prezzi per questa tipologia si aggirano intorno a 900 € al mq; vi sono ancora difficoltà per la vendita di immobili da ristrutturare e con caratteristiche che non incontrano il favore degli acquirenti (ampie metrature, scarsa luminosità). Piacciono invece le abitazioni a ridosso della piazza principale del paese (Santa Maria Maggiore) e all'interno di palazzi d'epoca, d'interesse artistico-storico.

Nel centro storico di Alatri e nei limitrofi comuni di **Colleparado e Vico nel Lazio** si segnalano richieste di monolocali e bilocali a prezzi vantaggiosi (si riescono possono trovare intorno ai 20 mila €) da destinare a seconda casa, la ricerca prevalente, in questo caso, è per immobili posizionati nei pressi di piazze e parcheggi.

Mercato vivace nella frazione di **Tecchiena** dove è possibile acquistare villette a schiera e bifamiliari di nuova costruzione a prezzi medi intorno a 200 mila € (2-3 stanze da letto con doppi servizi e giardino). Ad acquistare anche famiglie che si spostano da Frosinone alla ricerca di soluzioni che non molto distanti dalla città ma che garantiscano risparmio energetico, tranquillità e aree verdi. Tecchiena infatti tra i suoi punti di forza ha ottimi collegamenti con l'autostrada A1 ed il resto della provincia. Sono acquistabili anche case indipendenti e semi-indipendenti con corti o giardini, oppure casali in pietra da ristrutturare. Sta tornando vivace la richiesta di terreni edificabili, di fabbricati da riqualificare o demolire da parte di costruttori e piccoli imprenditori che intendono fare piccoli interventi edilizi da una a cinque unità abitative. Negli ultimi tempi, per

facilitare l'incontro tra domanda e offerta si sono registrate vendite con la formula del rent to buy o con riserva di proprietà.

## ALTIPIANI DI ARCINAZZO

**Altipiani di Arcinazzo** è una caratteristica località montana con vocazione prettamente turistica da cui si raggiunge con estrema facilità il paese di Filettino situato nel contesto del Parco Naturale Regionale dell'Appennino Monti Simbruini e la rinomata cittadina termale di **Fiuggi**, da cui dista solo 5 km. Il mercato immobiliare della zona, è rappresentato maggiormente da compravendite di seconde case, ed interessa una clientela prettamente romana o del litorale laziale anche se nell'ultimo anno si è riscontrato un certo interesse all'acquisto anche dalla vicina Frosinone e provincia. Il centro storico si mantiene invece per lo più destinazione di un turismo romano o prima abitazione per stranieri.

La tipologia di acquirenti è rappresentata da pensionati che acquistano piccoli appartamenti nella zona centrale per lo più bilocali tra i 15.000 e i 20.000 euro al piano terra o in palazzine dotate di ascensore, adiacenti a tutti i servizi. Si affacciano sul mercato anche famiglie con bambini che oltre ai trilocali con giardino a € 45.000, si concentrano sull'acquisto di ville unifamiliari (da 120.000 euro a 150.000 euro). I prezzi, continuano ad essere molto contenuti rispetto a tutto il territorio della Ciociaria, si aggirano tra i 15-20 mila euro per i bilocali, 30 mila per i trilocali, 40-55 mila euro per trilocali con giardino, fino a 150 mila euro per soluzioni unifamiliari. In zona Piglio aumenta la richiesta di acquisto di prima casa da parte di giovani coppie che alzano il loro budget per appartamenti sulla zona centrale maggiormente servita spingendosi fino agli € 70.000 per comodi trilocali di ampia metratura.

## ANAGNI

Nel primo semestre del 2018 ha avuto un leggero incremento delle richieste rispetto all'anno precedente per acquisto prima casa.

Gli acquirenti alla ricerca degli appartamenti hanno privilegiato le zone adiacenti al centro e quelli alla ricerca di soluzioni indipendenti le zone limitrofe al centro.

Chi vuole un appartamento si orienta sui trilocali, chi desidera delle soluzioni indipendenti opta per una metratura tra 100 e 120 mq, con 500-1000 mq di corte.

Sono state realizzate poche nuove costruzioni, immesse sul mercato a prezzi distanti dalla capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

## ATINA E RESTO DELLA VALLE DI COMINO

**Atina** è un comune situato nella Valle di Comino. La città si sviluppa su tre aree: il centro storico, il Colle e Atina Inferiore, sorta nel secondo dopoguerra.

La Valle di Comino è animata dal turismo enogastronomico, fenomeno che caratterizza in modo significativo buona parte dei Comuni della Valle (Atina, Picinisco, Gallinaro, San Donato Valle di Comino, Alvito, Casalattico e Casalvieri), che con iniziative orientate a valorizzare i prodotti tipici locali attira visitatori da tutto il mondo. Infatti, sono molti i clienti Inglesi e Olandesi che hanno acquistato nel comune di Atina tipologie indipendenti con giardino e palazzetti cielo terra nel centro storico attratti semplicemente dalla bellezza paesaggistica.

Il mercato immobiliare di Atina vede prezzi medi dell'usato pari a 650-750 € al mq nell'area centrale, mentre nella parte periferica i valori scendono a 450-550 € al mq. Sul nuovo si registrano valori medi compresi tra 850 e 1000 € al mq, con punte di 1300 € al mq.

Il mercato della **Valle di Comino** nel primo semestre 2018 è stato prevalentemente di prima casa: le tipologie più richieste sono state trilocali e quadrilocali per la zona di Ponte Melfa e immobili

indipendenti o semi con giardino per le altre località. Valori medi della domanda compresa tra i 65 e i 120 mila euro. I venditori sono proprietari di seconde case che risiedono in località lontane o addirittura terze generazioni di immigrati che vendono immobili che venivano usati come casa vacanza per l'estate.

## CASSINO

Continua il trend dinamico del mercato residenziale della città di Cassino. Le motivazioni sono da ricondurre a diversi aspetti: la posizione geografica che vede Cassino a metà strada tra Roma e Napoli sulla direttrice dell'Autostrada del Sole, l'assetto urbanistico particolarmente razionale e fluido, la presenza di diverse facoltà universitarie, la presenza del Tribunale, un turismo religioso con tanti visitatori che si recano giornalmente all'abbazia di Montecassino e la presenza dell'importante stabilimento FCA.

Nel primo semestre 2018 il mercato immobiliare del Comune di Cassino, visti i prezzi contenuti degli immobili con le contrazioni degli ultimi anni e i tassi dei mutui particolarmente bassi ha beneficiato sia il mercato della prima casa che dell'investimento. Continua il processo di stabilizzazione dei prezzi, già avvertito nel 2017. Per la zona centrale l'interesse maggiore è stato rivolto alle nuove costruzioni. Si ricercano per di più trilocali, ma anche bilocali e quadrilocali, in classe energetica performante i cui prezzi medi vanno da 1.800 a 1900 al mq. Per quanto il mercato degli immobili usati, in centro sono richieste tipologie di taglio medio-piccolo (valori degli immobili compresi tra 60/75 mila € per i bilocali e 100/135 mila € per tipologie trilocali) utilizzate sia come prima casa sia come investimento (con rendite lorde annue tra il 4 e il 6%). Le zone dell'immediata periferia sono particolarmente richieste quando si tratta di tipologie bifamiliari o plurifamiliari con giardino di nuova o recente costruzione. In questo caso forse per la stabilizzazione dei prezzi abbiamo scoperto una ripresa della tipologia quadrilocale, con un valore medio tra 1400 e 1500 € al mq.

Il mercato della locazione interessa maggiormente i giovani e le giovani coppie che per precarietà lavorativa hanno difficoltà di accesso al credito, la richiesta è maggiormente concentrata su bilocali e trilocali arredati, con canoni medi mensili compresi tra 350 e 500 €. Si segnala che la locazione per studenti è leggermente diminuita a causa dell'offerta di alloggi di proprietà dell'Ente, mentre è in aumento la locazione da parte di studenti stranieri.

## CERVARO

Il mercato immobiliare del Comune di Cervaro nel primo semestre 2018 ha interessato tipologie indipendenti, ville mono e plurifamiliari una graduale crescita delle transazioni di immobili di piccola dimensione con giardino e appartamenti con giardino e terrazzo. La tipologia maggiormente compravenduta è il trilocale usato in zona centrale, con valori medi compresi tra 35 e 55 mila €. La maggior parte delle richieste riguardano la prima casa.

In questo primo semestre dell'anno si riscontra un deciso interesse all'acquisto di persone dell'alto casertano, grazie anche soprattutto a prezzi vantaggiosi. Buona anche la domanda di immobili di recente costruzione costruiti a ridosso del centro e con valori medi compresi tra i 80 e 185 mila €.

## FIUGGI

Nel primo semestre del 2018 il mercato di Fiuggi ha confermato il trend dell'anno precedente con un ulteriore ribasso dei prezzi più evidente per le tipologie più grandi (4 locali hanno prezzo di vendita di poco superiore al 3 locali, sotto 100.000 €) meno evidente per le tipologie più piccole 2 e 3 locali i cui prezzi sono compresi tra i 24-28.000 € per i bilocali e tra i 45-50.000 € per i trilocali in entrambi i casi soluzioni già ristrutturate o recenti. Tempi di vendita non brevi nonostante

l'appetibilità dei prezzi, vi è un'offerta superiore alla domanda; l'80% degli immobili presenti sul mercato è dato da seconde case sul mercato, ma la domanda si è ridotta drasticamente, rispetto al passato. In aumento il mercato dell'abitazione principale, la domanda è composta da potenziali acquirenti provenienti da paesi limitrofi, attirati dai prezzi contenuti. Non vi sono nuove costruzioni

## ISOLA DEL LIRI – CASTELLIRI – ARPINO

Il mercato immobiliare nella zona di **Isola del Liri** è da sempre animato dalle compravendite di prima casa realizzate da famiglie che ricercano soprattutto trilocali e case indipendenti a ridosso del centro urbano e, molto spesso, i potenziali acquirenti fanno ricorso al mutuo. Negli ultimi anni, invece, si nota una maggiore richiesta da parte di coppie giovani per acquisti a ridosso del centro storico attirati dalla presenza di molti locali e dalla movida che ha ormai preso piede nella città.

Isola del Liri cittadina famosa per essere l'unico centro storico in Europa attraversato da una cascata naturale, è raggiungibile attraversando **Castelliri** un piccolo paese di circa 3000 abitanti che negli ultimi anni si sta rivalutando grazie all'incremento dei servizi, reso possibile grazie alla presenza della Superstrada Sora - Frosinone.

Mentre **Arpino**, città conosciuta per aver dato i natali a Cicerone, conquista il cuore di inglesi, tedeschi, francesi e si conferma come uno dei luoghi preferiti per acquistare una seconda casa, da utilizzare come dimora delle vacanze e dei week-end. Le campagne e le zone collinari sono decisamente amate dagli stranieri che, proprio per questo motivo, scelgono questi luoghi.

## SORA

Il mercato immobiliare negli ultimi tempi si sta modificando non solo in termini di aumento delle compravendite ma anche e soprattutto con il ritorno all'investimento.

Il recupero del patrimonio immobiliare rappresenta oggi una delle migliori opportunità per tutto il settore. A Sora la più richiesta è la "prima casa", generalmente sono le giovani famiglie che fanno ricorso al mutuo; ricercati sono anche i trilocali e i quadrilocali a ridosso del centro urbano.

## VEROLI

Anche nel primo semestre 2018 la cittadina di Veroli ha registrato un buon fermento immobiliare, grazie soprattutto a prezzi moderati e a tassi di interesse vantaggiosi. Le quotazioni si stanno stabilizzando da qualche mese.

La maggior parte delle richieste di acquisto riguardano il centro storico, in particolare si ricercano appartamenti di 2-3 locali con terrazzi e giardini, soprattutto da parte di giovani coppie (prima casa), ma anche di stranieri (Inglese, Norvegesi, Canadesi, Americani, Russi e Australiani) affascinati da soluzioni caratteristiche in pietra, con spazi esterni ma anche da casali nella campagna di Veroli.

Ben collegate dalla superstrada Frosinone-Sora, le zone di **Castelmassimo, Casamari, San Giuseppe e Giglio di Veroli** offrono nuove costruzioni in edilizia privata, costituite da villini a schiera, bifamiliari e appartamenti: i prezzi si aggirano intorno ai 100-120 mila € per appartamenti e 150-160 mila € per villini. In queste località si affacciano al mercato prevalentemente famiglie che si spostano da Frosinone facendo acquisti migliorativi, prediligendo l'immobile di qualità con caratteristiche di risparmio energetico, immerso nel verde ma comodo per raggiungere la città.