

LATINA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

Variazione percentuale dei prezzi Latina

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-0,7%	-6,5%	-7,3%	-12,2%	-7,4%	-5,4%	-3,7%	-2,0%	-6,5%

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di Latina hanno registrato una diminuzione del -4,5%. Nel quartiere Isonzo, che dal sud della città arriva fino al centro, la richiesta di abitazioni proviene, in egual misura, da nuclei familiari in cerca della prima abitazione oppure della soluzione migliorativa. Il ribasso dei prezzi ed i mutui più convenienti hanno risvegliato la voglia di acquistare o cambiare casa. Nella zona dei Borghi i prezzi sono in ribasso ma la domanda è interessante sia come casa vacanza (la maggioranza) sia come prima casa. Infatti sono sempre più numerosi coloro che dal centro di Latina si spostano nei borghi per acquistare una soluzione semi indipendente e indipendente con giardino; Borgo Sabotino è sempre quello più apprezzato. Mercato vivace nell'area ovest della città dove si registra una buona domanda di abitazioni che proviene principalmente da famiglie; dinamico anche il mercato quartieri Q4 e Q5 e Latina Scalo.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

Sulla base delle richieste pervenute nelle agenzie affiliate Tecnocasa di Latina la tipologia maggiormente richiesta è il trilocale (56,8%). La disponibilità di spesa concentra il 74,4% delle richieste nella fascia fino a 169 mila €. La tipologia più presente sul mercato (offerta) è il trilocale (43,4%)

LOCAZIONI: canoni in diminuzione

Sul mercato delle locazioni si registra una contrazione dei: -2% per i bilocali e -3,8% per i trilocali. Il contratto di locazione più utilizzato è il concordato (65,9%), segue quello a carattere transitorio ed infine a canone libero.

COMPRAVENDITE: forte crescita in città

In città nel 2018 sono state effettuate 1.173 transazioni, pari al +10,7% rispetto al 2017, la provincia chiude con 3.354 compravendite, in aumento del +4,7%.

LATINA. Gli investitori danno slancio al mercato

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di **Latina** sono in diminuzione del 4,5%. Nel quartiere Isonzo, che dal sud della città arriva fino al centro, la richiesta di abitazioni proviene, in egual misura, da nuclei familiari in cerca della prima abitazione oppure della soluzione migliorativa. Questo perché sono presenti scuole, supermercati e servizi per la famiglia. Il ribasso dei prezzi ed i mutui più convenienti hanno risvegliato la voglia di acquistare o cambiare casa.

Quotazioni stabili nelle traverse che collegano via Isonzo al centro (via Satrico, via Ecetra, via Bixio, via Verdi, via Tiziano e la circonvallazione). In quest'area la tipologia costruttiva è costituita da palazzine anni '60 -'70, di tre piani, rivestite in cortina, con appartamenti ampi e con accessori (ascensore, garage e cantina). Qui si registrano quotazioni medie di 1600-1900 al mq. Si riscontra, invece, una leggera flessione dei prezzi in quelle zone del quartiere caratterizzate da grandi condomini, costruiti negli anni '70-'80, non sempre dotati di cantine, posti auto o garage. In questo caso i prezzi vanno da 1100 € al mq a 1500 € al mq. Stabile la richiesta di immobili in locazione. La domanda è costituita da nuclei in formazione che per instabilità lavorativa non riescono ad acquistare e da lavoratori fuori sede. Un bilocale medio si affitta tra i 400-450 € al mese mentre per un trilocale la spesa parte da 500 € al mese.

Nei quartieri di Latina Est-Tribunale la disponibilità di spesa che i potenziali acquirenti esprimono per l'acquisto di un trilocale raggiunge un budget di € 125-135 mila €. Un ribasso si registra in particolare su immobili anni '50-'60, da ristrutturare e privi di ascensore. La contrazione dei prezzi ha però risvegliato la domanda sia di prima casa sia di quella per uso investimento. Quest'ultima è alimentata dalla presenza dell'Università con studenti in arrivo dalla Campania, dall'Abruzzo e dalla Basilicata. Si investono 70-80 mila € per l'acquisto di bilocali. L'area più residenziale si sviluppa intorno a viale Cesare Augusto e traverse, dove si trovano appartamenti in condomini in cortina e i prezzi medi sono di 1500 € al mq con punte di 1800 € al mq per i contesti più signorili. Richiesta anche la zona ben servita intorno a piazza Moro, caratterizzata da stabili con appartamenti, di diverse tipologie e ben rifiniti. Rare le nuove costruzioni, per lo più si tratta di piccoli interventi di demolizione di vecchie abitazioni che, ricostruite, si vendono a 2700-2900 € al mq. Più popolari (ex Ater) le case che sorgono nella zona Trieste o nella parte finale di via Terenzio e via Cicerone. Qui le compravendite, a buon mercato, si attestano su valori medi intorno a 1000 € al mq. Stabile la richiesta per il quartiere di Pantanaccio, soprattutto per le giovani coppie, dove le costruzioni nuove - recenti si scambiano a prezzi medi di 2000 al mq. L'usato in buone condizioni si vende a 1.300 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da lavoratori fuori sede e da coloro che non riescono a comprare. Per un bilocale si spendono mediamente 400-450 € al mese.

Nella zona dei **Borghi** i prezzi sono in ribasso ma la domanda è interessante sia come casa vacanza (la maggioranza) sia come prima casa. Infatti sono sempre più numerosi coloro che dal centro di Latina si spostano nei borghi per acquistare una soluzione semi indipendente e indipendente con giardino. Borgo Sabotino è sempre quello più apprezzato perché ben servito e adiacente alla città e al mare. Nelle zone periferiche e nei residence si possono acquistare villette degli anni '80-'90 valutate tra 100 e 150 mila €, mentre quelle di recente costruzione a ridosso del borgo si scambiano a circa 200 mila €. Sul fronte mare di Borgo Sabotino una soluzione usata registra valori intorno a 1200 € al mq. Piace anche Borgo Podgora perché di facile accesso dalla Pontina e ben servito con attività commerciali. Un buon usato costa intorno a 1200-1300 € al mq. A seguire nelle richieste c'è Borgo Grappa dove acquistare un appartamento con giardino in residence degli anni '90 costa 1000-1100 € al mq. Meno richieste per Borgo Santa Maria, Bainsizza e Montello perché più lontani dalla città e per la presenza della discarica ragione per cui sono la scelta di coloro che hanno una bassa disponibilità di spesa. A Borgo Bainsizza per una tipologia usata si spende intorno a 900 € al mq. Borgo Piave registra talvolta la domanda di immobili in locazione da parte dei militari che lavorano presso la vicina base aeronautica della Nato. Mercato prevalentemente di casa vacanza quello del Lido di Latina dove i prezzi sono comunque in ribasso ad eccezione di alcune tipologie immobiliari particolari, dette palafitte, acquistabili a prezzi medi di 5000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da famiglie e giovani coppie che si orientano sul trilocale il cui canone si aggira intorno a 500 € al mese. Continuano ad essere preferiti i contratti a canone libero, ma si registra un aumento dei canoni concordati. Costanti le

richieste per le locazioni brevi di carattere stagionale per il mare. Con quest'ultima finalità un bilocale si affitta a 1500-1600 € a mese a luglio e 1800 € al mese ad agosto.

Mercato vivace **nell'area ovest** della città dove si registra una buona domanda di abitazioni che proviene principalmente da famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. La tipologia più richiesta è il quattrolocali dotato di ampi terrazzi, ubicato in contesti serviti e vicini alle scuole il cui valore si attesti mediamente tra 160 e 210 mila €. Si segnala anche un aumento delle richieste di soluzioni indipendenti e villette a schiera posizionate a pochi chilometri dal centro, in particolare nel quartiere Europa. Una soluzione a schiera si scambia a prezzi medi di 250 mila €. Poche le soluzioni nuove che mantengono un prezzo elevato rispetto alla media dell'usato e si aggirano intorno a 2600€ al mq se in centro città. Attivo anche il mercato delle locazioni, alimentato soprattutto da giovani coppie ed in parte minore da lavoratori trasfertisti. In questa area della città il canone di un bilocale è di 400 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 500 € al mese; la tipologia contrattuale più scelta è quella a canone concordato.

Sono sostanzialmente stabili i valori immobiliari **dei quartieri Q4 e Q5** anche se il mercato è decisamente vivace con richieste soprattutto di prima casa e di tipo migliorativo. Chi si muove sul mercato è intenzionato ad acquistare e non procede più a forti ribassi quando i prezzi di richiesta rispecchiano i reali valori di mercato. La domanda si orienta prevalentemente su trilocali e quattro locali possibilmente in buono stato. Questo trend è determinato da un cambio generazionale in atto sul mercato che vede diversi proprietari di soluzioni indipendenti vendere per acquistare tagli più piccoli. Da segnalare anche il ritorno degli investitori che si orientano su bilocali che non superano i 100 mila € e che mettono a reddito affittando a 400 € al mese. Infatti si registra una buona domanda di immobili in affitto, con contratto concordato, richiesti da giovani coppie e da lavoratori fuori sede. La zona Q5 è quella più apprezzata, caratterizzata da costruzioni degli anni '80-'2000 ma anche dalla presenza di servizi e da una maggiore vicinanza al centro della città. In entrambi i quartieri ci sono immobili di tipologia signorile in grado di rispondere alle esigenze di una clientela più selettiva. Si segnalano prezzi medi di 1600-1800 € al mq. Più periferico il quartiere Q4 i cui valori si aggirano intorno a 1500-1600 € al mq. I valori più contenuti sono dovuti anche al fatto che le costruzioni risalgono in parte agli anni '80 e quindi spesso necessitano di lavori di ristrutturazione.

Mercato attivo nell'area di **Latina Scalo** nella seconda parte del 2018. Si registra, infatti, un aumento del numero delle richieste e delle compravendite. Ad alimentare la domanda sono prevalentemente famiglie e giovani coppie già residenti nel quartiere oppure residenti in Campania o a Roma ma che lavorano nella capitale. Infatti uno dei punti di forza del quartiere è la presenza della Stazione Ferroviaria con i suoi buoni collegamenti. Negli ultimi tempi stanno tornando anche gli investitori che acquistano bilocali dal valore inferiore a 80 mila € e da affittare intorno a 400 € al mese. Chi cerca la prima casa si orienta su appartamenti di 2-3 camere da letto. L'offerta di abitazioni di recente costruzione è particolarmente apprezzata grazie anche a quotazioni medie di 1400 € al mq. Sono presenti anche villette a schiera mentre coloro che desiderassero delle soluzioni indipendenti si spostano nelle zone periferiche di campagna dove, per le soluzioni indipendenti, si parte da 200 mila €. La tipologia più richiesta è il quattro locali, meglio se dotato di cantina o box auto, anche se nell'area non si registrano particolari problematiche legate al parcheggio. La spesa media per l'acquisto della prima casa oscilla tra 125 e 175 mila €. Segnali positivi anche dal mercato delle locazioni: a cercare casa in affitto sono single, separati, militari che lavorano presso la base dell'Aeronautica presente in zona e le aziende farmaceutiche. Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero (4+4) ed il canone di un bilocale si attesta su 400-450 € al mese. A breve partiranno delle nuove costruzioni in zona Bivio di Doganella di Ninfa nel territorio del comune di Sermoneta.