

MERCATO IMMOBILIARE PROVINCIA DI LATINA

I valori immobiliare nella provincia di Latina sono diminuiti del 2,5% nella seconda parte del 2018.

APRILIA

Ad Aprilia i valori immobiliari hanno registrato una contrazione del 3,1%.

Aprilia centro

In diminuzione i prezzi immobiliari nella zona centrale di Aprilia in seguito all'importante offerta di nuove costruzioni a prezzi concorrenziali in altri quartieri più esterni. Questo ha fatto sì che le soluzioni del centro, più vetuste, per essere concorrenziali subissero un abbattimento dei prezzi. Infatti, una soluzione usata può andare da 800 € al mq se da ristrutturare per arrivare a 1200 € al mq per quelle già ristrutturate. Gli immobili presenti in questa zona sono stati costruiti tra gli anni '50 e gli anni '70. Esistono poi delle soluzioni anni '90 e altre post 2000. Queste ultime si scambiano a 1800-2000 € al mq. Da un po' di anni a questa parte si assiste ad un aumento dell'età media dei potenziali acquirenti che prediligono questa zona perché ben servita. La domanda affitto arriva prevalentemente da famiglie e da lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono mediamente 400-450 € al mese, per un trilocale da 500 a 550 € al mese.

Aprilia sud-est

Nella periferia sud est di Aprilia prevalgono le soluzioni indipendenti sorte negli anni '80-'90. Si tratta di abitazioni un tempo utilizzate come seconde case da famiglie residenti a Roma, grazie alla vicinanza a Nettuno e al mare, ma che ormai da alcuni anni sono in vendita e sono acquistate come prima casa. Gli acquirenti sono prevalentemente persone che lavorano a Roma e che apprezzano la presenza della stazione ferroviaria da cui partono i collegamenti con la Capitale. Si cercano soluzioni indipendenti con giardino e difficilmente si spende più di 150 mila €. Quasi sempre si finanzia l'acquisto con importanti interventi di mutuo. Tra le frazioni più apprezzate Campo di Carne e La Cogna. Attualmente per una soluzione indipendente di 80 mq si spendono mediamente 110-140 mila €. I pochi appartamenti sono disponibili nel borgo di Campo di Carne e per un usato si spendono mediamente 800 - 1000 € al mq. Alcuni anni fa il Comune con il Prg ha reso edificabili numerosi terreni agricoli. Per un terreno edificabile di 1000 mq si possono chiedere 18-20 mila €. Non si registrano molti scambi dal momento che non sempre si è disposti a sostenere i costi legati agli oneri di costruzione e in zona al momento non ci sono richieste da parte dei costruttori.

Aprilia Inghilterra

Sono stabili i valori immobiliari nella zona di Aprilia Inghilterra dove comunque sono state costruite alcune nuove costruzioni di piccolo taglio acquistabili a prezzi medi di 1500-1700 € al mq con punte di 2000 € al mq per quelle posizionate a ridosso del centro. Tra gli acquirenti del nuovo coppie giovani interessate a queste tipologie che in genere hanno metrature intorno a 80-90 mq. Il mercato immobiliare del quartiere è particolarmente vivace nelle aree ex 167 i cui prezzi, intorno a 800 -900 € al mq, attirano soprattutto una clientela la cui disponibilità di spesa è piuttosto contenuta. Esistono poi delle soluzioni più signorili nella zona a ridosso del centro che si scambiano a prezzi medi di 1500-1700 € al mq.

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

TERRACINA

Il mercato immobiliare di Terracina è molto dinamico e registra un discreto interesse da parte di acquirenti del Lazio, dal frusinate in particolare visti gli ottimi collegamenti con Frosinone attraverso la superstrada dei Monti Lepini e dalla provincia di Roma. Le famiglie alla ricerca della casa vacanza si orientano su bilocali e trilocali da utilizzare come casa vacanza. Una delle zone più apprezzate è quella compresa tra Terracina e San Felice Circeo dove si concentrano prevalentemente residence, soluzioni di ville bifamiliari, trifamiliari e a schiera costruite tra gli anni '60 e gli anni '80. Nel medesimo tratto della fascia costiera, lato mare per un appartamento di 35-40 mq si spendono mediamente tra 90 e 120 mila €, per uno di 60-65 mq da 130 a 170 mila € per arrivare a punte di 3000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Molto ambite le abitazioni presenti sul lungomare Circe e nelle traverse dove un buono usato ha prezzi medi di 3500 € al mq. Sul fronte mare ci sono numerose abitazioni in vendita in seguito ad un ricambio generazionale. In città, continuano i lavori per la costruzione di un ascensore che collega il centro storico di Terracina (i valori immobiliari sono di 2000-2500 € al mq) con la città bassa. Questo potrebbe portare alla rivalutazione della zona in futuro dal momento che la casa vacanza risulta al momento scomoda.

BORGO SANT'ANTONIO-SALTO DI FONDI

Nel tratto costiero compreso tra Sperlonga e Terracina piacciono Borgo S. Antonio e Salto di Fondi dove i prezzi immobiliari sono più contenuti, 2000-2500 € al mq. in questo tratto piacciono anche gli immobili posizionati nel residence Rio Claro e che si scambiano a prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Da segnalare che sono in fase di ultimazioni i lavori per il rifacimento di viale delle Vittorie che aveva subito ingenti danni in seguito all'uragano che ha colpito la città nel mese di ottobre.

LAGOLUNGO DI FONDI

Nella zona di Lago Lungo all'ingresso di Sperlonga i valori scendono e si portano intorno a 2500-3000 € al mq. Bassa la richiesta per immobili da mettere a reddito: per un bilocale di 120 mila € posizionato a 500 metri dal mare si registrano canoni di locazione di 1000 € al mese a giugno, 1500 € a luglio e 2000 € ad agosto.

SPERLONGA

Non lontano da Terracina sorge Sperlonga, borgo storico da sempre molto apprezzato da acquirenti con una buona disponibilità di spesa. Il mercato immobiliare della zona si divide tra Sperlonga Alta e Sperlonga Bassa. A Sperlonga Alta, il borgo vecchio che sorge sulla parte più elevata del paese, acquistano coloro a cui interessa soprattutto la panoramicità del paesaggio piuttosto che la vicinanza al mare e la facilità a raggiungerlo. I prezzi vanno da 3500 a 5000 € al mq. Nella parte bassa sorge il lungomare Cristoforo Colombo dove si concentrano gli alberghi, residence e ristoranti e i valori arrivano a 6000 € al mq.

GAETA

Il mercato immobiliare di Gaeta segnala stabilità dei valori ma la domanda è vivace e l'interesse in aumento, visto che numerosi interventi sono in corso sulla cittadina al fine di migliorarla (restyling del lungomare di Serapo e del lungomare caboto, creazione di una pista ciclabile intorno alla città) così come si organizzano numerosi eventi (ad esempio le luminarie di Gaeta) per attirare turisti durante l'anno. Questo ha comportato anche un maggior interesse da parte di investitori che acquistano con la sola finalità di mettere a reddito l'immobile per brevi periodi. Infatti non solo si realizzano affitti turistici, concentrati soprattutto nel periodo estivo, ma anche affitti transitori per

color che si fermano in città per brevi periodi lavorativi. In tal caso si cercano piccoli tagli (monolocali e bilocali) oppure palazzine da trasformare in B&B. La maggior parte degli acquirenti proviene dalle province di Napoli e Caserta, a seguire ci sono residenti nel Frusinate e nella provincia di Roma e poi coloro che arrivano dalle altre parti d'Italia. Le richieste si concentrano su bilocali o piccoli trilocali il più possibile nelle vicinanze del mare e possibilmente dotati di pertinenze esterne, per una spesa che non supera i 230 mila €. Per la casa vacanza piacciono le abitazioni situate nel centro storico della città risalente al 1800-1900, attraversato da via dell'Indipendenza e dove si registrano prezzi medi di 2000-2500 € al mq. All'esterno di via Indipendenza sul Lungomare Giovanni Caboto le quotazioni delle soluzioni con fronte mare, per la vicinanza alla scogliera e al porto, arrivano a 3000 € al mq. Nella zona centrale della cittadina sono in corso anche delle nuove costruzioni acquistabili a 3300-3500 € al mq. Sempre molto apprezzate le abitazioni situate sul lungomare di Serapo, dove si concentrano le spiagge attrezzate: qui il fronte mare raggiunge 4000 € al mq. Sono presenti anche tipologie di prestigio che superano il milione di €. Superando la zona di Serapo, proseguendo sul lungomare, c'è il quartiere Medievale, dove la maggioranza degli immobili risale al 1300. Nella zona di via Pio IX, via Duomo, via Bausan i valori arrivano a 3500-4000 € al mq. In questa zona si concentrano le richieste di coloro che arrivano da fuori Lazio e coloro che apprezzano la vicinanza all'attracco del porto turistico. Sul mercato delle locazioni estive si registra un aumento di richieste per affitti settimanali. In generale per un bilocale di quattro posti letto 800 € a giugno, 1500-1600 € a luglio, 2500 € ad agosto e 1000 € a settembre.

FORMIA

Sono in leggera diminuzione i valori immobiliari a Formia in seguito all'abbondante offerta presente sul territorio. Numerose infatti le seconde case messe in vendita dal momento che sono spesso da ristrutturare e non sempre gli eredi o le famiglie hanno la liquidità necessaria. Di conseguenza i potenziali acquirenti sia di prima sia di seconda casa avendo più possibilità di scelta allungano le tempistiche di vendita e trattano sul prezzo. La ricerca della seconda casa si orienta su bilocali su cui impiegare cifre medie di 80-110 mila €. La casa vacanza si ricerca prevalentemente nelle zone di Gianola e San Janni dove se ne possono trovare a prezzi medi di 1300-1500 € al mq. Chi cerca la prima casa si orienta prevalentemente verso le località di San Pietro e San Giulio dove prevalgono le soluzioni degli anni '70 a prezzi medi di 1300-1400 € al mq. Sono due quartieri più residenziali e caratterizzati dalla presenza di servizi ed attività commerciali. Per un medio usato si spendono mediamente 1300-1400 € al mq. Prezzi più contenuti nel centro storico dove la qualità abitativa è di livello più basso, gli immobili sono spesso da riqualificare e i valori medi sono intorno a 900-1000 € al mq. Chi desiderasse invece delle soluzioni di prestigio si orienta verso le soluzioni indipendenti e semi indipendenti disponibili nelle zone che si sviluppano intorno a via Vindicio. Qui i prezzi salgono e si portano per un buon usato intorno a 1600-1700 € al mq.

MINTURNO-SCAURI

Le quotazioni immobiliari di Minturno Scauri sono stabili.

La maggioranza degli acquirenti risiede in Campania, regione geograficamente più vicina. La domanda si orienta su bilocali dal valore inferiore a 100 mila €, possibilmente con posto auto e spazio esterno. Alcune nuove costruzioni sono disponibili presso la Marina di Minturno: parliamo di appartamenti da 85-90 mq che possono costare 160-170 mila €. Una delle zone più richieste da chi cerca la casa vacanza è quella di Montedoro a Scauri apprezzata soprattutto dalle famiglie da momento che l'acqua è bassa e i prezzi medi si aggirano intorno a 2000-2100 € al mq. In seconda fila le quotazioni scendono del 10-15%. Piacciono anche le abitazioni situate nella Marina di Minturno dove, i valori per un buon usato, si aggirano intorno a 1500 € al mq.