

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia. Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monocalci e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

LATINA : INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI STABILI nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-8,7%	-4,0%	-0,7%	-6,5%	-7,3%	-12,2%	-7,4%	-5,4%	0%

Stabili i valori a Latina nei primi sei mesi dell'anno. Si registra un certo dinamismo dal lato della domanda in tutta la città, con un ritorno anche da parte degli investitori che comprano anche la casa vacanza in zona Borghi. A rilento le nuove costruzioni nella zona nord della città. Positivo anche il mercato delle locazioni grazie alla presenza dei lavoratori presso la Base Nato.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (54,8%), seguita dal quadrilocale (29,4%).

La distribuzione della disponibilità di spesa a Latina vede una maggiore concentrazione della fascia compresa tra 120 e 169 mila € (43,4%), seguita da quella immediatamente precedente (fino a 119 mila €).

COMPRAVENDITE: +4,9% a Latina città, +25,2% a Latina provincia

L'analisi delle compravendite registra un aumento del 4,9% a Latina città, maggiore l'incremento per la provincia che segnala un +25,2%.

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE LATINA

Nei primi sei mesi del 2016 i valori immobiliari di Latina sono stabili.

Le quotazioni della zona di **Latina Isonzo** e **Latina Est** registrano stabilità. La domanda è in aumento e il fatto che i proprietari siano più consapevoli del valore degli immobili ha agevolato l'incontro tra domanda ed offerta. I potenziali acquirenti sono alla ricerca di soluzioni in buono stato ma anche le case da ristrutturare sono prese in considerazione grazie agli incentivi fiscali. Si sono compravenduti soprattutto quattro locali acquistati da chi voleva migliorare la qualità abitativa. Acquisti anche da parte di persone che si spostano dai Borghi in città.

La zona Isonzo sorge all'interno della circonvallazione, offre soprattutto costruzioni degli anni '70, di cui si apprezza la metratura (intorno a 70 mq calpestabili): le soluzioni da ristrutturare costano al massimo 1400-1500 € al mq, quelle già a posto si scambiano a 1700-1800 € al mq. Chi volesse l'indipendenza si può orientare in zona Cucchiarelli, dove porzioni di trifamiliari e quadrifamiliari si scambiano al massimo a 300 mila €. L'area nord della città, in particolare i quartieri di Pantanaccio e Gionchetto, sono interessati da lavori di nuova costruzione che però procedono a rilento: i terreni sono stati acquistati all'epoca del boom immobiliare e ora i costruttori non hanno convenienza a costruire. Quelle completate sono proposte a 2000 € al mq, mentre l'usato in buone condizioni si valuta intorno a 1500 € al mq; anche a Borgo San Michele hanno costruito molto negli ultimi anni, ma il nuovo si vende a prezzi inferiori, che mediamente si attestano a 1600 € al mq. Della parte Est di Latina si segnalano le vie Botticelli, Manzoni e Raffaello Sanzio. Queste strade si trovano a ridosso della circonvallazione e hanno sempre una buona domanda nonostante ci siano edifici relativamente vecchi. L'usato medio costa circa 1600 € al mq, ma può raggiungere 2000 € al mq se l'appartamento è stato ben ristrutturato e si trova in contesti signorili. In queste strade sono in corso i lavori per la demolizione di vecchie abitazioni che poi ricostruite si vendono a 2700-2800 € 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. Molto elevato il ricorso al contratto a canone concordato con cedolare secca.

Nella zona di **Latina Scalo** si registra una ripresa della domanda immobiliare. I prezzi sono ancora in lieve calo e i potenziali acquirenti sono quasi sempre giovani al primo acquisto ora diventati sempre più esigenti e alla ricerca di trilocali su cui investire valori medi di 120-140 mila €. Tra gli acquirenti anche i militari della vicina Base Aeronautica e Base Nato. Latina Scalo è una frazione della città che si sviluppa attorno all'omonima stazione ferroviaria ed ha un'edilizia abbastanza omogenea, che consiste prevalentemente in palazzine realizzate in piccole corti. Le zone che vanno maggiormente sono quelle situate nei pressi della Stazione (via della Stazione e zone limitrofe) dove ci sono sia vecchie costruzioni degli anni '50 che si vendono a 1200 € al mq se da ristrutturare e 1500 € al mq se in buono stato. Non lontano ci sono nuove costruzioni sorte durante l'epoca del boom immobiliare (condomini e villette a schiera) a prezzi medi di 1800 € al mq. Le villette a schiera si trovano maggiormente in via Falcone e via Zenone di Elea, mentre coloro che desiderassero delle soluzioni indipendenti si spostano nelle zone periferiche di campagna dove per le soluzioni indipendenti i valori partono da 280 mila €. Oltre a coloro che acquistano la prima casa ci sono anche investitori che cercano bilocali su cui investire non più di 90 mila € e che poi affittano a 450 € al mese. A cercare casa in affitto sono single, separati e militari. Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero.

Sul mercato immobiliare dei quartieri **Q4 (Nuova Latina)** e **Q5 (Nascosa)** i valori immobiliari sono stabili e questo sta determinando una buona domanda immobiliare di prima casa da parte di giovani coppie e single. Numerosi anche gli acquisti migliorativi che hanno visto le famiglie spostarsi sulle ville singole di cui c'è molta offerta sul mercato in seguito ad un cambio generazionale in atto. I tagli più richiesti sono trilocali e quadrilocali, possibilmente in buono stato. Per un quattro locali si spende mediamente tra 180 e 200 mila € mentre per il trilocale si va da 140 a 150 mila €. I potenziali acquirenti considerano la presenza dei servizi in zona, lo stato del condominio e lo stato dell'immobile preferendo quelli che non necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Nuova Latina e Nascosa sono quartieri molto simili sia per tipologie sia per anno di costruzione, ma quello più richiesto è il Q5 considerato più signorile, più centrale e vicino a via Isonzo. Offre sia condomini sia villette a schiera costruiti tra gli anni '90 e gli anni 2000. I valori sono di 1600-1800 € al mq. La posizione periferica del quartiere Q4 e la vetustà degli immobili della zona determinano prezzi più contenuti, intorno a 1500-1700 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti in zona con prezzi intorno a 2000-2100 € al mq, valori ben al di sopra del budget della potenziale clientela.

Sul mercato delle **locazioni** la domanda è sempre buona e proviene soprattutto da giovani coppie e single, ma anche da qualche lavoratore trasfertista impiegato nelle aziende farmaceutiche delle zone limitrofe. I bilocali si affittano a 400 € al mese, mentre i trilocali costano tra 450 e 500 €; sebbene il contratto a canone libero sia ancora quello più stipulato, attualmente stanno prendendo piede quelli di natura concordata 3+2. Nella **zona dei Borghi** di il mercato è più dinamico a partire dagli inizi dell'anno e ha visto muoversi sia acquirenti alla ricerca della prima casa e sia acquirenti alla ricerca della casa vacanza. Sulla prima casa si registrano soprattutto acquisti migliorativi mentre sulla casa vacanza comprano persone intorno ai 50 anni alla ricerca di un bilocale possibilmente fronte mare. Sul fronte mare di **Borgo Sabotino** una soluzione usata registra valori intorno a 1200-1300 € al mq. Buona parte della domanda si concentra su Borgo Sabotino 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 €. 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 ma alcuni di essi avendo quotazioni più contenute 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. Piace anche Borgo Podgora di cui si apprezza anche la vicinanza alla SS Pontina e quindi comodo per chi lavora fuori città. Il nuovo si attesta intorno a 1800-1900 € al mq mentre i condomini più recenti in centro costano 1400-1500 € al mq; nelle aree più periferiche, invece, ci sono villette realizzate dagli anni '80 in poi. Le quotazioni sono simili per Borgo Piave che registra talvolta la domanda di immobili in locazione da parte dei militari che lavorano presso la vicina base aeronautica della Nato. 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. Si stipulano soprattutto contratti a canone libero.