

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE LATINA

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: stabili nel II sem 2017

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Il secondo semestre 2017 ha visto stabilità sul fronte delle quotazioni, rimaste invariate rispetto al semestre precedente.

Il mercato risulta comunque dinamico e si registra una ripresa in cui protagonisti sono soprattutto famiglie e giovani coppie alla ricerca della prima casa.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

Sulla base delle richieste pervenute nelle Agenzie del Gruppo Tecnocasa di Latina, la tipologia maggiormente richiesta è il trilocale (55,1%). La stessa tipologia prevale in offerta con il 45,3%.

La disponibilità di spesa concentra il 42,5% delle richieste nella fascia compresa tra 120 e 169 mila €.

COMPRAVENDITE: aumento generalizzato

I dati registrati dall'Agenzia delle Entrate sulle transazioni a Latina mostrano nel 2017 un aumento delle compravendite in città e in provincia, rispettivamente +9% e +8%.

TESTO INTEGRALE

Latina. Volano le compravendite e il mattone riprende slancio

CITTA'

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di **Latina** hanno registrato stabilità di valori.

Nei quartieri **Q4 (Nuova latina)** e **Q5 (Nascosa)** si registra una ripresa del mercato che vede protagonisti soprattutto famiglie e giovani coppie alla ricerca della prima casa. La zona Q5 è quella più quotata, 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 sono anche presenti immobili di tipologia signorile in grado di rispondere alle esigenze di una clientela più selettiva. Si segnalano prezzi medi di 1600-1800 € al mq con punte di 2000-2300 € al mq per le soluzioni di nuova costruzione, anche se quest'ultime incidono in misura minima in termini di numeri di compravendite annuali. I tagli più richiesti sono i 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 €. La posizione periferica, di parte del quartiere Q4 e la vetustà degli immobili della zona determinano prezzi più contenuti, intorno a 1500-1700 € al mq. 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 €; rispetto al passato, il contratto più stipulato è quello di natura concordata 3+2.

Mercato vivace **nell'area ovest di Latina**. La domanda di abitazioni proviene principalmente da famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. La tipologia più richiesta è il trilocale ubicato in contesti poco numerosi ed il cui valori si attestano mediamente tra 80 e 140 mila €. 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. In questo momento si registrano difficoltà nella vendita di immobili privi di ascensore e degli immobili a ridosso del centro storico a causa della vetustà delle abitazioni. Per le soluzioni sorte tra gli anni '40 e gli anni '50 si registrano valori medi di 1100-1150 € al mq. Piacciono le abitazioni situate a ridosso del centro commerciale Morbella. La zona piace perché si sviluppa verso il Lido di Latina ed è caratterizzata da piccoli contesti condominiali.

Le quotazioni della zona di **Latina Est** e **Latina Isonzo** registrano stabilità. Il ribasso dei prezzi negli ultimi anni e i mutui più vantaggiosi hanno determinato una ripresa della domanda sia da parte degli acquirenti di prima casa che di investitori. I secondi sono attirati anche dalla presenza dell'Università in zona Est con studenti che arrivano dal centro Italia. Investono 75-85 mila € per l'acquisto di bilocali. La parte più consistente delle compravendite rimane il cambio casa. Entrambe le zone sono piuttosto variegata con presenza di immobili che spaziano dall'economico, al signorile. La zona Est offre immobili civili e popolari risalenti agli anni '60 ed acquistabili a prezzi medi di 1.300 € al mq. Il medio in buono stato di manutenzione si vende intorno a 1.500 € al mq. Si registra la presenza di pochi interventi di demolizione del vecchio e ricostruzione del nuovo. In questi casi i prezzi arrivano a picchi di 2700-2800 € al mq.

Buona richiesta anche per la zona che, da via Isonzo e traverse arriva in centro. Qui si apprezzano le metrature e soprattutto i servizi, con presenza di scuole di ogni ordine e grado, banche, supermercati, etc. Le costruzioni, in genere, risalgono agli anni 70/75. Le soluzioni da ristrutturare si trovano a 1300-1400 € al mq, quelle già a posto si scambiano a 1700-1800 € al mq. Rimane buona la richiesta di case semi indipendenti nella zona Cucchiarelli dove si vendono immobili su più livelli a prezzi di poco superiori ai 300 mila €.

Cresce la richiesta per il quartiere di **Pantanaccio** dove sono in corso lavori per nuove costruzioni che suscitano interesse da parte dei potenziali acquirenti. Quelle completate sono proposte a 2.000 – 2.200 € al mq, mentre l'usato in buone condizioni si valuta intorno a 1.400 € al mq. A Borgo San Michele, oramai a tutti gli effetti diventato un quartiere della città, hanno costruito molto negli ultimi anni, ed un buon usato completo di accessori si scambia a prezzi medi intorno a 1400 € 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.

Mercato attivo nell'area di **Latina Scalo e Pontenuovo (Sermoneta)** nella prima parte dell'anno. Si registra infatti un aumento del numero delle richieste e delle compravendite. Ad alimentare la domanda sono prevalentemente famiglie e giovani coppie. Non mancano investitori che acquistano bilocali dal valore inferiore a 100 mila € e da affittare a 450 € al mese. Il quartiere vanta la presenza della stazione ferroviaria ragion per cui è apprezzata da coloro che per motivi di lavoro devono recarsi a Roma e ha un'offerta di abitazioni di recente costruzione particolarmente apprezzate e valutate mediamente intorno a 1500 € al mq. Ci sono anche villette a schiera, mentre coloro che desiderassero delle soluzioni indipendenti si spostano nelle zone periferiche di Monticchio, Doganella e Borgo Carso dove per questo tipo di immobili si parte dai 140mila € da ristrutturare fino ai 300mila € in buono stato. 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, giovani coppie, militari che lavorano presso la base dell'Aeronautica presente in zona, le aziende farmaceutiche e a Roma. Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero (4+4) ed il canone di un bilocale si attesta sui 400-450 € al mese.

Nella **zona dei Borghi** il mercato continua ad essere dinamico a partire dagli inizi dell'anno sia con acquirenti alla ricerca della prima casa che con acquirenti alla ricerca della casa vacanza. Gli acquirenti prima casa sono prevalentemente coppie giovani che aspirano ad acquistare soluzioni semi indipendenti o indipendenti, mentre la seconda casa viene ricercata da coppie tra i 40 ed i 50 anni con figli. Sul fronte mare di **Borgo Sabotino** una soluzione usata registra valori intorno a 1200-1300 € al mq, il taglio più richiesto rimane il trilocale in prima fila. Buona parte della domanda nei borghi continua a concentrarsi 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. Le richieste 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. 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.

PROVINCIA

In questo ultimo anno il mercato di **Aprilia** Centro ha dato segnali positivi con un aumento del numero delle compravendite grazie anche a mutui più convenienti. La tipologia più richiesta è il trilocale, mentre è in calo la domanda di acquisto dei quadrilocali, che trovano maggiori difficoltà di collocamento nel caso siano da ristrutturare. Infatti i prezzi hanno subito dei ribassi nel tempo ed i proprietari sono reticenti ad abbassarli ulteriormente. Questi ultimi, ad Aprilia Centro, si collocano tra 900 e 1000€ al mq per tipologie da ristrutturare e 1200 - 1300€ al mq per soluzioni ristrutturate. Le costruzioni più recenti, edificate da non più di 8 -10 anni, hanno raggiunto il valore medio compreso tra 1900 – 2000 € al mq. Il territorio della zona centrale, essendo satura dal punto di vista edilizio, trova poca opportunità invece per nuove edificazioni. Il mercato delle locazioni è stabile, con la richiesta che si concentra per tipologie medio-piccole, pur con requisiti precisi di vivibilità della zona e qualità dell'immobile, con la conseguenza che sono scartati gli immobili non in buone condizioni. In ordine ai canoni, il bilocale mantiene il valore degli ultimi anni, ovvero compreso tra i 400€ ed i 450 € mensili, mentre il trilocale si assesta tra i 500€ ed i 550€ mensili. Il mercato delle locazioni è stato reso più dinamico anche dall'introduzione del contratto a canone concordato.

Anche nella periferia sud-est di Aprilia si notano segnali positivi per quanto riguarda l' aumento delle compravendite in zona anche se i prezzi restano stabili. La tipologia più richiesta è la soluzione indipendente composta da 3 o 4 locali con giardino. I prezzi variano in base allo stato

dell'immobile da 70.000 a 130.000 Euro fino ad arrivare a 150.000 Euro per soluzioni più ampie e più rifinite. In questo momento di mercato sono penalizzate le ville particolarmente grandi con rifiniture di pregio, gli appartamenti e le case semindipendenti, perché il calo dei prezzi avuto in passato consente di acquistare una soluzione indipendente ad un prezzo di mercato a cui prima si vendevano gli appartamenti. Chi acquista in zona sono prevalentemente acquirenti prima casa che, grazie alla presenza della stazione ferroviaria di Campo di Carne, riescono a raggiungere Roma e il proprio posto di lavoro facilmente. L'andamento delle locazioni segue quello delle compravendite. La tipologia più richiesta è l'indipendente e il prezzo varia dai 400 ai 500 Euro mensili per un 3-4 locali fino ad un massimo di 600 Euro per una villa prestigiosa.

Il mercato immobiliare di **Gaeta** mostra stabilità dei valori. La domanda è in crescita e aumenta il numero di compravendite sia di prima casa sia di casa vacanza. La maggior parte dei turisti proviene dalle province di Napoli e Caserta, a seguire residenti del Frusinate e della 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 dotati di pertinenze esterne, per una spesa che oscilla rispettivamente tra 100-140 mila € e 150-230 mila €. Continua la crescita della domanda di coloro che desiderano avviare attività di B&B o affittacamere e che si indirizzano verso appartamenti vista mare, di ampia metratura e frazionabili.

Chi cerca la prima casa ricerca abitazioni situate più lontane dal centro e per questo più accessibili come prezzi. Per un buon usato si spendono mediamente 1900-2000 € al mq. Per chi cerca la casa vacanza sono maggiormente gettonate le località vicine al mare come il lungomare di Serapo, dove si concentrano le spiagge attrezzate e che, grazie al restyling comprensivo della realizzazione di una pista ciclabile, ha aumentato notevolmente l'interesse. Il fronte mare raggiunge qui 4000 € al mq. Qui sono presenti anche tipologie di prestigio che superano il milione di €. Dal lato opposto di Serapo c'è il lungomare Caboto dove le quotazioni sono più contenute essendo vicino alla scogliera e al porto, infatti il fronte mare è di 3500 € al mq. In questa zona la maggioranza degli immobili risale all'epoca medioevale. 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 provengono da fuori regione.

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.

Il mercato immobiliare di **Terracina** è molto dinamico e riscuote l'interesse sia di acquirenti italiani sia di acquirenti stranieri.

Infatti si registra una buona percentuale di persone residenti nel Nord Europa che desiderano acquistare in questa zona attratti dalle bellezze naturali e anche dai servizi che la cittadina offre tra cui i collegamenti con le isole Pontine. In genere si orientano sulle tipologie di prestigio che possono sfiorare anche il milione di euro.

La maggioranza degli acquirenti arriva dalla provincia di Frosinone grazie agli ottimi collegamenti garantiti dalla superstrada Monti Lepini e a seguire acquirenti provenienti da Roma.

In riduzione le richieste da parte di acquirenti residenti a Napoli e a Caserta. La domanda è prevalentemente per bilocali e trilocali da utilizzare come casa vacanza. Ci sono poi richieste ad uso investimento 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.

Le abitazioni preferite sono quelle posizionate sul lungomare Circe e nelle vie traverse del lungomare come via Sicilia, Via Sardegna, Via Basilicata e la zona Panoramica dove si possono trovare soluzioni indipendenti che, da ristrutturare, si scambiano a prezzi medi di 2200 € al mq. Tra Terracina e San Felice Circeo sul fronte mare sono presenti soluzioni che possono raggiungere i 4000 € al mq (punte che si toccano nella zona del Lido di Enea). A Terracina si segnala un mercato molto vivo sul segmento del commercio: le strade principali sono via Roma e viale delle Vittorie. Sono in corso importanti lavori per la costruzione di un ascensore che collega il centro storico di Terracina (i valori immobiliari sono di 1500-2000 € al mq) con la città bassa.

Questo potrebbe portare alla rivalutazione futura della zona dal momento che la casa vacanza risulta al momento scomoda. Lungo la fascia costiera tra Terracina e San Felice del Circeo sono presenti prevalentemente residence di medio alto livello dotati di campi da tennis, bar, e le quotazioni possono arrivare a 4500 € al mq per il fronte mare per scendere a 3200-3300 € al mq per le tipologie in seconda fila; valori di 1700 € al mq per soluzioni lato monte. Nel tratto costiero compreso tra Sperlonga e Terracina piacciono Borgo S. Antonio e Salto di Fondi dove i prezzi immobiliari sono più contenuti e gli immobili risalgono ai primi anni 2000. Le quotazioni per una soluzione in buono stato si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq. in questo tratto piacciono anche gli immobili posizionati nel residence Rio Claro, lato mare che si scambiano a prezzi medi di 2000-2500 € al mq.