

VITERBO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: stabili nel primo semestre 2017

| 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | I sem 2017 |
|-------|-------|--------|-------|--------|--------|-------|------|------|------------|
| -6,3% | +7,2% | -13,7% | -7,1% | -20,4% | -28,3% | -2,5% | 0% | 0% | 0% |

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2017 le quotazioni immobiliari di Viterbo sono rimaste invariate. Prezzi stabili nel Centro storico dove si registra un mercato positivo e le compravendite sono trainate dagli acquisti di seconde case da mettere a reddito ma anche da trasformare in B&B e case vacanza. Nella zona di Grotticella, Pietrare, Carmine e San Martino al Cimino la domanda è buona e proviene da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa, ma anche da investitori che intendono mettere a reddito oppure da turisti in cerca della casa vacanza. Sono sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari in zona La Tuscia - Garbini nella prima parte dell'anno.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (47,1%), seguito dal bilocale (26,4%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 70,0% dei casi.

LOCAZIONI: canoni dei bilocali in lieve aumento

I canoni di locazione sono in lieve aumento sui bilocali (+4,3%) e stabili sui trilocali.

Il mercato delle locazioni è attivo, il numero di richieste è in aumento anche grazie al trasferimento di alcune facoltà universitarie da Roma a Viterbo.

COMPRAVENDITE

Nel primo semestre del 2017 a Viterbo ci sono state 429 transazioni, con un aumento pari al +23,2% rispetto al primo semestre del 2016, in provincia sono state compravendute 1.138 unità immobiliari, cioè il 7,0% in più.

TESTO INTEGRALE

VITERBO. Compravendite in crescita dalla città alla provincia

Nel primo semestre del 2017 le quotazioni immobiliari di Viterbo sono rimaste invariate. Prezzi stabili nel **Centro storico** dove si registra un mercato positivo e le compravendite sono trainate dagli acquisti di seconde case da mettere a reddito ma anche da trasformare in B&B e case vacanza. Con quest'ultima finalità si rivolgono soprattutto romani, e in seconda battuta coloro che abitano in provincia di Viterbo, che ricercano le tipicità del borgo storico di epoca medievale, tra cui la pietra a vista e le travi in legno. In questo caso le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali, mentre la domanda di immobili da mettere a reddito si focalizza su bilocali dal valore medio di 48 mila € se da ristrutturare, per arrivare a circa 62 mila € se già ristrutturati. Il mercato delle locazioni è attivo, il numero di richieste è in aumento anche grazie al trasferimento di alcune facoltà universitarie da Roma a Viterbo. Il canone di un bilocale si attesta tra 300 e 350 €

al mese ed il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio. La zona di corso Italia, piazza della Rocca, piazza del Teatro e porta Romana, è stata ricostruita completamente dopo i bombardamenti della seconda guerra mondiale. Qui sono presenti piccole palazzine che ospitano trilocali e quadrilocali che, se completamente ristrutturati, possono raggiungere 1400 € al mq; tuttavia, le quotazioni scendono a 1100 € se ci si sposta nelle strade parallele e più interne, come via Marconi e via Macel Gattesco perché sono meno servite e meno luminose. Il quartiere di San Pellegrino è medioevale ed è caratterizzato da abitazioni risalenti al 1200 ed al 1300, apprezzate dagli amatori del genere che sono disposti a spendere tra 700 e 900 € al mq per l'usato da ristrutturare e 1200-1300 € al mq per le tipologie già rimesse a nuovo. I valori arrivano anche a 2000 € al mq se le abitazioni sono ristrutturate, hanno l'affaccio sulle piazze principali (Fontana Grande, del Teatro, San Faustino, della Rocca) e sono impreziosite da affreschi. Continua, invece, la flessione in zona San Faustino, dove c'è comunque una forte domanda da parte di stranieri che spesso gestiscono piccole attività commerciali.

Nella zona di **Grotticella, Pietrare, Carmine e San Martino al Cimino** la domanda è buona e proviene da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa, ma anche da investitori che intendono mettere a reddito oppure da turisti in cerca della casa vacanza. Chi compra l'abitazione principale si concentra soprattutto su trilocali da 70-75 mq, dotati di box auto e dal valore compreso tra 115 e 150 mila €. Gli investitori optano per bilocali e trilocali dal valore contenuto e che possano quindi garantire buoni rendimenti. Ad esempio in zona San Martino al Cimino è possibile acquistare un bilocale anche a 30-40 mila € ed i canoni di locazione si attestano su 300-350 € al mese. La domanda di appartamenti in affitto proviene principalmente da studenti e lavoratori trasfertisti ed i contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio oppure a canone concordato con cedolare secca al 10%. Diverse le esigenze per chi compra della casa vacanza, in genere si tratta di persone in arrivo da Roma che acquistano nell'hinterland di Viterbo in cerca di aree verdi e tranquille dove trascorre la fine settimana e le ferie. San Martino al Cimino è una frazione del comune di Viterbo che si trova a pochi chilometri dalla città, si tratta di un borgo del '600 (nella parte centrale) intorno al quale si è sviluppata un'area caratterizzata da ville, villette, casali e cascine, talvolta anche dell'800 o storiche in genere. Le quotazioni partono da 700-900 € al mq per l'usato da ristrutturare e arrivano a 1200-1500 € al mq per quello recente e in buone condizioni, mentre cascinali e rustici totalmente da ristrutturare costano tra 300 e 500 € al mq. Chi acquista la prima casa è interessato al quartiere Grotticella perché è molto residenziale, ospita palazzine di buona qualità ed è vicino al centro città. L'usato in buone condizioni costa 1500-1600 € al mq, mentre le soluzioni da ristrutturare si valutano 1200-1300 € al mq. Si continuano a costruire appartamenti e locali commerciali in zona Ponte dell'Elce, dove la richiesta per il residenziale è di 2200 € al mq. Soluzioni di recente costruzione sono presenti al Roncone, zona di stampo prettamente residenziale ed elitario dove i valori delle abitazioni possono arrivare a 3000 € al mq, vista anche la vicinanza al centro della città. Non lontano dal centro storico sorgono i quartieri Pietrare, caratterizzato da tipologie simili a quelle di Grotticella, ma con valori medi di 1200-1400 € al mq per un buon usato. Chi ha budget più contenuti si rivolge ai quartieri popolari di Carmine e Salamaro, sorti nel dopoguerra e caratterizzati dalla presenza di immobili di edilizia economica che si scambiano a prezzi che partono da 500 € al mq. Chi ama la tranquillità può optare per la frazione di Tobia, borgo immerso nella campagna circostante a Viterbo dove si possono trovare ville singole e soluzioni bifamiliari che si scambiano a prezzi medi di 1500-1800 € al mq.

Sono sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari in zona **La Tuscia - Garbini** nella prima parte dell'anno. Il numero di richieste è in crescita, anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito, anche se l'offerta è alta rispetto al numero di domande. A cercare casa sono

prevalentemente coppie e famiglie al primo acquisto oppure all'acquisto migliorativo: le tipologie più apprezzate sono trilocali, quattro locali e anche cinque locali, mentre il bilocale piace soprattutto agli investitori. Le zone maggiormente residenziali sono Santa Barbara, Santa Lucia ed Ellera. Quest'ultimo è un quartiere storico della città, ubicato nelle vicinanze del centro e ben servito: qui si possono acquistare appartamenti degli anni '70-'90 a prezzi che oscillano tra 1400-1600 € al mq per soluzioni da ristrutturare e 1900-2000 € al mq per quelli già rimessi a nuovo. Più economico il quartiere Pilastro, area popolare, caratterizzato da appartamenti inseriti in piccoli condomini sorti nel secondo dopoguerra: un appartamento da ristrutturare si valuta circa 800 € al mq, uno già rimesso a nuovo si valuta 1200 € al mq. La zona La Tuscia - Garbini - Villanova si caratterizza per la presenza di costruzioni sorte tra gli anni '60 e '70 fino ad arrivare agli anni '80. Garbini è situato appena fuori dalle mura del Centro Storico, è una zona abbastanza signorile ma i prezzi sono più abbordabili e i valori sono di 100-200 € al mq più alti rispetto a Pilastro; l'offerta edilizia risale al secondo dopoguerra, ma si è sviluppata più recentemente e ci sono tipologie anche di 15-20 anni fa. L'area di Riello è adiacente al Centro ed è sorta a partire dalla fine degli anni '90: qui per una tipologia recente si spendono mediamente tra 1700 e 2000 € al mq. Leggermente più economica l'area di Santa Barbara che si è sviluppata a partire dagli anni '80 ed evidenzia valori compresi tra 1500 e 2000 € al mq. Da segnalare che nell'area di Villanova - Garbini, Santa Barbara e Riello sono all'opera alcuni cantieri per la realizzazione di palazzine ad alte prestazioni energetiche: i valori del nuovo si attestano su 2000-2300 € al mq, mentre in zona Riello non si superano i 2000 € al mq. Il mercato delle locazioni è movimentato da giovani coppie, single, lavoratori trasfertisti e studenti universitari: il canone di un bilocale è di 350-400 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio e a canone concordato. Da segnalare la presenza di acquirenti ed inquilini che arrivano da Roma e che scelgono Viterbo perché i prezzi sono più contenuti.