

SPECIALE MERCATO IMMOBILIARE CIOCIARIA 2019

VEROLI-BOVILLE ERNICA

In lieve aumento il mercato di **Veroli**, città medievale posta nel cuore della Ciociara con antichissime origini.

Anche nel primo semestre 2019 si registra un buon fermento immobiliare, grazie soprattutto a prezzi moderati e a tassi di interesse vantaggiosi. Le quotazioni immobiliari si stanno stabilizzando. La maggior parte delle richieste di acquisto riguardano il centro storico, in particolare si ricercano appartamenti di 2-3 locali con terrazzi e giardini, soprattutto da parte di giovani coppie (prima casa).

Il centro storico, caratterizzato soprattutto da costruzioni medievali, attrae anche gli stranieri (Inglesi, Norvegesi, Canadesi, Americani, Thailandesi, Russi e Australiani) affascinati da soluzioni caratteristiche in pietra viva e con spazi esterni.

Ben collegate dalla superstrada Frosinone-Sora, le zone di **Castelmassimo, Casamari, San Giuseppe e Giglio di Veroli** offrono nuove costruzioni in edilizia privata, costituite da villini a schiera, bifamiliari e appartamenti: in queste zone il mercato è molto vivace, i prezzi si aggirano intorno ai 90-120 mila € per appartamenti e 130-150 mila € per villini.

In queste località si affacciano al mercato prevalentemente famiglie che si spostano da Frosinone o dai comuni limitrofi, facendo acquisti migliorativi, prediligendo l'immobile di qualità con caratteristiche di risparmio energetico, immerso nel verde ma comodo per raggiungere la città.

Si segnalano richieste di casali caratteristici con ampio terreno nelle zone di Santa Francesca e Scifelli da parte di professionisti, da adibire ad agriturismi e ma anche come abitazioni.

Il comune di **Boville Ernica**, che conta circa 9000 abitanti, ha un caratteristico centro storico anch'esso richiesto dagli stranieri (canadesi ed americani) che ricercano appartamenti con giardino e terrazzo; il loro budget varia dai 60.000 agli 80.000 €.

ALATRI e comuni limitrofi

Alatri, comune limitrofo a Frosinone, terzo per numero di abitanti della provincia con circa 28 mila abitanti vede, nel primo semestre 2019, una richiesta immobiliare orientata all'acquisto di immobili di qualità, con parametri energetici medio-alti e realizzati con buone rifiniture. L'acquirente tipo sono in gran parte giovani coppie e famiglie che si indirizzano su nuove costruzioni, ma anche su immobili ristrutturati con uno spazio esterno (giardino o terrazzo) ubicati nei pressi del centro. Stabili i prezzi e in crescita il numero delle compravendite. Nel centro storico e nei limitrofi comuni di **Colleparado e Vico nel Lazio** si segnalano richieste di monolocali e bilocali a prezzi vantaggiosi (si riescono possono trovare intorno ai 20 mila €) da destinare a seconda casa; la ricerca prevalente, in questo caso, è per immobili posizionati nei pressi di piazze e parcheggi. Aumentano le richieste di acquisto di soluzioni indipendenti anche nelle zone più periferiche dei suddetti comuni. Mercato vivace nella frazione di **Tecchiena**, dove è possibile acquistare villette a schiera e bifamiliari di nuova costruzione a prezzi medi intorno a 180 mila € (2-3 stanze da letto con doppi servizi e giardino). Ad acquistare anche famiglie che si spostano da Frosinone alla ricerca di soluzioni che non sono molto distanti dalla città e che garantiscano risparmio energetico, tranquillità ed aree verdi. Tecchiena, infatti, tra i punti di forza ha ottimi collegamenti con l'autostrada A1 ed il resto della provincia. Si possono acquistare anche case indipendenti e semi-indipendenti con corti o giardini, oppure casali in pietra da ristrutturare. Sta tornando vivace la richiesta di terreni edificabili, di fabbricati da riqualificare o demolire da parte di costruttori e

piccoli imprenditori che intendono fare piccoli interventi edilizi di massimo 5 unità abitative. Negli ultimi tempi, per facilitare l'incontro tra domanda e offerta, si sono registrate vendite con la formula del rent-to-buy o con riserva di proprietà.

ISOLA DEL LIRI-CASTELLIRI-ARPINO-MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari nella zona di **Isola del Liri** sono stabili. La domanda si orienta soprattutto sulla prima casa, con famiglie che ricercano trilocali e case indipendenti a ridosso del centro urbano che, molto spesso, fanno ricorso al mutuo. Negli ultimi anni si nota l'aumento dell'interesse da parte di giovani coppie, sempre a ridosso del centro storico, attratte dalla presenza di molti locali e dalla movida che ha ormai preso piede nella città in particolar modo nella "via" che costeggia la Cascata.

Isola del Liri, cittadina famosa per essere l'unico centro storico in Europa attraversato da una cascata naturale, è raggiungibile attraversando **Castelliri** un piccolo paese di circa 3000 abitanti che negli ultimi anni si sta rivalutando grazie all'incremento dei servizi, reso possibile grazie alla presenza della Superstrada Sora-Frosinone.

Mentre **Arpino**, città conosciuta per aver dato i natali a Cicerone, conquista il cuore di inglesi, tedeschi, francesi e si conferma come uno dei luoghi preferiti per acquistare una seconda casa. I potenziali acquirenti sono attratti da immobili antichi, con rifiniture di particolare pregio da utilizzare come dimora per le vacanze e nei week-end. Le campagne e le zone collinari sono decisamente amate dagli stranieri che, proprio per questo motivo, scelgono questi luoghi.

A **Monte San Giovanni Campano**, comune di circa 13.000 abitanti, il mercato immobiliare è prettamente di prima casa; la richiesta nel centro storico si indirizza su appartamenti con giardini o terrazzi, mentre nelle frazioni la tipologia più richiesta è la casa indipendente con giardino.

PIEDIMONTE SAN GERMANO

Piedimonte San Germano è un crocevia strategico in quanto si trova in prossimità di Cassino, vicino all'uscita dell'Autostrada del Sole e ai piedi del monte Cairo. La FCA ha qui costruito uno dei suoi stabilimenti più moderni con migliaia di lavoratori, favorendo un indotto industriale e di servizi in zona. La vicinanza a Cassino rende il territorio ambito anche dai Cassinati e dalle persone che qui lavorano alla ricerca di un luogo meno caro e più a dimensione d'uomo. Nel primo semestre 2019 si registra ancora una diminuzione dei prezzi ed un calo del numero delle richieste dovuto principalmente alla crisi che sta attraversando lo stabilimento FCA. Il mercato è comunque vivace grazie ai prezzi contenuti degli immobili, ai tassi dei mutui mai così bassi. Le tipologie più richieste sono quelle di media grandezza 3-4 locali con metrature tra gli 80 e i 100 mq. La motivazione principale (circa 70%) è costituita dall'acquisto della prima abitazione, con prevalenza di giovani coppie.

La zona più richiesta è Piedimonte bassa, in quanto offre anche costruzioni recenti ed è vicino ai principali servizi; la zona di Piedimonte alta è meno richiesta e i prezzi sono decisamente più bassi. Molto vivace il mercato delle locazioni con ottimi rendimenti legati anche alla presenza di numerosi trasfertisti: le tipologie più richieste sono i 2 e i 3 locali ammobiliati, con valori che vanno da € 300 per un bilocale a € 350 per un trilocale.

SORA

Il mercato immobiliare nel comune di **Sora** è sostanzialmente stabile. Il mattone è animato da acquirenti di prima casa che ha come protagonisti famiglie e giovani coppie alla ricerca di quadrilocali e case indipendenti.

La zona del centro e la prima periferia sono le zone più quotate poiché caratterizzate da una maggiore vicinanza ai servizi, mentre troviamo prezzi più contenuti nelle zone periferiche e nei comuni limitrofi determinati anche dalla vetustà degli immobili costruiti negli anni '70-'80.

Un leggero aumento degli investitori stranieri si registra nel comune di **Posta Fibreno**: scelgono le rive del Lago come meta turistica di vacanze e week-end, così come il centro storico di **Fontechiari** caratterizzato dalle costruzioni in pietra dell'800.

ANAGNI

Il primo semestre del 2019 ha mostrato una leggera diminuzione delle richieste rispetto all'anno precedente per quanto riguarda acquisto prima casa e stabilità sul segmento seconda casa.

Gli acquirenti alla ricerca degli appartamenti hanno privilegiato gli immobili già ristrutturati e fuori le mura del centro storico e coloro alla ricerca di soluzioni indipendenti hanno scelto le zone limitrofe al centro.

Chi desidera un appartamento si orienta sul trilocale, mentre chi predilige le soluzioni indipendenti opta per una metratura tra 80 e 100 mq, con 500-1000 mq di corte.

Poche le nuove costruzioni realizzate, immesse sul mercato a prezzi distanti dalla capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

PALIANO

Il prezzo medio degli appartamenti all'interno del paese è compreso tra € 500 e € 1.000 al mq.

La tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento sono ville e case indipendenti ubicate in zone limitrofe al centro del paese, le cui quotazioni rispetto agli appartamenti, mostrano un incremento di circa il 10% negli ultimi anni in media € 1.000,00 al metro quadro.

La gran parte degli acquirenti sono giovani coppie in cerca della prima casa di medio taglio ed in minoranza famiglie in cerca di una seconda casa.

ALTIPIANI DI ARCINAZZO

Altipiani di Arcinazzo è una caratteristica località montana con vocazione prettamente turistica da cui si raggiunge con estrema facilità il paese di Filettino, situato nel contesto del Parco Naturale Regionale dell'Appennino Monti Simbruini e la rinomata cittadina termale di **Fiuggi**, da cui dista solo 5 km. Il mercato immobiliare della zona è costituito prettamente da compravendite di seconde case ed interessa una clientela prevalentemente romana o del litorale laziale anche se nell'ultimo anno si affacciano anche clienti di Frosinone e provincia. Il centro storico si mantiene invece per lo più destinazione di un turismo romano o prima abitazione per stranieri.

Gli acquirenti sono spesso pensionati che acquistano piccoli appartamenti nella zona centrale per lo più bilocali tra i 10.000 e i 15.000 €, posizionati al piano terra o in palazzine dotate di ascensore e adiacenti a tutti i servizi. Si affacciano sul mercato anche famiglie con bambini che, oltre ai trilocali con giardino al prezzo medio di 39.000 €, si concentrano sull'acquisto di ville unifamiliari (da 70.000 € a 150.000 €). I prezzi continuano ad essere molto contenuti rispetto a tutto il territorio della Ciociaria e si aggirano su valori tra i 10-15 mila € per i bilocali, 18-23 mila € per i bilocali con giardino, 25 mila € per i trilocali, 35-45 mila € per trilocali con giardino, fino a 150 mila € per soluzioni unifamiliari. In zona Piglio aumenta la richiesta di acquisto di prima casa da parte di giovani coppie che alzano il loro budget per appartamenti sulla zona centrale maggiormente servita spingendosi fino a 60.000 € per trilocali di ampia metratura.

FIUGGI

Nel primo semestre del 2019 il mercato di **Fiuggi**, città termale e turistica della Ciociaria, ha confermato il trend dell'anno precedente: le quotazioni immobiliari hanno avuto un ulteriore ribasso sulle tipologie più ampie (4 locali hanno prezzo di vendita di poco superiore al 3 locali, sotto 95.000 €), meno evidente per le tipologie più piccole 2 e 3 locali i cui prezzi sono compresi tra i 24.000 e i 28.000 € per i bilocali e tra i 45.000 e 50.000 € per i trilocali (in entrambi i casi soluzioni ristrutturare o recenti).

L'offerta è superiore alla domanda: l'80% degli immobili presenti sul mercato è costituito da seconde case, ma la domanda si è ridotta drasticamente rispetto al passato. In aumento il mercato dell'abitazione principale, costituito da potenziali acquirenti provenienti da paesi limitrofi, attirati dai prezzi contenuti.

Coloro che comprano seconde case provengono dalla vicina Roma e dalla Campania, il loro budget è tra i 30.000-40.000 €.

ATINA E RESTO DELLA VALLE DI COMINO

Tra i vari Comuni della Valle di Comino (Picinisco, Gallinaro, San Donato Valle di Comino, Alvito, Casalattico e Casalvieri) **Atina** è decisamente il Comune con il maggior fermento commerciale, elemento che ha fatto registrare nel primo semestre del 2019 un notevole aumento delle richieste residenziali, prevalentemente destinate all'acquisto dell'abitazione principale da parte di giovani coppie o di single. I prezzi medi dell'usato ad Atina sono tra 600-700 € al mq nell'area centrale, mentre nella parte periferica i valori scendono a 400-500 € al mq. Sul nuovo si registrano prezzi medi compresi tra 850 e 1000 € al mq, con punte di 1300 € al mq. Le tipologie più richieste sono trilocali e quadrilocali per la zona di Ponte Melfa, mentre immobili indipendenti o semi-indipendenti con giardino per le altre località. I venditori sono prevalentemente proprietari di seconde case che risiedono in località lontane o addirittura terze generazioni di immigrati che vendono immobili in passato usati come casa vacanza per l'estate. Fenomeno particolare è risultato l'interesse da parte di stranieri che non hanno nessun legame con il territorio ed acquistano nella Valle soluzioni indipendenti o parzialmente indipendenti con giardino ed edifici cielo-terra nel centro storico.

CASSINO

Continua il trend dinamico del mercato residenziale della città di **Cassino**. Le motivazioni sono da ricondurre prevalentemente all'abbassamento dei prezzi negli ultimi anni, alla posizione geografica notevolmente vantaggiosa che vede Cassino a metà strada tra Roma e Napoli sulla direttrice dell'Autostrada del Sole, all'assetto urbanistico particolarmente razionale e fluido ed alla presenza di diverse facoltà universitarie che contano circa 7.500 iscritti fuori sede. Si aggiunge inoltre la presenza del Tribunale che raccoglie un'area geografica che spazia dall'alto Casertano al Sud Pontino e la presenza di un turismo religioso con numerosi visitatori che si recano all'abbazia di Montecassino, oltre al fatto di ospitare l'importante stabilimento FCA.

Nel primo semestre dell'anno il mercato immobiliare del comune di Cassino, spinto oltre che dai prezzi contenuti degli immobili anche dai tassi dei mutui particolarmente vantaggiosi, è stato vivace sia in termini di transazioni prima casa sia su acquisto per investimento. Continua il processo di stabilizzazione dei prezzi, già avvertito a partire dal 2017. Per la zona centrale l'interesse maggiore è stato riservato alla vendita di appartamenti usati in condomini con spazi comuni e presenza di posto auto o garage. Le tipologie più richieste in centro sono i tagli piccoli (valori degli immobili compresi tra 60/75 mila € per i bilocali e 100/135 mila € per tipologie

trilocali) utilizzate sia come abitazione principale sia come investimento (con rendite lorde annue tra il 4 e il 6%). Massiccia la richiesta per il nuovo, che focalizza l'interesse sui trilocali, ma anche bilocali e quadrilocali, in classe energetica performante i cui prezzi medi vanno da 1.800 a 1.900 al mq. Le zone dell'immediata periferia sono particolarmente richieste quando si tratta di tipologie immobiliari bifamiliari o plurifamiliari di nuova o recente costruzione e con giardino. In contesti di immediata periferia è dinamico il segmento delle nuove costruzioni e i tempi di vendita sono più veloci. Il mercato della locazione interessa maggiormente i giovani e le giovani coppie che, per precarietà lavorativa, non hanno accesso al credito; la richiesta è maggiormente concentrata su bilocali e trilocali arredati, con canoni medi mensili compreso tra 350 e 500 €. Si segnala che la locazione per studenti è leggermente diminuita a causa dell'offerta di alloggi di proprietà dell'Ente, mentre è in aumento la locazione da parte di studenti stranieri.

CERVARO

Il mercato immobiliare del Comune di **Cervaro** nel primo semestre 2019 è particolarmente orientato su tipologie indipendenti e porzioni di immobili con giardino a prezzi particolarmente contenuti. Piacciono i tagli piccole e medi in zona centrale, con valori compresi tra 30 e 60 mila €. La maggior parte delle richieste riguardano la prima casa. In questa prima parte dell'anno riscontriamo un deciso interesse all'acquisto da parte di giovani che, complici i prezzi vantaggiosi e i tassi particolarmente bassi, si immettono sul mercato. Buona anche la domanda di immobili di recente costruzione, appartamenti o ville unifamiliari e plurifamiliari con giardino, costruiti a ridosso del centro e con valori medi compresi tra gli 80 ed i 185 mila €.