

MERCATO IMMOBILIARE VITERBO

Stabile il mattone nella Città dei Papi: il Centro storico è movimentato da investitori

Da secoli Viterbo è definita la Città dei Papi, in memoria del periodo in cui la sede pontificia fu spostata in questa città, in alcune zone porta ancora il segno di quel fasto. Ma in pochi sanno che la città ha origini molto antiche, addirittura si pensa che il nome stesso "Viterbo" derivi dal latino *Vetus Urbs*, cioè Città Vecchia. Inoltre questo capoluogo di antica origine etrusca possiede anche il più vasto centro storico medievale d'Europa (N.d.R. leggere, del Mondo), circondato da alte mura e da massicce torri ancora oggi intatte, con accesso da 8 porte.

La città è famosa anche per altre curiosità che navigando in rete è possibile scoprire, ma per indicazioni sul mercato immobiliare meglio consultare le analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa.

Nella prima parte del 2019 le quotazioni degli immobili a Viterbo sono ancora stabili.

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI NEL TEMPO

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem19
+7,2%	-13,7%	-7,1%	-20,4%	-28,3%	-2,5%	0%	0%	0%	0%	0%

DOMANDA E DISPONIBILITA' DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta e anche quella più presente sul mercato dal lato dell'offerta è il trilocale, rispettivamente **43,8%** e **78,4%**. I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 69% dei casi, valore un po' più alto rispetto alla media dei capoluoghi di provincia italiani, dove la stessa cifra inferiore a 119 mila € è richiesta nel 49,5% dei casi.

COMPRAVENDITE: aumentano sia in città che in provincia

Nei primi 9 mesi del 2019 aumenta il numero di compravendite in città ed in provincia. In città sono state acquistate 661 unità immobiliari, pari al +11,8% rispetto allo stesso periodo del 2018, mentre la provincia chiude l'anno con 1912 transazioni, +7,2% rispetto all'anno precedente.

ANALISI DEI QUARTIERI

Nel **Centro storico**, il primo semestre dell'anno, ha evidenziato una lieve flessione del numero di richieste da parte di investitori, categoria che compone la maggior parte della domanda in questa area della città. In particolare si registra un mercato leggermente più lento nelle zone di **San Faustino, piazza della Rocca e piazza del Sacratio**. Bene invece le tipologie di prestigio, per le quali si è disposti a spendere cifre anche più alte rispetto a quelle di mercato. La domanda di famiglie è bassa ed in genere si focalizza sulle zone di **via Garibaldi, via Cavour, piazza del Teatro, corso Italia e via Matteotti** dove si acquistano abitazioni costruite dopo i bombardamenti della seconda guerra mondiale (anni '50-'60) e spesso dotate di ascensori e terrazzi. Il mercato immobiliare del **Centro storico** è comunque **movimentato principalmente da investitori**, spesso in arrivo da Roma in cerca di tipologie da mettere a reddito, da trasformare in B&B e case vacanza oppure da utilizzare come seconda casa. Chi compra per investimento si focalizza su bilocali e trilocali con una spesa media che si attesta tra 50 e 70 mila € per poi affittare a studenti universitari oppure a militari. Il canone di una stanza singola è di 200 € al mese, il bilocale si affitta a 300 € al mese, mentre per i trilocali la spesa si attesta su 350 € al mese, con punte massime di 380-400 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli 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 palazzine che ospitano trilocali e quadrilocali che, se completamente ristrutturati, possono raggiungere 1400 € al mq; tuttavia, le quotazioni scendono a 1100 € al mq 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 a 2000 € al mq per le abitazioni sono ristrutturate con affaccio sulle piazze principali (**Fontana Grande, del Teatro, San Faustino, della Rocca**) e se impreziosite da affreschi.

Mercato vivace in zona **Cappuccini** nella prima parte del 2019. La domanda proviene da famiglie in cerca della prima casa e le richieste si focalizzano principalmente su tipologie composte da 3 camere, sala e cucina per un totale di circa 100 mq. Da segnalare che in **zona Capretta** sono stati realizzati alcuni acquisti per investimento, in questo caso la scelta ricade su tipologie da 40 mq circa per un valore medio complessivo che si attesta su 75-80 mila €. La domanda di case in affitto è alta, il canone di un bilocale arredato è di 380-400 € al mese, i trilocali si affittano a 450-480 € al mese ed i quattro locali costano 500-550 € al mese. **Zona Cappuccini** è caratterizzata da palazzi realizzati tra gli anni '50 e gli anni '60 ed i valori di tipologie ristrutturate si attestano su 1400-1500 € al mq. Quotazioni più elevate, 1700 € al mq, si registrano su **via Genova e via Cattaneo**, dove si trovano tipologie di qualità superiore alla media realizzate negli anni '80. Più recenti le soluzioni presenti in **zona Capretta**, area che si è sviluppata dalla fine degli anni '90 in poi. Si tratta di un'area in espansione con cantieri attivi per la realizzazione di nuove palazzine: i valori del nuovo si attestano su 2400-2500 € al mq, mentre per l'usato la spesa scende a 1500-1700 € al mq.