

Prezzi di partenza più bassi e costantemente in calo permettono di non ricorrere a mutui troppo eccessivi

In provincia di Roma la prima casa è al mare

Anzio, Lavinio, Torvalanica e Ardea le zone più convenienti, Ostia e Fiumicino le più costose. Bilocali e trilocali sono ancora una volta i tagli più richiesti ma sul litorale anche il 4 vani ha un buon mercato

di Ludovico Casaburi

ROMA - Il litorale è la zona dove si registra il maggior fermento immobiliare nell'area della provincia di Roma.

Non si tratta di acquisto di seconde case o di immobili destinati all'uso turistico: protagonisti di un mercato di locazione attivo soprattutto prima e durante il periodo estivo - ma di veri e propri acquisti di necessità, ovvero di prime case, generati da prezzi più bassi e in calo rispetto a quelli della città.

In questo senso, anche la difficoltà di accesso al credito che tanto ha influito sulla performance del mattone italiano viene di fatto superata perché i costi ridotti offerti dal litorale consentono di accendere mutui non per forza di grande entità e ottenere rate mensili contenute.

Ecco le prime informazioni fornite dall'indagine condotta dal Centro Studi di REplat S.p.A. sull'andamento del mercato immobiliare del litorale romano nei primi 6 mesi del 2010.

«Sì, l'acquisto di prime case sulla costa della provincia di Roma sta diventando

Più in generale, il litorale Nord è in media più caro di quello Sud: il bilocale che costa meno si può infatti trovare in zona Anzio-Lavinio mentre il trilocale più caro si trova nell'area di Fregene-Maccarese.

Dalla tabella dei prezzi più probabili per zona elaborato dal Centro Studi REplat è interessante vedere come Civitavecchia risulta essere un buon compromesso per chi è in cerca di un immobile tutto sommato economico che si trovi comunque in una città.

Il maggiore calo dei prezzi si è registrato mediamente per le metrature più grandi, ovvero i quadrilocali che, al contrario di Roma, sulla zona costiera riescono ad avere buon mercato nonostante le tipologie più richieste rimangono sempre i bilocali e i trilocali.

L'unica area in controtendenza è quella di Fregene-Maccarese dove i prezzi sono aumentati per tutte e 3 le tipologie.

«E infatti questa è stata una delle aree meno richieste nei primi 4 mesi dell'anno», dice Ulpiani. «La domanda di immobili è tornata ad avere segno positivo soltanto a maggio e giugno, proprio a ridosso dell'estate». In particolare, le zone maggiormente richieste sono Ladispoli



Ostia

un'alternativa reale per una fetta della popolazione del Lazio», conferma Paolo Ulpiani, vice presidente di REplat S.p.A. e responsabile commerciale per il Lazio, la Sardegna e il Molise.

«Senza contare la forte appetibilità che questo mercato possiede nei confronti degli immigrati. Ciò che incide maggiormente sulla scelta definitiva è comunque la sede lavorativa dell'acquirente e la presenza o meno di buoni collegamenti di trasporto pubblico».

Quest'ultimo è anche uno dei motivi per cui Ostia risulta la cittadina più richiesta del litorale romano nonostante sia al contempo quella che presenta i prezzi più alti. Si tratta, infatti dell'area più facilmente raggiungibile dalla Capitale grazie ad alcuni collegamenti pubblici come, ad esempio, i treni Frecce del Mare.

(24%), Santa Marinella e Ostia (23%). Per quanto riguarda l'offerta, invece, oltre il 50% di essa è composta da trilocali: la maggiore concentrazione di proposte è stata registrata a Ostia (25%), Ladispoli (20%) e Civitavecchia (19%). Stando agli indici percentuali di domanda e offerta, Ostia e Ladispoli sono le regine del litorale romano.

Sono state loro le uniche cittadine a registrare una domanda sempre positiva nell'arco dell'ultimo semestre e un'offerta leggermente negativa solo a partire da aprile, per Ostia, e da marzo, per Ladispoli.

Valori quasi sempre negativi, invece, per la zona sud della costiera romana, in particolare ad Anzio-Lavinio, a Nettuno e a Torvalanica-Ardea dove l'offerta è stata positiva per i primi 4 mesi dell'anno.

PREZZI PIÙ PROBABILI PER ZONA

	BILO	TRILO	4 LOCALI
Civitavecchia	173.625	212.420	275.050
Santa Marinella	187.975	235.680	313.575
Ladispoli	167.565	214.970	257.615
Fregene - Maccarese	210.560	236.425	382.850
Fiumicino	214.265	229.100	325.455
Ostia	270.950	310.050	377.860
Torvalanica - Ardea	158.780	205.310	296.250
Anzio - Lavinio	146.380	248.910	292.500
Nettuno	165.780	245.480	302.230

INDICE DEI PREZZI (var. percentuale)

	BILO	TRILO	4 LOCALI
Civitavecchia	-1,89	-7,43	-4,91
Santa Marinella	-1,99	2,76	-6,12
Ladispoli	-3,28	2,80	0,67
Fregene-Maccarese	2,73	3,56	2,91
Fiumicino	-7,73	-1,05	-6,20
Ostia	-0,56	0,96	-1,66
Torvalanica-Ardea	-3,03	-4,82	-3,36
Anzio-Lavinio	2,16	-7,44	-5,92
Nettuno	1,38	-1,56	-4,77
	-12,21	-12,22	-29,36

DOMANDA (var. %)	GEN.	FEB.	MAR.	APR.	MAG.	GIU.
Civitavecchia	-2,97	-2,39	-1,95	0,34	-1,59	-4,38
Santa Marinella	-5,25	-6,37	-4,24	-5,85	-3,66	-5,90
Ladispoli	2,42	2,36	3,62	1,24	1,63	1,50
Fregene-Maccarese	-4,68	-8,83	-6,63	-1,18	0,87	1,45
Fiumicino	1,28	4,12	3,35	6,25	-1,97	-1,21
Ostia	7,18	9,59	10,50	8,06	11,86	12,05
Torvalanica-Ardea	-3,19	-5,27	-5,41	-1,64	-2,11	-4,84
Anzio-Lavinio	-5,34	-5,43	-5,66	-5,62	-4,97	-4,18
Nettuno	-7,57	-5,00	-5,47	-6,16	-4,45	-2,08

OFFERTA (var. %)	GEN.	FEB.	MAR.	APR.	MAG.	GIU.
Civitavecchia	14,77	12,89	14,16	16,34	13,48	9,43
Santa Marinella	4,17	5,16	1,59	-1,34	-1,50	-1,65
Ladispoli	3,51	1,01	-1,62	-2,38	-4,38	-1,71
Fregene-Maccarese	2,26	-1,65	-1,13	-2,22	-1,47	-1,84
Fiumicino	6,62	4,40	7,01	6,67	9,60	8,00
Ostia	2,54	0,58	0,88	-0,13	-3,26	1,22
Torvalanica-Ardea	3,18	5,57	7,57	4,86	-2,86	-2,42
Anzio-Lavinio	-3,93	-1,91	-3,34	-2,15	-5,13	-3,48
Nettuno	-5,61	-4,64	-4,55	-5,15	-5,76	-6,15