

MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2026

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa 12.11.26

LATINA CITTA' - *Martin Scaldaferri, Affiliato Tecnocasa*

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i prezzi immobiliari rilevati nella città di Latina sono stabili.

Nel **Centro e nel Centro Storico** il mercato presenta valori medi nell'ordine di 2100-2200 € al mq, con una significativa variabilità in base alla zona, allo stato manutentivo e alle caratteristiche dell'edificio. Il patrimonio edilizio è prevalentemente costituito da fabbricati degli anni '50-'60; la presenza di immobili privi di ascensore o da riqualificare determina, in alcuni casi, valori sensibilmente inferiori alla media. ***C'è interesse per gli investimenti destinati alla locazione, sostenuti dalla domanda proveniente dal mercato universitario.*** Le stanze singole vengono attualmente proposte indicativamente tra 300 e 380 € al mese, con valori più elevati per immobili ristrutturati, situati in prossimità dei principali poli universitari e dei servizi. Nel complesso, la domanda premia soprattutto immobili in buone condizioni, efficienti sotto il profilo energetico e dotati di spazi esterni, mentre gli immobili da ristrutturare continuano a rappresentare un segmento rilevante soprattutto nelle zone centrali.

Il mercato immobiliare dei **Borghi** evidenzia una sostanziale stabilità dei prezzi. La domanda si concentra prevalentemente sulle abitazioni indipendenti, dotate di giardino e con metrature medie, per le quali i valori di compravendita si attestano mediamente tra 1400 e 1600 € al mq. Analizzando più nel dettaglio le singole località, a **Borgo Sabotino** si registra una flessione dei prezzi. L'offerta immobiliare comprende appartamenti realizzati tra gli anni '80 e '90, villette a schiera e abitazioni di più recente costruzione. Per un immobile usato in buone condizioni, i valori oscillano mediamente da 1400 a 1500 € al mq. Nella zona del **Lido**, si ricercano soprattutto le soluzioni in buono stato di manutenzione e in posizione privilegiata, in particolare piacciono gli immobili fronte mare. In questo segmento, i prezzi di compravendita si attestano mediamente tra 2000 e 2300 € al mq. A **Borgo Santa Maria** si inizia a notare un rallentamento della domanda abitativa e una limitata presenza di nuove costruzioni. Attualmente i prezzi si attestano intorno ai 1400 € al mq. **A Borgo Bainsizza** si registrano le quotazioni più contenute, anche in relazione alla vicinanza alla discarica. I valori immobiliari si collocano mediamente tra 900 e 1100 € al mq. Diverso l'andamento di **Borgo Podgora**, che si conferma la località con le quotazioni più elevate, i prezzi medi si attestano infatti tra 1600 e 1800 € al mq. Il mercato degli affitti restituisce la difficoltà per chi è alla ricerca di un'abitazione: la disponibilità di immobili destinati agli affitti residenziali è limitata perché molti proprietari preferiscono orientarsi verso le locazioni brevi o stagionali, in particolare durante il periodo estivo. Ad oggi un bilocale si affitta a 450 € al mese, mentre per un trilocale il canone si attesta intorno ai 550 € al mese.

Prezzi stabili nei quartieri **Nascosa e Nuova Latina** anche se iniziano ad avvertirsi i primi rallentamenti. Parliamo di due quartieri in cui si realizzano soprattutto acquisti di abitazione principale: il parco immobiliare risale agli anni '90 e spesso necessita di interventi di

Fonte: Gruppo Tecnocasa

riqualificazione esterna. Nascosa, rispetto a Nuova Latina, è più servito dal momento che gode della vicinanza di numerosi servizi e questo determina la presenza di prezzi più elevati che si aggirano, per un buon usato, intorno a 2000 € al mq. A Nuova Latina si vende intorno a 1800 € al mq. Sono disponibili sia appartamenti in condomini sia villette a schiera e singole. Quasi tutti gli immobili sono dotati di box e posto auto. Sono presenti anche piste ciclabili e aree verdi. Negli anni sono diminuiti gli investitori che comprano per mettere a reddito l'immobile e sempre più numerosi sono coloro che vendono la casa. Nelle aree più esterne ci sono ville singole importanti degli anni '60-'70 che spesso sono vendute per poter acquistare in città. Sul mercato della locazione si segnala un andamento stabile, ma la bassa offerta fa sì che i canoni di locazione si siano leggermente alzati, parliamo di valori intorno a 550 € al mese.

Leggera diminuzione per i prezzi delle case nel quartiere di **Latina Nord** (viale XVIII Dicembre, piazza S. Maria Goretti) dove prevalgono condomini degli anni '80, spesso da ristrutturare, con barriere architettoniche e privi di box o posto auto, Spesso sono frutto anche di eredità. ***Acquistano soprattutto famiglie*** e sono in diminuzione gli investitori, che privilegiano comunque case da affittare a studenti della facoltà di Medicina. Sono rimasti stabili i valori a **Gionchetto** dove ci sono costruzioni, sorte tra il 2007 e il 2015, e altre ancora in fase di costruzione e che si scambiano a prezzi medi di 3400 € al mq. Sono presenti anche villette costruite tra gi anni '60 e gli anni '70. A **Borgo Piave**, posizionato ad alcuni chilometri da Latina, i prezzi più contenuti hanno stimolato l'acquisto da parte di persone che hanno un budget più limitato e che desiderano vivere in un posto da cui è agevole accedere alla strada statale Pontina e raggiungere luoghi di lavoro ad Aprilia o Pomezia. Si acquista un immobile usato con 1600 € al mq.

A **Latina Scalo** la domanda di abitazioni proviene anche da famiglie che si trasferiscono da Roma e dalla Campania per lavorare nelle aziende farmaceutiche presenti in città. ***Numerosi sono inoltre i pendolari verso Roma, favoriti dalla presenza della stazione ferroviaria.*** L'offerta comprende anche villette a schiera, mentre chi cerca soluzioni indipendenti tende a spostarsi nelle zone periferiche di campagna, dove i prezzi partono da 240-250 mila €. Per un buon usato le quotazioni medie si attestano intorno a 1600-1700 € al mq. Le nuove costruzioni sono poche e tra queste i prezzi raggiungono anche i 2500-3000€ al mq a seconda delle finiture e delle dotazioni iniziali, per il resto si rimane prevalentemente su ristrutturazioni dove una soluzione in ottimo stato può aggirarsi sui 1900-2200 € al mq. ***Il mercato delle locazioni si conferma dinamico:*** a cercare casa in affitto sono single, persone separate, militari impiegati presso la base dell'Aeronautica presente in zona e lavoratori delle aziende farmaceutiche. Si stipulano soprattutto contratti transitori e concordati, mentre il canone di un bilocale si attesta intorno a 500 € al mese.

Il mercato immobiliare della **zona Ovest** si presenta dinamico, con una domanda orientata prevalentemente verso abitazioni in buono stato, dotate di spazi esterni e inserite in contesti residenziali ben serviti. Tra le aree maggiormente richieste si distinguono **Morbella, Cucchiarelli e il quartiere Europa,** caratterizzate da una buona dotazione di servizi, attività commerciali e collegamenti con il centro cittadino. Il patrimonio edilizio è costituito

Fonte: Gruppo Tecnocasa

principalmente da fabbricati degli anni ’70-’80, affiancati da interventi di più recente realizzazione. I valori medi attuali nell’area Morbella-Cucchiarelli e nel quartiere Europa si attestano indicativamente intorno a 2000-2100 € al mq, con quotazioni superiori per immobili di recente costruzione, ristrutturati, energeticamente efficienti e dotati di terrazzi, giardini, box o posti auto. Particolarmente richieste inoltre le villette a schiera, le porzioni di bifamiliare e abitazioni indipendenti.

Nel quartiere **Isonzo**, che si sviluppa dalla zona sud della città fino al centro, la domanda abitativa proviene in misura equilibrata da nuclei familiari, compresi quelli più giovani, interessati sia all’acquisto della prima casa sia alla ricerca di una soluzione abitativa migliorativa. Nelle traverse che collegano via Isonzo al centro - tra cui via Satrico, via Ecetra, via Bixio, via Verdi, via Tiziano e la circonvallazione - sono presenti prevalentemente palazzine realizzate negli anni ’60 e ’70, generalmente sviluppate su tre piani e caratterizzate da rivestimenti in cortina. Gli appartamenti presentano spesso ampie metrature e possono essere dotati di servizi e pertinenze quali ascensore, garage e cantina. In questa zona le quotazioni medie si attestano intorno ai 1900 € al mq. Procedendo verso Borgo Isonzo, si incontrano condomini risalenti principalmente agli anni ’60, che non sempre dispongono di cantina, posto auto o garage. La minore dotazione di pertinenze si riflette sui valori immobiliari, che si attestano mediamente intorno a 1600 € al mq. Particolarmente apprezzata risulta la zona di **Cucchiarelli**, caratterizzata dalla presenza di ville bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari e abitazioni indipendenti. Per una porzione di villa i valori medi si collocano intorno a 400.000 €. Nell’area compresa tra **via del Lido e la lottizzazione Cucchiarelli** si rileva inoltre un ***processo di rinnovamento del patrimonio edilizio, con la realizzazione di nuove costruzioni ottenute anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti***. Per le nuove unità immobiliari attualmente in fase di realizzazione, i valori indicati si collocano intorno a 3500 € al mq, evidenziando un significativo differenziale rispetto alle quotazioni dell’edilizia esistente e riflettendo le caratteristiche costruttive, l’efficienza energetica e gli standard più elevati delle nuove realizzazioni. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, si registra una disponibilità contenuta di immobili a fronte di una domanda sostenuta. Attualmente, per un appartamento di tipo bilocale, il canone medio si attesta intorno a 500 € mensili.

Nella **zona est**, il mercato immobiliare si articola in due aree. La prima è quella alle spalle del Tribunale, caratterizzata prevalentemente da abitazioni ex Iacp o palazzine anni 70: per gli immobili da ristrutturare i prezzi medi si attestano intorno a 1200 € al mq e, per queste tipologie. L'area più residenziale che si sviluppa intorno a viale Cesare Augusto e nelle zone limitrofe, nel primo tratto e non lontano dall’Ospedale. Qui si trovano appartamenti in condomini in cortina, con prezzi medi di 1600 € al mq e punte di 3000 € al mq nei contesti più signorili per appartamenti completamente ristrutturati, dotati di garage e ascensore. Apprezzato anche il quartiere **Pantanaccio**, nonostante il posizionamento più esterno. sono presenti soluzioni semindipendenti che si scambiano a prezzi tra i 2500-2600 € al mq. Il mercato dell’abitazione principale vede protagonisti soprattutto i giovani, ma non mancano gli investitori, che

Fonte: Gruppo Tecnocasa

acquistano bilocali arredati da mettere a reddito con canoni di circa 600 € al mese. Numerosa anche la domanda da parte dei lavoratori fuori sede.

LATINA PROVINCIA - località turistiche - *Mariano de Grado, Consulente Tecnocasa*

Sul litorale laziale i prezzi delle case sono aumentati dell'1,8% nella prima parte del 2026. ***Le località turistiche della provincia di Latina mettono a segno un + 3,2%.***

I prezzi immobiliari di **Gaeta** sono diminuiti del 2,7%. Il calo è da attribuirsi alle zone più periferiche e distanti dal mare. Le case nelle zone centrali non hanno subito variazioni di valore e quelle di qualità elevata e con vista panoramica registrano spesso prezzi superiori alla media perché particolarmente apprezzate dai potenziali acquirenti. Proseguono gli interventi di riqualificazione del waterfront, con nuove piste ciclabili e passeggiate pedonali che collegano Gaeta Medievale lungo tutto il litorale fino al "Mercato del Pesce".

Il Borgo Medievale continua a riscuotere interesse, con valori compresi tra 2500 e 4000 € al mq. In quest'area operano anche investitori che acquistano immobili di ampia metratura a prezzi medi di 3000-3500 € al mq, con l'obiettivo di frazionarli e rivenderli. A **Serapo**, dove sul Lungomare i valori arrivano a 5000-6000 € al mq per le case fronte mare.

Nella zona residenziale di **Calegna**, a circa due chilometri dal mare, sono in corso nuovi interventi. Il nuovo si vende intorno a 3000 € al mq.

I valori immobiliari di **Sabaudia** sono stabili. La domanda di case vacanza proviene soprattutto dalla provincia di Roma. Gli acquirenti si orientano prevalentemente verso villette a schiera all'interno di residence, preferibilmente dotate di spazi esterni. Tra le soluzioni più richieste figurano quelle del Residence Zeffiro, complesso realizzato negli anni '80, dove villette a schiera di circa 70 mq vengono scambiate a valori compresi tra 220 e 250 mila €. Sono presenti anche interventi di nuova costruzione: per i tagli più piccoli le richieste possono arrivare fino a 8.000 € al mq.

A **San Felice Circeo** i prezzi delle case crescono del 2,4%. Hanno tenuto le case vacanza. I potenziali acquirenti arrivano da Roma e cercano soluzioni bifamiliari, trifamiliari e indipendenti. Si vende con più facilità nei residence di **Mediana Vecchia**, dove c'è maggiore offerta e i prezzi si aggirano intorno a 1500-1800 € al mq per soluzioni da ristrutturare e 3000 € al mq per quelle ristrutturate. I piccoli tagli di nuova costruzione si vendono intorno a 6000 € al mq. Nel centro storico si concentrano gli acquisti per realizzare affitti brevi, ma negli ultimi tempi si nota un calo.

A Formia i prezzi crescono del 10,3%. Il mercato delle case a uso vacanza interessa soprattutto acquirenti provenienti dalle province campane. Gli interventi che hanno migliorato i servizi della città (scuole, attività commerciali, parcheggi) hanno progressivamente favorito un incremento degli acquisti di abitazione principale. Le aree maggiormente richieste per la casa vacanza sono Santo Janni, Gianola e Acqualonga. I prezzi medi si attestano intorno a 2000 € al mq, con punte di 4000 € al mq per immobili fronte mare con standard qualitativi elevati. Buoni

Fonte: Gruppo Tecnocasa

riscontri si registrano anche a Vindicio, zona balneare scelta e apprezzata in particolare da chi pratica vela e wind surf, dove per un buon usato si spendono intorno a 3000-3500 € al mq. Attualmente non si registrano interventi di nuova costruzione, ma esclusivamente recuperi dell'esistente. Risultano invece in ridimensionamento gli acquisti destinati a casa vacanza e B&B.

Il mercato immobiliare di **Terracina** mostra prezzi stabili. Gli acquirenti di Frosinone e Roma cercano abitazioni ampie o villette vicine al mare, con budget intorno a 300 mila €. Sul lungomare i valori medi sono di 3.000 €/mq, con punte di 6.000-7.000 €/mq fronte mare; in terza fila scendono a 2.000-2.500 €/mq. Le buone connessioni favoriscono l'utilizzo della seconda casa anche in inverno. Chi investe in B&B o case vacanza guarda al centro, con quotazioni di 3.000-4.000 €/mq.

Ventotene si conferma tra le località più apprezzate dell'arcipelago pontino da chi ricerca un contesto tranquillo, lontano dai flussi del turismo di massa. La domanda immobiliare è composta prevalentemente da acquirenti provenienti da Roma, favorita dalla relativa facilità di collegamento: treno fino a Formia e successivo imbarco per l'isola. Le quotazioni si attestano mediamente tra 2500 e 3000 € al mq per immobili in stato originario o da riqualificare, tra 3000 e 3500 € al mq per soluzioni in buone condizioni, fino a raggiungere i 3500–4000 € al mq per immobili ristrutturati, con vista mare e spazi esterni.

Diverso il posizionamento di **Ponza**, dove il mercato registra quotazioni mediamente più elevate, comprese tra 3500 e 4000 € al mq, con punte fino a 5000 € al mq per le soluzioni di pregio. La maggiore presenza di servizi, attività di ristorazione e intrattenimento determina un flusso turistico più intenso e una più marcata attrattività anche per un pubblico giovane.

A **Minturno Scauri** i prezzi salgono del 10,3% nella prima parte del 2026. A Fondi sono rimasti stabili.

Fonte: Gruppo Tecnocasa