



## Analisi del Mercato Immobiliare di Formia

Formia è una delle piazze immobiliari più interessanti della provincia di Latina, la città conserva una forte attrattiva nei confronti di investitori fuori città e fuori regione.

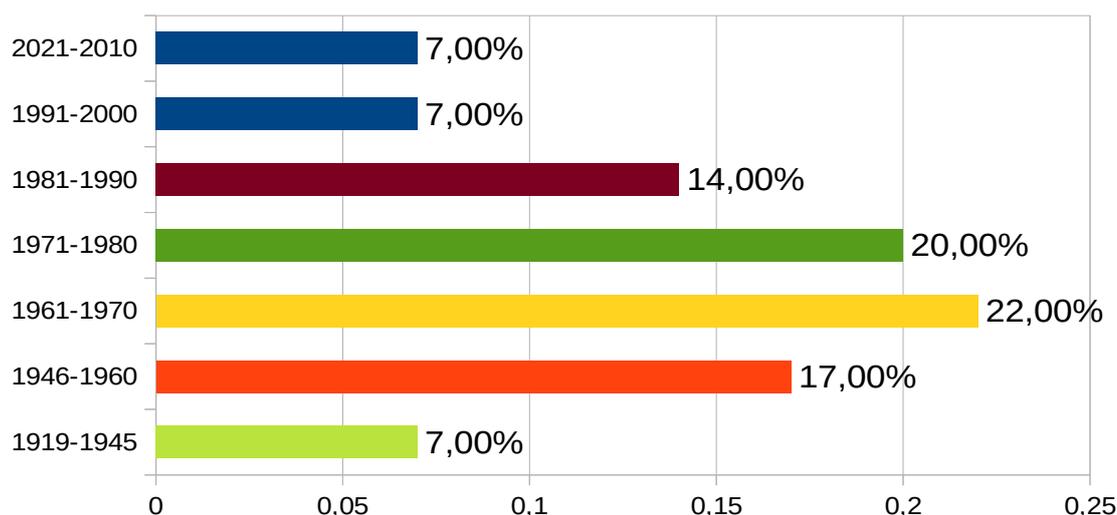
Questo interesse "allargato" per le case in vendita a Formia permette alle quotazioni immobiliari di mantenersi piuttosto alte rispetto a quelle presenti in altre città della provincia.

Formia	2.074 €/mq
Latina	1.776 €/mq
Fondi	1.638 €/mq
Gaeta	3.036 €/mq
Itri	1.582 €/mq
Minturno	1.396 €/mq
Spigno	1.012 €/mq

Città	Abitanti
Latina	126.612
Aprilia	73.296
Terracina	43.078
Fondi	39.114
Formia	38.264

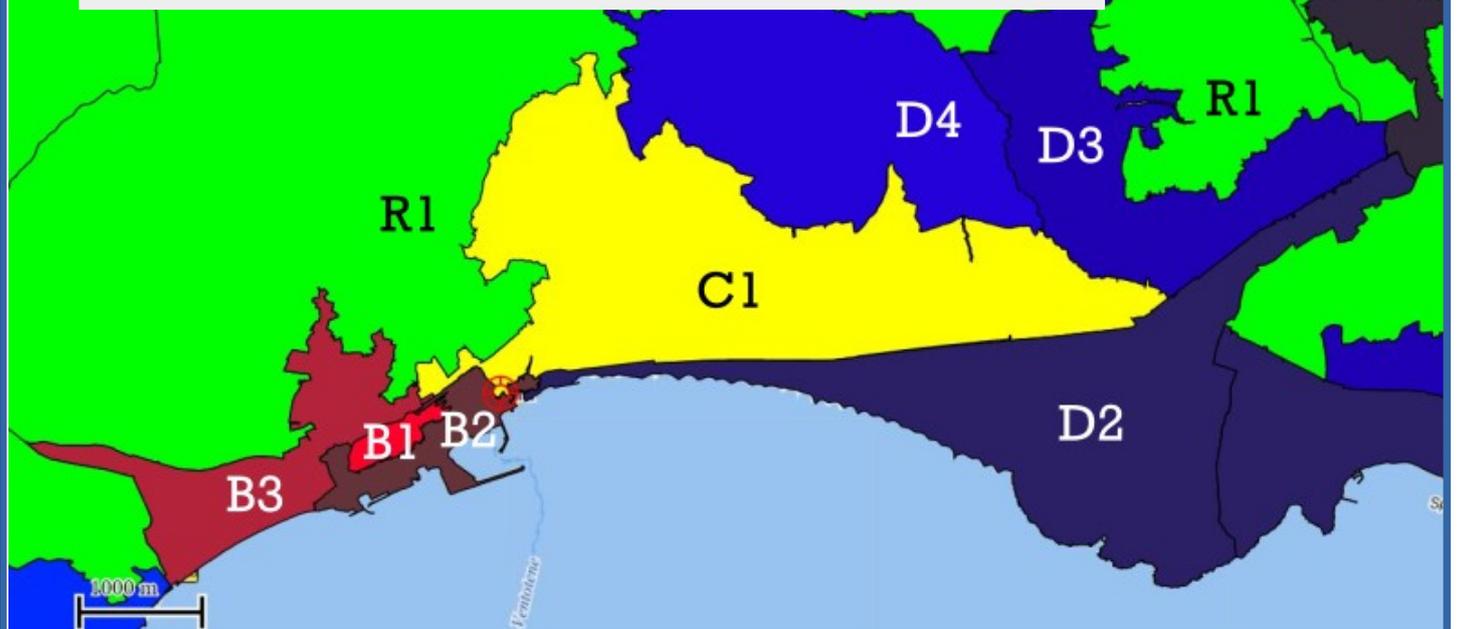
Formia è la quinta città della provincia di Latina per popolazione, una delle principali attrattive della città di Formia è l'ottimo collegamento che ha con le metropoli di Roma e Napoli, situata sull'antico asse viario dell'Appia è anche vicinissima al casello autostradale di Cassino, la sua Stazione Ferroviaria è tra le più importanti d'Italia, nata nel 1892 ha un flusso di circa 2.500.000 passeggeri annui.

### Le Abitazioni per Anno di Costruzione



La città di Formia è stata quasi totalmente ricostruita dopo la seconda guerra mondiale, gran parte delle abitazioni sono state costruite tra anni 50 e 70, dagli anni ottanta in poi si è costruito prevalentemente in zone periferiche e quindi il Centro è caratterizzato da un patrimonio immobiliare da ristrutturare. Posti auto e ascensori sono diffusi maggiormente nelle nuove zone di espansione mentre al centro solo alcuni palazzi ne sono provvisti.

## Analisi Mercato Immobiliare Formia



Zona	Abitazione	Minimo	Massimo
B1	Civile	€ 1.350,00	€ 1.950,00
B1	Economica	€ 1.000,00	€ 1.500,00
B2	Civile	€ 1.500,00	€ 2.000,00
B2	Economica	€ 1.150,00	€ 1.650,00
B3	Civile	€ 1.700,00	€ 2.200,00
B3	Economica	€ 1.300,00	€ 1.900,00
C1	Civile	€ 1.800,00	€ 2.075,00
C1	Economica	€ 1.200,00	€ 1.750,00
D2	Civile	€ 1.600,00	€ 1.950,00
D2	Economica	€ 1.200,00	€ 1.700,00
D3	Civile	€ 850,00	€ 1.250,00
D3	Economica	€ 750,00	€ 1.100,00
D4	Civile	€ 750,00	€ 1.100,00
D4	Economica	€ 700,00	€ 1.050,00
R1	Civile	€ 800,00	€ 1.150,00
R1	Economica	€ 800,00	€ 1.100,00

### Valori Immobiliari OMI

L'Agenzia delle Entrate ha una Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari per ogni città d'Italia, questo Organismo si chiama OMI, ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare d'Italia. Le quotazioni dell'OMI vengono aggiornate ogni 6 mesi e sono abbastanza indicative per valutare correttamente il prezzo medio di vendita di una casa in una delle macro zone individuate nella città



38.264  
Abitanti



15.774  
Famiglie



20.715  
Abitazioni



320 Case  
Vendute/anno



€ 19.352  
Reddito  
Medio



93 MQ  
Media  
Superficie



180 gg  
Tempi Medi  
Vendita



1,54%  
Dinamicità  
Mercato



# La Tua Agenzia Immobiliare

Per Vendere e Affittare Casa



[Affittoprotetto.it](http://Affittoprotetto.it)

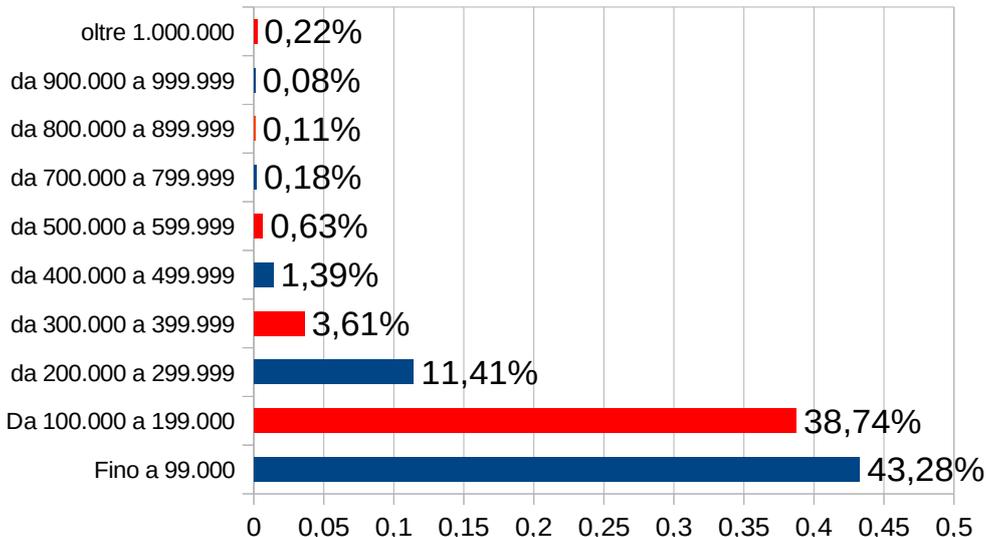


+39 338 9907186



### Case Vendute per Fasce di Prezzo

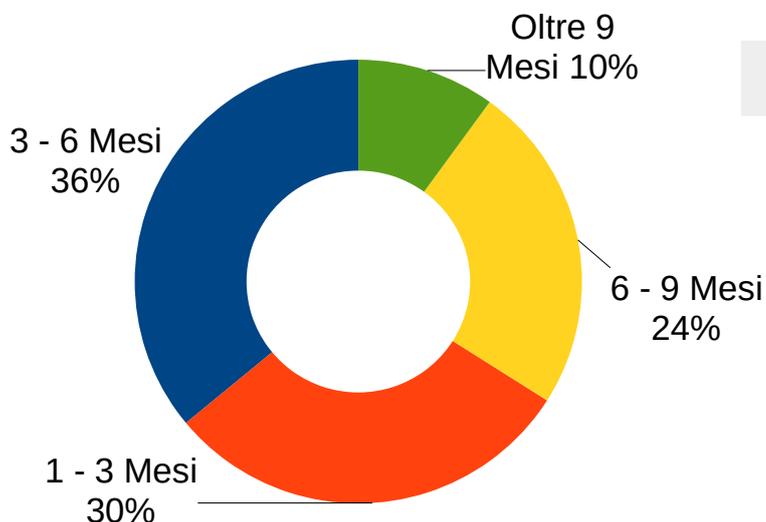
Gran parte degli acquisti si concentrano su case con importi che vanno fino a 200.000 euro con una superficie media della casa di 93mq



Formia è tra i migliori mercati immobiliari della provincia di Latina, la dinamicità delle compravendite è in linea con la media nazionale e i prezzi delle case sono abbastanza stabili.

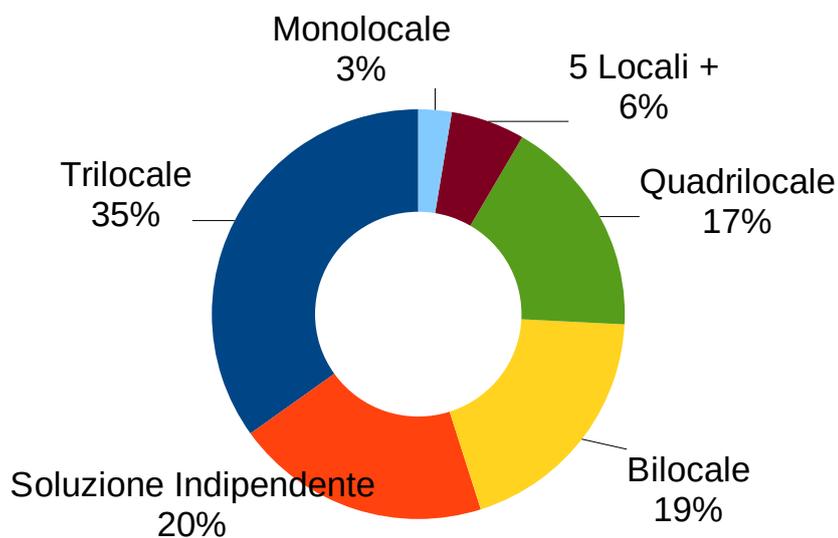
Il mercato è sostenuto principalmente da acquirenti provenienti fuori del Comune e la motivazione di acquisto è principalmente per prima abitazione, la tipologia più apprezzata è il trilocale o quadrilocale, con un prezzo medio intorno ai 190.000 euro.

### Andamento dei Prezzi dal 2014 ad oggi



### Tempi Medi di Vendita della Casa

Da una recente indagine effettuata dalla Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari) risulta che mediamente una casa può essere venduta in un periodo che va dai 3 ai 9 mesi, ma ci sono anche abitazioni che vengono vendute oltre i 9 mesi e ci sono case che vengono vendute quasi immediatamente.



## Le Tipologie preferite dagli Acquirenti

Le scelte degli acquirenti si concentrano prevalentemente sul trilocale e il quadrilocale, mentre il monocale risulta essere la tipologia meno acquistata. Questo significa che gli appartamenti di media dimensione si vendono prima.



**3,7** Rapporto tra Valore Reale e Catastale



**5%** Rendimento Medio della Casa a Formia

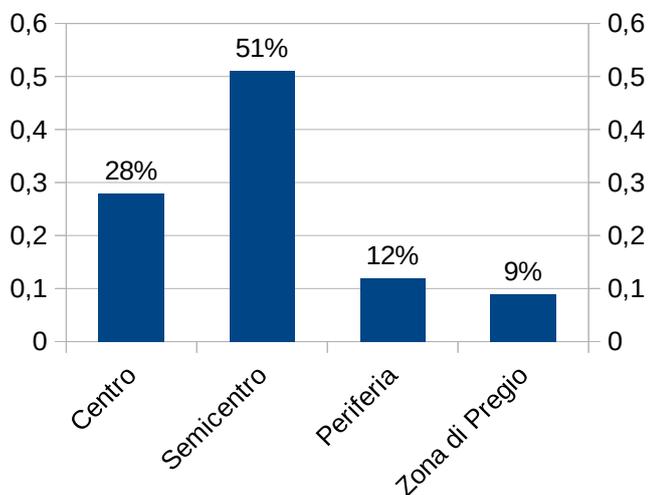


**7** anni stipendio per comprare casa



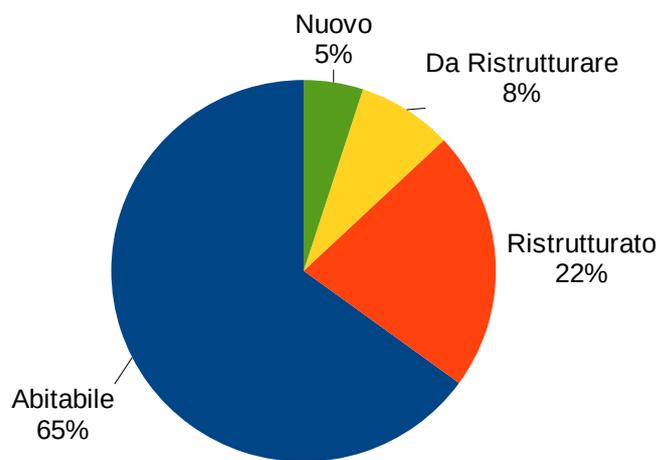
**180 giorni** Tempo Medio di Vendita di una Casa

## Dove sono le Case Vendute



La maggior parte delle case acquistate si trovano in Centro o Semicentro, le posizioni periferiche e di pregio sono poco compravendute.

## Lo Stato di Conservazione



Gli acquirenti tendono ad acquistare prevalentemente case abitabili o già ristrutturate. Il Nuovo è poco presente sul mercato.



# La Tua Agenzia Immobiliare

Per Vendere e Affittare Casa



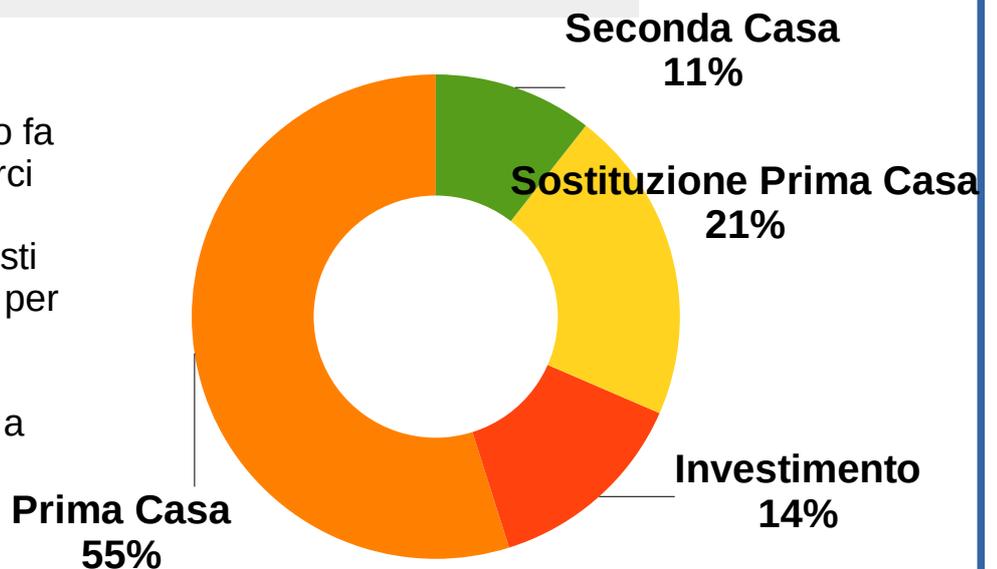
[Affittoprotetto.it](http://Affittoprotetto.it)



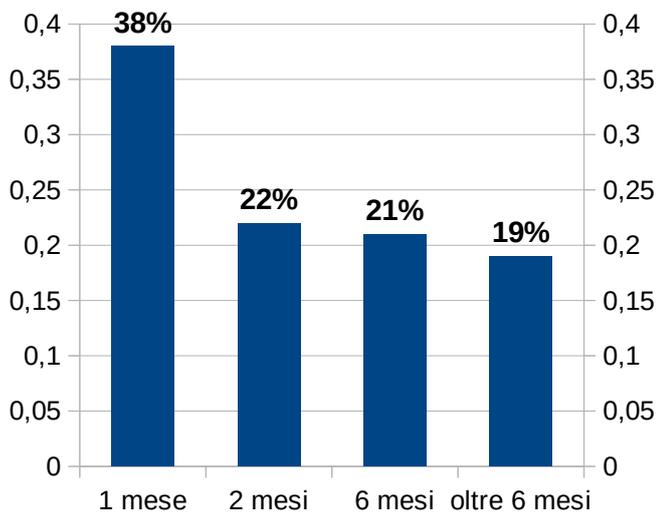
+39 338 9907186

## Le Motivazioni di Acquisto della Casa

Chi decide di acquistare un'abitazione a Formia lo fa principalmente per abitarci stabilmente ma sono frequenti anche gli acquisti per avere un "appoggio" per le vacanze o per fare semplicemente un investimento da mettere a reddito.

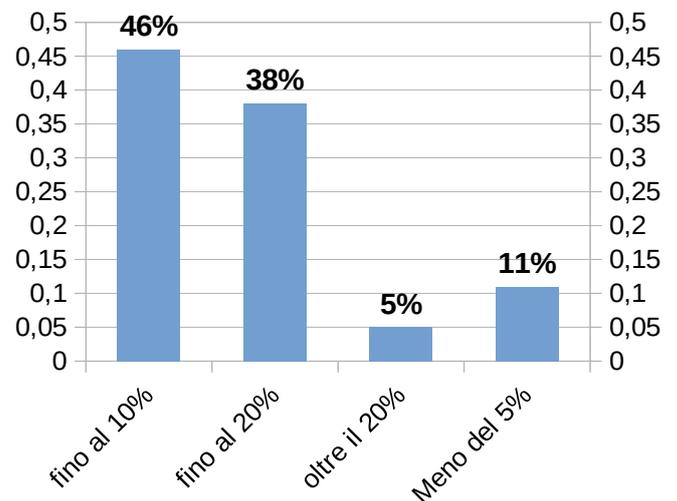


### Tempi di scelta della casa



Il 60% degli acquirenti sceglie la casa da comprare entro i 2 mesi dall'inizio della ricerca, quattro acquirenti su dieci invece impiegano oltre i 6 mesi.

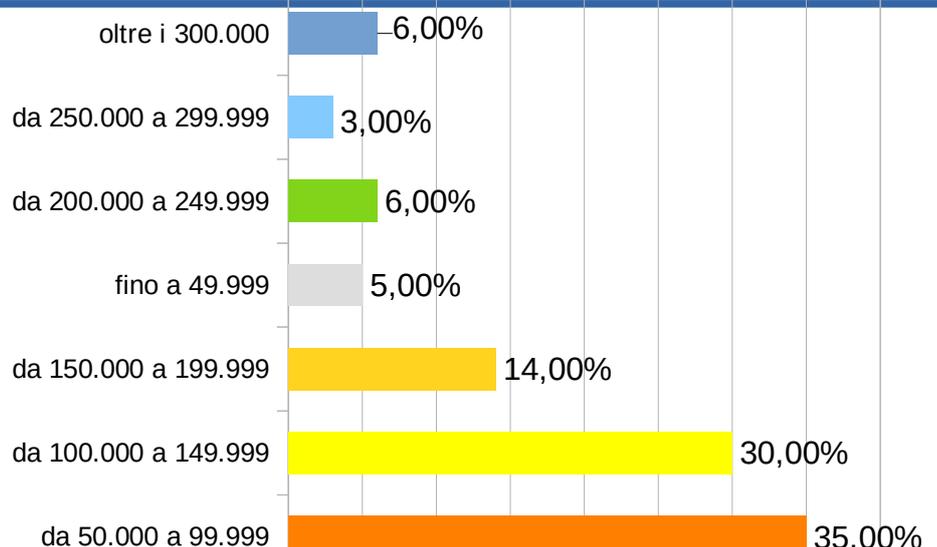
### Sconto ottenuto all'Acquisto



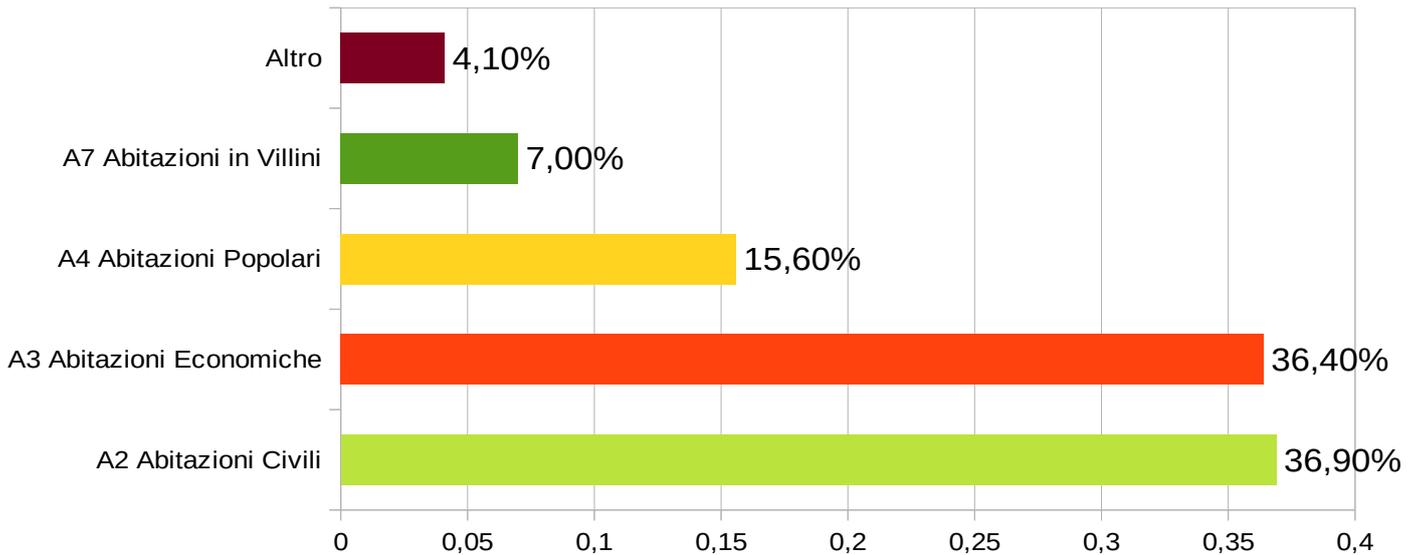
Gran parte delle abitazioni si vendono con uno sconto medio tra il 10 e il 20% relativo alla differenza tra prezzo proposto e proposta accettata.

### Mutuo Richiesto per Acquistare Casa

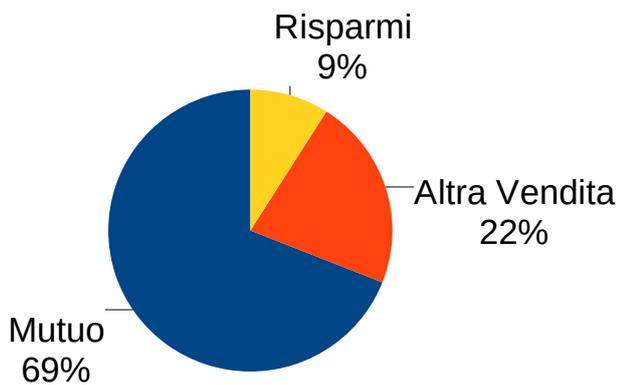
Il 65% degli acquirenti ottiene un mutuo entro i 150.000 euro, la rata media mensile del mutuo è € 545.



## Lo Stock Abitativo per Categoria Catastale

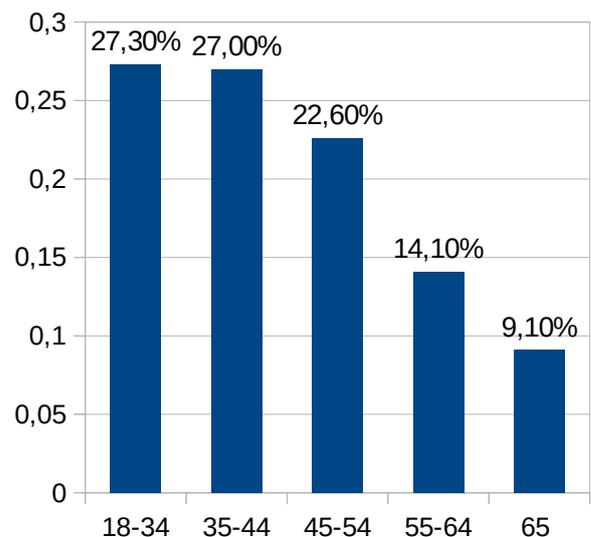


## Risorse Utilizzate per l'Acquisto



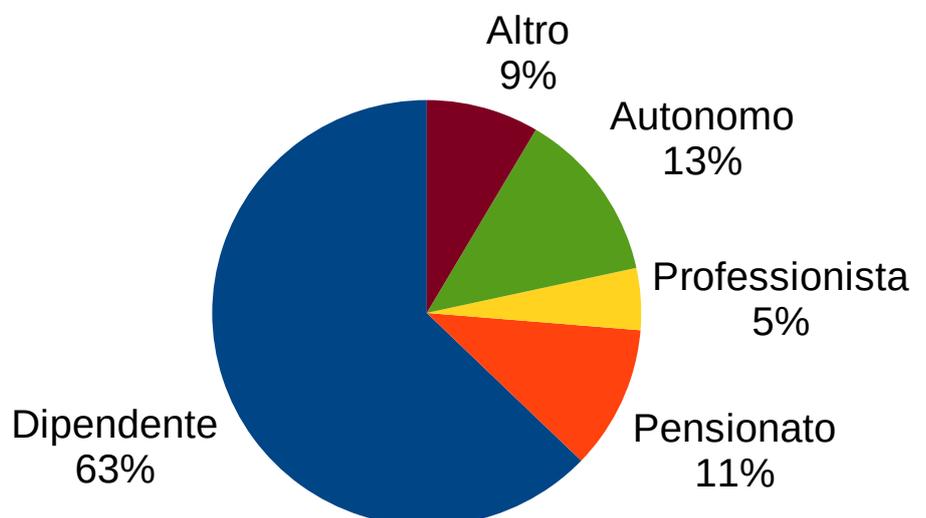
Sette Acquirenti su dieci per acquistare utilizzano un finanziamento bancario, due su dieci liquidità da altra vendita.

## Età di chi Compra Casa



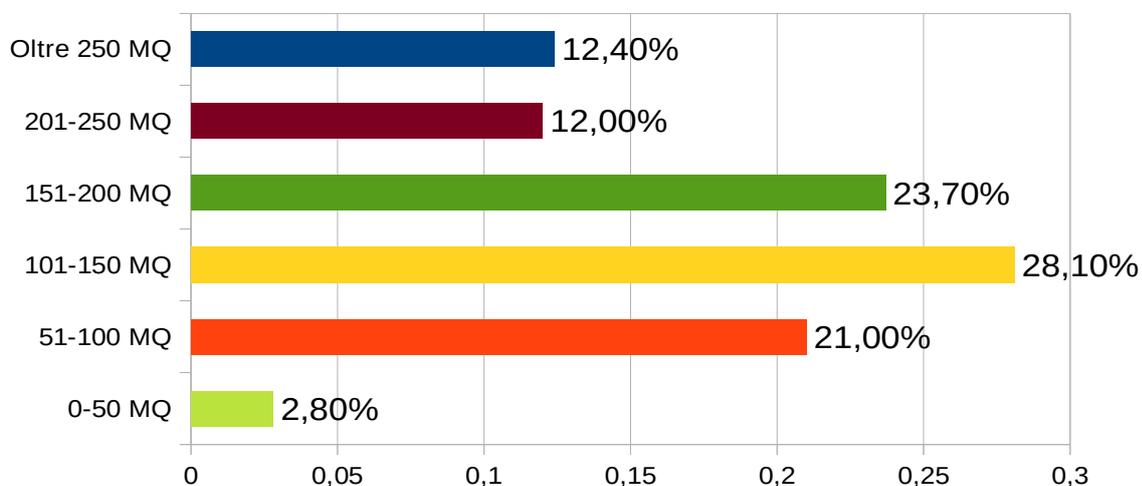
## Attività Esercitata da chi Compra Casa

Più del 70% degli acquirenti hanno un reddito fisso da dipendente o pensionato.

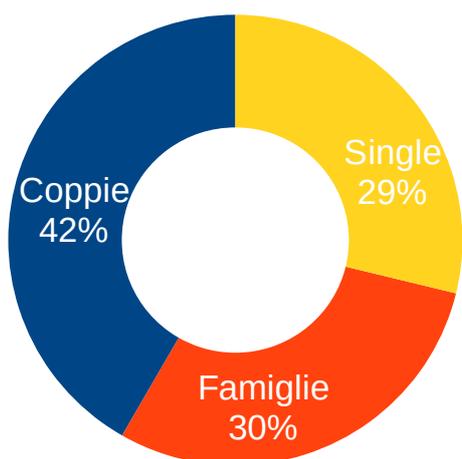




### Ampiezza delle Soluzioni Indipendenti Acquistate



### Chi sono gli Acquirenti



A comprare casa sono principalmente le famiglie con o senza figli, un terzo degli acquisti viene fatto da Single. Solo il 24% di chi ha dichiarato di voler comprare casa è in grado di poterlo fare. Nomisma ha rilevato che su circa 3 milioni di famiglie che dichiarano di voler comprare solo 800.000 ne hanno la possibilità.

### Ampiezza degli Attici Acquistati

