

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monocalci e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

PRATO - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI STABILI nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-17,8%	-11,0%	-9,4%	-3,1%	-10,8%	-6,9%	-7,2%	-1,1%	0,0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Prato sono rimaste stabili.

I primi mesi dell'anno evidenziano un trend positivo delle richieste, incentivate dai prezzi bassi, dalla disponibilità dei proprietari di ribassare ulteriormente i valori richiesti e da una maggiore apertura da parte degli istituti di credito nella concessione dei mutui.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (39,5%), seguita dal quadrilocale (28,3%). I potenziali clienti esprimono un budget compreso tra 120 mila € e 169 mila € nel 35,5% dei casi, mentre la fascia di spesa fino a 119 mila € incide per il 29,4%.

In generale le fasce medio-alte (da 120 a 349 mila €) hanno un'incidenza più elevata rispetto a quella degli altri capoluoghi di provincia italiani, mentre quella più bassa pesa molto meno (29,4% a fronte del 46,4%).

COMPRAVENDITE: in aumento in città ed in provincia

Aumenta il numero di compravendite in città e aumenta in provincia: a Prato nel primo semestre del 2016 sono state acquistate 764 unità immobiliari, pari al +16,6% più rispetto al primo semestre 2015, in provincia si registrano 996 transazioni, pari al 16,6% in più rispetto ad un anno fa.

MERCATO IMMOBILIARE PRATO

Mercato verso la stabilità, vivace il comparto degli affitti

Nella prima parte del 2016 a Prato i valori immobiliari sono rimasti invariati rispetto al semestre precedente.

Prezzi sostanzialmente stabili nelle zone della **Castellina, Pietà, La Querce e Mezzana**. Il mercato è comunque vivace, si registra infatti un buon numero di richieste anche grazie ad una minore rigidità nella concessione del credito da parte degli istituti bancari. La maggior parte delle compravendite in questa area della città riguarda l'abitazione principale, ma si segnala anche qualche acquisto per investimento. Si tratta di risparmiatori in cerca di bilocali da mettere a reddito per un investimento medio complessivo che si attesta intorno a 100 mila €. Attivo il mercato delle locazioni alimentato in particolare da single e coppie: il canone di un bilocale si attesta su 500 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca. Per quanto riguarda l'acquisto della prima casa la tipologia più richiesta è il trilocale, piacciono in particolare le tipologie dotate di una zona giorno ampia, terrazza abitabile oppure giardino e box auto. Condomini degli anni '70 e terratetti sono presenti a Mezzana, area racchiusa tra viale Montegrappa, via Leonardo da Vinci e viale della Repubblica, dove le quotazioni dell'usato sono comprese tra 1450 e 1700 € al mq. Costruzioni più recenti realizzate tra gli anni '80 ed il 2000

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

si trovano in via Catani, particolarmente apprezzate e quotate mediamente 1800-1900 € al mq. In via Caselli, invece, ci sono tipologie realizzate nel 2011 in edilizia cooperativa che costano 2100 € al mq. Nella zona di via Nesti continuano i lavori di demolizione di vecchi capannoni per far posto a soluzioni residenziali realizzate in bio-edilizia: si tratta di terratetti e appartamenti la cui richiesta si attesta su 3000 € al mq. Signorile La Pietà, zona edificata a partire dagli anni '30 e adiacente al centro della città, dove acquistare un appartamento in buone condizioni comporta una spesa di circa 2200 € al mq. Elitaria l'area La Castellina, situata sulla collinetta che si affaccia sul centro, dove le ville degli anni '50, '60 e '70 hanno valori che superano ampiamente il milione di euro. Molto verde, costruito negli anni '40 e sviluppatosi fino al 2000 il quartiere de La Querce, dove è possibile acquistare terratetti e bifamiliari che hanno valutazioni che oscillano da 300 mila € a 450 mila € per immobili completamente ristrutturati e con un bel giardino. Nell'area centro-ovest di Prato si trovano zona San Giorgio a Colonica, zona Paperino e zona Fontanelle. L'area di San Giorgio è residenziale, caratterizzata da soluzioni indipendenti e terratetti realizzati tra gli anni '40 ed il 2000, tipologie più recenti si possono acquistare in zona Paperino, mentre l'area di Fontanelle è composta da condomini degli anni '70.

Quotazioni stabili nell'area di **Soccorso, Tobbiana, Vergaio, Il Pino, San Giusto, Iolo, Casale e Tavola** nella prima parte dell'anno. I primi mesi del 2016 evidenziano infatti un trend positivo delle richieste, incentivate dai prezzi bassi, dalla disponibilità dei proprietari di ribassare ulteriormente i valori richiesti e da una maggiore apertura da parte degli istituti di credito nella concessione dei mutui. La maggior parte delle compravendite riguarda la prima casa, mentre sono sporadici gli acquisti per investimento. Gli investitori comprano per poi mettere a reddito oppure acquistano nude proprietà. Alta la domanda di case in affitto, in particolare da parte di stranieri impiegati nelle aziende della città: il canone di un trilocale è compreso generalmente tra 600 e 700 € al mese ed il contratto più stipulato è quello a canone libero con cedolare secca. Gli acquirenti di prima casa si concentrano su trilocali in buone condizioni, con una spesa che difficilmente supera 120 mila €. Sempre apprezzate le tipologie dotate di spazi esterni come terrazze e giardini. Tra le zone più ambite c'è Tobbiana-Vergaio, nella parte ovest della città. Si tratta di un quartiere signorile, verde, ben servito e ben collegato, dove l'edilizia è composta da terratetti degli anni '60, spesso riqualficati, e da palazzine realizzate a partire dal 2002. Il medio usato si vende a 1600 € al mq, una soluzione indipendente da ristrutturare costa circa 200 mila €, mentre per un terratetto già ristrutturato i valori oscillano tra 250 e 260 mila € per toccare 300 mila € se ben rifiniti. In prossimità del Centro Storico si trova il quartiere Soccorso, da cui si raggiunge comodamente lo svincolo autostradale di Prato Est: qui sono presenti palazzine edificate negli anni '60 e '70, in cui un buon usato costa tra 950-1050 € al mq. Sempre interessante il quartiere Paperino, dove coesistono terratetti degli anni '60 e palazzi realizzati a partire dal 2000: per la prima tipologia si devono considerare circa 1000 € al mq se da ristrutturare, mentre gli appartamenti di 75 mq costano 130-140 mila € e quelli di 85-90 mq tra 150 e 160 mila €. In forte espansione il quartiere Tavola, dove a partire dai primi anni del 2000 si continuano a costruire palazzine, villette e terratetti. Si segnala un intervento in classe A/B, realizzato con finiture di qualità ed esteticamente pregevoli, con pannelli solari, riscaldamento centralizzato con termovalvole e box auto: gli appartamenti con doppio balcone si vendono a 185-240 mila €, quelli con mansarda abitabile fino a 350 mila €. Più popolare l'area di Casale, nei pressi dello svincolo autostradale, dove il nuovo si può acquistare ad un prezzo medio di 1500 € al mq. Ben curata ed apprezzata dagli acquirenti zona Il Pino, dove è possibile comprare tipologie degli anni '70, degli anni '90 e del 2005-2008 a 1300-1600 per il medio usato. Le soluzioni più recenti si trovano nell'area di via Vallecorsi, con

valori di 2100 € al mq circa, mentre per l'usato la spesa scende a 1400 € al mq. Popolare l'area di zona San Giusto, caratterizzata da palazzine degli anni '60 molto richieste perché presentano prezzi bassi, compresi tra 750-850 € al mq. Da segnalare che negli ultimi mesi nell'area di Tobbiana, Tavola e San Giusto sono stati eseguiti lavori di riqualificazione dei marciapiedi e del sottopassaggio che collega con l'ospedale.

Prezzi invariati in zona **Badie – Grignano** nella prima parte del 2016. Il mercato è comunque vivace, infatti le abitazioni proposte al giusto rapporto qualità-prezzo si vendono con moderata regolarità. La maggior parte delle compravendite riguarda l'abitazione principale e la tipologia più richiesta è il trilocale, sporadici invece gli acquisti per investimento che si focalizzano sulle tipologie dal prezzo molto vantaggioso e spesso per beni immobili di valore molto basso. La domanda di case in affitto è alta, ma i proprietari sono attenti alle credenziali dei potenziali inquilini: un trilocale si affitta mediamente a 550-600 € al mese. Sempre richiesta zona Grignano perché ospita tipologie recenti degli anni '90 ed è apprezzata anche da chi lavora a Firenze grazie alla vicinanza al casello autostradale di Prato Est. Qui i prezzi di un buon usato si attestano su 1550 € al mq. Il quartiere Badie (viale Ferraris, via Righi, via Meucci e limitrofe) sorge alla periferia di Prato Est e si caratterizza per la presenza di condomini costruiti negli anni '70-'75, in cui un trilocale in buono stato costa circa 1350 € al mq. Nei pressi di Badie si sviluppa Cafaggio, quartiere residenziale sorto negli anni '90 con villette e appartamenti, in parte realizzati da cooperative, che riscontrano un buon successo. Le quotazioni di Cafaggio sono simili a quelle di Grignano. Le tipologie più signorili del Centro storico, all'interno delle mura, si trovano in piazza del Duomo, corso Mazzoni, piazza Mercatale e piazza Sant'Agostino, dove si possono acquistare soluzioni storiche: un taglio medio, signorile e ristrutturato può superare i 2000 € al mq, mentre per le tipologie che presentano caratteristiche di pregio, tra cui affreschi e affacci sulle piazze principali, i valori possono toccare 400-500 mila €. La maggior parte delle abitazioni del Centro storico comunque ha un valore nettamente inferiore, il medio usato infatti si attesta su 1400 € al mq.