

## PRATO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

**PREZZI in diminuzione nel primo semestre 2017: -0,7%**

| 2008   | 2009   | 2010  | 2011  | 2012   | 2013  | 2014  | 2015  | 2016 | I sem 2017 |
|--------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|------|------------|
| -17,8% | -11,0% | -9,4% | -3,1% | -10,8% | -6,9% | -7,2% | -1,1% | 0,0% | -0,7%      |

*Variazione percentuale dei prezzi.*

Nel primo semestre 2017 le quotazioni delle abitazioni di Prato sono rimaste sostanzialmente invariate.

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. In alcune zone si torna ad investire sui piccoli tagli da mettere a reddito.

### **DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il quattro locali**

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del quattro locali (35,1%), seguita dal trilocale (31,9%). I potenziali clienti esprimono un budget compreso tra 120 mila € e 169 mila € nel 40,6% dei casi, mentre la fascia di spesa fino a 119 mila € incide per il 26,7%.

### **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 2017 sono state acquistate 876 unità immobiliari, pari al +14,8% più rispetto al primo semestre 2016, in provincia si registrano 232 transazioni, dato sostanzialmente stabile.

---

## TESTO INTEGRALE

### **PRATO: SONO TORNATI GLI INVESTITORI**

Nei primi sei mesi del 2017 i valori immobiliari di Prato sono diminuiti dello 0,7%.

Il mercato immobiliare di **Castellina-Pietà-La Querce e Mezzana** è sostanzialmente stabile nella prima parte del 2017. La domanda è vivace e vede protagonisti coloro che vendono per poi riacquistare e si indirizza prevalentemente su appartamenti, a seguire su villette a schiera e soluzioni indipendenti. Sono tornati gli **investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito** (si investono non più di 100 mila €). I tempi di vendita sono in diminuzione. A ridosso del Centro storico (via Valentini, via Boni) sorge un'area residenziale di soluzioni anni '70, acquistate soprattutto da immigrati o acquistati/affittati per essere destinati ad ufficio. La maggioranza di essi sono da ristrutturare e le quotazioni si aggirano intorno a 1500 € al mq. Condomini degli anni '70 e terratetti sono presenti a Mezzana dove le quotazioni dell'usato sono comprese tra 1450 e 1700 € al mq. Costruzioni più recenti realizzate tra gli anni '80 ed il 2000 si trovano in via Catani, particolarmente apprezzate e quotate 1800-1900 € al mq. In via Caselli, invece, ci sono tipologie realizzate nel 2011 in edilizia cooperativa vendute a 2100 € al mq. Sono stati tutti venduti gli

*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*

appartamenti presenti in via Nesti e ricavati in seguito all'abbattimento di vecchi capannoni. Zona di immobili d'élite è quella di Castellina a cui si rivolgono soprattutto acquirenti benestanti: ci sono anche ville singole dal valore intorno al milione di euro. A seguire, nelle preferenze dei potenziali acquirenti, c'è l'area de "La pietà", zona edificata a partire dagli anni '30 ed adiacente al centro della città, dove acquistare un appartamento in buone condizioni comporta una spesa di circa 2200 € al mq. A seguire il quartiere "La Querce" caratterizzato da aree verdi, costruito negli anni '40 e sviluppatosi fino al 2000. Vi si trovano terratetti e bifamiliari con 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 a 1200 € al mq si possono acquistare in zona Paperino, mentre l'area di Fontanelle è composta da condomini degli anni '70 valutati mediamente intorno a 1000 € al mq.

Elevata la domanda di immobili in affitto dove si segnala una bassa offerta e una notevole domanda da parte di coppie e di stranieri. Si stipulano prevalentemente contratti a canone concordato e per un trilocale si chiedono 600 € al mese. Quotazioni stabili in **zona Badie-Grignano**. Il mercato è dinamico soprattutto sulla prima casa. La domanda è interessata al trilocale mentre chi ha una disponibilità di spesa più cospicua si indirizza verso soluzioni indipendenti, nel caso specifico terratetti. Il mercato gode di buona vivacità, infatti le abitazioni proposte al giusto rapporto qualità-prezzo si vendono speditamente. Anche **la domanda di case in affitto è alta**, ma i proprietari sono attenti alle credenziali dei potenziali inquilini: un trilocale si affitta mediamente a 600 € al mese. Grignano si conferma come una zona molto apprezzata grazie alla presenza di servizi di prima necessità e alla vicinanza dell'uscita autostradale di Prato Est. Qui i prezzi di un buon usato si attestano su 1550 € al mq. Il quartiere Badie (viale Ferraris, via Righi e limitrofe) sorge alla periferia di Prato Est e si caratterizza per la presenza di condomini costruiti negli anni '70, 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 e che riscontrano un buon successo. Le quotazioni di Cafaggio sono simili a quelle di Grignano. Più difficile il mercato di Vernio, a 850 € al mq: poche transazioni a causa della mancanza di servizi e soprattutto per la lontananza dal centro città.

Nella prima parte del 2017 nella **zona Nord di Prato** registra una buona domanda alimentata da coloro che cercano soluzioni indipendenti oppure maggiore tranquillità. Infatti la zona, pur essendo situata alla periferia della città, è anche ben collegata con il resto della stessa. La clientela è costituita soprattutto da famiglie e da giovani coppie aiutate dai genitori, alla ricerca di trilocali di 90 mq sui quali investire mediamente 110 mila €. Presenti anche investitori che acquistano bilocali da mettere a reddito; investono meno di 100 mila € e poi affittano a 500-600 € al mese, dato che la zona supporta una discreta richiesta di immobili in locazione da parte di lavoratori fuori sede che stipulano contratti a canone transitorio. Le zone più costose sono quelle di Galceti, Villa Fiorita e Santa Lucia, in virtù di un'offerta immobiliare di qualità maggiore, con valori medi che si aggirano intorno a 1700/1800 € al mq. Più dinamica, grazie anche alle quotazioni inferiori, l'area di San Martino: ci sono appartamenti costruiti tra gli anni '60-'70 che al momento hanno prezzi medi di 1300 € al mq. **Nuove costruzioni si possono trovare a Coiano** a prezzi medi di 2500 € al mq.