

PRATO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE (sintesi con i punti salienti del testo integrale di seguito)

PREZZI STABILI nel I sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Isem18
-17,8%	-11,0%	-9,4%	-3,1%	-10,8%	-6,9%	-7,2%	-1,1%	0,0%	-0,4%	0,0%

Variazione percentuale dei prezzi

Il mercato di Prato si sta avviando verso la stabilità. Nella prima parte dell'anno le quotazioni del mattone sono rimaste invariate rispetto al II semestre 2017. Il settore è comunque vivace e si registra una crescente fiducia da parte dei potenziali acquirenti, anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito che permette inoltre la velocizzazione dei tempi di vendita.

Permane la prevalenza di un mercato di "prima casa" e acquisto migliorativo, sebbene anche gli investitori siano attivi e ricerchino immobili, prevalentemente bilocali, da mettere a reddito, soddisfacendo così anche la domanda di stranieri.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il quadrilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Prato è il quattro locali (36,4%); domanda che incontra l'offerta in quanto il taglio più presente sul mercato è il quattro locali (29,0%).

La disponibilità di spesa concentra il 42,6% delle richieste nella fascia tra 120 mila € e 169 mila €.

COMPRAVENDITE: deciso aumento in città e provincia

Sensibile aumento delle compravendite nel I semestre del 2018, che vede un incremento generale in città ed in provincia con un incremento rispettivamente del 10,5% e 20,6% rispetto al pari periodo del 2017.

LOCAZIONI: canoni stabili

Così come i prezzi, anche le locazioni mostrano stabilità dei valori che rimangono invariati nella prima parte del 2018 sia sui bilocali sia sui trilocali. I canoni di locazione medi registrati in città sono: bilocali 500 € al mese, trilocali 600 € al mese.

TESTO INTEGRALE

PRATO: Quotazioni stabili e compravendite in deciso rialzo

Prezzi stabili a Prato nella prima parte del 2018.

Quotazioni invariate nell'area di **Castellina, Pietà, Querce e Mezzana**. Il semestre ha evidenziato un mercato molto vivace ed una crescente fiducia da parte dei potenziali acquirenti, anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito. Da segnalare inoltre anche qualche acquisto da parte di investitori, categoria quasi assente negli ultimi anni. Chi acquista per mettere a reddito sceglie in genere bilocali e trilocali dal valore compreso tra 80 e 120 mila €, con canoni di locazione che per i bilocali si attestano su 500 € al mese e per i trilocali salgono a 550-600 € al mese. Per i tagli più ampi si utilizzano contratti a canone concordato, mentre per le tipologie più piccole si

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

continuano a stipulare contratti a canone libero. 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 mediamente 1800-1900 € al mq. In via Caselli, invece, ci sono tipologie realizzate nel 2011 in edilizia cooperativa che costano 2100 € al mq. Da segnalare che in via Nesti, in seguito all'abbattimento di vecchi capannoni, sono stati realizzati (alcuni sono ancora in fase di costruzione) nuovi appartamenti, parte dei quali realizzati in bio-edilizia. Zona di immobili d'élite è quella di Castellina dove si trovano anche ville singole dal valore intorno al milione di euro. Zona "La Pietà" è stata edificata a partire dagli anni '30 ed è adiacente al centro della città: qui 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 che hanno valutazioni che oscillano da 300 mila € a 450 mila € per immobili completamente ristrutturati e con un bel giardino. Da segnalare infine che il Comune ha completato i lavori di riqualificazione del museo "Pecci" che si trova in zona Mezzana.

Prezzi stabili **nell'area semicentrale** della città. Il mercato è vivace, si accorciano infatti i tempi medi di vendita anche grazie ad una maggiore velocità di accesso al credito: attualmente un immobile si vende in circa 3-4 mesi. In questa area della città la maggior parte delle richieste di acquisto riguarda l'abitazione principale, si registra comunque anche qualche domanda da parte di investitori. Chi è in cerca della prima casa sceglie spesso il trilocale, preferibilmente dotato di ascensore e box auto, e la disponibilità di spesa oscilla tra 140 e 180 mila €. Più contenuta la spesa da parte degli investitori che è compresa tra 80 e 120 mila € e con i quali si acquistano soprattutto bilocali. La domanda di appartamenti in affitto è molto alta, in canone di un bilocale si attesta tra 500 e 550 € al mese e il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4. Il semicentro della città è un'area compresa tra il Centro storico e la zona di Mezzana: si tratta di una zona edificata soprattutto tra gli anni '60 e gli anni '80. Nell'area più vicina al Centro storico, al confine con zona Soccorso, un appartamento in buone condizioni dotato di box auto e ascensore si può acquistare con una spesa di 1300 € al mq. Signorile il quartiere di Santa Gonda, delimitato da via Santa Gonda, via Monte Grappa e dal fiume Bisenzio, dove si possono comprare appartamenti usati a 1600-1700 € al mq. La restante parte dell'area semicentrale della città segnala quotazioni medie dell'usato che si attestano su 1500 € al mq.

Quotazioni stabili nella **zona Nord** di Prato nella prima parte dell'anno. A cercare sono famiglie, giovani coppie ed in parte minore anche investitori che acquistano bilocali da mettere a reddito. Si registra infatti una forte domanda di immobili in affitto, in particolare da parte di giovani coppie e di stranieri: la tipologia più richiesta è il bilocale ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca. La zona più costosa è quella di Galceti-Villa Fiorita perché ha un'offerta immobiliare di qualità, per questo i valori medi si aggirano intorno a 1700 € 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 invece si possono trovare a Coiano a prezzi medi di 2500 € al mq. In via Bologna inoltre il Comune

sta riqualificando un vecchio stabile storico per la realizzazione di nuovi alloggi da destinare a finalità sociali.

Quotazioni stabili nell'**area Sud** di Prato. Il semestre ha evidenziato comunque un mercato molto dinamico, i tempi medi di vendita si stanno abbreviando e sempre più spesso le trattative si concludono al prezzo di richiesta iniziale. In questa area della città la domanda riguarda soprattutto la prima casa oppure la soluzione migliorativa: gli italiani cercano prevalentemente tipologie con 2 camere da letto mentre i cinesi, particolarmente attivi in zona Fontanelle, comprano perlopiù abitazioni con 3 camere da letto e cucina abitabile. Zona Fontanelle è composta in gran parte da condomini costruiti alla fine degli anni '80 dove si possono acquistare 4 vani da 80 mq a 120-130 mila €. Più eterogenea zona Paperino, dove si trovano condomini, terratetti e ville costruiti a partire dagli anni '30 fino ad oggi. In questo caso un 4 vani degli anni '90 si può acquistare con una spesa di 160 mila €. Da segnalare che in zona Paperino sono in fase di realizzazione nuovi condomini in edilizia cooperativa. Quotazioni più alte si registrano in zona San Giorgio a Colonica, caratterizzata da tipologie realizzate a partire dagli anni '50 ma anche da abitazioni costruite nel 2010. In questa area della città, apprezzata anche da acquirenti in arrivo da Firenze, un 4 vani del 2010 dotato di box auto si vende a circa 200-210 mila €. Zona Cafaggio è un'area particolarmente gradita ad acquirenti italiani perché dotata di tutti i servizi come ad esempio scuole, banche e farmacie. In questo caso un 4 vani si vende a circa 145-150 mila €. Castelnuovo è un borgo sorto tra gli anni '50 e '70 dove un 4 vani in buono stato si può acquistare con una spesa di 130-140 mila €. Da segnalare che in zona Fontanelle, su via Roma, il Comune di Prato ha realizzato una nuova pista ciclabile che collega Fontanelle con zona Tavola. Sempre su via Roma, importante arteria che collega la zona di Fontanelle con il centro della città, è stata rinnovata l'illuminazione. Molto alta la domanda di affitti in zona Sud, difficile trovare appartamenti in locazione ed i proprietari sono molto attenti alle garanzie offerte dai potenziali inquilini. Un bilocale si affitta a 500 € al mese, mentre per un trilocale si spendono 600-650 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone libero, contratti a canone concordato si utilizzano solo nel caso di tipologie molto ampie, mentre per i lavoratori fuori sede, come per esempio gli insegnanti, si utilizzano spesso contratti a carattere transitorio.

Nell'**area Ovest** di Prato la domanda di abitazioni in acquisto proviene soprattutto da coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale oppure della soluzione migliorativa. Le tipologie più richieste sono quelle con due camere da letto, preferibilmente dotate di box auto e cantina e dal valore compreso tra 120 e 170 mila €. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, in questo caso le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali dal valore compreso tra 70 e 90 mila €. La domanda di abitazioni in affitto è sempre molto elevata e proviene principalmente da giovani, il canone di un bilocale è di 500-600 € al mese, quello di un trilocale è di 650 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato. Vivace il mercato nel quartiere San Paolo, zona residenziale ad ovest della città caratterizzata dalla presenza di condomini degli anni '70 ed '80. Qui una tipologia in buone condizioni con 2 camere da letto si compra a 120-130 mila €, mentre per abitazioni con 3 camere da letto il prezzo sale a 150-170 mila €. Più recente zona Galciana, sorta nei pressi dello svincolo autostradale di Prato Ovest a partire dagli anni '90. Questa

area della città è composta soprattutto da condomini con poche unità abitative ed i prezzi di un buon usato vanno da 150 a 170 mila € per soluzioni con 2 camere da letto e non superano i 200 mila € per quelle con 3 camere da letto. Da segnalare che in zona San Paolo, e precisamente in via Toscanini angolo via Sa Paolo, partiranno a breve i lavori per la realizzazione di una nuova struttura medica pubblica che prevede la presenza di studi medici e di un pronto soccorso.