

PRATO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

+3,4%: prezzi in aumento nel I sem 2019

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem19
-11,0%	-9,4%	-3,1%	-10,8%	-6,9%	-7,2%	-1,1%	0,0%	-0,4%	+2,3%	+3,4%

Variazione percentuale dei prezzi

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Prato sono in crescita del 3,4%. Numerosi i quartieri che segnalano una ripartenza dei prezzi a conferma quindi di un mercato decisamente dinamico. Quotazioni in leggero aumento nell'area Sud di Prato. La motivazione è un ritorno all'acquisto delle giovani coppie, grazie ai mutui convenienti. A questi si affiancano coloro che fanno acquisti migliorativi. In crescita i valori anche nella zona Nord: in rialzo quasi tutti i quartieri, in particolare quelli con prezzi più contenuti come Chiesanuova. Prezzi in leggero rialzo nei quartieri di Castellina, Pietà, La Querce e Mezzana nella prima parte del 2019. 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. Sul mercato delle locazioni si segnala una discreta richiesta ma un'offerta più bassa: chi possiede più case in questo momento preferisce venderle piuttosto che affittarle per non sostenere le spese di gestione.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: in testa il 4 locali

La tipologia più richiesta è il 4 locali con il 36,5% delle preferenze, seguito dal trilocale con il 30,4% delle scelte.

La tipologia più offerta è il 4 locali che si attesta al 39,0%.

La disponibilità di spesa si concentra nella fascia compresa tra 120 e 169 mila € (41,4%), seguita dalla fascia tra 170 e 249 mila € (26,0%).

COMPRAVENDITE: crescono in città e in provincia

A conferma di un mercato dinamico il numero delle compravendite in città è in crescita sia nel 2018 sia nel primo semestre del 2019 (+8,6% rispetto al I semestre del 2018).

Il numero delle compravendite è in crescita anche in provincia, +10,1% rispetto al primo semestre del 2018.

PRATO. Mercato vivace, cresce la fiducia e salgono i prezzi

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Prato sono in crescita del 3,4%. Numerosi i quartieri che segnalano una ripartenza dei prezzi a conferma quindi di un mercato decisamente dinamico.

Quotazioni in leggero aumento nell'area Sud di Prato. La motivazione è un ritorno all'acquisto delle giovani coppie, grazie ai mutui convenienti. A questi si affiancano coloro che fanno acquisti migliorativi. Le tipologie più richieste sono i piccoli trilocali da 70 mq oppure i tagli da 100 mq. La zona più ricercata è quella di Paperino apprezzata per la presenza di aree verdi e per l'offerta immobiliare eterogenea. Infatti ci sono condomini, terratetti e ville costruite a partire dagli anni '30 fino ad oggi. Un medio usato si acquista a 1500 € al mq. Fontanelle presenta immobili più recenti, della fine degli anni '80, e registra numerosi acquisti da parte di cittadini cinesi. Anche qui i valori medi si aggirano intorno a 1500 € al mq. Quotazioni più alte si registrano a San Giorgio a Colonica, caratterizzata da tipologie realizzate a partire dagli anni '50 ma anche da abitazioni costruite nel 2010. E' una delle poche zone in cui sono in corso interventi di nuova costruzione ricavati da ex strutture industriali dismesse. Prezzi medi di 2000-2200 € al mq. Piacciono anche



i quartieri di Cafaggio perché dotati di tutti i servizi e Castelnuovo, un borgo sorto tra gli anni '50 e '70. Hanno entrambi prezzi medi rispettivamente di 1500 e 1200 € al mq. Proseguono i lavori per la pista ciclabile che ha collegato Paperino a Fontanelle e che arriverà fino a Tavolo. Elevata la domanda di appartamenti in affitto in zona Sud sebbene l'offerta dia scarsa. La tipologia più richiesta è il bilocale che ha canoni mensili di 500 €, mentre per un trilocale salgono a 600-650 €. I contratti più utilizzati sono quelli a canone libero, mentre il concordato si utilizza solo nel caso di tipologie molto ampie; per i lavoratori fuori sede vengono spesso effettuati contratti a carattere transitorio.

In crescita i valori anche nella zona Nord: in rialzo quasi tutti i quartieri, in particolare quelli con prezzi più contenuti come Chiesanuova. Qui hanno acquistato in particolare immigrati grazie al ricorso al credito. Castellina è un quartiere più signorile, così come Pietà, che si caratterizza per la presenza di villette a schiera e soluzioni indipendenti e che si sviluppa ai piedi della collina di Prato. Queste zone, tranquille e più defilate dal centro storico, sono apprezzate soprattutto dalle famiglie. Sono pochi, infatti, gli investitori presenti. Prezzi più elevati anche per il quartiere di Galceti-Villa Fiorita grazie ad un'offerta immobiliare di qualità e per questo i valori medi si aggirano intorno a 1700 € al mq. Più dinamica, complici le 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. Non ci sono nuove costruzioni in corso sul territorio ma solo recuperi di ex aree industriali dismesse. Si registra 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. Nei comuni di Vaiano e Vernio si segnala abbondante offerta in seguito alla vendita di numerose seconde case non più utilizzate, ma nonostante questo i prezzi sono leggermente aumentati.

Prezzi in leggero rialzo nei quartieri di Castellina, Pietà, La Querce e Mezzana nella prima parte del 2019. 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. Si sono realizzati acquisti di tipo migliorativo e, di conseguenza, i potenziali acquirenti si sono resi disponibili a spendere qualcosa in più. Il quartiere più dinamico è stato quello di Mezzana dove si sono vendute sia soluzioni usate a 1800 € al mq, sia soluzioni nuove in bio edilizia che si scambiano a prezzi medi di 2800-3000 € al mq. Sempre ottimo riscontro per il quartiere La Querce, al confine con la provincia di Firenze di cui si apprezza in modo particolare la presenza di aree verdi e di soluzioni indipendenti. Ci sono terratetti e bifamiliari con valutazioni che oscillano tra 300 mila € e 450 mila € per immobili completamente ristrutturati e con un bel giardino. Zone di immobili d'élite La Castellina e La Pietà, dove ci sono ville singole dal valore intorno al milione di euro. "La Pietà" è stata edificata a partire dagli anni '30 ed è adiacente al centro della città: acquistare un appartamento in buone condizioni comporta oggi una spesa di circa 2200 € al mq. Si segnala un ritorno degli acquisti per investimento non solo da parte di acquirenti fiorentini (che qui trovano prezzi più vantaggiosi) ma anche da parte di pratesi che, riprendendo lentamente fiducia, stanno acquistando anche con questa finalità. Per un bilocale di 90-100 mila € si possono ottenere 600 € al mese. Si affitta con contratti 4+4 o 3+2 a seconda della dimensione dell'immobile. E' in corso il recupero dell'ex area industriale dismessa Cementificio Marchino in località La Macine. Si prevede la demolizione dei capannoni per realizzare tre nuovi edifici di 7/8 piani, destinati a residenze, a struttura alberghiera, ad attività commerciali e servizi. Si realizzeranno parcheggi, sarà rivista la viabilità e si realizzerà un Centro per la Musica.



Nelle zone di Tobbiana e Vergaio si acquistano soluzioni indipendenti e terratetti, molti dei quali risalendo alla seconda metà degli anni 2000, piacciono perché non richiedono lavori di ristrutturazione. Mercato diverso anche a San Giusto dove si concentrano le soluzioni degli anni '70-'80, in parte ex case popolari riscattate che hanno prezzi medi di 1500-1700 € al mq. Soluzioni con quotazioni simili sono disponibili nel vicino quartiere di Casale. Entrambe le zone hanno il vantaggio di essere in posizione periferica, nei pressi della tangenziale che collega Prato est e Prato ovest e allo stesso tempo godono della presenza di un centro commerciale e della vicinanza al centro.

Sul mercato delle locazioni si segnala una discreta richiesta ma un'offerta più bassa: chi possiede più case in questo momento preferisce venderle piuttosto che affittarle per non sostenere le spese di gestione.

