

COMUNICATO STAMPA

FIAIP TOSCANA: PRESENTATI I DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE REGIONALE

**La Federazione degli Agenti Immobiliari Professionali ha illustrato
la rilevazione dei valori di mercato di tutte le province toscane**



Firenze - Per il quarto anno consecutivo il collegio regionale FIAIP (la Federazione degli Agenti Immobiliari Professionali) ha presentato presso la Presidenza della Regione Toscana a Palazzo Guadagni Strozzi Sacratì una fotografia sull'andamento del mercato immobiliare dell'intera regione Toscana relativamente al 2021 e al primo semestre 2022, in una conferenza stampa a cui hanno partecipato anche il presidente della Regione Toscana Eugenio Giani e il presidente nazionale FIAIP Gian Battista Baccarini.

Quotazioni e statistiche per ogni singola provincia che mostrano come nel 2021 le compravendite sono aumentate del +35,5% sul 2020 e quindi una robusta inversione di tendenza che sancisce il forte ritorno di interesse degli investimenti nell'immobiliare, come prima casa o per investimento, con una sostanziale tenuta dei valori di mercato.

Un trend positivo che si è protratto fino a tutto il primo semestre 2022, inserito nella presentazione dei dati per raggruppare un periodo di un anno e mezzo caratterizzato da un mercato omogeneo e simile.

Da sottolineare, inoltre, che il mercato immobiliare in Toscana ha visto diventare particolarmente richieste alcune precise tipologie di immobili, infatti si cercano sempre più abitazioni con determinate caratteristiche importanti per una migliore qualità della vita, come la presenza di una stanza da utilizzare per l'attività lavorativa e di un terrazzo o un giardino per godersi al meglio gli spazi all'aperto.

Nel dettaglio, i valori di mercato al metro quadro elaborati da FIAIP Toscana, grazie all'elaborazione dei dati messi a disposizione da Basic Soft attraverso FiaipPrice, si riferiscono alla destinazione abitativa nel suo complesso, ovvero abitazioni nuove o ristrutturate, in buono stato manutentivo e da ristrutturare.

Tuttavia, per semplificare e snellire la lettura dei dati forniremo in questo comunicato stampa le quotazioni di immobili residenziali non di lusso di circa 80/100 metri quadrati, in medio stato manutentivo.



“L’obiettivo – ha spiegato il presidente di FIAIP Toscana, Simone Beni – è quello di mettere a disposizione di tutti i player e stakeholder interessati una finestra esaustiva del mercato immobiliare toscano. Da precisare comunque che le quotazioni che abbiamo redatto non sono da intendersi sostitutive di una valutazione puntuale realizzata da un agente immobiliare professionale, dal momento che dobbiamo sempre prendere in considerazione variabili come la posizione, la tipologia, la dimensione, lo stato effettivo, le caratteristiche qualitative e l’efficienza energetica di ogni singolo immobile”.

“Il 2021 - ha proseguito Simone Beni - è stato un anno caratterizzato da condizioni stabili e da una economia in ripresa, con l’andamento dei tassi sui mutui che sostanzialmente è rimasto pressoché invariato e ha consentito di sottoscrivere contratti sotto l’un per cento di interesse, in pratica restituendo poco più della somma ottenuta. Inoltre la presenza di immobili in vendita è stata buona, con una ampia possibilità di selezione e scelta della proprietà immobiliare giusta da acquistare. Tutti questi aspetti hanno reso a portata di mano la realizzazione del desiderio di molti di cambiare casa, maturato durante l’emergenza sanitaria, ed è per questi aspetti che nel 2021 abbiamo registrato un numero di compravendite superiore alle aspettative tornando ai livelli degli anni pre-pandemia: si sono registrate in tutta Italia oltre 710.000 compravendite in ambito residenziale, pari ad un +27% rispetto al 2020. Tuttavia già dai primi mesi del 2022 abbiamo rilevato un peggioramento delle condizioni economiche generali, tra queste l’aumento dei tassi del mercato dei mutui, che ha ridotto la capacità di acquisto delle famiglie, il conflitto bellico in Ucraina con la difficoltà nel reperire materie prime e l’aumento dei costi legati alle utenze, in particolare luce e gas. Tali condizioni generali sono variate fin dal primo trimestre ma fino al secondo semestre non hanno influito sull’interesse verso gli immobili e il numero di vendite si è mantenuto costantemente in aumento con valori stabili”.

“Nel 2022 - ha concluso il presidente di FIAIP Toscana - ipotizziamo un numero stabile di compravendite, sui livelli del 2021, con valori senza incrementi evidenti; i tempi tra la messa in vendita e la vendita effettiva si sono notevolmente accorciati anche per una maggior conoscenza del mercato e determinazione a concludere di chi voleva acquistare”.

“L'Osservatorio Regionale nasce dal lavoro di monitoraggio svolto dai nostri oltre 800 associati presenti sul territorio - ha evidenziato il responsabile dell'Osservatorio Immobiliare Regionale, Massimiliano Carpina - per questo un ringraziamento va a tutti i miei collaboratori che ancora una volta hanno messo a disposizione la loro grande professionalità

per fornire in tempo utile un'analisi dettagliata del mercato. L'inizio di quest'anno è stato caratterizzato dalla poca disponibilità di immobili da vendere in tutta la Regione. Questo dato viene dall'incremento di vendite del 2021. La ricerca di immobili che abbiano una maggior vivibilità rispetto al post pandemia ha fatto sì che alcune tipologie di casa siano divenute di rara reperibilità sul mercato. FIAIP come sempre sarà al fianco degli agenti immobiliari per sostenerli nella loro crescita professionale ed affrontare con serenità le sfide che il futuro ci metterà davanti".

Queste le rilevazioni stilate da FIAIP Toscana, suddivise provincia per provincia.

LIVORNO

A Livorno i prezzi variano molto a seconda delle aree di riferimento: nella zona affacciata sul litorale si registrano le quotazioni massime, da un minimo di 2.350 ad un massimo di 2.450 euro al metro quadro. Cifre che diminuiscono gradualmente spostandosi nella zona residenziale centrale (da 1.300 fino a 1.450 euro al metro quadro) e nelle aree del centro storico della città (dai 1.090 ai 1.200 euro al metro quadro).

Nei comuni di Rosignano, Cecina e Bibbona il range di riferimento mostra quotazioni superiori: nel primo caso da un minimo di 1.000 ad un massimo di 3.000, nel secondo caso da 1.300 a 2.800 e nell'ultimo da 1.200 a 2.700 euro al metro quadro.

PISA

Nel centro storico si va da un minimo di 2.500 euro al metro quadro ad un massimo di 3.300 euro. Cifre che diminuiscono spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 2.200 ai 2.600 euro al metro quadro) e in periferia (da 1.500 fino a 2.300 euro al metro quadro).

Le quotazioni si abbassano ulteriormente in località come Volterra e la Valdera dove le valutazioni medie per immobili residenziali non di lusso hanno un valore minimo di 1.300 e un valore massimo di 2.000. In controtendenza la valutazione degli immobili sul litorale pisano dove i prezzi medi si allineano a quelli del centro storico del capoluogo.

MASSA CARRARA

Nel centro storico si va da un minimo di 2.300 euro al metro quadro ad un massimo di 2.800 euro. Cifre che diminuiscono sensibilmente spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 1.800 ai 2.200 euro al metro quadro) e in periferia (da 1.400 fino a 1.700 euro al metro quadro). Per quanto riguarda Carrara invece i valori per il centro città si confermano più bassi, oscillando da un minimo di 1.300 ad un massimo di 1.600 euro al metro quadro.

Le quotazioni si abbassano ulteriormente in località come la Lunigiana dove la valutazione media per un immobile residenziale non di lusso ha nel primo caso un valore minimo di 600 e un valore massimo di 1.400 euro al metro quadro. In controtendenza ovviamente la valutazione degli immobili sul litorale: Montignoso (2.300 - 3.000 euro al metro quadro), Marina di Carrara (2.000 - 2.300 euro al metro quadro), Marina di Massa (2.500 - 2.800 euro al metro quadro) e Cinquale (3.000 - 3.500 euro al metro quadro).

LUCCA

Nel centro storico si va da un minimo di 2.300 euro al metro quadro ad un massimo di 3.100 euro. Cifre che diminuiscono spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 2.000 ai 2.600 euro al metro quadro) e in periferia (da 1.800 fino a 2.200 euro al metro quadro).

Le quotazioni si abbassano ulteriormente in località come la Garfagnana, la Mediavalle e la Piana di Lucca dove la valutazione media per un immobile residenziale non di lusso ha nel primo caso un valore minimo di 900 e un valore massimo di 1.100 euro al metro quadro, nel secondo di 1.050 e di 1.300 euro al metro quadro, mentre nel terzo caso si passa da un minimo di 1.500 ad un massimo di 1.900 euro.

In controtendenza ovviamente la valutazione degli immobili sul litorale della Versilia, ad esempio a Viareggio i prezzi medi vanno da un minimo di 2.000 euro ad un massimo di 2.500 euro al metro quadro.

PRATO

A Prato, a differenza di tutte le altre province della Toscana, nel centro storico i prezzi sono più bassi rispetto alle zone limitrofe: nella parte più antica della città, infatti, le quotazioni variano da un minimo di 800 ad un massimo di 2.500 euro, mentre allontanandosi dal centro salgono a 1.000 - 2.800 euro al metro quadro nell'area del semicentro e nel range 700 - 3.000 nella periferia del capoluogo.

Le quotazioni si abbassano ulteriormente in località come Montemurlo e la Valbisenzio dove la valutazione media per un immobile residenziale non di lusso ha nel primo caso un valore minimo di 700 e un valore massimo di 2.300 euro al metro quadro, nel secondo di 500 e di 2.500 euro al metro.

In controtendenza i prezzi registrati nell'area della catena montuosa di Montalbano dove il range di riferimento varia da un minimo di 1.000 ad un massimo di 2.500 euro al metro quadro.

PISTOIA

Nel centro storico si va da un minimo di 1.200 euro al metro quadro ad un massimo di 2.000 euro. Cifre che diminuiscono sensibilmente spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 1.100 ai 1.700 euro al metro quadro) e in periferia (da 1.000 fino a 1.600 euro al metro quadro).

Le quotazioni si abbassano ulteriormente in località come la Montagna Pistoiese dove la valutazione media per un immobile residenziale non di lusso ha un valore minimo di 700 e un valore massimo di 900 euro.

In controtendenza la valutazione degli immobili in località come la Agliana-Quarrata e Montale, dove i prezzi salgono oscillando da un minimo di 1.700 ad un massimo di 2.200 e da 1.600 a 2.000 euro al metro quadro.

GROSSETO

I prezzi più alti si registrano sul litorale, a Marina di Grosseto le quotazioni vanno da un minimo di 2.400 euro ad un massimo di 4.400 euro al metro quadro, mentre a Grosseto il range di riferimento va da 1.700 a 2.100 euro.

Nel resto della provincia le valutazioni non differiscono di molto tra loro: in località come Braccagni e Roselle vanno da un minimo di 1.400 ad un massimo di 1.900 euro, ad Alberese invece da 1.600 a 1.900, per arrivare a Montepescali dove si scende leggermente arrivando a 900 - 1.100.

AREZZO

Nel centro storico si va da un minimo di 1.300 euro al metro quadro ad un massimo di 1.800 euro. Cifre che diminuiscono sensibilmente spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 1.100 ai 1.400 euro al metro quadro) e in periferia (da 900 fino a 1.300 euro al metro quadro).

Queste le quotazioni nelle altre principali località della provincia aretina: Valdarno da 1.100 a 1.400, Casentino da 1.000 a 1.400, Val Tiberina da 1.100 a 1.600 e Val di Chiana da 1.200 a 1.400 euro al metro quadro.

SIENA

Nel centro storico si va da un minimo di 2.850 euro al metro quadro ad un massimo di 3.650 euro. Cifre che diminuiscono spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 2.300 ai 3.000 euro al metro quadro) e in periferia (da 1.700 fino a 2.300 euro al metro quadro).

Le quotazioni si abbassano nettamente in località come l'Amiata (da 1.000 fino a 1.450 euro al metro quadro), la Val di Merse (da 1.350 fino a 1.900 euro al metro quadro), la Val di Chiana (da 1.200 fino a 1.700 euro al metro quadro) e l'area delle Crete Senesi (da 1.350 fino a 1.900 euro al metro quadro).

In controtendenza la valutazione degli immobili in località di particolare pregio turistico ed enogastronomico come il Chianti, la Val d'Elsa e la Val d'Orcia: nel primo caso il range di riferimento varia da un minimo di 1.700 ad un massimo di 2.250 mentre negli altri due casi si va da 1.500 a 2.100 e nell'ultimo caso da 1.600 euro al metro quadro a 2.250.

FIRENZE

Nel centro storico del capoluogo toscano si va da un minimo di 3.500 euro al metro quadro ad un massimo di 6.000 euro, prezzi che scendono spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 3.000 ai 4.500 euro al metro quadro) e in periferia (da 2.000 fino a 3.300 euro al metro quadro) ma anche in località come il Chianti (da 1.500 fino a 3.000 euro al metro quadro), la Piana di Sesto Fiorentino (da 1.500 fino a 2.900 euro al metro quadro) e l'area Empolese - Val d'Elsa (da 1.500 fino a 2.600 euro al metro quadro).

Spostandosi in località come il Mugello e il Valdarno le valutazioni scendono ancora: nel primo caso il range varia da 1.200 a 2.500, mentre nel secondo da un minimo di 1.100 ad un massimo di 2.400 euro al metro quadro.

Ufficio Stampa FIAIP Toscana

Scriba Press - Comunicazione & Social Media

Giulio Salvadori - 329/4951309

www.scribapress.it

