



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 terzo anno consecutivo il collegio regionale FIAIP (la Federazione degli Agenti Immobiliari Professionali) ha presentato presso la Sala del Pegaso a Palazzo Strozzi Sacrati una fotografia sull'andamento del mercato immobiliare dell'intera regione Toscana relativamente all'ultimo trimestre 2020, in una conferenza stampa a cui hanno partecipato anche il presidente della Regione Toscana Eugenio Giani e il presidente nazionale FIAIP Gian Battista Baccharini.

Da sottolineare che la presentazione dell'Osservatorio per il 2020 è stata prorogata a settembre rispetto al consueto appuntamento nel mese di febbraio, per via dell'emergenza sanitaria ancora presente e con evidenti limitazioni alle attività propedeutiche per l'elaborazione dei dati messi a disposizione da Basic Soft attraverso FiaipPrice.

Quotazioni e statistiche per ogni singola provincia utili a dimostrare che dall'inizio del 2020 le compravendite sono incrementate in tutta Regione, con i prezzi che sono rimasti stabili ad eccezione di alcune precise tipologie di immobili divenuti particolarmente richiesti dopo l'inizio dell'emergenza sanitaria.

Il mercato immobiliare in Toscana, infatti, è stato fortemente influenzato dai provvedimenti governativi che hanno ridotto la mobilità delle persone e reso particolarmente diffuso lo smart working. Conseguentemente la domanda è cambiata e adesso 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 si riferiscono alla destinazione abitativa nel suo complesso, ovvero abitazioni nuove o ristrutturate, in buono stato manutentivo e da ristrutturate.



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, stimati e venduti negli ultimi tre mesi del 2020.

“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".

"È interessante osservare come è cambiato il metodo di ricerca immobiliare da parte del potenziale acquirente - ha proseguito Beni - in quanto l'impossibilità di uscire liberamente ha fatto incrementare esponenzialmente le ricerche effettuate sui portali immobiliari, sui siti web delle agenzie oppure tramite le numerose app disponibili sugli smartphone. Tuttavia nessuno si spinge ad acquistare o vendere direttamente online. Di fatto l'immobile viene individuato tramite il web ma nel momento in cui si decide di affrontare seriamente l'operazione vengono richieste l'assistenza o la consulenza di un agente professionale. Un servizio che si traduce nel garantire sicurezza e serenità per acquistare o vendere ad un prezzo congruo e nel rispetto di tutte le normative vigenti".

"L'Osservatorio Regionale nasce dal lavoro di monitoraggio svolto dai nostri oltre 800 associati presenti sul territorio - ha evidenziato il vice presidente di FIAIP Toscana, Francesco La Commare -. Per semplificazione abbiamo scelto di fornire i dati relativi ad un immobile di quattro vani, che rappresenta il target medio delle compravendite, ma grazie all'ausilio delle tecnologie di nuova generazione siamo in grado di stabilire la quotazione di ogni singolo immobile in ogni località e persino strada della nostra regione. È tuttavia importante sottolineare che l'Osservatorio Immobiliare non riguarda esclusivamente i prezzi e le quotazioni degli immobili, poiché il nostro obiettivo è anche quello di osservare costantemente come si muove il mercato di tutta la Regione. Spesso, infatti, capita che le compravendite siano caratterizzate da difficoltà legate alla messa sul mercato di immobili non preventivamente controllati a livello documentale o senza un valore di mercato congruo. Per questo la nostra Federazione ha creato un metodo professionale comune a livello nazionale, ovvero l'iter procedurale UNAFIAIP che codifica ed esplicita una metodologia di analisi delle informazioni, gestione della

trattativa e tutela del cliente propedeutico per ridurre al minimo i contenziosi”.

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 2.300 ad un massimo di 2.400 euro al metro quadro. Cifre che diminuiscono gradualmente spostandosi nella zona residenziale centrale (da 1.250 fino a 1.340 euro al metro quadro) e nelle aree del centro storico della città (dai 1.030 ai 1.160 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 1.500 ad un massimo di 1.700, nel secondo caso da 1.500 a 2.000 e nell'ultimo da 1.900 a 2.000 euro al metro quadro.

PISA

Nel centro storico si va da un minimo di 2.700 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 1.900 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 1.500 e un valore massimo di 1.800. 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 2.800 euro, mentre allontanandosi dal centro salgono a 1.000 - 3.000 euro al metro quadro nell'area del semicentro e nel range 900 - 2.800 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 2.500 euro al metro quadro, nel secondo di 500 e di 2.000 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 1.600 euro. Cifre che diminuiscono sensibilmente spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 1.100 ai 1.300 euro al metro quadro) e in periferia (da 900 fino a 1.100 euro al metro quadro).

Queste le quotazioni nelle altre principali località della provincia aretina: Valdarno da 1.100 a 1.300, Casentino da 1.000 a 1.200, 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 2.800 euro al metro quadro ad un massimo di 3.450 euro. Cifre che diminuiscono spostandosi nelle aree limitrofe al centro (dai 2.200 ai 2.800 euro al metro quadro) e in periferia (da 1.700 fino a 2.200 euro al metro quadro).

Le quotazioni si abbassano nettamente in località come l'Amiata (da 1.050 fino a 1.500 euro al metro quadro), la Val di Merse (da 1.400 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 1.400 fino a 1.950 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 1.800 ad un massimo di 2.300 mentre negli altri due casi si va da 1.500 a 2.050 e nell'ultimo caso da 1.600 euro al metro quadro a 2.350.

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

