

Trova casa su **immobiliare.it**

Residenziale

Luogo

Tipologia

Cerca



Ecco come cambia il reddito di cittadinanza: dagli incentivi all'obbligo di formazione



Macron: "Entro il 2035 chiusi 14 reattori nucleari"



A Palermo scovati 42 "furbetti del cartellino": c'è anche la convivente che "striscia" per il compagno



Scopri gli riscaldamenti nella tua casa

FOCUS CITTÀ

# A Prato le zone più ricercate sono Castellina e Pietà

di **Cristina Giua** | 26 novembre 2018



**P**rato entra nell'ultimo trimestre dell'anno, confermando la ripresa del mercato abitativo partita nel 2017. «Nel primo semestre del 2018 – riferisce Alessandra Tronci, agente Professionecasa – abbiamo registrato un volume di compravendite in leggero aumento rispetto al semestre precedente, sostenuto da un forte aumento della domanda, da un'offerta che in generale rimane stabile e da prezzi in lieve diminuzione: per i prossimi 6 mesi ci aspettiamo invece una stabilità su tutti i fronti».

Da segnalare **trattative più veloci** per arrivare alla chiusura della vendita: le tempistiche negli ultimi semestri sono lentamente scese, abbassandosi sotto la soglia degli 8 mesi in gran parte del territorio cittadino. **In graduale contrazione anche lo sconto in trattativa**, la cui percentuale media è al 16,3%, da applicare al prezzo a cui l'immobile viene pubblicizzato sul mercato.

I PIÙ LETTI DI CASA24

**ULTIME NOVITÀ**

Dal catalogo del Sole 24 Ore

SCOPRI ALTRI PRODOTTI >

LE GALLERY PIÙ VISTE



**COMMENTI** | 25 novembre 2018  
Marte, le immagini della missione



**DOMENICA** | 26 novembre 2018  
Cinema italiano in lutto, è morto il maestro Bertolucci



**ITALIA** | 20 novembre 2018  
Roma, sgomberate 8 villette abusive dei Casamonica



**MONDO** | 25 novembre 2018  
Si ripuliscono gli Champs-Élysée dopo il corteo dei gilet gialli



**MOTORI24** | 22 novembre 2018  
Range Rover Evoque, le immagini della seconda generazione

Le tipologie abitative più richieste da chi compra casa sono i bilocali e i trilocali per un budget di spesa media intorno ai 90-120 mila per il “bilo” e 130-140 mila per il “trilo” (requisiti indispensabili: posto auto e l’ascensore). Gli acquirenti tipo sono giovani coppie e single. Se si sale di superficie, passando quindi al quadrilocale, la platea di riferimento sono e famiglie con più di un figlio.

A tirare la volata verso l’acquisto sono le condizioni favorevoli del credito (accanto ad un livello di prezzi che sembrano finalmente avviati ad un punto di equilibrio, dopo i forti ribassi registrati nell’arco degli ultimi 10 anni). **In base ai dati raccolti da Facile.it, il valore medio delle case comprate negli ultimi sei mesi grazie ad un mutuo è di 212.884 euro**, l’importo medio richiesto è stato di 139.421 euro, a fronte di un importo medio effettivamente concesso di 136.965 euro.

**Gli indirizzi più ricercati si trovano nelle zone signorili di Castellina e Pietà.** La domanda residenziale di Prato si conferma quindi su buoni livelli nell’area Nord della città, dove tiene anche la nicchia delle soluzioni indipendenti di pregio, in aree come Villa Fiorita e Santa Lucia. A queste si aggiunge la zona di Galciana, molto richiesta anche in virtù della presenza dell’ospedale. Registra meno appeal il centro storico (ad eccezione di alcune zone specifiche, come via Garibaldi o piazza Sant’Agostino).

**Un’ultima annotazione sugli affitti:** le richieste, come per le compravendite, si concentrano su bilocali e trilocali. Da segnalare tuttavia un forte aumento dal punto di vista della domanda, a fronte di un’offerta non in linea con le richieste.

#### I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell’offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita (dall’incarico all’agente al compromesso) - GLI AFFITTI Canonici medi indicativi di locazione nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo o ristrutturato	Medio nuovo o ristrutturato	Tempi medi di vendita	Affitti: Indicare i prezzi in € al mese		
								bilocale	trilocale	
<b>CENTRO</b>										
Centro storico	=	^	1.900	1.300	2.500	2.100	7-8 mesi	550	640	
<b>SEMICENTRO</b>										
San Paolo	^	^	1.400	950	1.800	1.500	7-8 mesi	450	570	
<b>NORD</b>										
Santa Lucia - Villa Fiorita	^	v	2.000	1.500	2.600	2.200	7-8 mesi	580	670	
San Martino - Galilei	^	=	1.700	1.150	2.300	1.900	7-8 mesi	520	630	
Castellina - Pietà	^	v	1.550	1.100	2.200	1.800	8 mesi	510	620	
Ciliani - Chiesa nuova - via Pistoiese		v	^	1.450	1.020	2.000	1.600	8 mesi	470	560
<b>EST</b>										
Le Macine - Le Querce	^	v	1.800	1.250	2.400	1.950	7-8 mesi	540	630	
Mezzana - Ferrucci	^	=	1.700	1.100	2.250	1.850	8 mesi	490	600	
Monte Grappa - Repubblica	=	=	1.600	1.200	2.300	1.900	7-8 mesi	530	630	

OVEST									
Narnali - Maliseti	=	=	1.450	1.080	2.100	1.700	8 mesi	490	580
Galciana - Sant'Ippolito	^	=	1.500	1.120	2.200	1.750	8 mesi	510	600
SUD									
Le Badie - Fontanelle	^	=	1.100	900	1.600	1.300	7-8 mesi	420	530
Soccorso - Grignano	v	^	1.300	1.000	2.000	1.500	8 mesi	470	560
San Giusto - Tobbiana	v	^	1.350	1.050	2.100	1.600	8 mesi	490	570
Casale - Iolo	=	=	1.600	1.250	2.300	1.800	8 mesi	520	630
Seano - Carmignano - Poggio a Caiano	v	^	1.700	1.300	2.350	2.000	8 mesi	540	620

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phleps REAG (solo compravendite), Immobiliare.it, Professionecasa, Tecnocasa.

### Gli indicatori delle trattative

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

Anno	Tempi		Differenze		Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	4,8	5,0	8,0	10,0	I sem 2009	6,4	6,8	9,6	12,0
II sem. 2000	4,6	4,0	8,0	10,0	II sem 2009	6,2	6,9	9,8	11,0
I sem. 2001	4,5	3,7	8,0	10,0	I sem 2010	6,0	7,0	10,5	12,0
II sem. 2001	4,3	3,5	7,8	9,0	II sem 2010	5,8	6,8	11,5	12,8
I sem. 2002	4,1	3,3	7,8	10,5	I sem 2011	5,9	6,3	11,8	12,2
II sem. 2002	3,9	3,2	7,5	10,0	II sem 2011	6,0	6,5	12,2	12,0
I sem. 2003	4,9	4,5	7,8	10,9	I sem 2012	7,0	6,8	13,8	12,5
II sem 2003	5,0	5,0	8,0	10,9	II sem 2012	7,8	7,4	15,0	14,4
I sem 2004	5,2	5,0	8,0	10,9	I sem 2013	8,2	7,8	14,5	15,0
II sem 2004	5,5	5,2	8,0	10,5	II sem 2013	8,6	8,4	15,5	14,5
I sem. 2005	4,9	4,5	7,8	10,9	I sem 2014	8,9	8,3	16,0	14,2
II sem 2005	5,0	5,0	8,0	10,9	II sem 2014	8,7	8,6	16,3	14,3
I sem 2006	5,2	5,0	8,0	10,9	I sem 2015	8,9	8,1	16,5	14,8
II sem 2006	5,5	5,2	8,0	10,5	II sem 2015	8,8	8,0	16,8	14,6
I sem 2007	5,7	5,4	8,4	10,2	I sem 2016	8,6	8,2	16,7	14,7
II sem 2007	6,0	5,6	8,6	10,2	II sem 2016	8,5	8,2	16,8	14,5
I sem. 2008	6,8	5,8	9,0	11,5	I sem 2017	8,3	8,0	16,6	14,5
II sem 2008	6,5	6,0	9,5	12,5	II sem 2017	8,0	8,0	16,3	14,2
					I sem 2018	7,6	7,8	16,0	14,0

Fonte: elaborazione su dati Fiaip, Gabetti, Duff & Phleps REAG, Re/Max, Tecnocasa

### Il trend

Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi

	Domanda	Offerta	Prezzi	Compravendite
<b>Aumento</b>	40%	20%	0%	35%
<b>Diminuzione</b>	20%	30%	35%	15%
<b>Stabile</b>	40%	50%	65%	50%

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phleps REAG, Professionecasa Tecnocasa