

Prato

FOCUS SUL MATTONE

A CURA DI **Cristina Giua**

I numeri della città

TOTALE ABITAZIONI	67.156	POPOLAZIONE PRESENTE	174.406
CASE PROPRIETA' DI RESIDENTI (ITALIA = 79,34%)	77,18%	COPPIE CON FIGLI (ITALIA = 57,49%)	54,85%
SUPERFICIE MEDIA CASA (MQ) (ITALIA = 91,88)	102,48	INDICE DI VECCHIAIA over 65/under 13 (ITALIA = 131,38)	149,31
MQ PER OCCUPANTE (ITALIA = 36,79)	38,18	DENSITA' ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1)	1.768
STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07)	4,53	STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34)	4,91



L'offerta di case in vendita è cresciuta notevolmente

Non si può dire conclusa la crisi del mercato residenziale di Prato. Pur con qualche segnale positivo – come il numero di contratti di locazione firmati negli ultimi mesi e la leggera ripresa delle vendite – la difficoltà di accesso ai mutui e i prezzi ancora troppo alti rispetto alla disponibilità di spesa stanno frenando la ripresa degli scambi. «L'offerta di case da acquistare – conclude Claudio Banchetti, agente Tecnocasa – è cresciuta a dismisura con molto invenduto su una piazza dove il 2-3 vani, e più in generale i tagli piccoli di appartamento, sono i più facili da vendere».

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 - Affitti: canoni medi indicativi 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	
								Bilocali	Trilocali
CENTRO									
Centro storico	=	▲	2.600	2.250	3.200	2.800	5-6 mesi	680	770
SEMICENTRO									
San Paolo	▲	▲	2.000	1.800	2.500	2.100	5-6 mesi	550	650
NORD									
Santa Lucia - Villa Fiorita	▲	▼	2.500	2.200	3.100	2.700	5-6 mesi	620	730
San Martino - Galilei	▲	=	2.600	2.050	3.000	2.400	5-6 mesi	610	720
Castellina - Pietà	▲	=	2.800	2.300	3.400	2.900	6 mesi	640	730
Ciliani - Chiesanuova - Pistoiese	=	▼	2.200	1.850	2.550	2.000	5-6 mesi	520	630
EST									
Le Macine - Le Querce	=	=	2.400	2.100	2.800	2.400	6 mesi	600	720
Mezzana - Ferrucci	=	▲	2.300	2.100	2.700	2.400	6 mesi	610	700
Monte Grappa - Repubblica	▲	=	2.800	2.350	3.100	2.900	6 mesi	620	730
OVEST									
Narnali - Maliseti	=	▼	2.250	1.900	2.500	2.300	6 mesi	550	660
Galciana - Sant'Ippolito	=	▼	2.500	2.000	2.800	2.300	6 mesi	580	680
SUD									
Le Badie - Fontanelle	▲	▼	2.200	1.900	2.750	2.500	6 mesi	580	680
Soccorso - Grignano	=	▲	2.300	1.900	2.700	2.350	6 mesi	580	680
San Giusto - Tobbiana	=	▼	2.300	2.000	2.800	2.400	6 mesi	600	700
Casale - Iolo	=	=	2.350	2.000	2.900	2.400	6 mesi	600	700
Seano - Carmignano - Poggio a Caiano	▲	▼	2.400	2.000	2.900	2.450	6 mesi	580	680

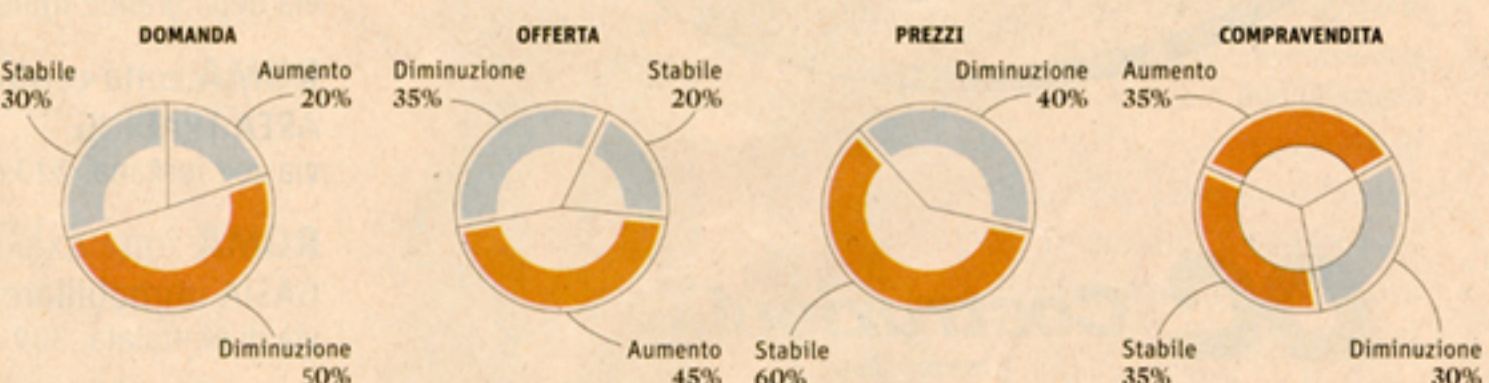
Gli indicatori delle trattative

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. 2005	4,9	4,5	7,8	10,9	I sem. 2008	6,8	5,8	9,0	11,5
II sem 2005	5,0	5,0	8,0	10,9	II sem 2008	6,5	6,0	9,5	12,5
I sem 2006	5,2	5,0	8,0	10,9	I sem 2009	6,4	6,8	9,6	12,0
II sem 2006	5,5	5,2	8,0	10,5	II sem 2009	6,2	6,9	9,8	11,0
I sem 2007	5,7	5,4	8,4	10,2	I sem 2010	6,0	7,0	10,5	12,0
II sem 2007	6,0	5,6	8,6	10,2	II sem 2010	5,8	6,8	11,5	12,8

I trend

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



Fonti del Focus. I numeri della città: Istat. I prezzi zona per zona: Casa.it, Fondocasa, Immobiliare.it, Professionecasa, Reag, Tecnocasa. I canoni di locazione: Casa.it, Fondocasa, Immobiliare.it, Professionecasa, Solo Affitti, Tecnocasa. Gli indicatori delle trattative: Fiaip, Gabetti, Tecnocasa, Reag. I trend: Gabetti, Professionecasa, Reag, Tecnocasa