

GLI IMMOBILI >> L'ANDAMENTO

Quotazioni in caduta libera anche per le case di lusso

La perdita raggiunge il 10%, il record della flessione per Vinci e Fucecchio
Anche Castelfiorentino in discesa. Miglior performance per alcune zone di Empoli

di Marco Pagli

▶ EMPOLI

Oggi il governo Renzi presenterà il suo piano sulla casa. Un'emergenza questa che si sta aggravando sempre di più, sia dal punto di vista di chi un'abitazione non ce l'ha, sia sul fronte del mercato immobiliare e di tutto l'indotto - non ultimo il settore dell'edilizia - che al mattone gira intorno. Ebbene, proprio quest'ultimo aspetto emerge in maniera forte proprio dagli ultimi dati sulle quotazioni immobiliari diffusi dall'Agenzia delle Entrate. Il confronto tra il secondo semestre 2012 e lo stesso periodo del 2013 (a cui si riferiscono gli ultimi aggiornamenti), infatti, evidenzia un nuovo calo nei valori.

Un crollo generalizzato e progressivo che fa il paio con quanto avvenuto nei primi sei mesi dell'anno scorso. In tutti i comuni del circondario, in-

somma, le quotazioni scendono con punte dell'11% in alcuni territori e per alcune tipologie abitative, in particolare ville e villini. Basta allargare di poco l'orizzonte, mettendo a confronto il 2012 e il 2013, per rendersi conto di come in un anno la picchiata si attesti sul 15-20% quasi ovunque. Contemporaneamente sono le stesse agenzie immobiliari - in un report realizzato da Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate - a testimoniare come il calo dei prezzi non stia conducendo ad una ripresa del mercato, frenato dalla crisi del lavoro specie fra i giovani e dalla stretta sui mutui concessi dalle banche. Ma entriamo nel dettaglio. A **Capraia e Limite** il calo è intorno al 7% sia per le abitazioni civili sia per le ville nei due centri urbani (con risparmi fino a 300 euro a m/q), mentre in periferia si arriva ad un meno 8% sulle ville. Di poco minore - in media il 6% e uno sconto effettivo di circa 200 eu-

ro - è la flessione per le abitazioni in quasi tutti i territori di **Castelfiorentino** (anche se in periferia si arriva a -9%), mentre i valori delle case di lusso scendono del 4%. Nel comune di **Cerreto Guidi** tengono o quasi le quotazioni delle abitazioni civili (solo -3,5% in centro), ma soffrono ville e villini che perdono tra il 6% e l'8%

quasi ovunque. Dinamica simile si registra a **Certaldo**, dove queste ultime tipologie lasciano per strada tra il 5% e il 6,5% ovunque (si arriva a risparmiare 300 euro a metro quadro). Tuttavia, qui perdono valore anche le abitazioni (-4,5% in media). Unica zona a tenere è il borgo alto. A **Empoli** si registra una diminuzione delle quotazioni intorno al 4,5% per tutte le tipologie e in tutte le zone, ad eccezione del centro e della periferia Sud: nel primo si ha un calo fino all'8% delle abitazioni civili e di tipo economi-

co (con possibilità di risparmiare 300 euro al m/q), mentre nella seconda non ci sono variazioni. Ancora peggiore a **Fucecchio**: nella zona centrale le abitazioni perdono fino al 7% (mediamente 200 euro in

meno al m/q), mentre in periferia l'8,5% (sconto di 300 euro). Per le ville, invece, si arriva ad un -9,5% (con un calo fino a 400 euro a m/q nel prezzo). A **Gambassi** da sottolineare il crollo delle case di lusso (fino a -10%), mentre a **Montaione** perdono di più le abitazioni (-8%). Tra il 7% e l'8% il calo per le case nel comune di **Montelupo**, mentre i valori delle ville scendono del 4%. A **Montespertoli**, invece, le abitazioni perdono intorno al 5% ovunque e le ville intorno al 4%, ad eccezione della zona di Ortignano, Lungagnana e Lucardo dove queste ultime scendono del 10%. Nel centro di **Vinci** il record di ribasso è per le abitazioni economiche (-8,5%), mentre nelle frazioni le ville perdono il 7% e in periferia l'11%.

I dati pubblicati due volte l'anno con il minimo e il massimo

I dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate vengono diffusi due volte all'anno e si riferiscono al primo e al secondo semestre dell'anno. Vengono prese in considerazione le abitazioni civili, quelle di tipo economico, i box e le ville e villini. Ogni comune viene diviso in zone di riferimento e per ognuna di esse viene reso noto sia il valore di mercato, sia quello di locazione (in caso di affitto). Per ogni voce vengono forniti sia il valore

minimo che quello massimo con una forbice che in molti casi arriva a superare i 500 euro al m/q. I comuni di Montespertoli e Certaldo sono quelli più estesi e hanno sei zone di riferimento, mentre Empoli, Castelfiorentino e Cerreto ne hanno cinque. Gli altri tra due e tre zone ciascuno. Da ricordare che queste quotazioni conducono a indicazioni di massima e non possono essere sostitutive di quelle effettuate da un tecnico professionista.



Gli annunci su una vetrina di un'agenzia immobiliare (foto d'arc hivio)

