

L'andamento del mercato immobiliare nella regione

AL LUSSO LA FETTA MAGGIORE

Nelle città i prezzi sono in discesa e salgono gli affitti

DI FRANCO CANEVESIO

L'ultimo in ordine di tempo è stato un noto regista hollywoodiano che ha comprato una tenuta a Siena, in pieno Chianti, pagandola oltre 10 milioni di euro. Prezzo che fa impallidire i 5,7 milioni sborsati (nel 1999) dall'ex Pollice Sting per la sua tenuta del XVI secolo a Figline Valdarno. Quello toscano è un mercato immobiliare che fa perno sul lusso. Firenze, il Chianti senese, la Versilia sono i suoi punti forti che si prendono la fetta più grande della torta. «La Toscana, con oltre 1.500 immobili in vetrina, è la regione che attualmente conta il maggior numero di pezzi in vendita, con un 20% che mostra prezzi superiori a 2,5 milioni di euro», ha spiegato Claudio Citzia, ceo di Luxforsale.it, sito-catalogo specializzato nella compravendita di abitazioni di livello, quelle



Siena, dopo Firenze (foto sotto), è la seconda città più cara della Toscana con prezzi medi oltre i 3 mila euro



Lucca da tre anni è una delle città più richieste per l'acquisto in città o nelle vicinanze



il cui valore supera i 500 mila euro, spiega Citzia. Chi compra cerca città storiche come Firenze, Pisa, Forte dei Marmi, tornata di moda, o Lucca, molto richiesta da almeno tre anni soprattutto dagli stranieri perché ha svariate proprietà in vendita (anche qualche castello) pur essendo piccola. I prezzi, secondo l'osservatorio Luxforsale, sono distribuiti variamente: si parte da un 10% di immobili fino a 750 mila euro, il 18% che raggiunge il milione, un 35% che va da 1 a 2,5 milioni fino ad arrivare al 16% di immobili top da 2,5 a 5 milioni di euro. «La Toscana interessa soprattutto gli acquirenti stranieri: nordamericani, qualche arabo e nordeuropei. I fondi di investimento, invece, cercano solo soluzioni a rendita come proprietà commerciali e tenute vitivinicole», ha spiegato Citzia.

In termini di valori, il mercato immobiliare toscano si sta avvicinando alla stabilità. Nell'ultimo trimestre, giugno-settembre, i valori delle abitazioni in vendita non mostrano grosse oscillazioni, quelle in affitto sono addirittura in leggera ripresa. Secondo l'Osservatorio di Immobiliare.it, per comprare un'abitazione in regione servono mediamente 2.429 euro al metro quadrato, il 27% in più rispetto alla media nazionale. Firenze è la città più cara: 3.489 euro al metro quadrato di media, l'1,2% in più rispetto al secondo trimestre 2017. Seconda è Siena, che supera la soglia dei 3.000 euro al metro quadro, Arezzo, invece, è la più conveniente con 1.720 euro al metro quadro, mentre a Livorno i prezzi sono ancora in calo (-1,8) nell'ultimo periodo. Ma anche a

AGRIBUSINESS - VINO

I Cecchi alla conquista dell'India (e degli States)

Quella della Famiglia Cecchi è una storia semplice, iniziata nel 1893 quando Luigi Cecchi, assaggiatore di vini, ha dato origine all'attività oggi nota per la produzione di qualità. Il prossimo anno la quarta generazione dei Cecchi sotto la guida dei fratelli Cesare, 57 anni, presidente, e Andrea, 61 anni, amministratore delegato, si prepara a festeggiare il 125° anniversario di attività, alzando ancora la qualità del prodotto, oltre 8 milioni di bottiglie l'anno per un fatturato che, nel 2016, è stato di 36 milioni di euro e quest'anno sfiorare 40 milioni. «Siamo pronti al lancio della Gran Selezione, la parte più alta della denominazione Chianti classico, 13 mila bottiglie già pronte da un anno che verranno presentate a partire da gennaio 2018 e saranno sul mercato da giugno», ha spiegato a MF Andrea Cecchi. Uno degli obiettivi è rafforzare la



Andrea e Cesare Cecchi nella loro tenuta madre a Castellina in Chianti (Siena)

distribuzione negli Stati Uniti. «Negli Stati Uniti vogliamo un secondo importatore per i vini delle nostre tenute, che consideriamo nicchie importanti», ha rivelato Cecchi, «più in generale cerchiamo partner di alto livello per penetrare mercati internazionali maturi». A gennaio inizia negli States la distribuzione

dei prodotti della Tenuta Maremma Val delle Rose, quelli di Villa Cerna e di Villa Rosa. Ma la sfida più complessa è quella dell'India. «È un mercato interessante ma non ancora maturo. Esportiamo circa 30 mila bottiglie l'anno delle etichette più note il Chianti classico, il Riserva e il Brunello Montalcino», ha spiegato Cecchi, «siamo soddisfatti e intendiamo continuare». L'importatore indiano è Fratelli Wines, inedita alleanza fra i fratelli Cecchi e i fratelli Sekhri, ben avviata sulla rotta Toscana-Delhi. Oggi, l'universo Cecchi è composto da cinque aziende (quattro in Toscana e una a Montefalco, in Umbria), 370 ettari vitati quasi raddoppiati in 10 anni, e 120 tra dipendenti e collaboratori.



(CONTINUA A PAG. 65)

RUSTICI&TERRENI

Tutti pazzi per il rustico in Lucchesia

Calano i prezzi di rustici e casali, ma aumenta l'interesse per il settore, con una domanda cresciuta del 12,6% quest'anno. Il 60% delle case rurali si concentra in appena sette regioni italiane ma la Toscana è la regina col numero più elevato di proprietà disponibili sul mercato, pari al 26,8% del segmento. Oltre un quarto dell'offerta si concentra in Toscana, dunque: la domanda è sostenuta a Lucca (24,8%) e Grosseto (17,2%), stabile Firenze (-0,3%), un po' appannata Pisa (-3,7%) e in ribasso Siena (-15%) secondo i dati di Idealista.it. Anche dal punto di vista dei prezzi la Toscana domina: Grosseto è molto conveniente, in calo del -7,7% ma scendono anche i rustici a Firenze (-3,8%). In certe zone, dicono gli esperti, i prezzi sono scesi anche del 50% rispetto al 2008. I valori più alti si registrano a Grosseto, con un prezzo al metro quadro di 2.666 euro, che possono arrivare a 3.000/5.000 euro sulla litoranea. Seguono Siena (2.367 euro al metro quadro) e Firenze (2.258 euro). Appena sotto la soglia dei 2.000 euro si trova Lucca (1.937 euro al metro quadro), Pisa (1.840 euro) e Arezzo (1.707 euro). Il caso di Siena è il più eclatante. «Casolari e poderi sono molto richiesti, almeno per l'80%, dagli stranieri: negli ultimi mesi abbiamo rilevato una forte crescita del mercato svizzero, francese e in generale nordeuropeo. Anche il Nord America rappresenta un mercato molto interessato alla Toscana e alla provincia di Siena. Mentre gli americani scelgono prevalentemente proprietà già pronte, gli europei acquistano anche poderi

da ristrutturare», ha spiegato Annalisa Caparelli che, insieme a Elena Sani, è licenze partner di Engel&Voelkers Siena, società leader a livello mondiale nell'intermediazione di immobili di qualità. «Gli svizzeri soprattutto si stanno facendo avanti in massa in questa zona, avvicinandosi a poderi da ristrutturare». Chi compra punta alla Val d'Orcia ma anche al Chianti e molto anche alle Crete senesi, tra Asciano, Buonconvento e Montalcino. «Abbiamo recentemente concluso la vendita di un podere parzialmente da ristrutturare nelle crete senesi acquistato per circa un milione di euro da una coppia di francesi e la vendita di uno splendido casolare nella campagna senese acquistato da una coppia di clienti inglesi per circa 2,5 milioni di euro», ha rivelato Caparelli. La clientela, in genere, preferisce gli uliveti ai vigneti, sia per i più contenuti costi di gestione che, soprattutto per costi di acquisto più ragionevoli. Un ettaro di Brunello può arrivare a costare anche un milione di euro e un ettaro di Chianti docg tra i 100 e i 150.000 euro, mentre un buon uliveto si può acquistare con circa 30.000 euro a ettaro, secondo Caparelli. Anche San Gimignano, la Manhattan del Medioevo esercita il suo forte fascino, soprattutto nei confronti dei mercati anglofoni. Le attuali 13 torri sono il simbolo della cittadina posta nel cuore della Valdelsa. «Acquistando una torre si acquista in pratica un appartamento di un centinaio di metri disposto al massimo su tre piani. Costa non meno di un milione o un milione e mezzo di euro», ha concluso Caparelli.



Il castello della tenuta Banfi a Montalcino, dove un vigneto può valere fino a 500 mila euro per ettaro

FIRENZE AL TOP

CENTRO	
Bobolino - Poggio Imperiale - Pian dei Giullari	4.017
Marignolle - Monte Oliveto - Le Campora	3.656
La Pietra - Camerata	3.445
Le Due Strade - San Gaggio	3.400
Le Cure	3.250
Lungarno - Donatello - Beccaria - Libertà	3.189
Centro storico	3.182
Coverciano	3.129
Piazza Ferrucci - Ricorboli	3.024
Campo di Marte	3.009
Poggetto - Statuto - Ponte Rosso	3.009
Madonnone - San Salvi - Bellariva	2.949
Bandino - Viale Europa - Anconella	2.934
Galluzzo	2.934
Dalmazia - Romito	2.663
San Jacopino - Ponte Alle Mosse - Cascine	2.633

SCENDONO I PREZZI MEDI

	In vendita			In affitto		
	Nov-17	Dec-15		Nov-17	Dec-15	
Arezzo	1.669	1.811	-78	772	767	0,7
Siena	3.111	3.375	-78	1.092	1.104	-1,1
Livorno	2.034	2.187	-70	887	891	-0,4
Lucca	2.059	2.186	-5,8	876	838	4,5
Massa Carrara	2.249	2.374	-5,3	787	816	-3,6
Toscana	2.348	2.443	-3,9	1.021	981	4,1
Pistoia	1.747	1.789	-2,3	785	758	3,6
Pisa	2.600	2.656	-2,1	1.052	1.026	2,5
Prato	1.986	1.984	0,1	1.033	978	5,6

Fonte: Immobiliare.it - i valori si riferiscono ai prezzi al mq e agli affitti (per 100 mq) richiesti

di Firenze. Ancora più su ci sono gli appartamenti con vista lungarno: qui si può arrivare a 10.000 euro al metro quadro, se panoramico in palazzo di lusso e con ascensore. «Il prezzo medio va da 5.000 a 8.000 euro al metro quadro per oggetti esclusivi. Quello che conta è il palazzo e il piano: il massimo dei desiderata è un piccolo spazio interno, tipo terrazzo o balcone. Se c'è, i prezzi salgono anche a 10.000 euro al metro quadro», ha concordato Flavio Angeletti, RE private manager dell'agenzia Santandrea. In testa alle preferenze il centro storico e i lungarni: le richieste vanno verso appartamenti ristrutturati in palazzi d'epoca intorno ai 120 mq e 3 camere da letto. «In crescita anche le zone di Piazza Della Libertà, Piazza Oberdan, oppure le zone di Salvatino, Pian Dei Giullari e Poggio Imperiale. Prevediamo un aumento della domanda per i prossimi mesi e, data la richiesta crescente e l'offerta stabile, un progressivo aumento dei prezzi», ha previsto il broker, che indica molto interessante San Frediano.

un quartiere riqualificato da zona popolare a zona di tendenza con prezzi schizzati a 5.000 a 6.000 mila euro al metro quadro. Chi compra lo fa per investimento, soprattutto. «Il residenziale rende il 3% netto di media, se ci si mette di mezzo l'attività turistica si arriva anche al 4,5%», ha detto Angeletti. A Campo di Marte e Gavinana, un po' fuori dal centro, e in centro storico, l'anno scorso le compravendite sono aumentate del 10% con prezzi sostanzialmente stabili da 2.500 euro a 3.500 euro al metro quadro, secondo Marchetti. Poi ci sono le colline intorno a Firenze, zone prestigiose come Fiesole, Bagno a Ripoli, Settignano, appena sopra a Coverciano. «Si possono comprare case indipendenti, villette, da 2.500 euro al mq se l'immobile è da ristrutturare, a 4.000 euro metro quadro», ha detto Marchetti. Le zone a nord del capoluogo, a Novoli per esempio, presentano un residenziale popolare, da 3.000 euro al metro quadro per il nuovo, mentre in periferia, Campi quota 2.500 euro mq.

I TERRENI CON LE QUOTAZIONI PIÙ ALTE

	Valori fondiari	
	Minimo	Massimo
Vigneti DOCG nelle colline di Montalcino (SI)	250	500
Vigneti DOC Bolgheri (LI)	200	350
Terreni nella zona vivaistica di Pistoia	200	270
Terreni ortofloricoli nella pianura di Massa	150	200
Vigneti DOCG Chianti Classico (SI)	90	150
Seminativi ortofloricoli nella pianura di Versilia (LU)	100	120
Vigneti DOCG Chianti Classico (FI)	90	120
Terreni ortoflorovivaistici nella val di Nievole (PT)	80	105
Terreni vitivivicoli nella val d'Isa senese	25	85
Seminativi Colli di Luni e Apuane (MS)	20	50
Terreni orticoli nella piana fiorentina	30	50
Terreni vitivivicoli nelle colline di Lucca	20	50
Vigneti DOCG a Carmignano (PO)	40	50
Azienda vitivivicola in Valdarno (AR)	25	50
Seminativi irrigui nella pianura di Lucca	25	40
Terreni orticoli nella pianura di Pisa	25	40
Oliveti nelle colline della Valdinievole (PT)	25	40
Terreni vitivivicoli nelle colline di Firenze	20	40
Vigneti DOC nella Valdinievole (PT)	30	40
Terreni a seminativi e prato pascolo nel Mugello (FI)	2	37
Seminativi orticoli nella val di Cornia (LI)	20	35
Podere vitivivicolo con seminativi nella collina di Pisa	15	35
Seminativi irrigui nella Valtiberina (AR)	25	31
Seminativi per vigneti nelle colline interne di Grosseto	20	30
Seminativi pianeggianti nella val di Chiana (AR)	15	27
Seminativi nel Valdarno inferiore (PI)	10	25
Seminativi di pianura in provincia di Prato	20	25
Seminativi pianeggianti di Livorno	20	25
Podere con seminativi nella Lunigiana (MS)	15	25
Seminativi irrigui nella pianura di Fucecchio (FI)	10	22
Oliveti nelle colline della Lunigiana (MS)	19	22
Seminativi irrigui nella pianura di Grosseto	12	20
Oliveti nelle colline della Maremma (GR)	16	18
Seminativi nella collina litoranea di Grosseto	7	15
Terreni cerealicoli nelle colline estensive di Siena	9	15

Fonte: Osservatorio valori agricoli - dati migliaia di euro per ettaro

(SEGUE DA PAG. 61)

Firenze, regina incontrastata di questo mercato, i prezzi stanno tirando un po' il freno. «Nel mercato residenziale la domanda, in aumento da alcuni semestri, nel secondo semestre 2017 ha registrato un rallentamento», ha registrato Nomisma. Secondo l'istituto di ricerca bolognese, le compravendite residenziali (poco più di 5.200) dovrebbero segnare

quest'anno una crescita del 9%, mentre quelle non residenziali rimarranno sul livello del 2016 (circa 570). Il mercato direzionale ha quotazioni in media in calo dello 0,5% e prezzi stabili, mentre in quello commerciale il trend di discesa delle quotazioni sembra essersi quasi esaurito, secondo gli stessi analisti. Per chi vuole investire il consiglio è acquistare in centro storico immobili da mettere a rendita, so-

prattutto per locazioni turistiche che rendono il 6%-7% lordo. Il nuovo, in media, costa 5.000 euro al metro quadro. «Più difficile trovare un ristrutturato pronto subito che può arrivare anche a 7.500 euro al metro quadro se si affaccia sui monumenti storici. Se è da ristrutturare il prezzo si abbassa a 3.000 euro», ha spiegato Stefano Marchetti, broker titolare dell'agenzia Re/Max Rinascimento, in pieno centro