

Nel 2025 +3,5% di case vendute Follonica guida, Scarlino vola

Crollano i valori a Massa Marittima, stabile la zona Colline

Case e mercato

di **Michele Nannini**

Follonica Il mercato immobiliare della fascia nord della provincia di Grosseto continua a muoversi lungo due direttrici diverse: da una parte la costa, dove i valori restano più elevati e in alcuni casi crescono, dall'altra l'entroterra delle Colline Metallifere, dove invece le quotazioni risultano più contenute e in alcuni casi registrano una flessione.

E quanto emerge dal confronto tra il report del 2025 della Fiaip, la federazione italiana degli agenti immobiliari, rispetto ai valori rilevati nel 2024. Di sicuro però c'è il grosso appeal che tutta la Maremma, e in particolare la zona nord, sta avendo ormai da qualche anno nei confronti della clientela soprattutto straniera. «Il 2025 sta confermando un trend che vede questa zona in rampa di lancio – conferma Serena Badiali, presidente di Fiaip Grosseto – grazie soprattutto a una promozione mirata su magazine americani e inglesi per i quali la Maremma è il luogo ideale dove andare a vivere. Follonica – continua – si conferma una delle zone più attive per la compravendita di immobili, particolarmente performante e che si trascina dietro il resto delle Colline Metallifere seppur con numeri più residuali». Rispetto al 2024, fa sapere Badiali, «per la città del Golfo stiamo ancora elaborando i dati ma si ipotizza una crescita del 3,5 per cento del volume di affari. E il fatto che i valori siano stabili con qualche rialzo è già un elemen-

to importante».

Follonica quindi continua a essere una delle città più dinamiche della provincia: nel 2024 i valori per immobili nuovi o ristrutturati erano compresi tra i 3.200 e i 3.500 euro al metro quadrato, mentre nel report 2025 salgono a una forbice tra 3.300 e 3.600 euro, confermando la forte attrattività della città per seconde case e investimenti legati al turismo.

Restando nell'area costiera ma spostandosi leggermente verso l'entroterra, la sorpresa arriva da Scarlino. Perché se nel 2024 il valore per immobili nuovi o ristrutturati oscillava tra 1.900 e 2.500 euro al metro quadrato, il quadro del 2025 vede salire decisamente il valore minimo di un'abitazione, che schizza a +700 euro: il valore minimo nell'anno appena trascorso era di 2.600 euro, il massimo 2.900. «In questo caso – spiega Badiali – l'aumento delle quotazioni è principalmente legato alla presenza del porto turistico che sta crescendo continuamente e sta diventando un polo per la navigazione da diporto che non potrà che fare bene a tutto il territorio».

Colline Metallifere

Diverso invece il quadro nelle Colline Metallifere, dove le quotazioni risultano più contenute. A Gavorrano nel 2024 i valori per una casa in condizioni nuove erano compresi tra i 1.700 e i 1.900 euro al metro quadrato, mentre nel 2025 la forbice scende leggermente a 1.700-1.800 euro al metro quadrato, con una lieve riduzione del valore

massimo.

Il calo più evidente riguarda Massa Marittima. Nel 2024 gli immobili nuovi o ristrutturati venivano stimati tra 2.000 e 2.400 euro al metro quadrato, mentre il report 2025 li colloca in una fascia compresa tra 1.400 e 1.600 euro al metro quadrato, evidenziando un ridimensionamento delle quotazioni in uno dei principali borghi delle Colline Metallifere. A Monterotondo Marittimo invece c'è una lieve ripresa del mercato, pur restando dove nel 2024 le quotazioni oscillavano tra 1.500 e 1.800 euro al metro quadrato e nel nuovo quadro risultano ulteriormente compressi, confermando le dinamiche più contenute del mercato immobiliare dei piccoli centri dell'entroterra. Come a Montieri, dove il mercato almeno da un punto di vista di valori medi sembra tutto sommato stabile.

«Ormai non siamo più una zona residuale o periferica – conclude Badiali – quando chiediamo soprattutto agli stranieri come mai scelgono la Maremma dal Canada agli Usa ci confermano che al di là dell'oceano non vedono un futuro sicuro, anche chi è più benestante. Quindi si rivolgono al mercato europeo e soprattutto a quello italiano, come la Maremma. Abbiamo un'offerta unica fra clima, borghi, la vicinanza con luoghi d'arte o grandi centri, soprattutto per chi è abituato a spostamenti di 3-4 ore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



VALORI MEDI
AREA GOLFO
E COLLINE METALLIFERE

COMUNE	2025 min €/mq	2025 max €/mq	2024 min €/mq	2024 max €/mq
FOLLONICA	3300	3600	3200	3500
SCARLINO	2600	2900	1900	2500
GAVORRANO	1700	1800	1700	1900
MASSA MARITTIMA	1400	1600	2000	2400
MONTEROTONDO MARITTIMO	1600	1900	1500	1800
MONTIERI	900	1000	1000	1000

Nella tabella
i valori
elaborati
da Fiaip
Sopra
una veduta
aerea
di Follonica
(foto
d'archivio)



Serena
Badiali
presidente
Fiaip
Grosseto

Il mercato è trainato
dagli stranieri,
attirati dal clima, borghi,
luoghi d'arte e vicinanza
rispetto ai grandi centri

