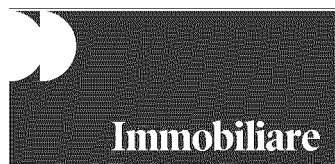


Case, i prezzi restano alti

Versilia Quotazioni in rialzo se sono già pronte da vivere

La Versilia si conferma la locomotiva del mercato immobiliare. Qui viene sottoscritta la metà delle compravendite della provincia di Lucca; ma soprattutto è qui che il mattone conferma di essere uno dei fattori chiave dell'economia locale, consentendo – in un'epoca molto incerta come questa – la stabilità dei prezzi. Che rimangono alti, proprio perché la domanda di case sul territorio resta rilevante. Soprattutto quando sono pronte, o quasi, da abitare. È il centro studi di Fiaip, federazione degli agenti immobiliari, a fare il punto sul mercato delle abitazioni. Fornendo le quotazioni aggiornate all'ultimo semestre del 2025.

► **Tuccini** in Viareggio IX



Case Prezzi sempre più alti se sono pronte da abitare

Le ultime quotazioni secondo Fiaip: la Versilia traina il mercato «Ma difformità e ristrutturazioni complesse frenano l'acquisto»

Viareggio La Versilia si conferma la locomotiva del mercato immobiliare. Qui viene sottoscritta la metà delle compravendite della provincia di Lucca; ma soprattutto è qui che il mattone conferma di essere uno dei fattori chiave dell'economia locale, consentendo – in un'epoca molto incerta come questa – la stabilità dei prezzi. Che rimangono alti, proprio perché la domanda di case sul territorio resta rilevante. Soprattutto quando sono pronte, o quasi, da abitare.

È il centro studi di Fiaip, federazione degli agenti immobiliari, a fare il punto sul mercato delle abitazioni. Fornendo le quotazioni aggiornate all'ultimo semestre del 2025,

sulla base dei dati raccolti dai professionisti di riferimento.

«La Versilia – spiega Simone Casani, titolare dell'Immobiliare Casani e vicepresidente della Fiaip per la provincia di Lucca – rimane un punto di riferimento assoluto, per la qualità della vita che propone e per le bellezze del territorio. Anche da noi, come altrove, gli immobili in vendita sono sempre meno e questo va a influire sui prezzi. Ma non nella maniera che pensiamo». Nel corso degli anni, infatti, è aumentata la capacità di selezione della clientela che cerca un immobile: «Ormai – ammette Casani – su prezzi, zona e tipologia di abitazione non si può più sorprendere nessuno. Le perso-

ne si informano su Internet, in maniera più o meno corretta, ma hanno sicuramente a disposizione più dati rispetto a prima». Ecco perché chi cerca casa bene «qual è il valore corretto di una casa, che tipo di lavori di ristrutturazione potrebbero servire e quali difficoltà, o opportunità, riserva una zona rispetto a un'altra. Di conseguenza, affacciarsi sul mercato con una valutazione sproporzionata rispetto alla realtà ha una sola conseguenza: l'immobile rimane invenduto. Nonostante la scarsità di case a disposizione per i clienti interessati». Meglio una valutazione «più corrispondente al valore corretto – aggiunge Casani – perché consente di centrare subi-

to il *target* dell'immobile. A prescindere dal prezzo, che sia alto o no, quando la casa ha una valutazione adeguata l'interesse c'è sempre. E a quel punto il proprietario può scegliere l'offerta migliore».

Condizione essenziale, tuttavia, per poter essere spendibili sul mercato è la situazione della casa in termini di «prontezza»: eventuali difformità urbanistiche, soprattutto se complesse da risolvere, e una condizione generale dell'immobile che ne richiede una ristrutturazione importante sono fattori che mettono ai margini del mercato. A prescindere da qualsiasi altro elemento (zona compresa). «Il costo attuale di una ri-

strutturazione – ammette Casani – rende complicato offrire un oggetto in condizioni difficili. La clientela che acquista lo sa bene. In generale, anche per noi professionisti sta cambiando il modo di approcciarsi alle compravendite: dobbiamo essere sempre più pronti e “specializzati”».

«La Versilia si conferma il vero cuore pulsante della provincia: questo distretto non è solo una vetrina d'eccellenza, ma il motore del territorio, arrivando a coprire circa il 50% del transato totale provinciale – dice Armando Barsotti, presidente provinciale Fiaip di Pisa-Lucca – È un mercato che trascina con sé l'intero quadrante nord della Toscana, dimostrando una resilienza straordinaria. Se Forte dei Marmi continua a rappresentare un'eccezione globale, in aree come Viareggio, Camaiore e Massarosa sentiamo forte la ricerca della “qualità della vita”. I dati del primo semestre 2025 raccontavano segnali di crescita fisiologici, con una domanda d'acquisto in aumento in Lucca città di oltre il 10% e dell'8% in provincia; ma è nel quotidiano che leggiamo la reale capacità di chiusura delle trattative. I prezzi hanno subito un leggero e naturale ritocco verso l'alto, attestando sia nel capoluogo che in alcune zone della provincia. Questo trend di crescita consapevole è proseguito con costanza anche nel secondo semestre 2025. La vera partita del 2026, però, si giocherà nei quartieri semicentrali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

di **Matteo Tuccini**

8%

La crescita della domanda di acquisto di case secondo le stime di Fiaip



La presentazione dei dati Fiaip in Regione

Gli addetti ai lavori: domanda sul territorio cresciuta dell'8% e di conseguenza aumentano i valori

COMUNE	NUOVO RISTRUTTURATO	OTTIME CONDIZIONI	BUONO STATO ABITABILE	DA RISTRUTTURARE
Viareggio	3.100-3.300	2.500-2.700	1.900-2.100	1.400-1.600
Massarosa	2.500-2.900	2.100-2.400	1.700-2.100	1.000-1.400
Camaione	2.400-2.600	2.100-2.400	1.800-2.200	1.100-1.400
Pietrasanta	5.000-6.700	4.800-5.900	2.600-3.300	2.600-3.300
Forte dei Marmi	8.600-9.500	7.900-8.700	6.000-7.400	4.500-5.600
Seravezza	2.700-4.000	1.800	1.100-1.800	400-700
Stazzema	800-1.100	1.200-2.000	600-1.000	500-700

NB: I prezzi sono i valori massimi e minimi in euro al metro quadro

FONTE: FIAIP

Jacky Kato
L'attore di "L'ultimo dei mohicani" è stato nominato per il premio Oscar.

Il nuovo
Il nuovo film di "L'ultimo dei mohicani" è stato nominato per il premio Oscar.

Il nuovo
Il nuovo film di "L'ultimo dei mohicani" è stato nominato per il premio Oscar.

Il nuovo
Il nuovo film di "L'ultimo dei mohicani" è stato nominato per il premio Oscar.

Il nuovo
Il nuovo film di "L'ultimo dei mohicani" è stato nominato per il premio Oscar.

Il nuovo
Il nuovo film di "L'ultimo dei mohicani" è stato nominato per il premio Oscar.

Il nuovo
Il nuovo film di "L'ultimo dei mohicani" è stato nominato per il premio Oscar.

Il nuovo
Il nuovo film di "L'ultimo dei mohicani" è stato nominato per il premio Oscar.

IL TIRRENO

LAGUNA • VENEZIA • VERCELLI • VERONA • MONZA • CARPI • ROMA

Muore carbonizzato nel suo terreno

Confessione di Gennaro La. Jemma: fa parte dell'aroma di una tavola di cucina

Il carbonizzato
Marmite dei regazzini

Carboni
Tutto ciò che ha da fare con la natura

Carboni
Tutto ciò che ha da fare con la natura

Case, i prezzi restano alti

Vercelli. Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Case
Quotazioni in rialzo, se non per la punta di un vivere

Resumir, come senza crescita
O forse la tassa comunale

Giusti
LA DOLCE TRADIZIONE
AL SERVIZIO DELL'AMBITO

STUDIO

www.viareggio.it

Viareggio

La più grande città turistica del Nord Adriatico

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta

1000 metri di spiaggia libera e 10 km di costa protetta