



BORSINO IMMOBILIARE DEL MONTE AMIATA

Valori, trend e lettura del mercato locale

Strumento informativo per
cittadini, proprietari e investitori

2026

OGNI TERRITORIO HA IL SUO MERCATO. IL MONTE AMIATA ANCHE.



PERCHE' NASCE QUESTO BORSINO

Il Monte Amiata è spesso percepito come un mercato immobiliare uniforme, ma in realtà ogni comune (e spesso ogni zona all'interno del singolo comune) presenta caratteristiche, dinamicità e valori differenti.

È un territorio con una forte identità, una storia profonda e un equilibrio delicato tra natura, borghi e comunità locali.

Negli ultimi anni stiamo assistendo ad un crescente interesse verso quest'area: seconde case, ritorno ai borghi, rivalutazione della Montagna, turismo sostenibile e nuove modalità di lavoro da remoto.

I dati sul mercato immobiliare della zona, fino ad oggi, sono stati letti in modo frammentato, disunito, ed attraverso dati teorici poco rappresentativi delle effettive realtà locali.

Questo borsino nasce da qui. Dalla necessità di offrire una generica lettura territoriale, concreta e comprensibile, del mercato immobiliare del Monte Amiata. Non è uno strumento di previsione, né una promessa di valore.

È una fotografia del mercato, pensata per aiutare proprietari, acquirenti e operatori a orientarsi con maggiore consapevolezza.

IL METODO

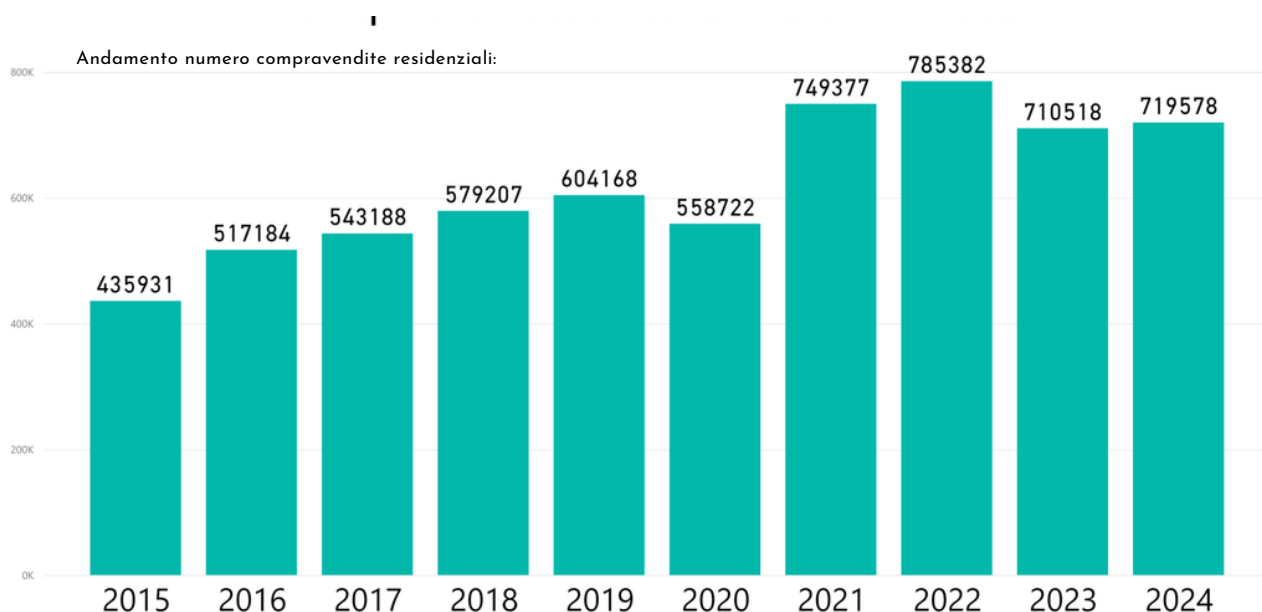
Come vengono letti i dati?

Derivano dal metodo di elaborazione dati dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, dai dati sulle Transazioni in base ai metri quadrati e relativi prezzi. Il tutto coadiuvato da un lavoro quotidiano di osservazione, confronto e presenza costante sul territorio.

Ogni dato viene quindi analizzato, mediato e poi filtrato attraverso l'esperienza diretta e la conoscenza delle singole zone.

Il risultato, non intende essere perfettamente esaustivo, ma realisticamente indicativo: ogni zona ed ogni singolo immobile ha la sua soggettività, la sua storia, il suo vissuto e le sue prospettive future.

IL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE NEL PERIODO POST- LOCKDOWN



DATI CHIAVE E PRINCIPALI TREND

Nel periodo successivo alla crisi pandemica, il mercato immobiliare residenziale italiano ha mostrato una capacità di reazione significativa, attraversando fasi diverse ma complessivamente caratterizzate da una buona tenuta strutturale.

Dopo il forte rallentamento del 2020, legato alle restrizioni sanitarie, il biennio 2021–2022 ha registrato una ripresa molto intensa delle compravendite, sostenuta da tassi di interesse particolarmente favorevoli, da una rinnovata centralità dell'abitazione e da un aumento della domanda di spazi più funzionali e vivibili. In questi due anni il numero di transazioni ha raggiunto livelli tra i più alti dell'ultimo decennio, superando in alcuni casi anche i valori pre-crisi.

Nel 2023 il mercato ha vissuto una fase di rallentamento, con una contrazione delle compravendite a livello nazionale, dovuta principalmente all'aumento dei tassi di interesse sui mutui e a una maggiore cautela da parte delle famiglie. Il calo dei volumi non ha però coinciso con una crisi strutturale del settore, ma ha rappresentato piuttosto una fase di normalizzazione dopo il picco del biennio precedente.

Nel 2024 si osserva un ritorno alla stabilità, con una lieve ripresa delle transazioni (+1,3% su base annua) e un mercato che mostra segnali di assestamento. Le compravendite tornano a crescere in modo moderato, mentre i prezzi, dopo anni di sostanziale stabilità, evidenziano una nuova dinamica positiva, con un aumento medio intorno al 3%, a conferma di un rafforzamento del valore dell'abitazione come bene rifugio e investimento di lungo periodo.

Nel complesso, il quadro nazionale post-lockdown evidenzia alcuni trend strutturali chiari:

- una maggiore selettività della domanda
- un'attenzione crescente alla qualità dell'abitare e all'efficienza energetica
- una differenziazione sempre più marcata tra mercati locali
- una progressiva stabilizzazione dei volumi dopo la fase espansiva straordinaria del 2021–2022

Il mercato immobiliare italiano si presenta oggi più maturo, meno guidato dall'emergenza e più orientato a scelte consapevoli, dove il contesto territoriale e il corretto posizionamento dell'immobile assumono un ruolo centrale.

IL MERCATO DEL MONTE AMIATA OGGI: STABILITÀ, DINAMICHE E LETTURA DEI VALORI



AREA MONTE AMIATA – PROVINCIA DI SIENA

Nel versante senese del Monte Amiata, il mercato immobiliare mostra una dinamica più cauta ma strutturalmente stabile. La provincia di Siena ha registrato nel 2023 una contrazione delle compravendite pari a circa -11,9%, inferiore rispetto ad altre province toscane, segnale di una tenuta relativa del mercato locale.

Nel 2024 il numero di transazioni risulta sostanzialmente stabile (-0,6%), confermando una fase di assestamento dopo il rallentamento del 2023, senza ulteriori segnali di deterioramento della domanda.

Dal punto di vista dei valori, la provincia di Siena evidenzia un comportamento differenziato:

- il capoluogo ha mostrato sensibili oscillazioni negli ultimi anni;
- il resto della provincia, che comprende i comuni amiatini, mantiene quotazioni mediamente stabili, con lievi variazioni negative;

Nel contesto amiatino senese, il mercato premia immobili ben inseriti nel tessuto del borgo, con caratteristiche di vivibilità annuale e una buona qualità costruttiva. La domanda appare selettiva, ma presente, con particolare interesse per abitazioni di medie dimensioni e per immobili ristrutturabili con un potenziale di valorizzazione reale.

AREA MONTE AMIATA – PROVINCIA DI GROSSETO

Il versante grossetano del Monte Amiata presenta dinamiche parzialmente diverse. La provincia di Grosseto è stata una delle più colpite dalla contrazione delle compravendite nel 2023, con un calo pari a -17,0%, superiore alla media regionale, a testimonianza di una maggiore sensibilità del mercato alle variazioni macroeconomiche.

Nel 2024 il mercato ha mostrato segnali di parziale recupero, pur restando in territorio negativo (-4,8%), indicando una domanda ancora prudente ma non assente.

Sul fronte dei valori, la provincia di Grosseto evidenzia:

- una lieve flessione delle quotazioni sia nei capoluoghi sia nel resto del territorio
- una maggiore polarizzazione tra aree costiere e aree interne

Nel Monte Amiata grossetano, questo si traduce in un mercato più selettivo, dove la corretta valutazione iniziale dell'immobile diventa decisiva. Gli immobili sovrastimati tendono a rimanere sul mercato più a lungo, mentre quelli correttamente posizionati intercettano una domanda interessata a seconde case, contesti naturali e borghi autentici.

IL MERCATO DEL MONTE AMIATA OGGI: STABILITÀ, DINAMICHE E LETTURA DEI VALORI



I valori immobiliari dell'area Monte Amiata oggi

Il mercato immobiliare del Monte Amiata si caratterizza per una forte frammentazione territoriale. Comuni geograficamente vicini, come anche aree all'interno dello stesso comune, possono presentare valori al metro quadrato sensibilmente diversi, influenzati da fattori quali accessibilità, servizi, attrattività turistica, qualità del patrimonio edilizio e domanda esterna.

Grandi differenze di prezzo al metro quadrato si notano, anche, a seconda delle tipologie immobiliari presenti nell'area: dal casale alla baita, dall'immobile tipico del centro storico al residenziale di costruzione recente.

Nel contesto post-lockdown, il mercato amiatino si colloca in una fase di stabilità selettiva: i prezzi non crescono in modo generalizzato, ma tengono meglio nei comuni percepiti come più vivibili, autentici o strategici per posizione e caratteristiche.

Provincia di Siena – Area Monte Amiata

I comuni amiatini della provincia di Siena rientrano, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate, in aree interne a bassa densità, con mercati poco liquidi ma relativamente stabili nel tempo.

Qui il valore immobiliare è legato a:

- qualità del borgo;
- tessuto sociale ed economia locale;
- presenza di servizi essenziali ed alta velocità di connessione internet;
- possibilità di rendita da locazione breve o di medio-lungo termine;

Lettura del mercato – Provincia di Siena

- **San Casciano dei Bagni** rappresenta un caso a sé: domanda internazionale, turismo di qualità e unicità del contesto sostengono valori superiori alla media amiatina. Area soggetta anche ad una grande rivalutazione dal punto di vista culturale, grazie alle grandi scoperte archeologiche degli ultimi anni.
- **Castiglione d'Orcia** beneficia dell'effetto Val d'Orcia, con una tenuta media superiore rispetto ad altri comuni interni. Un comune ampio territorialmente, con valori che sono soggetti a oscillazioni anche notevoli tra la campagna circostante, il borgo e le varie frazioni.
- **Abbadia S.S. e Piancastagnaio** mostrano un mercato prevalentemente residenziale, con valori accessibili e stabili. Cresce la domanda per acquisto di immobili da mettere a reddito.
- **Radicofani** resta un mercato di nicchia, bassa richiesta residenziale con buona tenuta per immobili ad uso casa vacanza. Notevoli variazioni di prezzo per i casali, a seconda delle caratteristiche specifiche ed ubicazione.

IL MERCATO DEL MONTE AMIATA OGGI: STABILITÀ, DINAMICHE E LETTURA DEI VALORI



Provincia di Grosseto – Area Monte Amiata

Anche il versante grossetano dell'Amiata mostra eterogeneità. La classificazione OMI colloca questi comuni in aree interne con bassa intensità di mercato, con differenze importanti di valori tra comuni e comuni, zone e zone, tipologie immobiliari diverse.

Come nell'altro versante, il valore immobiliare è legato a:

- qualità del borgo;
- tessuto sociale ed economia locale;
- presenza di servizi essenziali ed alta velocità di connessione internet;
- possibilità di rendita da locazione breve o di medio-lungo termine;

Lettura del mercato – Provincia di Grosseto

- **Castel del Piano** e **Arcidosso** rappresentano i mercati più solidi, con una predominante domanda residenziale, ma anche esistente come seconda casa o investimento.
- **Santa Fiora** gode di fama turistica a livello nazionale ed internazionale. Rappresenta il comune che ha maggior domanda di seconde case del comprensorio.
- **Seggiano** beneficia di un'immagine legata alla qualità della produzione agricola e alla prossimità alla Val d'Orcia. Una campagna di altissima qualità, ed un borgo da rivalutare.
- **Roccalbegna**, **Semproniano** e **Castell'Azzara** restano mercati molto selettivi, dove il prezzo corretto è determinante e la sovrastima penalizza fortemente i tempi di vendita.

Scenari futuri possibili (2025–2027)

Sulla base dei dati e delle dinamiche osservate, è possibile ipotizzare alcuni scenari generici per l'Area Monte Amiata.

- Stabilizzazione dei valori al ribasso nella maggior parte dei comuni;
- Tenuta o lieve crescita nei comuni con forte identità, servizi e domanda più eterogenea;
- Mercato sempre più selettivo, con penalizzazione degli immobili sovrastimati o privi di qualità;
- Crescente importanza di efficienza energetica, vivibilità e contesto, più che delle sole caratteristiche tecniche;

Nel Monte Amiata il futuro del valore immobiliare sarà determinato dalle scelte politiche, a livello Comunale e di Ambito, oltre che dalla fiducia dei privati nell'investire e valorizzare questo meraviglioso territorio.

Le potenzialità e le opportunità di sviluppo ci sono, sta a noi saperle individuare e cogliere.

IL MERCATO DEL MONTE AMIATA OGGI: DATI

Il valore immobiliare nel Monte Amiata

Lettura per comuni: Provincia di Siena e Provincia di Grosseto

Provincia di Siena – Area Monte Amiata			Provincia di Grosseto – Area Monte Amiata		
Comuni	€/mq ABITABILE	€/mq DA RISTRUTTURARE	Comuni	€/mq ABITABILE	€/mq DA RISTRUTTURARE
Abbadia San Salvatore	1.100 - 1.400	650 - 900	Castel del Piano	1.100 - 1.600	600 - 1.000
Piancastagnaio	1.100 - 1.300	600 - 850	Seggiano	1.200 - 1.600	450 - 750
Castiglione d'Orcia	1.200 - 1.600	700 - 950	Cinigiano	1.000 - 1.300	600 - 850
San Casciano dei Bagni	1.100 - 2.000	800 - 1.100	Arcidosso	1.100 - 1.400	600 - 850
Radicofani	1.200 - 1.600	700 - 1.100	Santa Fiora	1.200 - 1.600	700 - 1.000

Nota: I valori riportati sono range indicativi, elaborati a partire da dati OMI (2° semestre 2024-1° semestre 2025), statistiche provinciali e osservazione diretta del mercato locale. La classificazione territoriale dei comuni segue quella adottata dall'Agenzia delle Entrate.

Come leggere correttamente questi valori

I valori al metro quadrato indicati in questo borsino rappresentano forchette orientative di mercato, utili per comprendere il posizionamento generale di un immobile all'interno del contesto territoriale di riferimento. Non devono essere interpretati come valori certi o automaticamente applicabili a ogni singola proprietà. Per condizione "Abitabile" si intende immobile recentemente ristrutturato, avente impianti conformi al DM 37 2008, ed in ottime condizioni, sia interne che esterne (comprese eventuali parti comuni).

Questi dati hanno la funzione di offrire una prima chiave di lettura, aiutando proprietari e acquirenti a orientarsi tra le diverse aree e tipologie immobiliari, ma non sostituiscono in alcun modo una valutazione puntuale e personalizzata.

Ogni immobile è, per sua natura, unico e non replicabile, e il suo valore reale dipende dall'interazione di molteplici fattori che vanno oltre il semplice dato numerico.

Tra questi rientrano, a titolo esemplificativo:

- l'esposizione e la luminosità
- lo stato manutentivo interno ed esterno
- il contesto in cui è inserito
- l'accessibilità e la presenza di servizi
- le prestazioni energetiche e il comfort abitativo
- la tipologia di domanda e il target acquirente potenziale

Nel mercato del Monte Amiata, caratterizzato da una domanda selettiva e da tempi di assorbimento lunghi, questi elementi incidono in modo determinante sulla percezione del valore e sui tempi di vendita.

Per questo motivo, una lettura corretta dei valori riportati non consiste nel "moltiplicare i metri quadri", ma nel comprendere il reale posizionamento dell'immobile rispetto alla domanda attuale.

Solo un'analisi professionale, approfondita, basata sulla conoscenza del territorio e sulle dinamiche di mercato in corso, può restituire una valutazione coerente e strategicamente efficace.

IL MERCATO DEL MONTE AMIATA OGGI: ERRORI



Gli errori più comuni nel mercato immobiliare del Monte Amiata

Nel mercato immobiliare del Monte Amiata, molte difficoltà nella vendita non dipendono dalla mancanza di interesse, ma da una lettura iniziale non corretta del contesto. Alcuni errori ricorrenti, rischiano di compromettere fin da subito il percorso di vendita, allungando i tempi e riducendo il valore percepito dell'immobile. Comprenderli è il primo passo per evitarli.

La sovrastima iniziale dell'immobile

Il primo e più diffuso errore è la sovrastima del valore iniziale. Spesso il prezzo viene definito sulla base di aspettative personali, valore affettivo o informazioni frammentarie, senza una reale verifica delle concrete dinamiche di mercato.

In un mercato "dei venditori", dove l'offerta abbonda e la domanda è selettiva, un prezzo fuori mercato produce un effetto immediato: l'immobile perde visibilità e interesse nelle prime settimane, che sono quelle decisive per intercettare i migliori acquirenti. Un immobile sovrastimato non "aspetta il compratore giusto": viene semplicemente escluso dal processo decisionale. Col passare del tempo, la necessità di ridurre il prezzo diventa inevitabile, ma a quel punto il mercato ha già maturato una percezione negativa, rendendo più complessa la vendita e compromettendo il valore.

Il confronto con mercati non comparabili

Un secondo errore frequente è il confronto con mercati che non hanno reali punti di contatto con il contesto amiatino. Capita spesso di veder prendere come rapporto, valori di aree turistiche più strutturate o zone con una domanda anche internazionale consolidata. Confrontare un immobile amiatino con realtà profondamente diverse porta a valutazioni distorte e aspettative non realistiche. Ogni mercato ha le sue regole e i suoi equilibri: applicare parametri esterni significa leggere male la domanda reale.

La sottovalutazione del contesto e della qualità dell'offerta

Il terzo errore riguarda la sottovalutazione del contesto in cui l'immobile è inserito.

Due immobili simili, situati in contesti diversi, possono avere tempi di vendita e risultati economici molto distanti tra loro. Ignorare questi elementi porta spesso a sovrastimare immobili che, pur validi, non rispondono alle reali esigenze della domanda attuale, come, più raramente, a sottovalutare le potenzialità ed il valore di un immobile.

Nel mercato del Monte Amiata non vince chi chiede di più, ma chi comprende meglio il contesto in cui si muove.

Una valutazione corretta è uno dei compiti più delicati di un professionista dell'intermediazione immobiliare. Se ben fatta, consente di intercettare la domanda giusta, ridurre i tempi di vendita e massimizzare il valore dell'immobile.

A cura di:

Agenzia Immobiliare Eco Casa, via Gorizia n.52-54 Abbadia S.S. (SI)
Ag. del Brand "Agente Immobiliare Sostenibile"
Tel 0577-777339 Mobile & Whatsapp 3288875014
mail: info@ecocasaimmobiliare.it



www.ecocasaimmobiliare.it