

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -1,6% nel 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-1,6%

Variazione percentuale dei prezzi

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.

FIRENZE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: +1,6% nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,5%	-3,2%	-0,8%	-4,2%	-8,7%	-6,7%	-3,1%	+0,1%	+2,0%

Variazione percentuale dei prezzi

A Firenze nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari hanno fatto registrare un lieve aumento pari a +1,6% rispetto al semestre precedente. Prezzi in leggera ripresa in zona Centro-Santa Croce, dove la domanda è in crescita ed il numero di compravendite aumenta, grazie alle richieste di acquisto da parte di investitori in cerca di abitazioni da adibire ad affittacamere e B&B. Quotazioni in lieve rialzo anche in zona Centro-San Gallo sempre per il suddetto motivo: tra le zone più richieste dagli investitori si segnalano quelle vicine a San Lorenzo e quella che si sviluppa da piazza San Marco verso il Duomo. La riqualificazione di San Lorenzo e del Mercato Centrale ha avuto effetti anche sul mercato immobiliare. Tiene anche il mercato degli immobili di pregio, un mercato di nicchia con una domanda molto selettiva. Queste tipologie immobiliari, presenti soprattutto nell'area di piazza Duomo, sono acquistate per lo più come seconde casa da amatori. Si tratta di palazzi del '600 e del '700, con ampie metrature, affreschi, travi a vista e a volte terrazzo e le cui quotazioni partono da un minimo di 5000 € al mq.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il quadrilocale, buona la capacità di spesa media

La tipologia più richiesta è il quadrilocale con il 33,8% delle preferenze, a seguire il trilocale con il 30,2%. L'analisi della disponibilità di spesa evidenzia che il 34,8% dei potenziali acquirenti rientra nella fascia compresa tra 170 e 249 mila €, seguita dal 25,0% della fascia successiva (250-349 mila €).

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento

L'andamento dei canoni di locazione del secondo semestre 2016 evidenzia un leggero aumento: +0,4% i bilocali e +0,2% i trilocali.

COMPRAVENDITE: crescono in città e in provincia

Aumenta il numero di compravendite in città ed in provincia: a Firenze sono state acquistate 4.788 unità immobiliari nel corso del 2016, pari al 16,0% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 5.793 transazioni, pari al 24,1% in più.

MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE

Il mercato lancia segni positivi: crescono prezzi e compravendite. Boom di locazioni turistiche

A Firenze nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari hanno fatto registrare un lieve aumento pari a +1,6% rispetto al semestre precedente.

MACROAREA CENTRO

Nel secondo semestre dell'anno nell'area centrale della città i valori immobiliari sono cresciuti mediamente del 4,9%.

ZONA CENTRO-SANTA CROCE

Prezzi in ripresa in zona Centro-Santa Croce a Firenze nella seconda parte del 2016 (+6,7%). La domanda è in crescita ed il numero di compravendite aumenta, grazie alle **richieste di acquisto da parte di investitori in cerca di abitazioni da adibire ad affittacamere e B&B**. La domanda si focalizza su appartamenti con una

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

o due camere da letto e dal valore compreso mediamente tra 200 e 300 mila €. Ad acquistare immobili in questa area della città sono anche stranieri che utilizzano l'abitazione come seconda casa e sono disposti a spendere cifre anche maggiori per assicurarsi tipologie particolari ad esempio con vista su piazza oppure con finiture di particolare pregio. Le quotazioni del medio usato nella zona che si sviluppa intorno alla Basilica di Santa Croce sono di 3500-4000 € al mq. Quotazioni di 5000 € al mq si incontrano in piazza d'Azeglio, dove gli appartamenti sono ricercati per le ampie metrature e i soffitti alti. Sul Lungarno i valori sono di 5500 € al mq per appartamenti con vista e di 4000 € al mq per quelli senza affaccio. In centro sono presenti anche appartamenti più popolari che hanno quotazioni intorno a 2700 € al mq (piani bassi da ristrutturare). Le antiche abitazioni che si trovano in pieno Centro storico a ridosso del Duomo, in piazza Repubblica e in piazza della Signoria, sono caratterizzate da soffitti alti, metrature ampie, statue ed affreschi: si tratta di palazzi nobiliari che appartenevano (oppure appartengono) alle famiglie storiche fiorentine: in alcuni casi si possono toccare top price di 10 mila €, cifra con la quale si possono acquistare ad esempio attici signorili ristrutturati a nuovo e dotati di ascensore. Sempre nella stessa area convivono inoltre palazzine antiche che in passato erano destinate alla servitù e che quindi sono caratterizzate da tagli più piccoli e soffitti più bassi. Da segnalare infine la domanda di appartamenti in affitto da parte di lavoratori fuori sede e studenti universitari, ma l'offerta di abitazioni per questo tipo di locazione è scarsa. Si preferisce infatti affittare giornalmente a turisti piuttosto che per lunghi periodi perché si ottengono rendimenti migliori e diminuisce il rischio di insolvenza. In media un appartamento con una camera da letto si affitta a 750 € al mese, ma i valori possono variare in base alla zona ed alle caratteristiche dell'immobile stesso. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato e a carattere transitorio. Bassa l'offerta di box auto in Centro, i valori medi si attestano su 80-90 mila € per un box singolo ma anche in questo caso i prezzi oscillano notevolmente in base alle diverse vie.

ZONA CENTRO-SAN GALLO

Quotazioni in lieve rialzo in zona Centro-San Gallo nella seconda parte dell'anno. L'aumento dei prezzi è determinato da una forte richiesta di immobili da destinare alla locazione turistica, trend in continua crescita negli ultimi anni. Le richieste arrivano quasi sempre da investitori residenti a Firenze o comunque in Toscana, la tipologia ideale è quella con due camere da letto, ma si acquistano anche monolocali e tagli più ampi, in genere la spesa non supera comunque i 250 mila €. Per quanto riguarda gli affitti spesso gli investitori si affidano a società specializzate nel settore, per un appartamento con 4 posti letto si spendono mediamente 90-100 € al giorno. Non mancano comunque le richieste da parte di famiglie in cerca dell'abitazione principale: in questo caso l'area più apprezzata è quella compresa tra piazza San Marco, piazza Indipendenza e piazza Libertà. Per la prima casa la domanda si focalizza su soluzioni dalle metrature comprese tra 60 e 150 mq e in buono stato di conservazione, nella suddetta area i prezzi di un buon usato si attestano mediamente su 4000 € al mq. Tra le zone più richieste dagli investitori si segnalano quelle vicine a San Lorenzo e quella che si sviluppa da piazza San Marco verso il Duomo. La riqualificazione di San Lorenzo e del Mercato Centrale ha avuto effetti anche sul mercato immobiliare. Al momento le abitazioni di tipo medio popolare costano intorno a 3500 € al mq con punte di 4000 € al mq. Tiene anche il mercato degli immobili di pregio, un mercato di nicchia con una domanda molto selettiva quasi sempre orientata verso immobili con terrazzo, vista panoramica, presenza di ascensore. Queste tipologie immobiliari, presenti soprattutto nell'area di piazza Duomo, sono acquistate per lo più come seconde casa da amatori. Si tratta di palazzi del '600 e del '700, con ampie metrature, affreschi, travi a vista e a volte terrazzo e le cui quotazioni partono da un minimo di 5000 € al mq. Molto alta in centro la domanda di box e di posto auto: i box hanno quotazioni intorno a 60 mila €, i posti auto intorno a 30 mila €. Sono molto richiesti per uso diretto dal momento che i palazzi della zona ne sono sprovvisti. Da segnalare il progetto che prevede la riqualificazione del complesso di Sant'Orsola (via Panicale, via Guelfa) per la realizzazione di uno studentato da 200 posti letto, bar, musei e ristoranti e che dovrebbe essere completato nei prossimi 3 anni. Proseguono inoltre i lavori di realizzazione delle linee 2 e 3 della tranvia che dalla stazione porteranno rispettivamente all'aeroporto e all'ospedale di Careggi, si prevede inoltre che le due linee raggiungano anche le immediate adiacenze di piazza del Duomo.

MACROAREA POGGIO IMPERIALE-BANDINO

Nella macroarea Poggio Imperiale-Bandino le quotazioni sono rimaste invariate rispetto alla prima parte dell'anno.

ZONE GAVINANA E VIALE EUROPA

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di viale Europa e Gavinana nella seconda parte del 2016. Il mercato è attivo, i tempi medi di vendita sono in diminuzione e si attestano attualmente sui 3-4 mesi. La domanda proviene prevalentemente da famiglie in cerca della soluzione migliorativa e le tipologie più scambiate sono quelle già ristrutturate e composte da 3 camere da letto, soggiorno cucina e servizi. Sia a Gavinana sia nella zona intorno a viale Europa non ci sono nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni. A Gavinana piacciono le abitazioni inserite nel "Villaggio Primavera", dove sono presenti centinaia di abitazioni sorte negli anni '70 in condomini di 2-3 piani, situate in un contesto verde, ben servite da mezzi pubblici, negozi e centri commerciali: le quotazioni oscillano intorno a 3800-4000 € al mq. Nelle traverse comprese tra via Giannotti e via Ripoli ci sono numerosi terratetti costruiti negli anni '30, alternati a costruzioni di prestigio dei primi anni del 1900, che si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq. Le soluzioni preferite da chi cerca in zona sono quelle dei primi anni del '900 posizionate a ridosso del centro storico e valutate mediamente intorno a 3500 € al mq. Le quotazioni scendono a 3000-3200 € al mq sul lungarno Ferrucci a causa del maggior traffico. Un'altra zona apprezzata è quella di San Marcellino, dove ci sono condomini degli anni '60, terratetti e ville bifamiliari tutte immerse nel verde: anche qui le quotazioni sono di 3800-4000 € al mq. Avvicinandosi alla zona di Firenze Sud, viale Europa, si incontrano abitazioni costruite negli anni '60-'70, che piacciono perché dotate di box. Viale Europa è una zona degli anni '70, molto trafficata, pertanto i valori sono più bassi rispetto alle sue traverse: sulla strada principale i prezzi si aggirano intorno tra 3200 e 3300 € al mq, nelle vie interne circa 3600 € al mq. Un quartiere dove, negli ultimi tempi, si rivolgono soprattutto gli acquirenti più giovani per la presenza di prezzi contenuti è Sorgane. Le costruzioni della seconda metà degli anni '60 si valutano tra 2000 e 2200 € al mq, mentre le abitazioni più recenti, realizzate dopo il 2000, costano circa 2800 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una bassa offerta di immobili in affitto (dal momento che molti proprietari si stanno indirizzando all'affitto di casa vacanza o B&B soprattutto nelle zone più vicine alle aree centrali) ed una domanda elevata, grazie anche alla presenza della Scuola Americana.

MACROAREA ISOLOTTO

Sono in aumento le quotazioni immobiliari nella macroarea Isolotto (+8,0%) rispetto al semestre precedente.

ZONA SOFFIANO

Quotazioni in lieve rialzo in zona Soffiano nella seconda parte del 2016, aumenta il numero delle richieste d'acquisto anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito. In questa area della città infatti la domanda proviene soprattutto da giovani coppie che, quasi sempre, necessitano del supporto di un istituto di credito per poter comprare. La tipologia più richiesta è il trilocale, preferibilmente dotato di spazi esterni e di posto auto. Bene anche le tipologie da ristrutturare che in passato non erano molto apprezzate, mentre ora gli acquirenti sono ben predisposti all'acquisto di abitazioni da riqualificare, peraltro tipologia molto presente a Soffiano. La zona di Soffiano si è sviluppata tra gli anni '50 e gli anni '70, con condomini di 3-4 piani, con aree verdi dal momento che sorge ai piedi delle colline di Firenze. La zona più ambita è quella che si sviluppa verso la collina di Firenze dove si possono trovare soluzioni indipendenti e semindipendenti. Sulle colline più panoramiche si possono acquistare anche terratetti intorno a 5000-5500 € al mq. Tipologie signorili da ristrutturare si trovano nell'area di via Coppo di Marcovaldo, via Boninsegna, via Rosselli e via Daddi con quotazioni medie che possono andare da 2500 a 3000 € al mq. L'area di via per Scandicci e via Pisano è caratterizzata da terratetti realizzati negli anni '30, per le tipologie da ristrutturare i prezzi si attestano intorno a 2000 € al mq perché si tratta di strade trafficate. Stesse tipologie, ma quotazioni leggermente più alte (2200 € al mq), si registrano in via di Soffiano, nei pressi della collina, dove si trovano anche abitazioni dotate di vista panoramica sulle colline.

MACROAREA NOVOLI-CAREGGI

Sono stabili i prezzi nella macroarea Novoli-Careggi nel secondo semestre dell'anno.

ZONE ROMITO e LEOPOLDO - VIEUSSEUX

Mercato vivace in zona Romito e Leopoldo-Vieusseux, dove si registra una buona domanda sia da parte di famiglie sia da parte di investitori, questi ultimi stimolati dalla vicinanza con alcune facoltà universitarie e strutture ospedaliere. Chi acquista l'abitazione principale cerca in genere tipologie con due camere da letto e spazi esterni (balconi e terrazzi), mentre chi compra per mettere a reddito si focalizza prevalentemente su bilocali dal valore medio di 150 mila €. La richiesta di appartamenti in affitto proviene da studenti universitari e lavoratori trasfertisti, il canone di un bilocale oscilla tra 500 e 600 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato e a carattere transitorio. L'area di Romito e quella di piazza Leopoldo sono caratterizzate dalla presenza di abitazioni realizzate negli anni '30 oppure nel dopoguerra a cavallo degli anni '60. Il medio usato in zona Romito si vende a circa 2600 € al mq, mentre nell'area di Leopoldo-Vieusseux le quotazioni sono leggermente più alte e si attestano su 2700 € al mq. Prezzi più elevati si registrano nella zona di via Vittorio Emanuele, in direzione via Bolognese: si tratta infatti di un'area precollinare panoramica dove si possono acquistare ville e villini signorili a prezzi compresi tra 3000 e 3700 € al mq. Da segnalare che in via Lambruschini è in fase di riqualificazione un condominio degli anni '60, i costruttori infatti stanno frazionando e ristrutturando gli appartamenti che sono venduti come nuovi a circa 3300 € al mq. Si ricorda infine che anche l'area di Leopoldo-Vieusseux è interessata dai lavori per la realizzazione di una delle linee della nuova tramvia.

MACROAREA CAMPO DI MARTE

Anche nella macroarea di Campo di Marte si registrano prezzi in lieve aumento (+1,3%).

ZONA OBERDAN-GIOBERTI

In leggera crescita le quotazioni in zona Oberdan-Gioberti nella seconda parte del 2016. L'offerta inizia a diminuire e i tempi di vendita si sono portati a 3-4 mesi. Si tratta di un'area con un mercato sempre molto vivace, caratterizzato dalle richieste da parte di giovani coppie al primo acquisto e di investitori alla ricerca di abitazioni da mettere a reddito dal momento che c'è una buona domanda da parte di studenti per la presenza della facoltà di architettura. A volte si realizzano anche affitti turistici e transitori. Si sono ricercati bilocali e trilocali. Il canone di locazione di una camera singola è di 350 € al mese, mentre trilocali e quattro locali si affittano a cifre comprese tra 800 e 1000 € al mese. Si utilizzano soprattutto contratti di tipo transitorio. Da segnalare anche una domanda di immobili in affitto molto più sostenuta rispetto all'offerta. L'intero quartiere piace molto perché comodo, commerciale, servito ed adiacente al Centro storico. La zona del Lungoarno del Tempio, viale Mazzini, viale Gramsci, piazza Beccaria e piazza Oberdan è quella dove si concentrano maggiormente le abitazioni migliori del quartiere, palazzine e villini in stile liberty, ricercate da acquirenti che hanno un'ottima capacità di spesa che oscilla da 500 mila € fino a superare il milione di €. La restante offerta immobiliare si caratterizza per la presenza di condomini dei primi anni del 1900 e palazzine degli anni '70-'80. Le quotazioni per le tipologie migliori si attestano su 5000 € al mq con punte di 6000-6500 € al mq per le soluzioni più nuove. Infatti nella zona in passato sono stati fatti degli interventi di frazionamento e questo comporta la presenza di numerosi monolocali e bilocali e degli appartamenti realizzati al posto di una vecchia struttura industriale. Il quartiere registra inoltre una forte richiesta di box auto, ma l'offerta è bassa. Il valore di un box singolo si attesta su 50 mila €. Entro il 2017 via Gioberti dovrebbe diventare completamente pedonale.