

## MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE

### Firenze scommette sul mattone

#### FIRENZE



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### PREZZI

Il sem 2015 vs I SEM 2015



Prezzi Grandi Città: **-1,8%**

Prezzi Firenze: **+0,1%**

#### COMPRAVENDITE

2015 vs 2014

Dati Agenzia delle Entrate



Grandi città: **+6,5%**

Firenze città: **+8,9%**

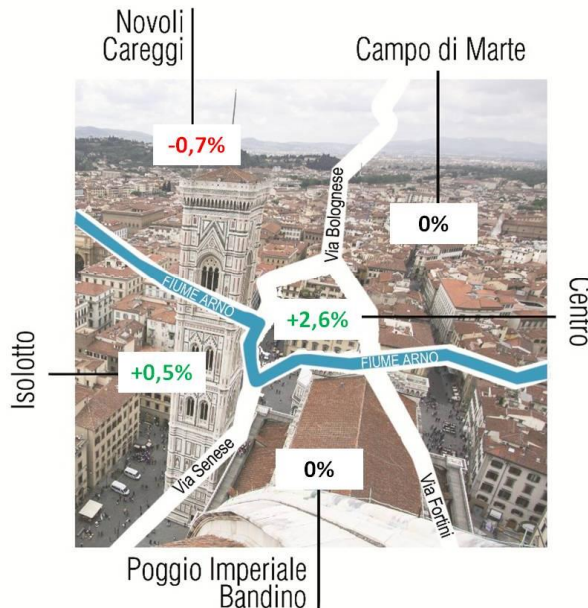
### LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni di Firenze hanno registrato un aumento dello 0,1%. A Firenze il mercato immobiliare lancia segnali di ripresa evidenti. Le zone del **centro** registrano già un rialzo dei valori grazie ad una **forte domanda immobiliare ad uso investimento ed indirizzata soprattutto agli affitti turistici**. Sia nella zona di Santa Croce e sia nella zona di San Gallo sono confermate queste evidenze. Nella zona di Santa Croce poi si registra anche una buona domanda sul segmento degli immobili di prestigio. Tra i progetti in corso nelle aree del centro la riqualificazione del complesso di Sant'Orsola (via Panicale, via Guelfa) che prevede la realizzazione di uno studentato da 200 posti letto, bar, musei e ristoranti e che dovrebbe essere realizzato nei prossimi 3 anni. Vanno avanti i lavori di realizzazione delle linee 2 e 3 della tranvia che dalla stazione porteranno rispettivamente all'aeroporto e all'ospedale di Careggi, il cui termine è previsto nel 2016. Da segnalare che a ridosso della stazione ci sono numerosi uffici rimasti vuoti che i proprietari stanno provvedendo a trasformare in appartamenti ad uso residenziale attraverso il cambio di destinazione d'uso e che hanno quotazioni medie di 3000-3500 € al mq. Stabili le macroaree di Campo di Marte e di Poggio Imperiale-Bandino, mentre si registra un lieve aumento dei valori nella macroarea di Isolotto (+0,5%) e che ha interessato in particolare proprio l'omonimo quartiere in cui si inizia ad apprezzare l'arrivo della tramvia che ha notevolmente migliorato i collegamenti con il centro della città. -0,7% la riduzione delle abitazioni nella macroarea di Novoli-Carreggi, in seguito al ribasso dei valori nella zona di Statuto-Libertà-Fortezza.

## L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

### FIRENZE

Variazione percentuale dei prezzi delle macroaree (Ilssem2015 su I sem 2015)



### **MACROAREA CENTRO: aumento dei prezzi pari a 2,6%**

Il mercato immobiliare nella zona di **Santa Croce** si è sempre molto dinamico grazie, in particolare, alla domanda di tipo turistico che interessa la zona. Infatti la maggioranza delle richieste si orienta su bilocali da 40-50 mq su cui impiegare 200-250 mila € e da affittare ai turisti che cercano appartamenti in affitto in città. Si ottengono fino a 100 € al giorno. La domanda di prima casa è meno presente dal momento che la zona soffre di problematiche di parcheggi e di assenza di spazi esterni, due elementi importanti per coloro che cercano con questa finalità. In quest'area della città si registrano anche richieste di immobili di prestigio, con le seguenti caratteristiche: tagli molto ampi (200-300 mq), affaccio su monumenti, su piazze importanti, piano alto, vista panoramica, i soffitti alti ed affrescati, oppure dotati di travi a vista e pavimento in cotto fiorentino. Ad acquistare questa tipologia immobiliare ci sono anche stranieri che utilizzano l'abitazione come seconda casa. Per queste soluzioni, se in ottimo stato, si possono raggiungere anche i 10 mila € al mq. Le quotazioni medie 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 rimasti invariati: 5500 € al mq per appartamenti con vista e 4000 € al mq per quelli senza affaccio. In centro sono presenti anche appartamenti più popolari che hanno quotazioni intorno a 2700 € al mq (da ristrutturare).

In zona **Centro-San Gallo** nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare si sta rivelando molto dinamico, soprattutto sui piccoli tagli grazie al ritorno importante degli investitori. Acquistano bilocali e trilocali da destinare poi alla locazione turistica. Investono cifre entro i 250 mila €. Più attenti e prudenti gli acquirenti di prima casa, sempre attenti alla qualità immobiliare. Sul mercato residenziale si muovono molto giovani coppie (30-40 anni) che optano per trilocali o quadrilocali prediligendo appartamenti già ristrutturati. Tra le zone più richieste dagli investitori si segnalano quelle più vicine a San Lorenzo e quella che si sviluppa da piazza S. 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 in piazza Duomo e in piazza Libertà, 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 sono mediamente di 5000 € al mq con punte di 6000 € al mq.

Chi acquista per vivere in centro, giovani coppie e single, spesso proviene anche da altre zone della città e preferisce l'area più lontana dai transiti turistici, in particolare l'area che si sviluppa tra piazza Libertà e piazza San Marco dove ci sono soluzioni risalenti alla fine del 1800 ed inizi del 1900 che, in buono stato, hanno valori medi di 3800-4000 € al mq, da ristrutturare 3800-4500 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si registra una forte domanda di abitazioni da destinare all'affitto turistico motivo per cui è aumentata anche la domanda ad uso investimento. Questo ha contratto notevolmente l'offerta di immobili sugli affitti residenziali. Un bilocale affittato in questo modo rende intorno a 1500 € al mese.

Tra i progetti in corso la **riqualificazione del complesso di Sant'Orsola** (via Panicale, via Guelfa) che prevede la realizzazione di uno studentato da 200 posti letto, bar, musei e ristoranti e che dovrebbe essere realizzato nei prossimi 3 anni. Vanno avanti i lavori di realizzazione delle linee 2 e 3 della tranvia che dalla stazione porteranno rispettivamente all'aeroporto e all'ospedale di Careggi, il cui termine è previsto nel 2016. Da segnalare che a ridosso della stazione ci sono numerosi uffici rimasti vuoti che i proprietari stanno provvedendo a trasformare in appartamenti ad uso residenziale attraverso il cambio di destinazione d'uso e che hanno quotazioni medie di 3000-3500 € al mq.

#### **MACROAREA POGGIO IMPERIALE-BANDINO: valori stabili**

Sono stabili le quotazioni delle abitazioni nel secondo semestre del 2015 nella zona di **viale Europa e Gavinana**. Grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni gli acquirenti tendono a spostare infatti l'interesse sulle tipologie di qualità. 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", sorte negli anni '70, 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 e che si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq. Le soluzioni preferite da chi cerca in zona sono quelle dei primi anni del '90 posizionate a ridosso del centro storico e valutate mediamente intorno a 3500 € al mq. 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. Su viale Europa, zona molto trafficata, i valori sono più bassi rispetto alle 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 risalenti agli anni 2000, in buone condizioni, hanno quotazioni medie di 2500 € al mq.

#### **MACROAREA DI ISOLOTTO: quotazioni in aumento dello 0,5%.**

Nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare delle zone di **San Bartolo e Ponte a Greve** mostra ancora delle debolezze. In seguito a quanto previsto dal nuovo Piano Regolatore a Firenze non è più consentito frazionare gli immobili per ricavare tagli più piccoli, attività che aveva avuto il suo picco negli anni scorsi e che, in questa zona che offre tagli molto grandi, aveva animato soprattutto gli investitori.

Piace la zona interna di Ponte a Greve dove un immobile in buono stato ha valori medi di 2200 € al mq. La restante offerta edilizia è abbastanza omogenea, di tipo popolare e consiste in soluzioni ex IACP e Ater degli anni '60-'70, ma ci sono anche abitazioni più recenti (fino agli anni '90) inserite in contesti verdi e poco trafficati. Poche le nuove costruzioni nella zona; la richiesta di 3000 € al mq non trova riscontro nella disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

In lieve ripresa i valori immobiliari del quartiere **Isolotto**: finalmente si inizia ad apprezzare la presenza della tramvia che ha notevolmente abbreviato i tempi di percorrenza per il centro della città. Inoltre la zona resta al di fuori della ZTL e questo è un ulteriore motivo di apprezzamento. Sul mercato si muovono quasi esclusivamente giovani coppie al loro primo acquisto e famiglie che ricercano la soluzione migliorativa, tagli grandi dotati di giardino o terrazzo abitabile (ma questi ultimi due elementi sono molto rari in zona).

Ultimamente si preferiscono le tipologie già ristrutturate. La zona che sembra avere più appeal in questo momento è quella dell'Isolotto Vecchio che risale alla metà del 900 e si trova sulla sponda opposta dell'Arno al Parco delle Cascine, tra Ponte alla Vittoria e Ponte all'Indiano. Spesso gli stabili sono senza ascensore ma la presenza di basse spese condominiali e il fatto che ci siano piccoli contesti insieme a prezzi molto bassi attira i potenziali acquirenti. Per una soluzione usata si spendono intorno a 2100 € al mq. Nella zona più nuova, quella di Talenti ci sono costruzioni degli anni '60-'70 che si scambiano a prezzi medi di 2300 € al mq con punte di 2600 € al mq se l'abitazione gode della vista sulla colline circostanti.

#### **MACROAREA NOVOLI-CAREGGI: i prezzi segnano -0,7%**

Nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare di **Novoli** sembra decisamente stabile. Al momento la zona registra una buona domanda abitativa alimentata da acquirenti di prima casa e da investitori, tra cui anche genitori degli studenti presso la vicina Università. Da segnalare che su via di Novoli sono in corso i lavori per la costruzione della linea 2 della tramvia e questo sta provocando dei disagi soprattutto sulle abitazioni che affacciano sulla strada e che sono da ristrutturare. Infatti queste soluzioni si sono vendute a valori inferiori a 2000 € al mq. La maggioranza delle richieste si orienta su tagli da 60-70 mq, seguiti dai tagli di 40 mq. La zona, compresa tra via Baracca e via di Novoli, offre abitazioni costruite tra gli anni '60 e gli anni '70 che in buono stato hanno valori medi di 2500 € al mq, da ristrutturare si vendono a 2000 € al mq.

Le quotazioni delle abitazioni nelle zone di **Statuto-Libertà** hanno registrato un ribasso di valori. Si tratta di una zona semicentrale di Firenze, a ridosso del centro storico e dove acquistano prevalentemente famiglie alla ricerca della prima casa che vogliono restare vicine al centro ma, allo stesso tempo, desiderano evitare il caos del centro storico. Le zone più signorili sono via XX Settembre, via Milton, via Lorenzo il Magnifico e traverse. Le quotazioni per immobili ristrutturati, su queste strade, possono arrivare a 4000 € al mq. Prezzi simili, con punte di 4200 € al mq, si raggiungono per le tipologie posizionate in piazza della Libertà. Le quotazioni scendono quanto più ci si avvicina a via Statuto, zona più trafficata e caotica. I valori sono di 3500-3600 € al mq per le soluzioni ristrutturate e 2500-2600 € al mq per le soluzioni da ristrutturare.

#### **MACROAREA CAMPO DI MARTE: stabilità dei valori**

Il quartiere Campo di Marte ha evidenziato quotazioni abbastanza stabili ma un maggior dinamismo in termini di compravendite. Sul mercato si muovono famiglie alla ricerca della soluzione migliorativa e giovani alla ricerca della prima casa. La domanda oscilla dal bilocale fino al quattro locali. Una delle zone maggiormente apprezzate è quella a ridosso della collina di Fiesole (Salviatino e limitrofe): ci sono condomini anni '70, con caratteristiche signorili (tra cui terrazzo o giardino) che si compravendono, se ristrutturati, anche a 4000 € al mq. In assenza di caratteristiche di prestigio ed accessori quali spazi esterni abitabili e garage, i valori scendono a 3400 € al mq. La zona presenta anche dei terratetti, alcuni dei quali riquadrati e ristrutturati con finiture di pregio ma, al momento, l'offerta è decisamente scarsa. Il traffico più intenso penalizza le abitazioni situate su via Lungo L'Affrico, viale De Amicis, via Centostelle e viale Duse, dove per i condomini anni '60 da ristrutturare si può scendere a 2700 € al mq.