

## MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE

### In Centro aumentano i prezzi grazie agli acquisti per investimento

Nel primo semestre del 2017 i valori immobiliari di Firenze sono diminuiti dello 0,2%. Le zone centrali hanno avuto un incremento del 2,3% grazie prevalentemente agli acquisti ad uso investimento e destinato alla creazione di strutture turistiche (in particolare casa vacanza) e B&B. Dinamico in queste zone anche il mercato delle soluzioni di prestigio. Il ribasso più forte è stato registrato nella macroarea di Isolotto (-3,7%) in seguito alla performance del quartiere di Soffiano. La tipologia maggiormente richiesta è il quattro locali che raccoglie il 33,6% delle preferenze. Per quanto riguarda le **compravendite** dai dati dell'Agenzia delle Entrate risulta che la città chiude il primo semestre 2017 con 2633 transazioni, **in aumento del 7,7%** rispetto al primo semestre 2016. Il 73,1% degli acquisti realizzati attraverso le nostre agenzie interessa l'abitazione principale mentre il 26,9% riguarda l'acquisto ad uso investimento, percentuale decisamente superiore al dato nazionale (17,6%).

#### Variazione %prezzi macroaree Isem2017 su Isem2016

FIRENZE	I sem 2017
Centro	2,3%
Poggio Imperiale - Bandino	0,0%
Isolotto	-3,7%
Novoli - Careggi	0,0%
Campo di Marte	0,4%

---

## TESTO INTEGRALE

### MACROAREA CENTRO: quotazioni in aumento del 2,3%.

In ripresa i valori nelle diverse zone della macroarea: in zona **Centro – Santa Croce** si registra un aumento dell'1,6%. La domanda ed il numero di compravendite crescono 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 o due camere da letto e dal valore compreso mediamente tra 200 e 300 mila €. Ad acquistare 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. Prezzi di 5000 € al mq si raggiungono 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 soluzioni 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 € al mq, 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. 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.

Quotazioni in lieve rialzo in zona **Centro – San Gallo** nella prima 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 sull'andamento del settore immobiliare. Al momento le abitazioni di tipo medio popolare costano intorno a 3500 € al mq con punte di 4000 € al mq. Tengono gli immobili di pregio, 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.

Nella zona di **Santa Maria Novella** si registra una buona domanda alimentata prevalentemente da investitori. La zona preferita è quella che sorge a ridosso della stazione di S. Maria Novella dove i prezzi sono più contenuti e quindi consentono di impiegare mediamente capitali entro i 300 mila €. Si acquistano bilocali e piccoli trilocali da mettere a reddito. I prezzi si aggirano intorno a 3000-4000 € al mq. Meno quotate le abitazioni che sorgono in via Palazzuolo, sotto i 3000 € al mq, a causa della movida che interessa la zona. Quasi sempre acquistano investitori. Diverso invece il mercato immobiliare della zona di Borgo Ognissanti, classico borgo fiorentino caratterizzato da botteghe storiche e immobili d'epoca e le cui quotazioni, per soluzioni in buono stato, sono di 3500-4000 € al mq. Più signorili le tipologie che sorgono in corso Italia. E' un quartiere che vede insediati soprattutto residenti. I valori per una soluzione ristrutturata sono di circa 5000 € al mq.

### **MACROAREA ISOLOTTO: valori in calo del 3,7%**

Diminuiscono i valori immobiliari della macroarea, in particolare nel quartiere di Soffiano e per le tipologie da ristrutturare e inserite in contesti civili. Qui 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, tuttavia si registra una maggioranza di offerta di quattro locali. La zona di Soffiano, che sorge ai piedi delle colline di Firenze, si è sviluppata tra gli anni '50 e gli anni '70 e presenta condomini di 3-4 piani, con aree verdi. La zona più ambita è quella che si sviluppa verso la collina, 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 **di Scandicci** e via **Pisana** 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, con quotazioni leggermente più alte (2200 € al mq), si registrano in via di Soffiano.

### **MACROAREA NOVOLI - CAREGGI - CAMPO DI MARTE: prezzi in leggero aumento**

Stabile la macroarea di Novoli – Careggi e in lieve aumento quelle di Campo di Marte dove si segnala in particolare la performance del quartiere Oberdan – Gioberti. L'aumento dei prezzi è dovuto all'offerta in diminuzione e ai tempi di vendita che si sono portati a 3-4 mesi e nel caso di immobili di qualità e con giusto prezzo i tempi si riducono ulteriormente arrivando di media ad un mese. 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 degli studenti della facoltà di architettura. L'intero quartiere piace molto perché servito, commerciale ed adiacente al Centro storico. La zona del Lungarno 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 '60-'70. 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, in passato, sono stati realizzati degli interventi di frazionamento e questo comporta la presenza di numerosi monolocali e bilocali e di appartamenti di nuova costruzione dotati di box auto e terrazze abitabili, attualmente molto richiesti. Elevata la domanda di box auto; il valore di un box singolo si attesta su 50 mila €. Segnaliamo al presenza di un progetto che dovrebbe rendere via Gioberti completamente pedonale.