

FIRENZE: PREZZI E COMPRAVENDITE IN AUMENTO IL CENTRO MANTIENE SALDE LE POSIZIONI SUL MERCATO

Compravendite e prezzi in aumento

Nella seconda parte del 2018 le quotazioni immobiliari di Firenze sono aumentate dell'1,0% rispetto al semestre precedente, per una variazione annuale pari al +1,9%.

TREND PREZZI FIRENZE

2013	2014	2015	2016	2017	2018
-6,7%	-3,1%	+0,1%	+2,0%	+2,1%	+1,9%

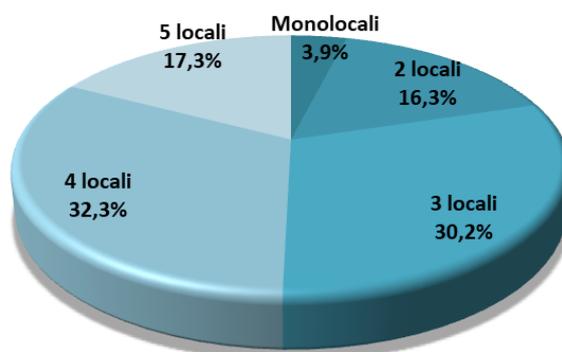
Nel 2018 è aumentato anche il numero delle compravendite. Maggiore l'incremento delle transazioni in provincia rispetto alla città, con aumenti rispettivamente del +12,8% e del +3,9% rispetto al 2017.

TREND COMPRAVENDITE FIRENZE

2013	2014	2015	2016	2017	2018
3.342	3.766	4.140	4.789	5.167	5.366

Sulla base delle richieste pervenute nelle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete di Firenze le tipologie maggiormente richieste sono il 4 locali (32,3%) ed il trilocali (30,2%). Le tipologie più presenti sul mercato (offerta) sono il quadrilocale (37%) ed il trilocale (24,7%). La disponibilità di spesa concentra il 34,9% delle richieste nella fascia compresa tra 170 e 249 mila €.

Analisi della domanda - Firenze II sem 2018

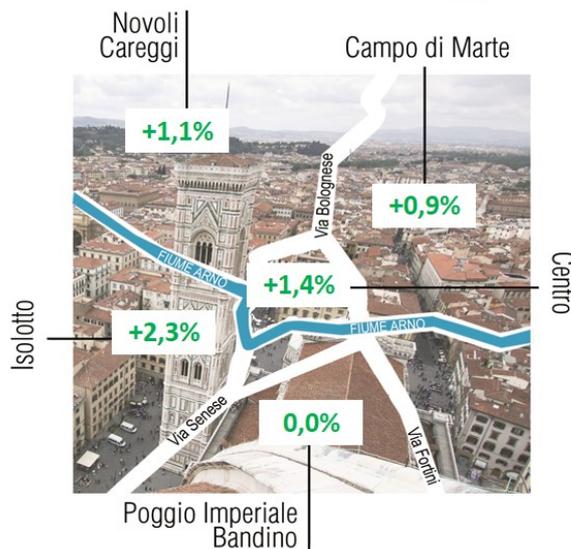


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tutte le macroaree della città hanno segno positivo sul fronte delle quotazioni nel secondo semestre del 2018, tranne Poggio Imperiale-Bandino che registra stabilità dei prezzi. Il Centro ha evidenziato una crescita dei valori pari al +1,4% su base semestrale; Isolotto, con +2,3%, è la macroarea che ha performato meglio.

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI

MACROAREE FIRENZE (II SEM 2018)



MACROAREA CENTRO

In aumento del 3,0% i valori immobiliari del Centro di Firenze.

Prezzi in ripresa in zona **Centro-Santa Croce**. Continuano le compravendite ad uso investimento, soprattutto sui tagli medio-piccoli, da destinare a casa vacanza 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 immobili in questa area della città sono anche stranieri che utilizzano l'abitazione come seconda casa e sono disposti a spendere cifre, talvolta importanti, per assicurarsi tipologie con vista su piazze importanti oppure con finiture di particolare pregio. Una soluzione ristrutturata costa 5000 € al mq nella zona intorno alla Basilica di Santa Croce, valori che si raddoppiano se l'immobile è molto piccolo (15-20 mq). Quotazioni simili anche per le case signorili presenti 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 soluzioni con vista e di 4000 € al mq per quelli senza affaccio. 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 toccano top price di 10 mila €, cifra con la quale si possono acquistare ad esempio attici signorili ristrutturati e dotati di ascensore. La ricerca della prima casa ormai si è spostata verso i viali di circoscrizione. Il mercato delle locazioni residenziali o a lavoratori fuori sede e studenti è ormai ridotto al minimo, cannibalizzato dalle locazioni turistiche. 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.

In **Santa Maria Novella** si registra una buona domanda alimentata prevalentemente da investitori che acquistano l'abitazione da mettere a reddito con affitti di tipo turistico. Piacciono molto via Montebello e via Solferino dove si concentrano soprattutto immobili d'epoca della fine del XIX-XX secolo. Qui un ristrutturato medio si scambia a 4000-5000 € al mq. Piacciono le abitazioni presenti a Borgo Ognissanti, non lontano da via Amerigo Vespucci, dove si spazia da 1000 € al mq per le soluzioni popolari della fine del XIX secolo alle tipologie di prestigio presenti in piazza Goldoni

dove, l'usato si scambia a 3700-4000 € al mq. Più signorili le unità che sorgono in corso Italia (parliamo di appartamenti decorati con affreschi, travi a vista e altro). I valori per un immobile ristrutturato sono di circa 5000 € al mq. Positivo il mercato della locazione che vede protagonisti soprattutto studenti, spesso stranieri oppure imprenditori che prendono in affitto appartamenti da destinare poi a B&B o a casa vacanza. Per un bilocale i canoni di locazione possono andare da 800 a 1000 € al mese. Quasi sempre si stipulano contratti a canone transitorio.

MACROAREA POGGIO IMPERIALE - BANDINO

La macroarea di Poggio Imperiale-Bandino segnala un aumento dei valori dello 0,9% nel primo semestre del 2018. Quotazioni in leggero aumento nelle zone di **viale Europa** e **Gavinana**. Si stanno realizzando prevalentemente acquisti di sostituzione e per cui a muoversi sul mercato sono soprattutto famiglie alla ricerca di tagli più ampi. Le soluzioni preferite da chi cerca in zona sono quelle dei primi anni del '90 posizionate a ridosso del centro storico di Firenze e valutate mediamente intorno a 3500 € al mq. Le quotazioni scendono a 3000-3200 € al mq sul Lungarno Ferrucci a causa del maggior traffico. Tengono il valore, 3800 € al mq per un buon usato, le abitazioni anni '70 che sorgono nel "Villaggio Primavera". Un'altra zona apprezzata è quella di San Marcellino, dove ci sono condomini degli anni '60, terratetti e ville bifamiliari immerse nel verde: anche qui i prezzi sono di 3800 € al mq. Spostandosi più in periferia sorge viale Europa: prevalgono le soluzioni anni '70 che possono arrivare a 3600 € al mq nelle traverse interne, mentre su viale Europa i valori scendono fino a 3200-3300 € al mq. Piacciono, soprattutto ad un target più giovane, le abitazioni degli anni 2000 presenti a Sorgane e che adesso si scambiano a 2800 € al mq. Sono disponibili anche immobili usati degli anni '60 a 2000 € 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).

MACROAREA NOVOLI - CAREGGI

In salita dell'1,5% le quotazioni immobiliari della macroarea di Novoli-Careggi.

La posizione di **Novoli** vicina al Polo Universitario e al Palazzo di Giustizia determina una buona domanda di bilocali e di trilocali da acquistare sia come investimento sia come prima casa. Gli investitori impiegano circa 150 mila € per acquistare bilocali da ristrutturare e da mettere a reddito. Da segnalare che su via di Novoli sono in corso i lavori per la costruzione della linea 2 della tramvia, da ultimarsi entro l'anno. 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 2600 € al mq mentre da ristrutturare si vendono a 2000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra un buon andamento alimentato da studenti e da lavoratori fuori sede dal momento che nei dintorni sorgono numerose aziende. Si ricercano prevalentemente bilocali arredati, affittati a canoni medi di 600 € al mese con contratto di tipo concordato. L'attenzione dei potenziali acquirenti è posta sullo stato dell'immobile e sulla posizione. Si riscontrano maggiori difficoltà nella vendita di tagli medio-grandi.

Mercato vivace in zona **Romito e Leopoldo-Vieusseux** dove si registra un leggero aumento dei prezzi immobiliari determinato dalla domanda in crescita, soprattutto di prima casa. Si segnala anche la presenza di investitori e sono in calo coloro che acquistano tagli grandi per poi frazionarli e rivenderli. La presenza dell'Università, dell'Ospedale di Careggi e del Nuovo Pignone fa sì che ci sia una buona domanda. Un trilocale si affitta a 650-700 € al mese e lo si acquista con un investimento che può andare da 200 a 240 mila €. L'offerta immobiliare è abbastanza simile tra le

due zone anche se a Romito i prezzi sono leggermente inferiori rispetto a Leopoldo-Vieusseux. Infatti, nella prima si segnalano prezzi di 2600 € al mq mentre nella seconda si sale a 2700 € al mq. Prezzi più elevati si registrano in via Vittorio Emanuele, in direzione via Bologna: si tratta infatti di un'area precollinare e panoramica dove si possono acquistare ville e villini signorili a prezzi compresi tra 3000 e 3700 € al mq. Si ricorda infine che l'area di Leopoldo-Vieusseux è interessata dai lavori per la realizzazione di una delle linee della nuova tramvia.

MACROAREA CAMPO DI MARTE

Invariate le quotazioni immobiliari nella macroarea di Campo di Marte.

In zona **Oberdan-Gioberti** i tempi medi di vendita sono decisamente diminuiti e ad acquistare sono sia investitori sia acquirenti di prima casa. Tra i primi si annoverano anche stranieri alla ricerca di un pied a terre che utilizzano per se stessi oppure da affittare ai loro conterranei in vacanza a Firenze. Ci sono poi coloro che acquistano per affittare a studenti di architettura. 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. Negli ultimi tempi sono in crescita coloro che fanno affitti turistici o che acquistano piccoli tagli con questa finalità. L'intero quartiere piace molto perché comodo, commerciale, servito 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 va 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 gli immobili più recenti. Infatti, la zona in passato è stata sottoposta ad interventi di frazionamento e questo comporta oggi l'offerta di numerosi monolocali e bilocali. 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 €.

COSA ASPETTARSI

A livello di prezzi, nelle grandi città, ci sarà una leggera salita (tra +1% e +3%), con Milano a fare da traino. Il rialzo potrebbe interessare anche le zone semicentrali e le periferie, soprattutto se servite e con un'offerta abitativa di qualità come già successo nel corso del 2018. Anche per il 2019 la qualità sarà importante e premiante, sia per le abitazioni sia per i servizi offerti a livello di zona - quartiere. Sulle nuove costruzioni ci sono i primi segnali di ripartenza.

Per quanto riguarda Firenze il 2019 potrebbe evidenziare valori ancora in rialzo, rispetto al 2018 si prevede un ulteriore aumento delle quotazioni compreso tra +1% e +3%.