

MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE I SEM 2019

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Firenze hanno registrato un aumento dell'1,8%.

In tutto il 2018 le compravendite di Firenze sono state 5.366 in aumento del 3,9% rispetto al 2017 (dati Agenzia delle Entrate elaborati dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa). I nuovi dati mostrano un primo semestre del 2019 con transazioni pari a 2.489, in diminuzione del -7,3% rispetto al pari periodo del 2018.

TREND PREZZI FIRENZE

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem2019
-3,2%	-0,8%	-4,2%	-8,7%	-6,7%	-3,1%	+0,1%	+2,0%	+2,1%	+1,9%	+1,8%

TREND COMPRAVENDITE FIRENZE CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
3.342	3.766	4.140	4.789	5.167	5.366	2.489

ANALISI DELLE MACROAREE

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

FIRENZE	I sem 2019
Centro	+3.0%
Poggio Imperiale - Bandino	+1.8%
Isolotto	+4.4%
Novoli - Careggi	+1.8%
Campo di Marte	+1.2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il centro della città vede prezzi in crescita del 3% grazie al trend che ha interessato gli immobili di **Santa Maria Novella**. In questa zona della città acquistano soprattutto investitori interessati agli affitti turistici. Molti immobili presenti sono vincolati dalle Belle Arti e, talvolta, sono pezzi d'epoca, di tipologia signorile. Quando poi hanno affacci sul Duomo o su piazze storiche toccano anche i 5000-5500 € al mq. Piace molto la zona di 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. Le soluzioni d'epoca di Borgo Ognissanti possono andare dai 2000 € al mq (popolari) fino a 4000 € al mq se ristrutturate e di tipologia prestigiosa. Più signorili le case che sorgono in corso Italia (parliamo di appartamenti decorati con affreschi, travi a vista e altro) acquistate soprattutto come prima casa da chi vuole una soluzione di prestigio in

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

centro. I valori per una soluzione ristrutturata 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. Il fenomeno degli affitti turistici sta ridimensionando non poco l'offerta residenziale a lungo termine. Per un bilocale i canoni di locazione possono andare da 800 a 1000 € al mese. Quasi sempre si stipulano contratti a canone transitorio.

Il quartiere di **San Frediano**, in questo momento, risente degli effetti della legge che blocca le ristrutturazioni su Firenze. Questo sta rallentando il mercato, soprattutto gli acquirenti che devono fare lavori di ristrutturazione, investitori in testa. Infatti in questa zona centrale sono numerosi gli acquisti per investimento da destinare in parte alla creazione di B&B. Esiste poi un mercato di prima casa, alimentato da amatori del quartiere che qui trovano stabili costruiti tra il 1200 ed il 1800, spesso privi di ascensore, abbelliti da affreschi e travi vista e che, con affacci su piazze importanti, possono toccare punte di 6000 € al mq, 7000 € al mq per i piccoli tagli. Valori simili si registrano per le tipologie ristrutturate che affacciano sull'Arno e per quelle presenti in Borgo San Frediano e via del Campuccio. Numerosi gli immobili vuoti presenti nella zona. Chi avesse budget più contenuti deve uscire fuori dalle mura, al confine con Isolotto, dove con 160-180 mila € riesce ad acquistare anche un bilocale. Il mercato delle locazioni registra una prevalenza di affitti turistici anche se alcuni proprietari, che avevano acquistato per destinare l'immobile a questo tipo di locazione, stanno tornando sui propri passi e optano per gli affitti transitori da 12-18 mesi. Per un bilocale arredato si registrano valori medi di 750-800 € al mese.

In aumento dell'1,8% i prezzi delle case nella macroarea di **Poggio Imperiale – Bandino e Novoli – Careggi**. Nella prima macroarea si segnala un buon andamento del quartiere di viale Europa in seguito ad una domanda vivace alimentata da coppie giovani e da genitori che acquistano per i figli e che si orientano soprattutto sui piccoli tagli. A queste ultime tipologie sono interessati anche gli investitori che acquistano per mettere a reddito. Chi è alla ricerca della prima casa sceglie il quartiere di San Marcellino, dove ci sono condomini degli anni '60, terratetti e ville bifamiliari immerse nel verde: anche qui le quotazioni sono di 3800-4000 € al mq. Su viale Europa, zona degli anni '70, molto trafficata, 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. Queste case piacciono soprattutto a chi cerca soluzioni termoautonome. Qui si realizzano anche gli acquisti per investimento. Nella prima parte del 2019 il mercato è rallentato a causa della nuova legge che limita gli interventi di ristrutturazione. Un quartiere dove, negli ultimi tempi, si rivolgono soprattutto gli acquirenti più giovani per la presenza di prezzi contenuti è Sorgane dove ci sono costruzioni risalenti agli anni 2000 che, in buone condizioni, hanno quotazioni medie di 2500 € al mq. Le ultime nuove costruzioni risalgono a 5 anni fa e hanno quotazioni medie intorno a 5000-5500 € al mq. Sul mercato delle locazioni la domanda è vivace e fino ad alcuni anni fa era difficile trovare offerta dal momento che molti immobili erano destinati all'affitto turistico. Adesso, diversi proprietari stanno tornando a praticare gli affitti transitori a studenti o a lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono mediamente 600-700 € al mese.

Nella macroarea di **Novoli – Careggi** si segnala il trend positivo del quartiere di **Puccini** grazie ad acquisti di prima casa e di casa ad uso investimento. Da maggio il mercato appare rallentato in seguito alla decisione di bloccare i lavori di ristrutturazione su immobili di valore storico. La zona in questione, infatti, si caratterizza per la presenza di numerosi immobili di questo tipo. A cercare casa sono sia investitori che acquirenti di prima casa. I primi cercano in particolare a ridosso di Villa Demidoff e non lontano da viale Redi. Non lontano da quest'ultimo infatti passa la tramvia che collega il centro storico della città con l'aeroporto e di conseguenza è strategico per chi volesse fare affitti turistici. Gli investitori impiegano circa 200-250 mila €. Gli acquirenti di prima casa prediligono soprattutto le zone più tranquille e defilate dal traffico. Il quartiere di Puccini infatti si divide in due sottozone distinte. La parte più prossima a viale Francesco Redi ospita condomini degli anni '50-'60 di grandi dimensioni ed un buon usato si acquista a prezzi medi di 2750 € al mq. La zona più signorile si sviluppa a ridosso del parco delle Cascine, dove ci sono terratetti, ville bifamiliari e piccoli contesti condominiali: i prezzi sono abbastanza simili ai precedenti, la zona infatti è più verde e tranquilla ma al contempo è meno servita. Negli anni diversi immobili sono stati sottoposti a frazionamenti e per cui si trovano diversi appartamenti di piccolo taglio in locazione che spesso sono stati destinati ad affitti turistici. Negli ultimi tempi i proprietari sembrano essere più propensi ad affittare a studenti e lavoratori fuori sede (che lavorano presso il Nuovo Pignone, le Manifatture Tabacchi e studenti del Polimoda). Il canone di appartamenti dalle metrature comprese tra 40 e 65 mq varia tra 500 e 600 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello transitorio, seguito dai contratti a canone concordato con cedolare secca. In zona Puccini chi volesse acquistare un box auto singolo con punto luce, punto acqua e porta basculante deve mettere in conto una spesa di 20-25 mila €.

Continua il rialzo delle quotazioni immobiliari in zona **Panche** nella prima parte del 2019. Si registra infatti un mercato dinamico, i tempi medi di vendita sono in contrazione. Le motivazioni sono da ricercarsi nelle importanti migliorie che hanno interessato il quartiere negli ultimi anni tra cui la nuova tramvia che lo collega alle aree più centrali della città grazie al capolinea in zona Careggi e al tratto che si sviluppa su viale Morgagni. In aumento gli investitori, in alcuni casi in arrivo dalle aree più centrali di Firenze, per avviare attività di B&B. Sono in corso anche interventi di recupero di ex aree artigianali ed industriali dismesse per realizzare abitazioni nuove che si scambiano a 4000 € al mq. Vanno avanti i lavori per prossima realizzazione di un supermercato Coop presso la stazione Rifredi. La maggior parte delle abitazioni del quartiere Panche è stata costruita tra gli anni '50 e '70 e per una soluzione usata si spendono mediamente 2000-2400 € al mq. Piacciono le soluzioni posizionate in via delle Panche e via Morandi, via Ragazzi del'99 e via Corsi. Le soluzioni più signorili della zona si concentrano nella zona di Castello alto, Via Dazzi e nelle strade limitrofe dove ci sono piccoli contesti condominiali, case di corte, terra-tetti e ville singole di prestigio costruite tra il XVI e il XVII secolo. Una soluzione usata ed in buone condizioni ha valori medi di 3000 € al mq. Attivo il mercato delle locazioni grazie alla presenza del Polo Universitario e dell'Ospedale di Careggi che determina una buona richiesta da parte di studenti, specializzandi e lavoratori trasfertisti. Questo tipo di richieste è in aumento perché molte facoltà

universitarie si stanno trasferendo dal centro in questo quartiere e a Novoli che non è distante. Il canone di un bilocale si attesta su 600 € al mese, mentre per un trilocale la spesa sale a 700-750 € al mese. Si stipulano contratti a carattere transitorio con studenti e lavoratori, oppure a canone concordato per i tagli più ampi, altrimenti si utilizza il classico contratto a canone libero da 4 anni più 4. Buona la domanda di box auto, anche se il quartiere non presenta particolari difficoltà di parcheggio: il prezzo di un box singolo si attesta tra 30 e 35 mila €.

La macroarea **Campo di Marte** mette a segno un rialzo dei prezzi dell'1,2%. Buona la performance degli immobili del quartiere di Affrico che si sviluppa tra Coverciano, Campo di Marte e Stadio. La domanda di prima casa si orienta, soprattutto, su bilocali e trilocali. Più difficile vendere i tagli più grandi. L'offerta immobiliare spazia da tipologie di tipo popolare a quelle più signorili. Queste ultime si concentrano soprattutto a ridosso dello Stadio ed includono condomini costruiti tra gli anni '40 e gli anni '60 che, in buono stato, si scambiano a 3500-4000 € al mq. Più economiche le soluzioni presenti in via San Salvi dove si registrano valori medi di 2500-3000 € al mq. Meno quotate le case con affaccio su via lungo L'Affrico e via De Amicis a causa del maggiore traffico presente. Si segnala anche una discreta domanda di piccoli tagli per investimento acquistati da investitori che qui trovano una buona domanda di locazione. Infatti, qui ha sede la facoltà di psicologia e per cui c'è richiesta da parte di studenti. Per un bilocale si spendono mediamente 600-700 € al mese.