

MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE II SEMESTRE 2019

In dieci anni rivalutazione a doppia cifra per i prezzi delle case nel centro città

Nella seconda parte del 2019 i valori immobiliari di Firenze sono aumentati dell'1,6%, rispetto al primo semestre 2019. Se consideriamo la variazione sull'intero anno, rispetto al 2018 i prezzi sono cresciuti del 3,4%. Per quanto riguarda il volume delle transazioni nel secondo semestre del 2019, rispetto al secondo semestre 2018, c'è stata una diminuzione del -7,7%. Se consideriamo l'intero anno nel 2019 il calo delle compravendite è stato del -7,5%, per un totale di oltre 4.900 scambi (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I tempi di vendita nel capoluogo toscano si attestano intorno a 84 giorni, la terza città più veloce dopo Bologna e Milano. Negli ultimi 10 anni i prezzi a Firenze sono diminuiti del 14,6%, mentre a livello italiano la contrazione è stata del 30,8%. Le aree centrali hanno dato ottimi risultati nel decennio con immobili rivalutati dell'11,8%. La macroarea intaccata maggiormente dalla crisi è stata quella di Isolotto che ha perso il 22% del suo valore. Dal 1998 le case a Firenze si sono rivalutate del 69,2%, nelle zone centrali del 104,9% un risultato ottimo, con raddoppio del valore, che ha premiato chi ha puntato su questa zona per l'acquisto immobiliare.

TREND PREZZI FIRENZE

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-3,2%	-0,8%	-4,2%	-8,7%	-6,7%	-3,1%	+0,1%	+2,0%	+2,1%	+1,9%	+3,4%

TREND COMPRAVENDITE FIRENZE CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3.342	3.766	4.140	4.789	5.167	5.366	4966

NOTA: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

ANALISI DELLE MACROAREE

La zona del **centro città** registra quotazioni stabili.

Resiste la domanda da parte degli investitori che spesso si indirizzano su affitti turistici. Chi acquista con questa finalità, alla luce del fatto che il mercato è decisamente saturo, sta puntando alle zone centrali e su immobili con caratteristiche particolari in modo da poter differenziare l'offerta. Poche le operazioni di frazionamento dal momento che tante di esse sono state realizzate negli anni scorsi. Inoltre, molti immobili presenti sono vincolati dalle Belle Arti e talvolta sono pezzi d'epoca, di tipologia signorile. Quando hanno affacci sul Duomo o su piazze storiche toccano i 6000 € al mq. Sul nuovo si arriva anche a 10 mila € al mq essendoci poche operazioni in atto. Sul mercato del prestigio si muovono in particolare coloro che sono alla ricerca di soluzioni di ampia metratura, possibilmente con caratteristiche come spazi esterni, travi a vista, piani alti con ascensore, vista su monumenti e piazze storiche. Con questa finalità guardano alle abitazioni posizionate su corso Italia con valori, per una soluzione ristrutturata, di circa 5000 € al mq. Piacciono anche le soluzioni posizionate in via Montebello e in 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. Medesime quotazioni per le soluzioni signorili ristrutturate in Borgo Ognissanti.

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 900 a 1000 € al mese. Quasi sempre si stipulano contratti a canone transitorio.

In crescita del 4,2% i valori immobiliari della macroarea di **Isolotto**.

In aumento del 2,6% le quotazioni delle abitazioni nei quartieri di **Poggio Imperiale – Bandino**. Quotazioni in leggero aumento nella zona di viale Europa nella seconda parte del 2019 in seguito ad una domanda alimentata per lo più da acquirenti di prima casa. Chi è alla ricerca della prima casa si orienta verso il quartiere 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. Sono state fatte delle nuove costruzioni che si collocano con difficoltà sul mercato dal momento che i prezzi sono di 6000 € al mq. Si preferisce quindi acquistare immobili da ristrutturare e rinnovare. 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. Qui si realizzano anche gli acquisti per investimento. Prezzi più bassi che attirano un target più giovane a 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.

Buona la domanda di box e posti auto e negli ultimi tempi c’è un aumento di richiesta di posti auto in affitto alla luce dei futuri lavori della tramvia che interesseranno la zona.

Crescono dell’1,9% le quotazioni delle case nella **macroarea di Novoli – Carreggi**. Tra i quartieri più dinamici si segnala quello di **Puccini**, grazie ad acquisti di prima casa e di casa ad uso investimento. Chi cerca per investimento, cerca a ridosso di Villa Demidoff, ed è attratto dalla vicinanza della tramvia che collega il centro storico della città con l’aeroporto e di conseguenza è strategico per chi volesse fare affitti turistici. Altro aspetto valutato positivamente dagli investitori è la vicinanza del Tribunale, delle facoltà universitarie di Novoli, dell’Ospedale di Careggi e del “Polimoda” sorto all’interno della “Manifattura Tabacchi” dove intanto vanno avanti i lavori di riqualificazione che porteranno alla nascita di uffici e residenze. 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 da 3 anni più 2 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 €. Gli acquirenti di prima casa prediligono soprattutto le zone più tranquille e defilate dal traffico. Un importante impulso al mercato arriva dalla sentenza che ha sbloccato i lavori edilizi fuori dal centro storico di Firenze dopo il blocco creato dalla decisione del Consiglio di Stato sulla variante al regolamento urbanistico di Firenze. Il quartiere 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.

Nella macroarea di **Campo di Marte** i valori immobiliari sono aumentati dell'1,2%. Tra i quartieri che hanno contribuito a questo risultato c'è quello di **Oberdan - Mazzini**: la motivazione è la vicinanza al centro della città che attira acquirenti che non riescono ad acquistare in questa zona. Inoltre, le compravendite hanno registrato una ripresa dopo che è rientrato il provvedimento che per mesi ha bloccato gli interventi di ristrutturazione. Parliamo di un'area della città caratterizzata dalla presenza di immobili di prestigio e che registra un target di professionisti con buona disponibilità di spesa. L'offerta immobiliare include tipologie signorili d'epoca alternate a soluzioni degli anni '60-'70. Si contano immobili di taglio medio grande (intorno a 150 mq) che si prestano per operazioni di frazionamento anche se gli investitori della zona prediligono, quando possibile, immobili di piccola dimensione che poi destinano agli affitti brevi. Meno costose le soluzioni abitative presenti a ridosso di piazza della Libertà, di tipologia più popolare, ed acquistati da coloro che non hanno un budget elevato. Qui si possono trovare tagli più piccoli che si prestano anche per investimento. Sono numerosi gli uffici all'interno di contesti residenziali e questo crea alcune difficoltà a livello di parcheggio.