



OSSERVATORIO IMMOBILIARE TECNOCASA - Mercato Grandi Città

MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE I SEMESTRE 2020

Richiesta di case sostenuta anche sul fronte dell'investimento

La riqualificazione ecosostenibile del Palazzo degli Affari, che prevede la ristrutturazione estetica e funzionale della struttura compresa nel quartiere fieristico-congressuale fiorentino, rappresenta un intervento di grande rilievo in aggiunta agli importanti lavori già avviati sul territorio come il progetto esecutivo degli Uffizi e quello dell'ex-Dogana. E proprio in tema di patrimonio immobiliare Firenze, dopo il lockdown, registra una buona domanda anche sul fronte investimento.

PREZZI

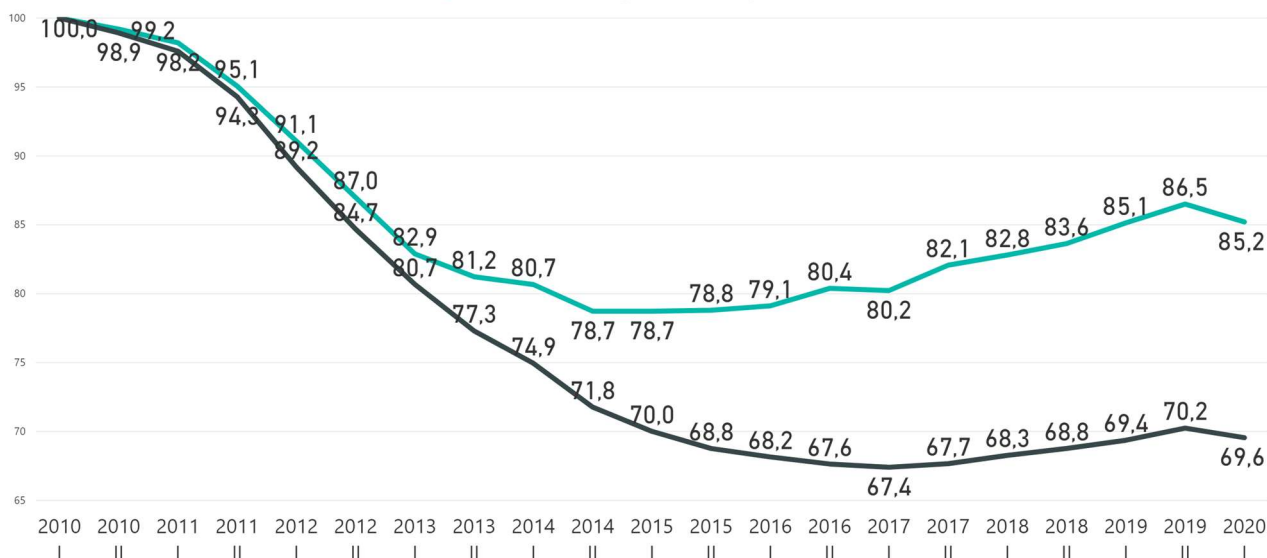
Nei primi sei mesi del 2020 i valori immobiliari di Firenze hanno registrato una diminuzione dell'1,5%.

TREND PREZZI FIRENZE

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 20
-6,7%	-3,1%	+0,1%	+2,0%	+2,1%	+1,9%	+3,4%	-1,5%

Andamento dei prezzi

● FIRENZE ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

COMPRAVENDITE:

Nei primi nove mesi del 2020 le compravendite residenziali a Firenze città sono state 2954, con una diminuzione del -19,2% rispetto allo stesso periodo del 2019 (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate).

TREND COMPRAVENDITE FIRENZE CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 20
3.342	3.766	4.140	4.789	5.167	5.366	4966	2.051

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita nel capoluogo toscano si attestano intorno a 94 giorni, in leggero calo rispetto al secondo semestre 2019 (101 giorni).

LE MACROAREE DELLA CITTA'

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

FIRENZE	I sem 2020
Centro	+2,9%
Poggio Imperiale - Bandino	0%
Isolotto	-5,4%
Novoli - Careggi	-1%
Campo di Marte	-0,5%

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.

Le zone centrali della città hanno messo a segno un leggero incremento (+2,9%).

Rimane sostenuta la domanda di acquisto da parte di investitori nell'area di **Santa Maria Novella**. In questo momento, in seguito all'emergenza legata al Covid-19, si acquista per affittare con contratti transitori mentre è in calo la richiesta di tipologie da destinare ad affitti turistici. Molti proprietari, inoltre, stanno trasformando i B&B in appartamenti da affittare a studenti e imprenditori con contratti transitori da 12 mesi, per poi eventualmente rientrare sul mercato turistico. Per un bilocale i canoni di locazione possono andare da 900 a 1000 € al mese. A comprare per investimento sono spesso persone in arrivo da fuori città ed anche da fuori regione, come ad esempio genitori di studenti universitari che acquistano per i figli. 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 poi hanno affacci sul Duomo o su piazze storiche toccano anche i 6000 € al mq. 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. Nei prossimi mesi si potrebbero registrare lievi ribassi dei prezzi, in particolare sulle tipologie medie, determinati da una domanda che tende a contenere la propria disponibilità di spesa. Rimane comunque bassa l'offerta di immobili sul mercato, i proprietari di B&B e di case vacanza infatti non hanno venduto, se non in sporadici casi, nonostante le difficoltà legate all'emergenza sanitaria.



In diminuzione dello 0,5% i valori immobiliari nella macroarea di Campo di Marte.

Mercato post-lockdown vivace quello di **Coverciano-San Salvi**. Le richieste sono sempre numerose ed i prezzi sono rimasti ai livelli del 2019. Bisognerà aspettare i prossimi mesi per capire se ci sarà un ribasso delle quotazioni, anche perché in questa area della città la cassa integrazione ha determinato qualche disagio sull'accesso al credito bancario. Da segnalare, infine, un aumento di richieste per abitazioni dotate di spazi esterni. Sempre apprezzata la zona Alta di Coverciano perché verde, signorile e caratterizzata da stabili storici di fine '800 – inizi '900 e da immobili degli anni '70. Sulle vie Tozzi, Papini, Pirandello e Pancrazi ci sono palazzine di 2 piani immerse in un contesto verde, il prezzo si attesta mediamente a 3700-3800 € al mq. Nella parte che si sviluppa lungo via D'Annunzio (zona "Quattro Stagioni") ci sono importanti ville signorili che, situate in collina, dominano la città e superano abbondantemente il milione di euro. Coverciano Bassa è composta principalmente da palazzine sorte tra gli anni '50 e '60 in edilizia popolare e successivamente rivalutate. Un appartamento ristrutturato su via Rondinella costa 3400 € al mq, su via Pistelli e viale Verga il prezzo sale a 3600 € al mq perché sono zone più tranquille e gradevoli, mentre su via Torricelle i valori scendono a 2600-2700 € al mq. San Salvi si estende tra Bellariva e Coverciano in un'area tranquilla e poco trafficata adiacente all'omonimo parco. La zona è sorta nei primi anni del '900 con appartamenti in corti immerse nel verde e dotate di giardino privato; l'area è tuttavia penalizzata dalla rumorosità della linea ferroviaria adiacente e dalla mancanza di parcheggio, pertanto le quotazioni sono inferiori, circa 3000 € al mq. Le ultime costruzioni risalgono al 2005 e si trovano tra via D'Annunzio e via Lungo L'Affrico: al momento il prezzo richiesto per un trilocale si attesta a 210 mila €.

L'emergenza sanitaria ha inciso maggiormente sul mercato delle locazioni, in questo ambito infatti si registra una forte immissione sul mercato di immobili in affitto: si tratta di tutte quelle abitazioni destinate ad affitti turistici che adesso sono state convertite ad affitti tradizionali. Attualmente i canoni risultano stabili, ma nei prossimi mesi potrebbero limarsi verso il basso proprio a causa di questa forte offerta sul mercato. Le richieste di appartamenti in affitto sono comunque numerose, sia da parte di stranieri che lavorano a Firenze sia da parte di coppie e famiglie italiane. Attualmente il canone di un bilocale si attesta su 700 € al mese, per un trilocale la spesa sale a 800 € al mese.

In diminuzione dell'1% i valori immobiliari nella macroarea di Novoli-Careggi.

Tra i quartieri con valori in ribasso c'è quello di **Novoli-Baracca** dove il numero di richieste e di compravendite rimane sostenuto, sia per l'acquisto della prima casa sia per investimento, si registra comunque una lieve diminuzione della disponibilità di spesa dei potenziali clienti e questo dovrebbe comportare nei prossimi mesi un ribasso dei prezzi intorno al 5%. Non cambiano le preferenze per quanto riguarda le tipologie richieste: chi cerca l'abitazione principale sceglie prevalentemente soluzioni con 3 stanze, mentre gli investitori cercano in genere tagli ampi da frazionare per poi affittare. Il mercato delle locazioni sembra aver risentito maggiormente dell'emergenza Covid, gli studenti sono scomparsi ed i canoni sono al ribasso. Attualmente un monolocale si affitta a 500-550 € al mese, mentre per un bilocale si spendono 600-650 € al mese. L'area di Novoli – Baracca è periferica ma comunque vicina alle zone più centrali della città. Il quartiere si è sviluppato prevalentemente negli anni '70, anche se in zona Novoli si trova qualche palazzo realizzato negli anni '40 e '50. Le quotazioni sono comunque simili e per un buon usato si attestano intorno a 2400-2500 € al mq. Punte di 3000-3500 € al mq si toccano in via Toscanini, via Respighi, via Zandonai e via Leoncavallo, si tratta infatti di un'area residenziale, verde e tranquilla molto apprezzata dagli acquirenti. Infine, da segnalare una buona domanda di box auto ma l'offerta è bassa: il prezzo di un box singolo si attesta su 22-23 mila €.