

MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE: PREZZI -1,9% NEL 2020

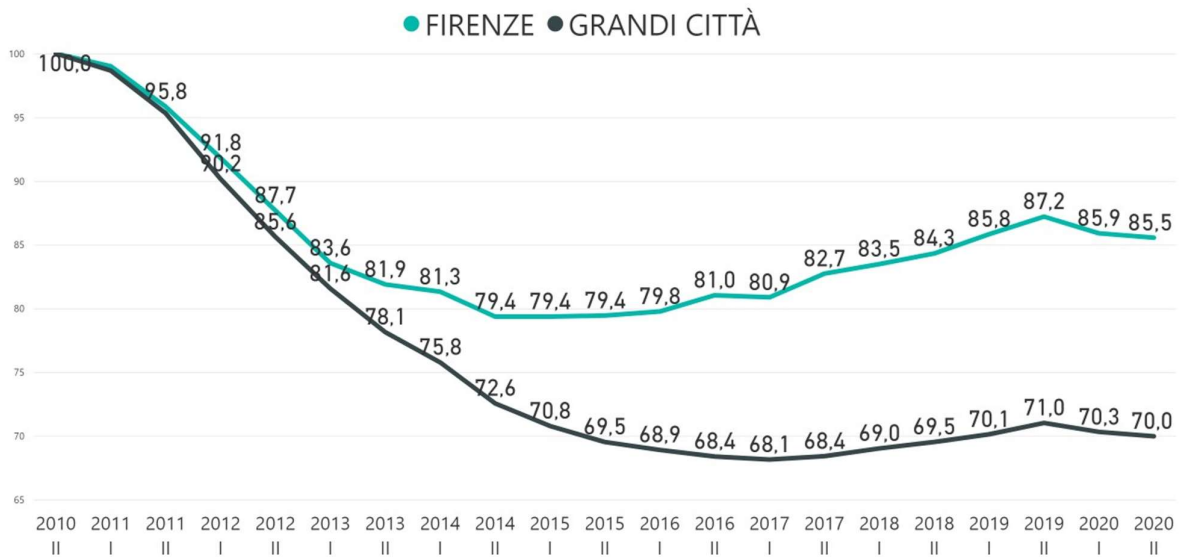
La riduzione dei prezzi ed i nuovi progetti attraggono investitori

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2020 i valori immobiliari di Firenze hanno segnalato un ribasso dello 0,4% e chiude l'anno con una contrazione dell'1,9%. Negli ultimi 10 anni il mercato di Firenze ha dato ottimi risultati performando decisamente meglio rispetto alle altre metropoli, infatti gli immobili hanno perso solo il 14,5% del loro valore.

TREND PREZZI FIRENZE

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-6,7%	-3,1%	+0,1%	+2,0%	+2,1%	+1,9%	+3,4%	-1,9%

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Sulle compravendite il 2020 chiude con una contrazione del -15,2% e con volumi pari a 4.214 transazioni.

TREND COMPRAVENDITE FIRENZE CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3.342	3.766	4.140	4.789	5.167	5.366	4966	4.214

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

FIRENZE	II sem 2020
Poggio Imperiale - Bandino	0%
Isolotto	-2,9%
Novoli - Careggi	0%
Campo di Marte	+0,3%

CAMPO DI MARTE. Prezzi in lieve aumento e attesa della tramvia

Campo di Marte chiude con un aumento dei prezzi dello 0,3% grazie anche al trend dei quartieri di **Varlungo e Rovezzano**, mentre sono stabili quelli di **Bellariva**. La facilità di accesso al credito ha portato chi ha una disponibilità di spesa limitata ad acquistare in questi quartieri dove i prezzi sono più contenuti. Si tratta per lo più di famiglie e giovani coppie. Anche gli investitori si sono mossi investendo fino ad un massimo di 200 mila € per poi mettere a reddito. **Bellariva** è il quartiere più centrale, infatti acquista in zona non solo chi già vive ma anche chi abita nei quartieri limitrofi. Una soluzione usata in buono stato si valuta mediamente 2700-2800 € al mq. In posizione più decentrata sorge il quartiere di **Rovezzano**, con un'offerta immobiliare caratterizzata, in parte, da abitazioni di tipologia popolare (ex IACP). Una soluzione usata ha quotazioni medie di 2000 € al mq. Varlungo, che sorge in posizione intermedia tra gli altri due quartieri, offre abitazioni acquistabili a 2600 € al mq con punte di 3300 € al mq. Da segnalare che, in futuro, la zona sarà interessata dal **progetto della tramvia** che collegherà piazza della Libertà a e bagni a Ripoli. Si segnala il completamento di nuove costruzioni in luogo di un palazzo dell'Enel ormai dismesso. Prezzi medi di 5000 € al mq.

ISOLOTTO. Nuove costruzioni ed investitori caratterizzano l'area

Diminuiscono del 2,9% i valori degli immobili della macroarea di **Isolotto**, soprattutto in seguito al trend del **quartiere di Soffiano**. La maggioranza degli acquirenti ha preferito soluzioni in buono stato o comunque che non necessitano di importanti interventi di ristrutturazione e questo ha comportato un calo dei valori per le tipologie da ristrutturare. Quasi sempre si sono realizzati acquisti migliorativi e questo ha determinato la necessità di immobili in buono stato. Una soluzione usata costa 3000 € al mq. **Nuove costruzioni** in corso si vendono a 4000 € al mq. Presenti **investitori che acquistano per mettere a reddito visti i prezzi più contenuti** rispetto ai quartieri vicini. Piace l'area che si sviluppa verso la collina di Firenze, dove ci sono soluzioni indipendenti e semindipendenti. Sulle colline più panoramiche si possono acquistare anche terratetti intorno a 5000€ al mq.

NOVOLI-CAREGGI/POGGIO IMPERIALE-BANDINO. Mercato stabile

Stabili i prezzi delle aree di **Novoli-Careggi** e **Poggio Imperiale- Bandino**. Nella prima macroarea ha performato bene **Peretola**, dove si segnala un incremento dei valori sui tagli più grandi, ricercati da famiglie del posto che desiderano realizzare un acquisto migliorativo. Ricercate le **soluzioni con spazi esterni**, soprattutto tra le nuove costruzioni. Le ultime risalgono al 2009 e sono apprezzate perché costruite con criteri antisismici. Hanno prezzi medi di 3000 € al mq. La maggioranza delle richieste, visti i prezzi contenuti, arriva da famiglie del posto, spesso immigrate e con una bassa disponibilità di spesa. L'offerta include terratetti, case di corte, cascine. Soluzioni in condomini degli anni '80 e '90 sono acquistabili a Brozzi e a Quaracchi. Una soluzione usata si vende intorno a 2000 € al mq. Il quartiere sorge al confine con Campi Bisenzio e sarà interessato dai lavori per il prolungamento della tramvia che collega Campi Bisenzio a Firenze. Tengono i valori a **Novoli** che, grazie alla posizione vicina al Polo Universitario e al Palazzo di Giustizia, ha una buona domanda di bilocali e di trilocali da acquistare sia come investimento e sia come prima casa. La maggioranza delle richieste si orienta su tagli da 60-70 mq, seguiti dai tagli di 40 mq. Una soluzione anni '70 in buono stato

costa 2600 € al mq, da ristrutturare 2000 € al mq. In questo momento l'attenzione dei potenziali acquirenti è focalizzata soprattutto sulla presenza di spazi esterni.

Quotazioni in leggero aumento a **Puccini** grazie ad acquisti di prima casa e di **soluzioni ad uso investimento**, stimolati dalla presenza del Polimoda e dell'Ospedale di Careggi. Tra le motivazioni la **riqualificazione della "ex Manifattura Tabacchi"** dove sono stati realizzati uffici, locali commerciali e in, piccola parte, immobili residenziali. Il progetto avanza. Il quartiere offre sia immobili civili sia signorili, questi ultimi a ridosso del parco delle Cascine, dove ci sono terratetti, ville bifamiliari e piccoli contesti condominiali. Prezzi medi di 2700- 2800 € al mq. Il buon andamento del mercato delle locazioni determina la presenza di investitori che comprano per frazionare e mettere a reddito.