

FIRENZE. MERCATO IMMOBILI COMMERCIALI II SEMESTRE 2024

NEGOZI

In ripresa i prezzi e i canoni dei negozi a Firenze, in particolare nelle zone del centro. Questi i risultati dell'indagine condotta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa.

“Il futuro dell'area - afferma **Tommaso Birignani, Consulente d'Area Tecnocasa** - dipenderà anche dalle misure che saranno adottate per la tutela e per il decoro del patrimonio culturale del Centro Storico Unesco e che prevede, in determinate strade, il divieto di aperture di nuove attività food e di attività legate al turismo, ai servizi e al commercio di prodotti di bassa qualità. Queste limitazioni produrranno inevitabilmente una diminuzione dei canoni di locazione a causa della poca richiesta delle attività artigianali di qualità e dei brand del lusso che continuano a posizionarsi solo nel quadrilatero della moda.

A **San Lorenzo** continuano i lavori per la ristrutturazione del complesso del convento “S. Orsola”, al cui posto sorgeranno uffici, scuole, ristoranti e negozi. Al momento è in atto il restyling di alcune strade e questo determina interesse da parte di chi desidera aprire un'attività commerciale. Finalmente attivo il nuovo tratto della tramvia in piazza San Marco; porterà una rivalutazione di via Cavour nel tratto compreso tra piazza San Marco e via Martelli. Gli stessi lavori per la tramvia stanno creando difficoltà ai negozi posizionati nel quartiere di Campo di Marte e Gavinana Firenze Sud.

Gli investitori sono sempre molto interessati ai negozi in ottime posizioni in centro e con attività affidabili e solide, motivo per cui sono disposti ad accettare anche rendimenti annui lordi più contenuti. Cercano spazi dalle metrature comprese tra 60-80 mq e dotati di doppia vetrina. Si segnala un aumento di interesse da parte di imprenditori cinesi che investono su alberghi. Nelle zone centrali resta forte la presenza dei brand di lusso e della ristorazione per la quale permane il contingentamento della licenza.

Le attività commerciali di Firenze sono legate in modo importante ai flussi turistici sempre elevati in città.

UFFICI

“**Sul segmento degli uffici** - prosegue Birignani - **si segnala una domanda in forte ripresa da parte di professionisti alla ricerca di spazi** all'interno dei viali di circonvallazione e che si scontra con una bassa offerta causata dai numerosi cambi d'uso in residenziale a cui, negli anni, sono stati sottoposti gli immobili ante '67 accatastati A10. Spesso sono destinati ad affitti turistici, dando anche la possibilità di usare la cedolare secca. Si cercano tagli da 100-150 mq. Sul mercato sono presenti tagli molto più ampi, da 500-600 mq, troppo grandi per le attuali esigenze di chi cerca spazi direzionali.

Nella zona di **Oltrarno** non si segnalano importanti variazioni. C'è un aumento delle compravendite e si acquista per investimento con rendimenti annui lordi intorno al 5-6% per le top location dove si chiedono ancora key money. Al di fuori del centro si viaggia intorno al 10% annuo lordo. **In via Guicciardini, Ponte Vecchio, Borgo S. Jacopo** si affitta anche a 1100-1200 € al mq annuo. C'è una

ripresa della domanda da parte di artigiani per via Maggio e via S. Agostino, in particolare da quando il comune ne ha dichiarato la vocazione artigianale. I canoni di locazione si aggirano intorno a 300 € al mq annuo. In questa zona permane il contingentamento delle licenze che adesso è stato esteso anche al di fuori dell'area Unesco nelle strade che sono il loro proseguimento. Tra queste via Gioberti, via Beccaria, via Pisana e via Senese. Nella zona Sud della città continuano ad aprire attività di servizi alle persone, tra cui dentisti, palestre, studi di architettura. I prezzi e i canoni di locazione sono rimasti stabili ma ci sono ribassi sugli immobili destinati a istituti bancari. I lavori per la tramvia hanno portato alcuni negozianti a chiedere il ribasso dei canoni di locazione a causa della difficoltà di parcheggio.

Resistono le attività posizionate in viale Europa dove i canoni di locazione, a seconda del posizionamento, possono andare da 360 € a 600 € al mq annuo. Parliamo di un centro commerciale a cielo aperto caratterizzato da un elevato passaggio veicolare. Si insediano numerosi brand commerciali ed attività storiche.

Interessante dal punto di vista commerciale anche via Talenti dove i canoni di locazione si aggirano intorno a 216 € al mq annuo. Chi cerca per investimento chiede almeno il 10% annuo lordo.

Sul segmento degli uffici il ricorso allo smart working ha determinato la richiesta di tagli medi compresi tra 50 e 150 mq. Si affitta a 120 € al mq annuo.

Tengono i valori dei negozi nei quartieri di Novoli e Baracca in cui si nota un notevole turnover sulle attività commerciali, che spesso hanno vita breve. Questo accade sulle principali vie di passaggio come via di Novoli e piazza Dalmazia dove si affitta rispettivamente a 120 € e 240 € al mq annuo. Su viale Baracca, via Guidoni, strade veicolari di forte passaggio aprono principalmente attività di erogazione di servizi, i cui canoni sono di 144 € al mq annuo e i prezzi di 1000-1200€ al mq. Gli investitori, che sono tornati a investire, chiedono rendimenti annui lordi del 10-12%.

Sul segmento degli uffici si segnalano difficoltà nella locazione degli spazi perché ormai molte aziende stanno optando per lo smart working e cercano spazi più ridotti che non sempre si trovano. Spesso sono aziende che lavorano per Leonardo o GE. I canoni medi sono di 120 € al mq annuo, i prezzi si aggirano intorno a 1000-1500 € al mq”.