

FIRENZE. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2024

Crescono i prezzi in città +2,8%, volano gli affitti

Secondo gli ultimi dati elaborati dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di Firenze sono cresciuti del 2,8%.

“Il centro della città - afferma **Tommaso Birignani, Consulente d'Area Tecnocasa** - registra **prezzi in aumento dell'1,5%, continua la pratica degli affitti turistici, motivo per cui c'è poca offerta di immobili in vendita**. Sempre presenti gli investitori che difficilmente trovano immobili sotto i 300 mila €. Chi non pratica gli affitti turistici immette sul mercato bilocali intorno a 1300 € al mese. Sul segmento del lusso il mercato rimane vivace e tra gli acquirenti si contano anche stranieri, in particolare americani, che desiderano una casa di pregio in città. Gli immobili più lussuosi sono disponibili intorno a via San Gallo (via delle Mantellate, via Duca d'Aosta) e toccano prezzi massimi di 7 mila € al mq con punte di 10 mila € al mq per le soluzioni con vista sul Duomo. Sul segmento alto si acquistano tipologie dalla metratura generosa, 200-250 mq, possibilmente con spazi esterni e affacci su piazze importanti. Continuano i lavori per il recupero dell'ex ospedale militare di “San Gallo”, da cui si dovrebbero ricavare appartamenti di lusso da destinare al residenziale e al turistico. Si arriva anche a 20 mila € al mq. Un altro importante intervento di recupero interesserà il complesso “S. Orsola”.

Crescono del 4,4% i valori delle case nella macroarea di Campo di Marte. Positivo l'andamento dei quartieri di Oberdan-Mazzini e a Coverciano. Il primo quartiere sorge in una zona residenziale e signorile della città che, negli ultimi anni, ha visto crescere l'interesse di acquisto di chi desidera vivere vicino al centro e degli investitori che praticano affitti turistici dopo le limitazioni introdotte in area Unesco. Questo ha causato una minore offerta di immobili in locazione e, di conseguenza, i canoni sono cresciuti. Per un bilocale si spendono intorno a 1000-1200 € al mese. Allo stesso tempo l'incremento dei canoni ha comportato una crescita della domanda di acquisto. Si possono trovare soluzioni d'epoca signorili che, con ottima esposizione e vista sulla città, toccano anche 5000-5500 € al mq, ed abitazioni degli anni '60 -'70 che sono quotate intorno a 3500-3800 € al mq. Spesso le abitazioni hanno metrature generose, motivo per cui sono acquistate da chi fa operazioni di frazionamento. Sul nuovo si toccano anche 6000 € al mq. Meno costose, 3500 € al mq, le soluzioni abitative presenti a ridosso di piazza della Libertà, verso il fiume “Mugnone” e nel tratto che va verso la Stazione. Hanno dimensioni più piccole e spesso sono acquistate per investimento. Sono partiti i lavori per il tratto T3 della tramvia che collegherà Bagno a Ripoli e Rovezzano con il centro storico e che si collegherà poi con la linea T2 che dall'aeroporto porta al centro della città. **A Coverciano la bassa offerta e un'elevata domanda hanno determinato un aumento dei valori.** Non si costruisce da tempo e le ultime costruzioni arrivano a 6000 € al mq. Il mercato immobiliare si divide in tre zone: una zona alta, centrale e bassa. La parte alta di Coverciano è quella maggiormente signorile con immobili di prestigio, spesso ville signorili che, situate in collina, dominano la città e superano abbondantemente il milione di euro. Coverciano Bassa e Coverciano Centro offrono prevalentemente palazzine sorte tra gli anni '50 e '60, a volte in edilizia popolare. Un appartamento ristrutturato costa da 3400 a 3600 € al mq. Tra Bellariva e Coverciano sorge un'area tranquilla con appartamenti in corti immerse nel verde e dotate di giardino privato. Il mercato delle locazioni è animato prevalentemente da lavoratori fuori sede e in parte da studenti. Una stanza si affitta a 500

€ al mese. Continuano i lavori per la costruzione della tramvia che dovrebbe essere pronta per il 2028.

Valori in aumento del 2,4% nella macroarea di Novoli-Careggi. Tra i quartieri in crescita c'è **San Jacopino**, non distante dalla stazione di Santa Maria Novella e appena fuori dalle mura del centro storico. I prezzi sono in salita e ci sono diversi investitori che acquistano per realizzare casa vacanza e B&B dopo le limitazioni che sono state inserite nel centro storico. Gli investitori impiegano cifre di 200-240 mila € per acquistare bilocali e piccoli trilocali. Si segnala la nascita di uno Student Housing in via Belfiore. L'offerta immobiliare della zona include prevalentemente immobili degli anni '70-'80 con alcune soluzioni popolari degli anni '20. Queste ultime sono acquistate da cittadini cingalesi che lavorano in zona. Si vendono a 2000-2500 € al mq. La presenza della tramvia che collega il quartiere con l'aeroporto di Firenze è uno degli altri elementi che traina gli affitti brevi. Nuove costruzioni sono presenti nel quartiere Leopolda a prezzi medi di 4500-5000 € al mq”.

“Stabili i prezzi nella macroarea di Isolotto. Tra i quartieri con valori stabili - conclude Birignani - c'è Soffiano dove, nella seconda parte dell'anno, si registra un mercato dinamico stimolato dal ribasso dei tassi dei mutui che ha portato una spinta alle compravendite. L'offerta abitativa è eterogena. Ci sono le soluzioni economiche concentrate sulla trafficata via Pisana che si scambiano a prezzi medi di 2600 € la mq, i condomini degli anni '70 nel centro di Soffiano dove il mercato è interno e che si compravendono a prezzi medi di 3000-3200 € al mq e infine le soluzioni indipendenti e semindipendenti presenti nelle aree collinari di Bellosguardo e Marignolle che, se godono di libertà sui quattro lati e vista sulla città, superano abbondantemente il milione di €. Non ci sono nuove costruzioni e le ultime risalgono ad alcuni anni fa. I prezzi del nuovo oscillano intorno a 4000-5000 € al mq. In diminuzione gli acquisti di immobili da destinare a B&B e casa vacanza, i prezzi di Soffiano sono troppo elevati per garantire un rendimento ottimale a meno che non si vada ad acquistare in via Pisana i cui prezzi sono più contenuti”.

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI - MACROAREE

FIRENZE	Il semestre 2024
Centro	+1,5%
Poggio Imperiale-Bandino	0,0%
Isolotto	0,0%
Novoli-Careggi	+2,4%
Campo di Marte	+4,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa