

FIRENZE: MERCATO IMMOBILIARE Isem2023

Domanda importante anche dagli investitori, crescono gli affitti

Nel secondo semestre del 2023 i valori degli immobili sono aumentati dello 0,6%, migliorando rispetto al semestre precedente; si chiude l'anno 2023 con una sostanziale stabilità.

Le zone del centro della città hanno messo a segno un aumento dei prezzi del 3,1%. L'incertezza sulla possibilità di praticare gli affitti brevi, se in un primo momento aveva rallentato gli investitori principali acquirenti della zona, adesso non sembra fermarli – dichiara Tommaso Birignani, Consulente Tecnocasa. -

I canoni di locazione sui bilocali arrivano anche a 1200 € al mese e questo ha spinto a investire cifre leggermente più alte. Bassa la percentuale di acquisti di prima casa, orientati su tipologie di lusso che possono andare da 6000 a 10 mila € al mq sulle aree più prestigiose intorno a via San Gallo (via delle Mantellate, via Duca d'Aosta). Quasi sempre si vendono immobili ereditati. Sul segmento alto si acquistano tipologie dalla metratura generosa, 200-250 mq, possibilmente con spazi esterni e affacci su piazze importanti. **L'affitto turistico prevale, ma c'è un buon riscontro per quello destinato agli studenti americani.** Per questo motivo si cercano ampi tagli da cui ricavare stanze singole con bagno annesso. Vanno avanti i lavori per il recupero dell'ex "Ospedale militare" di San Gallo, da cui si dovrebbero ricavare appartamenti da destinare al residenziale e al turistico, un altro importante intervento di recupero interesserà il complesso di S. Orsola.

A seguire la macroarea di **Poggio Imperiale – Bandino** che chiude il secondo semestre del 2023 con un aumento dei prezzi del 2,9%. Tra i quartieri in crescita si segnala la zona sud di Firenze. Il mercato immobiliare è movimentato da compravendite migliorative realizzate famiglie alla ricerca di trilocali e di quattro locali. La zona, sorta principalmente negli anni '70, si presta a questo tipo di acquisto dal momento che le metrature medie oscillano da 90 a 110 mq. Parliamo di un'area verde, servita, con immobili spesso in buono stato e dotati di spazi esterni. Le quotazioni più elevate si registrano a S. Marcellino, area residenziale sorta tra gli anni '30 e gli anni '60 e costituita da terratetti, condomini e bifamiliari che spesso godono della vista sulle colline circostanti. Le quotazioni medie sono di 4000 € al mq (per un buon usato) con punte di 4500 € al mq per le soluzioni posizionate all'ultimo piano con terrazzo. Più popolare l'offerta abitativa di Sorgane che, sorta come area in edilizia popolare dopo l'alluvione del 1966, si è rivalutata nel tempo grazie alle nuove costruzioni realizzate tra il 2000 e il 2007 acquistabili a 2600 € al mq. Una zona intermedia è quella che si sviluppa intorno al Parco dell'Anconella dove una soluzione usata in buono stato costa intorno a 3700 € al mq mentre quelle da ristrutturare si aggirano intorno a 3100 € al mq. **Sul mercato delle locazioni si registra una buona richiesta alimentata da famiglie ma anche da chi lavora presso il "Viola Park" che sorge a Bagno a Ripoli, a pochi km di distanza dal viale Europa.** Un bilocale si affitta a 800 € al mese. In futuro l'area sarà interessata dall'arrivo della tramvia.

Aumentano dello 0,5% i prezzi delle macroaree di **Novoli - Careggi e Campo di Marte**. Nella prima si segnala il buon andamento del quartiere di **San Jacopino**, non distante dalla stazione di Santa Maria Novella e appena fuori dalle mura del centro storico. **La motivazione si deve cercare nella domanda importante di immobili da mettere a reddito con finalità turistiche alla luce delle incertezze che interessano il mercato degli affitti brevi.** Gli investitori impiegano cifre di 200-240 mila € per acquistare bilocali e piccoli trilocali. Il nuovo ha prezzi medi di 4000-5000 € al mq. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70-'80 ma non mancano soluzioni popolari risalenti ai primi anni '20. I prezzi medi sono di 2500-3000 € 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. Nella seconda macroarea si evidenziano diversi quartieri stabili ma un recupero dei valori a **Campo di Marte**. Parliamo di un quartiere che offre immobili di tipologia media degli anni '50-'60, adatti ad acquisti di abitazione principale. Si trovano prevalentemente appartamenti ma non mancano terratetti e soluzioni indipendenti, concentrati nell'area a



ridosso della collina di Fiesole (via del Salviatino e limitrofe). I prezzi medi si aggirano intorno a 3400 € al mq con valori di 4000-5000 € al mq per le case ristrutturate. In aumento le operazioni di acquisto, ristrutturazione e poi rivendita. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una forte richiesta ma l'offerta è scarsa perchè spesso i proprietari lasciano l'immobile vuoto. Un bilocale si affitta a 800-850 € al mese.

Sono stabili i valori immobiliari nel quartiere di **Oberdan – Mazzini**, 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 vogliono fare affitti turistici dopo le limitazioni introdotte in area Unesco. L'offerta spazia dalle soluzioni d'epoca signorili che, con vista sull'Arno (o sui monumenti) possono toccare anche 5000-5500 € al mq, ad abitazioni degli anni '60-'70 che hanno prezzi medi intorno a 3300-3600 € al mq. Spesso le abitazioni hanno metrature generose motivo per cui sono oggetto di operazioni di frazionamento. Sul nuovo si toccano anche i 6000 € al mq. Meno costose, 2800 € al mq, le soluzioni abitative presenti a ridosso di via Mannelli, la strada che costeggia la ferrovia. Hanno dimensioni più piccole e spesso sono acquistate per investimento. Da segnalare il passaggio della tramvia che collegherà Bagni a Ripoli al centro storico della città e che, attraversando anche i viali di circonvallazione, toccherà quest'area.

La macroarea di **Isolotto** registra un -0,1% di ribasso dei valori immobiliari. In controtendenza i quartieri di **Isolotto - Vogel e Isolotto** dove prevalgono le soluzioni popolari degli anni '70, spesso in buono stato e che per questo hanno avuto un maggiore apprezzamento da parte dei potenziali acquirenti. Isolotto ha prezzi più contenuti rispetto a Isolotto Vogel perché sconta meno servizi ma, allo stesso tempo, offre più soluzioni indipendenti. Uno dei punti di forza del quartiere Vogel è la presenza della tramvia che lo collega con il centro della città e con il comune di Scandicci. Negli ultimi anni si è dotato anche di un palazzetto dello sport. A Isolotto Vecchio si concentra una maggiore domanda e i prezzi arrivano a 3000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una forte domanda e bassa offerta dal momento che il target medio della zona non ha budget importanti e raramente acquista una seconda casa. Diminuiscono i valori a **Soffiano**, in particolare per determinate tipologie abitative dal momento che i tempi di vendita sono aumentati a causa dell'incertezza relativa al mercato creditizio e perché sulle soluzioni da ristrutturare si tratta maggiormente il prezzo alla luce dell'aumento del costo delle materie prime. L'area si presenta decisamente eterogenea. Le soluzioni economiche sono concentrate sulla trafficata via Pisana e si scambiano a prezzi medi di 2600 € la mq. I condomini degli anni '70, nel centro di Soffiano, si scambiano a prezzi medi di 3000-3200 € al mq, le soluzioni indipendenti e semindipendenti presenti nelle aree collinari di Bellosguardo e Marignolle che, se godono di vista sulla città, superano abbondantemente il milione di €. A ridosso di San Frediano, quartiere dove negli ultimi tempi si sono concentrati gli acquisti di B&B e casa vacanza, si concentrano diverse strutture alberghiere, i prezzi di un immobile in discreto stato arrivano anche a 4000 € al mq – conclude **Tommaso Birignani, Consulente Tecnocasa**.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa