

FIRENZE: MERCATO NON RESIDENZIALE IIsem2023

NEGOZI	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+0,7%	+0,2%
Canoni di locazione	+0,3%	+0,3%

In ripresa i prezzi e i canoni dei negozi a Firenze, in particolare nel quartiere San Lorenzo dove sono iniziati 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, ma questo ha ***già portato a un aumento di interesse da parte di chi desidera aprire qui un’attività commerciale*** anche alla luce del fatto che arriverà la tramvia in piazza San Marco. Tra le motivazioni anche l’intensa presenza turistica grazie anche alla conversione di molti uffici in BB. 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 anni lordi più contenuti. - dichiara ***Tommaso Birignani, Consulente Tecnocasa.*** - Cercano spazi dalle metrature comprese tra 60-80 mq e dotati di doppia vetrina. I lavori per la tramvia, una volta ultimati porteranno alla 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 Firenze Sud. Nelle zone centrali resta forte la presenza dei brand di lusso e della ristorazione per la quale permane il contingentamento della licenza. Nelle vie a basso transito c’è un maggior turn over e un aumento dei tempi di vendita e di locazione. Parliamo di posizioni a cui sono interessate start up che non desiderano fare investimenti iniziali importanti ma che mirano ad accumulare capitale necessario per riposizionarsi in un secondo momento su vie ad alto passaggio.

Tengono i valori nel centro oltrarno (via Guicciardini, Ponte Vecchio, Borgo S. Jacopo): nelle zone top si affitta anche a 1100-1200 € al mq annuo – prosegue ***Birignani, Tecnocasa.*** - Gli artigiani hanno ripreso a cercare spazi in via Maggio e via S. Agostino da quando il comune ne ha dichiarato la vocazione artigianale. I canoni di locazione si aggirano intorno a 300 € al mq annuo. A Firenze permane il contingentamento delle licenze in area Unesco, motivo per cui per aprire un’attività di ristorazione occorre necessariamente acquistare una licenza. Inoltre, il comune limita l’apertura di attività turistiche nel centro storico e non consente attività di ripristino. Sempre sostenuta la domanda per investimento, a rendimenti annui lordi dell’8%. Difficilmente si trovano immobili a reddito a meno che non siano dismissioni di eredità. Interessante dal punto di vista commerciale il quartiere ***Isolotto***, in particolare su 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.

A Sud della città registra un discreto movimento, alla luce del fatto che partiranno a breve i lavori per la tramvia, successivi all’insediamento del “Centro Sportivo Fiorentino” nel Comune di Bagni a Ripoli. Ad essere interessato, in modo particolare, è viale Giannotti la cui vacancy è in aumento. C’è chi dismette l’attività per sopraggiunta età pensionistica e chi ha scelto di spostarsi nella vicina via Gioberti. Al contrario resistono le attività posizionate in viale Europa i cui canoni di locazione, a seconda del posizionamento, oscillano da 360 € a 600 € al mq annuo. Resiste la domanda per investimento su viale Europa su cui si chiedono rendimenti annui lordi dell’8%.

In difficoltà il settore commerciale in zona Baracca - Novoli; c’è poca domanda e molti negozi restano vuoti non potendo essere sottoposti con facilità a cambio d’uso in residenziale. Fanno eccezione piazza Dalmazia (240 € a mq annuo) e via di Novoli (120 € al mq annuo). Interessante per chi eroga servizi il posizionamento su viale Baracca, via Guidoni, strade veicolari di forte passaggio i cui canoni sono di 144 € al mq annuo e i

prezzi di 1000-1200€ al mq. Qui non ci sono molti negozi sfitti e infatti sono acquistati da investitori che chiedono almeno il 10% annuo lordo per tipologie già a reddito.

UFFICI

In centro gli uffici sono acquistati solo se possono essere sottoposti a cambio d'uso in residenziale, motivo per cui risultano interessanti per gli investitori, al contrario quando questo non è possibile i tempi di vendita si dilatano e i prezzi si riducono in modo significativo. Situazione simile per le compravendite in zona Novoli/Baracca mentre in affitto si cercano soluzioni cablate e pronte all'uso. I canoni medi sono di 120 € al mq annuo, i prezzi si aggirano intorno a 1000-1500 € al mq.

Esiste una discreta domanda oltre le mura, in zona Sud, dove sorgono studi associati e ci sono anche immobili direzionali. I canoni di locazione in questo caso scendono intorno a 120 € al mq annuo - conclude ***Tommaso Birignani, Consulente Tecnocasa.***

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa