

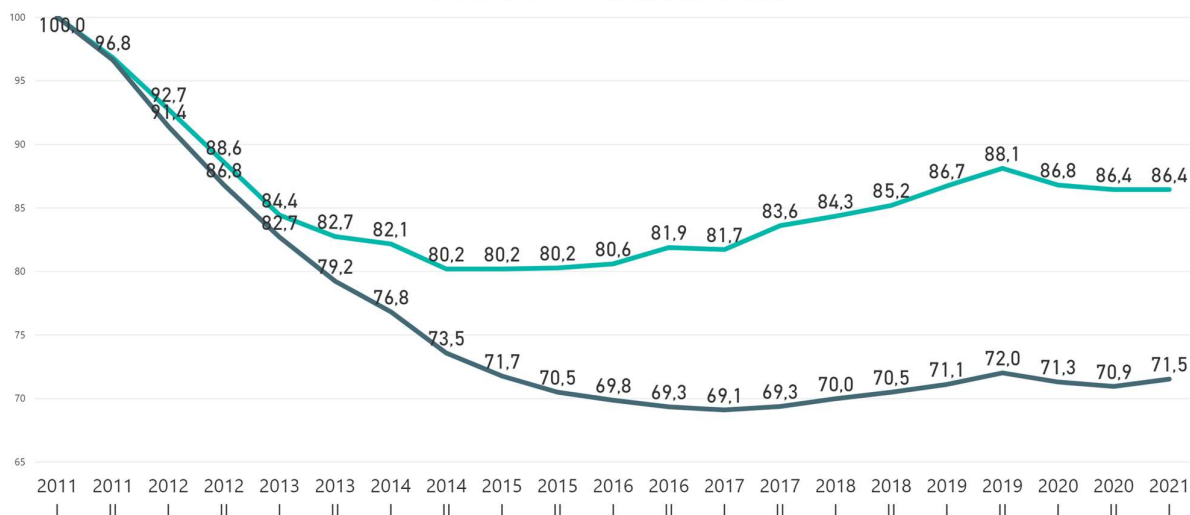
## MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE I SEM 2021

### Prezzi stabili e domanda vivace per l'abitazione principale

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari di Firenze nella prima parte del 2021 sono stabili.

#### Andamento dei prezzi

● Firenze ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

FIRENZE	I sem 2021
Campo di Marte	0
Isolotto	0
Novoli - Careggi	0
Poggio Imperiale - Bandino	0
<b>Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa</b>	

#### Prezzi invariati nella macroarea Isolotto.

L'area di **Ponte a Greve-Le Torri** si trova nella zona sud-Ovest della città ed è caratterizzata da una buona domanda da parte di famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Le tipologie più richieste sono i quattro locali ed i cinque locali. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, soprattutto nell'area adiacente alla tramvia, dove chi vuole mettere a reddito cerca monolocali e bilocali dal valore mediamente compreso tra 100 e 150 mila €. L'area di **Ponte a Greve-Le Torri**, nel quartiere Isolotto, è caratterizzata da abitazioni realizzate a partire dagli anni '70-'80 in poi, fino ai primi anni del 2000. Qui si possono acquistare appartamenti in buone condizioni ad un prezzo medio di 2800 € al mq, le tipologie da ristrutturare costano 2400 € al mq,

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

mentre per soluzioni ristrutturate si arriva a 3000 € al mq. Più esterna l'area di **Ugnano e Martignano**, composta quasi esclusivamente da terratetti realizzati nei primi anni del '900. Si tratta di tipologie indipendenti, dotate di giardino e molto apprezzate: in questo caso una soluzione da ristrutturare da 70 mq si vende a circa 260 mila €. Da segnalare che in tutta l'area di Ponte a Greve-Le Torri sono in fase di realizzazione ed ampliamento nuove piste ciclabili.

### **Prezzi stabili nella macroarea Novoli-Careggi.**

Mercato vivace in zona **Puccini** dove si registra un buon numero di richieste di acquisto. In particolare, il semestre ha evidenziato una forte domanda di abitazioni principali, mentre gli investitori hanno rallentato in attesa di un eventuale futuro ribasso delle quotazioni. Nel quartiere sono presenti anche B&B e affittacamere, in questo caso spesso i proprietari si sono spostati sul mercato delle locazioni di lungo periodo o comunque sul mercato dei lavoratori trasferisti che affittano per periodi brevi ma anche mensilmente. Il quartiere di Puccini si divide in due sottozone distinte. La parte più prossima a **viale Francesco Redi** ospita condomini degli anni '50-'60 di grandi dimensioni ed un buon usato si acquista a prezzi medi di 2750 € al mq. La zona più signorile si sviluppa a ridosso del **parco delle Cascine**, dove ci sono terratetti, ville bifamiliari e piccoli contesti condominiali: i prezzi sono abbastanza simili ai precedenti, la zona infatti è più verde e tranquilla ma al contempo, meno servita. Continua la riqualificazione della ex "Manifattura Tabacchi" dove sono in fase di realizzazione uffici, locali commerciali e in, piccola parte, immobili residenziali. Positivo il mercato delle locazioni anche se si registra una diminuzione delle richieste soprattutto da parte di studenti universitari. Il canone di appartamenti dalle metrature comprese tra 40 e 65 mq varia tra 600 e 700 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato ed a carattere transitorio. Vivace il mercato dei box auto in zona Puccini, anche per la scarsa presenza di parcheggi: un box singolo si acquista con una spesa compresa tra 25 e 30 mila €.

In zona **Panche** il semestre ha evidenziato una buona domanda che si distribuisce in modo uniforme tra prima casa, acquisto migliorativo e investimento. Chi è in cerca della prima casa sceglie soprattutto trilocali, mentre per la sostituzione spesso si punta al quattro locali. Bilocali e trilocali sono invece le tipologie più compravendute dagli investitori che acquistano in questa area della città grazie alla presenza del Polo Universitario e dell'Ospedale di Careggi. L'investimento medio si attesta tra 150 e 200 mila €. Nell'ultimo anno è diminuita la domanda di appartamenti in affitto da parte di studenti universitari, è aumentata però quella da parte di personale ospedaliero e di conseguenza il mercato delle locazioni gode sempre di ottima salute. Il canone di un bilocale è di 600-700 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 700-800 € al mese. La maggior parte delle abitazioni del quartiere Panche è stata costruita tra gli anni '50 e '70 e per una soluzione usata si spendono mediamente 2000-2400 € al mq. Piacciono le soluzioni posizionate in **via delle Panche e via Morandi, via Ragazzi del '99 e via Corsi**. Le soluzioni più signorili della zona si concentrano nella zona di **Castello alto, Via Dazzi** e nelle strade limitrofe dove ci sono piccoli contesti condominiali, case di corte, terra-tetti e ville singole di prestigio costruite tra il XVI e il XVII secolo. Una soluzione usata ed in buone condizioni ha valori medi di 3000 € al mq. Vanno avanti i lavori per la realizzazione di un supermercato Coop

presso la stazione Rifredi. Buona la domanda di box auto in zona Panche, anche se il quartiere non presenta particolari difficoltà di parcheggio: il prezzo di un box singolo si attesta sui 30 mila €.

### **Valori invariati nella macroarea di Campo di Marte nella prima parte dell'anno.**

Sono stabili le quotazioni nell'area di **Bellariva, Rovezzano e Varlungo**. Il mercato è vivace, il numero di richieste è buono, grazie anche ai bassi tassi sui mutui. La domanda proviene principalmente da famiglie e la tipologia preferita rimane il trilocale. Piacciono le soluzioni già ristrutturare, mentre per le abitazioni da ristrutturare i tempi medi di vendita si allungano e ci sono maggiori difficoltà. Da segnalare qualche richiesta in più di soluzioni dotate di terrazzi e giardini, ma l'offerta di abitazioni con queste caratteristiche è molto bassa. Basso il numero di acquisti per investimento, che si concentrano soprattutto in aree più centrali della città, in questo caso si cerca solo l'affare. **Bellariva** è il quartiere più centrale, infatti acquista in zona non solo chi già ci vive ma anche coloro che abitano nei quartieri limitrofi. La maggioranza dei condomini sono stati costruiti negli anni '60-'70 ad eccezione di alcuni palazzi costruiti nei primi anni del 1900. 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). Un'abitazione usata ha quotazioni medie di 2000 € al mq. **Varlungo**, che sorge in posizione intermedia tra gli altri due quartieri, offre abitazioni costruite tra gli anni '60 e gli anni '70 acquistabili a 2600 € al mq con punte di 3300 € al mq. Nei prossimi mesi i lavori per la realizzazione della tramvia, già in atto in altre zone della città, dovrebbero arrivare anche in zona Bellariva, dove attualmente non sono presenti cantieri. Attivo il mercato delle locazioni, alimentato soprattutto da giovani coppie e da qualche straniero che lavora in città. La pandemia ha spaventato i proprietari che ora, più che in passato, chiedono garanzie ai futuri inquilini per paura di incorrere in situazioni di cassa integrazione o di licenziamento. Il canone di un bilocale si attesta su 600-650 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato. Da segnalare anche una buona domanda di box auto ma l'offerta è quasi inesistente: in questa area della città il valore di un box singolo si attesta tra 40 e 45 mila €.

### **Prezzi stabili anche nella macroarea di Poggio Imperiale-Bandino.**