

## MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE II SEMESTRE 2021

### Mattone effervescente: prezzi e compravendite in crescita

Nella seconda parte del 2021, secondo i dati dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari di Firenze hanno messo a segno un aumento del 3,2%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sul capoluogo toscano.

Per quanto riguarda le compravendite, la città chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al 28,9% rispetto al 2020, per un totale di 5.443 immobili scambiati. Aumenti a doppia cifra anche in questo primo trimestre del 2022: +10,2% rispetto ai primi mesi del 2021.

### Andamento dei prezzi

● Firenze ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

FIRENZE	II sem 2021
Campo di Marte	+3,4%
Isolotto	+0,0%
Novoli - Careggi	+3,4%
Poggio Imperiale - Bandino	+5,2%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

La macroarea che ha segnalato l'incremento più significativo dei prezzi è quella di **Poggio Imperiale-Bandino: +5,2%**. Ha ben performato il quartiere di Gavinana. La **domanda immobiliare è vivace e l'offerta in riduzione, in seguito ai brevi tempi di vendita**. Coppie e famiglie sono alla ricerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. La tipologia più richiesta è quella con due camere da letto. Soluzioni degli anni '50 e '60 sono presenti tra via Filippo degli Ugoni, via Ugucione della Faggiola e la Coop di Gavinana, verso il centro prevalgono le tipologie costruite fino agli anni '30.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Per un appartamento in buone condizioni degli anni '50-'60 si spendono mediamente 3100-3200 € al mq, mentre per le soluzioni degli anni '30 il prezzo sale a 3500-3600 € al mq. Punte di 3800-4000 € al mq per le tipologie signorili posizionate in piazza Ferrucci ed in zona Lungarno Ferrucci. In futuro il quartiere dovrebbe essere interessato dai lavori per la costruzione della tramvia e questo comporterà la riduzione delle aree destinate a parcheggi. La domanda di box, infatti, inizia ad aumentare e i prezzi sono attesi in aumento. Per un box singolo con ingresso comodo si spendono intorno a 30 mila €.

A seguire tra le macroaree con un discreto recupero dei valori c'è **Novoli-Carreggi** che ha messo a segno un recupero dei prezzi del 3,4%. Tra i quartieri con buon riscontro c'è ancora una volta **Novoli, da sempre di grande interesse per gli investitori alla luce della presenza del polo universitario e del Palazzo di Giustizia** che determinano una buona domanda a uso investimento. Con questa finalità si cercano bilocali e trilocali. Si cercano tagli da 60-70 mq, seguiti da tagli di 40 mq. La zona costruita tra gli anni '60 e gli anni '70 registra quotazioni medie di 2600 € al mq per soluzioni in buono stato, 2000 € al mq per quelle da ristrutturare. L'attenzione dei potenziali acquirenti è focalizzata soprattutto sulla presenza di spazi esterni. **Nel 2021 ci sono più investitori che, se nel 2020 hanno frenato per via della pandemia, si sono ora lanciati più prepotentemente sul mercato di zona.**

Stesso aumento dei prezzi, +3,4%, per la macroarea di **Campo di Marte** grazie all'andamento del mercato immobiliare di **Mazzini-Oberdan**. Quest'ultima è una zona residenziale e signorile della città che, negli ultimi anni, ha visto crescere l'interesse dei residenti in centro che si spostano in questa zona perché più vivibile e con un'offerta immobiliare mista. Si alternano costruzioni signorili d'epoca e palazzi più moderni edificati a cavallo degli anni '60-'70. La maggior parte degli immobili ha un taglio medio grande; tuttavia, in considerazione del fatto che, nel corso degli anni, queste tipologie immobiliari sono state frazionate, sono disponibili anche immobili di metratura più contenuta che attirano l'attenzione degli investitori. Meno costose le soluzioni abitative (a volte anche signorili) presenti a ridosso di piazza della libertà a causa del traffico veicolare che la rende caotica e meno appetibile. Si possono trovare tagli più piccoli che si prestano anche per investimento. Spostandosi verso piazza Oberdan il contesto abitativo rimane sostanzialmente lo stesso con alternanza tra immobili di taglio più grande ed immobili di taglio più piccolo. Tuttavia, in questa parte della città, i prezzi risultano leggermente più elevati in quanto la zona offre servizi essenziali e numerosi locali di ritrovo e di ristoro. Da segnalare il passaggio della tramvia che collegherà Bagno a Ripoli al centro storico della città e che, attraversando anche i viali di circonvallazione, toccherà anche quest'area.

Stabili i valori immobiliari della macroarea **Isolotto (0,0%)**.