



Speciale FIRENZE

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“A Firenze il mercato dei **locali commerciali**, - afferma **Tommaso Birignani, Consulente d’Area Tecnocasa** - dopo il forte decremento legato alla pandemia, dall’estate del 2022 si è particolarmente rinvigorito grazie all’importante ritorno dei turisti. Molti spazi che si erano precedentemente liberati si stanno lentamente occupando a canoni di locazione interessanti ed applicando alcune scalettature dei prezzi in aumento.

Sempre attivi gli **investitori**, molto attenti al prezzo d’acquisto e alla redditività puntando, nelle top location, a rendimenti annui lordi non inferiori al 6%. In generale si cercano format più piccoli, 50-80 mq con buona visibilità su strade di alto passaggio possibilmente pedonali. C’è prudenza nell’acquistare negozi che ospitano attività di ristorazione nell’area del centro storico UNESCO: il contingentamento delle licenze di ristorazione, ancora in atto, potrebbe far correre il rischio, in caso di trasferimento o chiusura dell’attività, di avere il locale vuoto con maggiori difficoltà per affittarlo nuovamente. Anche l’aumento dei costi dell’energia si sta facendo sentire.

Al di fuori delle mura, lungo direttrici di transito o nelle vie dello shopping, prevalgono le attività di vicinato e di servizi alla persona. Nei quartieri di Campo di Marte, Novoli, Firenze sud ed Isolotto si segnala un buon livello di compravendite di negozi: gli investitori sono sempre più interessati all’acquisto di queste tipologie come forma di investimento e mediamente investono cifre intorno a 100-150.000 €. Prediligono soluzioni occupate e già a reddito. Alcuni spazi sono stati occupati da supermercati di piccole dimensioni e show-room di mobili ed accessori; si prediligono le strade a transito veicolare con buona facilità di parcheggio.

Leggera diminuzione dei canoni legati agli **immobili ad uso ufficio**, in quanto molti professionisti che in precedenza occupavano stanze negli studi associati hanno fatto ricorso allo smart working. Questo ha determinato la liberazione di diversi spazi, pertanto le metrature più ampie si affittano con maggiore difficoltà. Nel centro storico, non essendoci grande richiesta, alcuni uffici sono stati convertiti in abitazioni civili o trasformati in attività ricettive quali i B&B. Al di fuori delle mura c’è una discreta richiesta di professionisti come studi tecnici e studi legali, che cercano comunque nelle vie più note o sui viali di circonvallazione. E’ in corso la revisione del regolamento urbanistico di Firenze, oggi “piano strutturale”, che limiterà la creazione di nuove strutture alberghiere nel centro storico; di contro c’è un forte interesse per la creazione di studentati. Rimane alta la richiesta per l’acquisto di strutture alberghiere possibilmente superiori alle 30/40 camere nel centro storico.

Molto bene le richieste sia in acquisto sia in locazione di capannoni o laboratori nell’area nord cittadina, nel comune di Scandicci e vicino agli svincoli autostradali. Particolarmente attive le attività di logistica e quelle produttive soprattutto legate alla moda, alla pelletteria di lusso ed agli accessori”.

