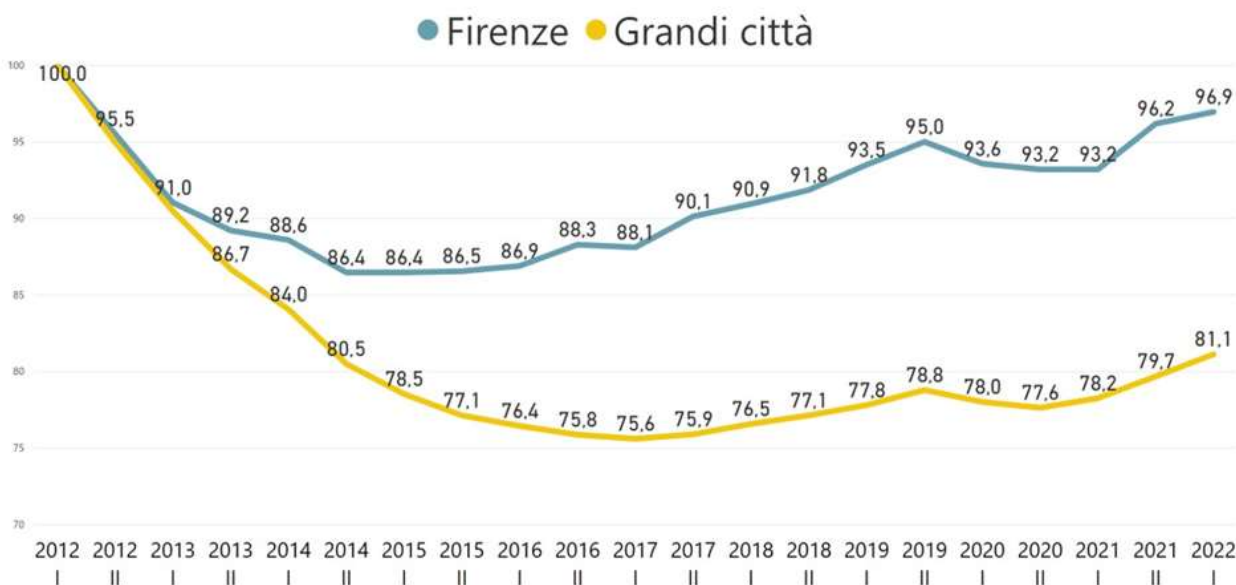


FIRENZE. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022

Tecnocasa: mattone dinamico e prezzi in aumento

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2022 il mercato immobiliare di **Firenze** mette a segno una **ripresa dei valori dello 0,8%**.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

FIRENZE	I sem 2022
Campo di Marte	+0,8%
Isolotto	+1,8%
Novoli - Careggi	+0,5%
Poggio Imperiale - Bandino	+0,8%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Crescono dell'1,8% i valori immobiliari della macroarea di Isolotto, in seguito al trend del quartiere di Isolotto-Vogel dove prevalgono le soluzioni popolari degli anni '60, riscattate nel tempo. La presenza di prezzi più contenuti rende possibile l'acquisto da parte di famiglie che hanno un budget più basso. Uno dei punti di forza del quartiere, infatti, è la presenza della tramvia che lo collega al centro della città e al comune di Scandicci. Più vetusta l'offerta immobiliare presente nella zona di **Isolotto Vecchio** dove si concentra una maggiore domanda e i prezzi arrivano a 3000 € al mq. Negli ultimi mesi la domanda si orienta su immobili in buono stato, che non necessitano di interventi di ristrutturazione e che siano possibilmente dotati di spazi esterni. L'area di **Ponte a Greve-Le Torri**, nel quartiere Isolotto, è caratterizzata da abitazioni realizzate a partire dagli anni '70-'80 fino ad arrivare ai primi anni 2000. Qui si possono acquistare appartamenti in buone condizioni ad un prezzo

medio di 3000 € al mq. Sono presenti anche 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.

Crescono dello 0,8% le quotazioni della macroarea di Campo di Marte e di Poggio Imperiale-Bandino. Valori in aumento del 4,7% nel quartiere di Campo di Marte che registra una domanda di immobili di ampia dimensione, dotati di spazi esterni, terrazzi abitabili o giardino. Il trilocale dotato di living con angolo cottura e due camere da letto è quello più ricercato ma di cui c'è bassa offerta sul mercato. Il quartiere è verde e residenziale ed è richiesto da famiglie in cerca della soluzione migliorativa ma anche da giovani al loro primo acquisto. In zona si acquistano anche terratetti e soluzioni indipendenti già ristrutturati, molto richiesti post pandemia. I valori dei terratetti ristrutturati oscillano mediamente tra 600 e 700 mila €. Tra le zone maggiormente apprezzate di Campo di Marte ci sono quelle a ridosso della collina di Fiesole (via del Salviatino e limitrofe) e, negli ultimi tempi, le campagne nei dintorni dove molti stanno acquistando per lasciare la città. Più trafficata l'area di via Lungo L'Affrico, viale De Amicis, via Centostelle e viale Duse dove abitazioni da ristrutturare degli anni '60 si scambiano a 3000 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una forte richiesta ma l'offerta è scarsa. Questo perché in centro l'offerta di immobili è quasi sempre destinata alle locazioni turistiche e, di conseguenza, chi non riesce a trovare si sposta in altri quartieri limitrofi saturandone così il mercato. Si segnalano sporadiche richieste di investitori che acquistano per i figli piccoli e mettere a reddito oppure acquistano la nuda proprietà.

Case mediamente più costose nella macroarea di Novoli-Carreggi (+0,5%). Tra i quartieri in aumento si segnala quello di **Puccini** dove continuano i lavori nell'ex **area Manifattura Tabacchi**: si sono ricavate strutture residenziali e commerciali. Ci sarà anche il Polimoda, l'Accademia delle Belle Arti che ha trasferito qui diverse aule, l'Istituto dei Mestieri LVMH e lo studentato di Hines. L'aumento dei prezzi si deve attribuire alla maggiore domanda e alla minore offerta presente sul territorio. Si cercano immobili di dimensioni medio grandi, dotati di spazi esterni e con due o tre camere da letto. Si segnala una discreta presenza di investitori alla ricerca di tagli da frazionare di cui c'è poca offerta visto che prevalgono le metrature intorno a 80 mq. Si ricavano bilocali dal valore di 100-150 mila € che si affittano a 600-700 € al mese. In affitto cercano prevalentemente studenti e lavoratori fuori sede. Ci sono anche diversi investitori che realizzano affitti turistici e B&B. Il quartiere presenta un'area più signorile che si sviluppa a ridosso del parco delle Cascine, dove ci sono terratetti, ville bifamiliari e piccoli contesti condominiali a prezzi intorno a 3000 € al mq. La restante offerta immobiliare si sviluppa intorno a viale Francesco Redi e ospita condomini degli anni '50-'60 di grandi dimensioni. Un buon usato si acquista a prezzi medi di 2750 € al mq.

In leggero calo i valori immobiliari nel quartiere di **San Jacopino**, non distante dalla stazione di Santa Maria Novella e appena fuori dalle mura del centro storico. La motivazione si deve ricercare nella minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti in particolare di chi sta acquistando o pensa di acquistare ricorrendo al mutuo. Infatti, negli ultimi tempi, si stanno muovendo prevalentemente persone con capitale a disposizione. L'offerta immobiliare della zona si divide tra soluzioni dei primi anni del 1900 e altre più popolari, di dimensioni più ampie, sorte negli anni '60-'70 e più vicine al quartiere di Novoli. Si registrano sia acquisti di abitazione principale sia per investimento (chi compra a ridosso della stazione destina gli immobili agli affitti turistici). I prezzi, mediamente, si



aggirano intorno a 2200 € al mq. Sul mercato della locazione si registrano canoni per un bilocale di 600-700 € al mese ma potrebbero ulteriormente crescere dal momento che molti proprietari potrebbero optare per il mercato degli affitti turistici.