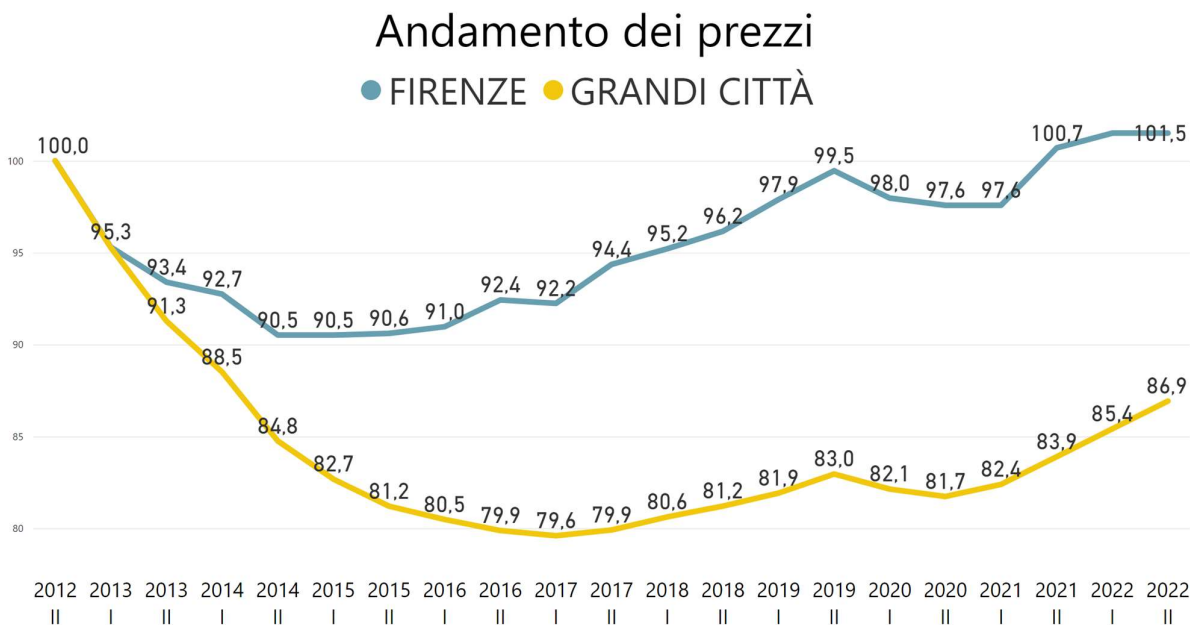


MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE II SEMESTRE 2022

Tecnocasa: prezzi stabili e compravendite in lieve aumento

Nel capoluogo fiorentino i prezzi degli immobili segnalano stabilità nella seconda parte del 2022. Per quanto riguarda le compravendite, a Firenze nel 2022 sono state compravendute 5551 abitazioni residenziali, +2,1% rispetto al 2021.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

FIRENZE	II SEM 2022
Poggio Imperiale-Bandino	0,8%
Isolotto	0,1%
Novoli-Careggi	-0,3%
Campo di Marte	0,1%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Sono gli investitori a dominare la richiesta nel **centro storico** di Firenze con l'obiettivo di destinare l'immobile alla locazione turistica o all'affitto residenziale. La tipologia ideale è quella con una camera da letto, ma si acquistano anche monolocali o bilocali. Il mercato vive una fase di stallo, con una bassa offerta dovuta ai timori dei proprietari di immettere gli immobili sul mercato e in attesa di tempi migliori. Si registrano poi rallentamenti nei lavori di ristrutturazione che hanno interessato diversi immobili della zona. Vende solo chi ha reale necessità. Piazza San Marco, Piazza Santissima Annunziata e Santa Maria Novella individuano un'area molto ambita che registra valori medi intorno a 6000 € al mq. Più costosi gli immobili che affacciano sul Duomo e che possono toccare punte di 10000 € al mq. Esiste poi una nicchia di immobili di pregio, con particolari caratteristiche architettoniche che superano decisamente questi valori. Elevata anche la domanda di immobili in affitto di cui c'è bassa offerta. Post covid molti appartamenti affittati sul segmento turistico

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

erano stati spostati su quello residenziale, incrementando notevolmente la disponibilità di appartamenti sul mercato e, di conseguenza, anche la richiesta. Con il rientro dei turisti e dei suddetti appartamenti nel mercato turistico si è registrata una notevole contrazione dell'offerta. Sono in corso importanti interventi di riqualificazione tra cui l'ex Ospedale Militare di San Gallo dove sorgerà un mix di **residenziale, direzionale, ricettivo e commerciale**, rilanciando la riqualificazione dell'intero isolato, interessato anche da altre trasformazioni come la nuova Scuola di Governance internazionale dell'Istituto universitario europeo già insediata a Palazzo Buontalenti e il tratto di tramvia che collegherà il centro storico con le altre linee e per la quale sono partiti i cantieri. Previsto anche il recupero del complesso Sant'Orsola dove ci saranno un centro di formazione e avviamento alla professione, uno spazio di 3400 metri quadri per una scuola (d'arte o restauro o di musica, danza, design), una ludoteca, un museo che ripercorrerà la storia di Sant'Orsola, laboratori in affitto per artisti, una biblioteca, spazi per mostre ed eventi e chiostrini aperti alla cittadinanza. Previsti poi spazi per negozi (350 metri quadri), ristoranti/bar (528 metri quadri) e una foresteria.

*La macroarea di **Novoli Careggi evidenzia una contrazione dei prezzi dello 0,3%**, anche se al suo interno si segnalano dinamiche diverse.* Nei quartieri di **Brozzi e Peretola** si segnala un incremento dei valori visto che le case attirano l'interesse dei potenziali acquirenti dei quartieri limitrofi che desiderano fare un acquisto migliorativo e che qui trovano prezzi più accessibili. Tra gli acquirenti si contano famiglie giovani e immigrati che con budget più contenuti si indirizzano soprattutto verso Brozzi. Peretola offre terratetti, case di corte, cascine costruite a partire dal XVII secolo. Soluzioni in condomini degli anni '80 e '90 si possono acquistare in zona Brozzi ed in zona Quaracchi. Una soluzione usata si vende mediamente intorno a 2000 € al mq. Poche le nuove costruzioni, spesso sorgono sull'esistente, e si vendono a prezzi medi di 3000 € al mq. Il quartiere è dotato di un bus navetta che lo collega all'aeroporto di Firenze e sorge non lontano da Campi Bisenzio, interessato dai lavori per il prolungamento della tramvia che lo collegherà a Firenze.

*In lieve contrazione invece i quartieri di **Romito e Leopoldo – Viesseux** soprattutto sulle soluzioni usate che necessitano di lavori di ristrutturazione.* A comprare sono sia acquirenti di abitazione principale sia investitori che acquistano per mettere a reddito alla luce della vicinanza di alcune facoltà universitarie, dell'ospedale di Careggi e del Centro. L'offerta immobiliare include prevalentemente immobili costruiti tra gli anni '20 e gli anni '60 con valori medi di 3000 € al mq a Leopoldo – Viesseux e 2600 € al mq a Romito. Prezzi più elevati si registrano nella zona di via Vittorio Emanuele, in direzione di via Bolognese: si tratta infatti di un'area precollinare e panoramica dove si possono acquistare ville e villini signorili a prezzi compresi intorno a 4000-4500 € al mq. Tra i punti di forza del quartiere la presenza di una fermata della tramvia e la vicinanza all'ospedale di Careggi. Positivo anche il mercato degli affitti che vede protagonisti soprattutto studenti: un monolocale può arrivare a 600 € al mese.

*Continua il calo dei valori immobiliari nel quartiere di **San Jacopino**, non distante dalla stazione di Santa Maria Novella e appena fuori dalle mura del centro storico.* L'aumento dei tassi di interesse continua a farsi sentire riducendone la disponibilità di spesa. Allo stesso modo la domanda di investimento, quasi sempre destinata alla locazione turistica, spinge al ribasso potendo contare su capitali disponibili. I prezzi per soluzioni di inizio XX secolo e altre più popolari si aggirano intorno a 2000 € al mq. Sul mercato della locazione si registrano canoni di 800 € al mese per un bilocale a causa della bassa offerta limitata dagli affitti turistici. Continuano in zona le operazioni di acquisto di tagli grandi da frazionare in attesa delle nuove direttive urbanistiche che potrebbero limitare questo tipo di attività.

*Lieve aumento dei prezzi nel quartiere **Puccini** dove vanno avanti i lavori nell'ex "area **Manifattura Tabacchi**".* Si sono ricavate strutture residenziali e commerciali e l'aumento dei prezzi si deve attribuire alla maggiore domanda e alla minore offerta presente sul territorio. È anche vero che i proprietari degli immobili della zona



stano chiedendo prezzi elevati puntando sulla futura riqualificazione e sull'arrivo della tramvia. Ci sono soluzioni costruite tra gli anni '30 e gli anni '60 e con un'offerta di metrature intorno a 80 mq. C'è un'area più signorile che si sviluppa a ridosso del parco delle Cascine, dove ci sono terratetti, ville bifamiliari e piccoli contesti condominiali con prezzi intorno a 3000 € al mq. La restante offerta immobiliare si sviluppa intorno a viale Francesco Redi ed ospita condomini degli anni '50-'60 di grandi dimensioni. Un buon usato si acquista a prezzi medi di 2750 € al mq.