



FIRENZE

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“A Firenze il mercato dei locali commerciali nell’area Unesco è fortemente influenzato dalle presenze turistiche, - afferma Tommaso Birignani, Consulente d’Area Tecnocasa - tornate ormai a livelli pre-Covid. Nel centro storico di Firenze il rientro dei turisti europei, americani ed in parte asiatici sta ridando vigore al segmento delle locazioni commerciali. Nelle zone centrali si registra comunque un turn over delle attività commerciali e chi non è riuscito a sopravvivere all’aumento dei costi ha chiuso. Questo fenomeno si è avvertito soprattutto nelle zone centrali ma fuori dal centro storico. I canoni di locazione in centro (Guicciardini, Ponte Vecchio) si aggirano intorno a 1500 € al mq annuo con punte di 2700/3000 al mq annuo. Gli spazi che si erano liberati post covid sono stati tutti occupati, al massimo si registrano dei riposizionamenti e si è tornati alla pratica delle key money. Non si realizzano più i contratti scalettati ma si stanno stipulando contratti 6+6. Inoltre, il piano comunale attuativo limita l’apertura di attività legate al turismo all’interno del centro storico e non consente la cosiddetta attività di ripristino. In zona Oltrarno si segnalano aperture di botteghe gestite da artigiani a canoni di 240 € al mq annuo. Resta forte la presenza dei brand di lusso e della ristorazione per la quale permane il contingentamento delle licenze. L’aumento dei costi dell’energia che si era fatto sentire nei mesi scorsi è stato in qualche modo assorbito. La domanda in area Unesco è sempre elevata e, in generale, si cercano format più piccoli, 60-80 mq, con buona visibilità su strade di alto passaggio pedonale.

Più difficile la situazione delle attività commerciali fuori dal circuito turistico, dove si sta assistendo a un calo delle rendite e dei prezzi. Si assiste a un **ricambio generazionale**, spesso gli eredi non continuano l’attività commerciale e soprattutto su alcuni settori merceologici, i proprietari preferiscono vendere gli immobili schiacciati da una tassazione pesante e dall’ assenza di continuità nel pagamento dei canoni di locazione da parte degli inquilini. Molti di questi immobili sono stati locati a chi eroga servizi alle persone e alle imprese. Per attività diverse da queste ultime si registra un discreto turn over. I canoni fuori dall’area centrale si aggirano intorno a 120 € al mq annuo motivo per cui alcuni imprenditori si trasferiscono dal centro città dove i canoni anche a causa dell’adeguamento Istat sono diventati difficili da sostenere. Si segnalano difficoltà ulteriori per quelle attività che si trovano lungo l’asse del passaggio della tramvia che ha sottratto spazi per il parcheggio. Nelle vie non di passaggio in zone periferiche o si insediano attività che non necessitano di visibilità e che hanno una clientela fidelizzata oppure i negozi restano vuoti. Si segnalano difficoltà a locare spazi che prima erano occupati da istituti di credito: i proprietari sono poco propensi a ribassare i canoni di locazione. **A Firenze non è più possibile realizzare il cambio d’uso in residenziale anche per via dei vincoli idrogeologici. In città si segnala un forte interesse da parte di strutture turistico alberghiere.** A Panciatichi tiene la ristorazione in ripresa in modo importante post Covid. In difficoltà invece il commercio al dettaglio, ad eccezione dei posizionamenti in piazza Dalmazia (240 € a mq annuo) e via di Novoli (120 € al mq annuo). Viale Baracca, via Guidoni, strade veicolari di forte passaggio i cui canoni sono di 144 € al mq annuo e i prezzi di 1000-1200€ al mq attirano l’interesse di chi eroga servizi. Elevata la richiesta di immobili per investimento nella zona di viale Europa e limitrofe dove nel quartiere di Firenze sud-Gavinana. Aprono soprattutto brand commerciali e i canoni medi si aggirano intorno a 480 € al mq annuo. **C’è un forte interesse per gli immobili a uso investimento.**

Si registra un aumento di richieste di immobili da mettere a reddito. Si chiedono rendimenti annui lordi intorno all’8-9, si arriva anche al 10-11% in strade con poco appeal commerciale, anche se poi nel centro storico si scende intorno a 6-7% annuo lordo. **Prediligono naturalmente le soluzioni occupate e già a reddito”.**