

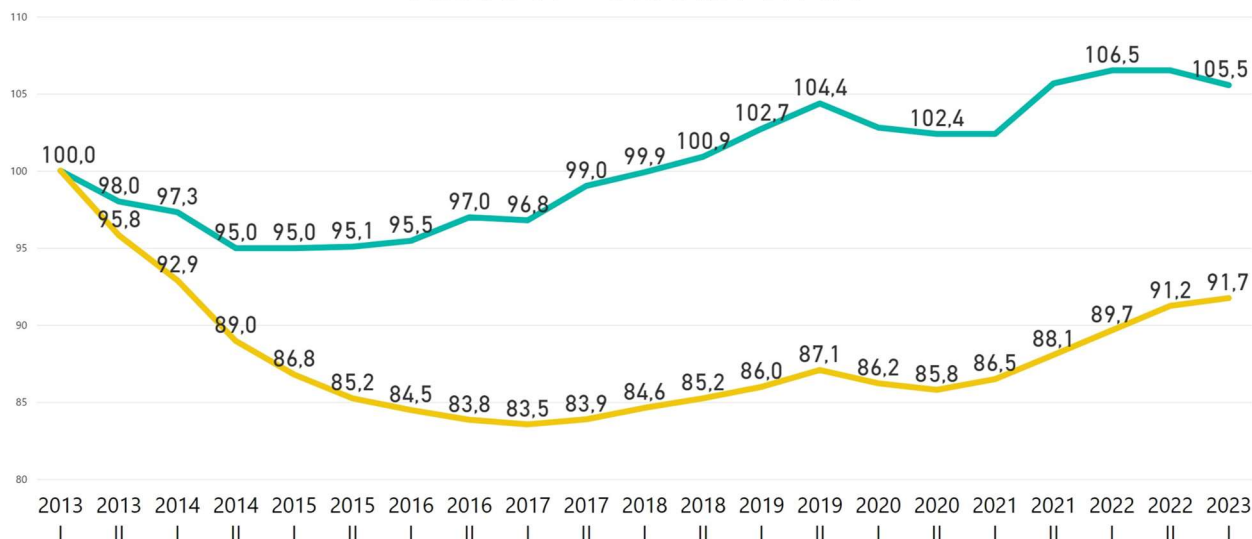
MERCATO IMMOBILIARE FIRENZE

Tecnocasa: valori in leggero calo

Secondo i dati dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, il mercato immobiliare fiorentino registra un **lieve calo dei valori: -0,9%** nel I semestre 2023 rispetto al II semestre 2022.

Andamento dei prezzi

● FIRENZE ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE - I sem 23 rispetto II sem 22	
FIRENZE	I sem 2023
Centro	-3,0
Poggio Imperiale-Bandino	1,5
Isolotto	0,0
Novoli-Careggi	-1,9
Campo di Marte	-0,7

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Sono in leggero calo i valori immobiliari **del centro** di Firenze (-3,0%). L'incertezza sulla possibilità di praticare gli affitti brevi sta rallentando gli investitori, principali acquirenti della zona. Sul segmento della prima casa si muovono coloro che sono alla ricerca della casa di lusso e che acquistano tipologie dalla metratura generosa per uso personale. Si muovono anche investitori con operazioni di frazionamento e rivendita. Piazza San Marco e piazza Indipendenza sono le aree più ambite da questi ultimi, con valori medi intorno a 5000 € al mq. Le soluzioni più lussuose si concentrano su via delle Mantellate e via Duca d'Aosta i cui valori si aggirano intorno a 8000 € al mq con punte di 10 mila € al mq per le soluzioni con terrazzo o attico o vista. Elevata la domanda di immobili in affitto anche se la concorrenza degli affitti turistici si fa sentire. Un bilocale si affitta intorno a 800-900 € al mese. Diversi interventi interessano l'area: tra questi l'ex ospedale militare di San Gallo,

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

da cui si dovrebbero ricavare appartamenti da destinare al residenziale e al turistico, un altro importante intervento di recupero interesserà il complesso di S. Orsola.

In diminuzione dell'1,9% i valori immobiliari della macroarea di **Novoli-Careggi**, in particolare nel quartiere di **San Jacopino**, non distante dalla stazione di Santa Maria Novella e appena fuori dalle mura del centro storico. Si acquistano soprattutto piccoli tagli, spesso derivati da operazioni di frazionamento: la zona infatti offre immobili di ampia dimensione, superiore a 100 mq acquistati da investitori che poi frazionano e mettono a reddito. Il nuovo ha prezzi medi di 4000-5000 € al mq. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70-'80 ma non mancano soluzioni popolari risalenti ai primi anni '20. I prezzi medi sono di 2000-2500 € al mq. La presenza della tramvia che collega il quartiere con l'aeroporto di Firenze determina una forte domanda di affitti turistici tanto che l'offerta a disposizione per gli affitti tradizionale è decisamente in calo. Nuove costruzioni sono presenti nel quartiere Leopolda a prezzi medi di 4500-5000 € al mq.

Scendono le quotazioni delle abitazioni anche nel quartiere di **Statuto, Libertà e Fortezza**. Hanno sofferto soprattutto le tipologie usate, al contrario di quelle ristrutturate che hanno un leggero incremento dei valori. Si tratta dell'area più vicina al centro della città e che si sviluppa intorno a piazza della Vittoria, via Lorenzo il Magnifico, via XX Settembre e piazza della Libertà. Qui ci sono immobili d'epoca di pregio, spesso attici, le cui metrature sono molto ampie e si trovano anche appartamenti da 200-250 mq. Le quotazioni per una soluzione signorile ristrutturata oscillano mediamente intorno a 4000-5000 € al mq. Acquistano prevalentemente famiglie alla ricerca di un'abitazione migliorativa e con una disponibilità media intorno a 300-400 mila €, budget che si supera se si decide di acquistare soluzioni di ampia dimensione o posizionate agli ultimi piani. C'è poco ricorso a mutui importanti e di conseguenza l'aumento dei tassi non si è fatto sentire. Nella zona di via Statuto (via del Romito, via dello Statuto e limitrofe) ci sono immobili costruiti tra gli anni '50 e gli anni '70. Il passaggio della ferrovia, non lontano, determina la presenza di prezzi più contenuti. Una tipologia usata e in buono stato si compravende a prezzi medi di 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq. Non lontano sorge Fortezza, a ridosso della Stazione di S. Maria Novella, con abitazioni costruite negli anni '70 che si alternano ad altre degli anni '50-'60. Una soluzione ristrutturata costa intorno a 3500 € al mq. Sono presenti investitori che comprano piccoli tagli su cui investire intorno a 200 mila € e che poi affittano ricorrendo a short rent; sul mercato tradizionale, caratterizzato da bassa offerta, si segnalano canoni di locazione medi intorno a 700 € per un bilocale. La zona è interessata dai lavori per la nascita della linea 3 della tramvia.

Scendono dello 0,7% i prezzi delle case nella **macroarea di Campo di Marte** anche se si segnala in controtendenza l'omonimo quartiere dove la domanda elevata e l'offerta esigua hanno fatto lievitare i valori immobiliari. Si registra una domanda di immobili di ampia dimensione, dotati di spazi esterni, terrazzi abitabili o giardino. In zona si possono acquistare anche terratetti e soluzioni indipendenti. Piace particolarmente l'area a ridosso della collina di Fiesole (via del Salviatino e limitrofe) e negli ultimi tempi anche le campagne circostanti dove molti stanno acquistando per lasciare la città. L'offerta della zona include soprattutto immobili degli anni '50-'60, spesso da ristrutturare e che spesso invogliano gli investitori a realizzare frazionamenti. I prezzi medi si aggirano intorno a 3400 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una forte richiesta ma l'offerta è scarsa perché spesso gli immobili sono destinati a short rent.

In lieve diminuzione i prezzi ad Affrico, non lontano da Campo di Marte: numerosi acquirenti hanno acquistato con capitali propri, negoziando il prezzo. Sono in aumento gli investitori che hanno comprato per ristrutturare e rivendere e quelli che hanno comprato e messo a reddito gli immobili con affitti brevi. Infatti, le restrizioni che stanno interessando il centro storico spingono gli investitori verso le zone più esterne. Chi compra per investimento si orienta verso piccoli tagli da 40-45 mq su cui impiegare intorno a 200 mila € oppure su tagli da 70-75 mq su cui investire da 230 a 250 mila €. L'offerta abitativa è spesso vetusta, risale agli anni '50-'60. Ci sono anche soluzioni degli anni '70-'80. La zona è interessata dal passaggio della tramvia. Sul mercato delle locazioni c'è una buona domanda e gli affitti di un bilocale si aggirano intorno a 600 € al mese.