

FIRENZE

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“In leggera ripresa i prezzi e i canoni dei *negozi* a Firenze - afferma **Tommaso Birignani, Consulente Gruppo Tecnocasa**. Per quanto riguarda il **Centro storico**, dal post covid i flussi turistici sono in continuo aumento e nel 2023 ci sono state 10,5 milioni di presenze; per il 2024 in città si stima di arrivare a 15 milioni, un dato estremamente significativo.

Per questo motivo le nostre agenzie sul territorio ci riportano che tutto il comparto delle attività commerciali che vivono di turismo, ovvero ristoranti, alberghi, B&B negozi di brand, sono sempre alla ricerca di posizionamenti strategici, nelle vie di maggior flusso pedonale e nelle strade di collegamento tra le principali piazze e musei (tra gli Uffizi e l'Accademia); infatti, in queste strade, si registra un incremento, sia nel numero di transazioni che dei valori medi.

Ma di contropartita segnaliamo un fenomeno degno di interesse; ovvero la ridotta longevità delle nuove imprese commerciali che si sono avviate negli ultimi anni; questa tendenza, mai registrata prima, può essere sinonimo, di un eccessivo aumento della concorrenza per le singole categorie merceologiche e probabilmente dall'eccessivo aumento dei costi fissi e degli interessi bancari.

La maggiori richieste nei quartieri centrali sono strettamente legate al turismo; di queste ormai oltre il 30 % è gestita da imprenditori di nazionalità estera: in primis la comunità cinese, quella albanese, quella iraniana e del Bangladesh.

L'amministrazione comunale, oltre a porre in essere lavori strutturali di riqualificazione del tessuto cittadino, quali la tranvia con l'ormai prossima attivazione della linea San Marco, ha introdotto maggiori restrizioni a tutela del decoro del patrimonio culturale del centro storico. Oltre alla contingentazione delle licenze di somministrazione nell'area Unesco, nel 2023 sono state introdotte ulteriori limitazioni che coinvolgono circa una decina tra strade e piazze del centro, a novembre del 2024 queste limitazioni si sono estese in altre 20 strade.

Ne consegue che nelle strade coinvolte potranno essere insediate solo queste tipologie di attività, ovvero commercio al dettaglio di abbigliamento sia alta moda che pret a porter, banche e assicurazioni, librerie, gallerie d'arte e antiquari, arredamento e design, gioielli e preziosi, artigianato artistico e fiorai.

La ricaduta sulla diminuzione dei possibili nuovi canoni di locazione in alcune di queste strade, ad eccezione di quelle occupate dai grandi marchi del lusso, sarà inevitabile a causa della scarsità di richieste presenti per queste tipologie.

Fuori dal centro lo scenario è leggermente diverso, segnaliamo un leggero impoverimento di tutti i piccoli esercizi di vicinato causato del continuo aumento degli acquisti on-line e della forte presenza di centri commerciali.

Prevalgono nuove attività legate ai servizi alla persona, quali parrucchieri, centri estetici, fisioterapisti, toelettatura per animali e attività di servizi generici che si spostano al piano strada per contenere i costi ed avere maggior visibilità, come agenzie immobiliari, studi dentisti, uffici assicurativi e finanziari.

I tagli più grandi (a partire da 150 mq), come confermano i professionisti delle agenzie Tecnocasa e Tecnorete Immobili per l'Impresa, sono invece d'interesse per attività di somministrazione, bar, aziende legate all'arredamento, cucine, infissi, bazar per la casa e outlet di abbigliamento.

Sempre vivo l'interesse da parte degli *investitori*. Con l'aumento dei tassi d'interesse, la minor certezza di solvibilità e permanenza dei conduttori nei locali locati, il tasso di capitalizzazione richiesto è in aumento. Ad eccezione del top location centrali dove ancora i fondi d'investimento accettano un rapporto tra prezzo di acquisto e canone di locazione variabile tra il 5,5% ed il 6 %, nelle zone intermedie del centro si cercano rendimenti tra il 7 e l'8,5%; nelle zone fuori dal centro storico questa percentuale oscilla tra il 10 ed il 12 % del canone di locazione normalizzato. Grazie a queste nuove percentuali di redditività la ricerca su Firenze è molto dinamica e vivace con forte attrazione sia di investitori italiani che internazionali”.

TREND PREZZI E LOCAZIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA - FIRENZE CITTA' **(variazioni percentuali I sem 24 rispetto al II sem 23)**

CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	0%	-5,6%	1,8%	0,0%
Canoni di locazione	Nd	Nd	0,0%	4,2%

LABORATORI

Prezzi	1,0%
Canoni di locazione	2,4%

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	0,7%	1,8%
Canoni di locazione	2,0%	0,5%

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	0,0%	1,5%	0,9%	3,7%
Canoni di locazione	11,3%	2,9%	6,7%	0,0%

TREND PREZZI E LOCAZIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA - FIRENZE PROVINCIA
(variazioni percentuali I sem 24 rispetto al II sem 23)

CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	Nd	Nd	-0,2%	3,1%
Canoni di locazione	0%	Nd	9,6%	0%

LABORATORI

Prezzi	0%
Canoni di locazione	+0,8%

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	0%	0%
Canoni di locazione	+6,7%	0%

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	Nd	Nd	0%	Nd
Canoni di locazione	Nd	Nd	0%	Nd