

FIRENZE.MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2024

Tecnocasa: +3,2% l'aumento dei prezzi in città

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2024 i valori immobiliari della città di Firenze sono aumentati del 3,2%.

VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI I SEMESTRE 24 RISPETTO AL II SEMESTRE 23

FIRENZE	I semestre 2024
Centro	+3,0%
Poggio Imperiale-Bandino	+1,4%
Isolotto	0,0%
Novoli-Careggi	+3,6%
Campo di Marte	+4,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In centro si segnala un incremento dei prezzi del 3%, in seguito all'ascesa delle locazioni turistiche e, di conseguenza, della maggiore richiesta di case per investimento. In centro città, infatti, la maggioranza delle compravendite è destinata al comparto ricettivo. Si affitta anche a studenti, spesso stranieri. Un monolocale può arrivare a 1000 € al mese. Gli altri immobili sono acquistati da chi lavora in centro oppure che da chi desidera frazionarli e poi rivenderli, o da chi desidera immobili di lusso. **Tra gli acquirenti si contano anche stranieri, in particolare americani, che desiderano una casa per le vacanze in Italia.** Gli immobili più lussuosi sono disponibili nelle aree più prestigiose intorno a via San Gallo (via delle Mantellate, via Duca d'Aosta) e toccano prezzi massimi di 7 mila € al mq con punte di 10 mila € al mq per le soluzioni con vista sul Duomo. Sul segmento alto si acquistano tipologie dalla metratura generosa, 200-250 mq e possibilmente con spazi esterni e affacci su piazze importanti. Continuano i lavori per il recupero dell'ex ospedale militare di "San Gallo", 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.

Campo di Marte è la macroarea che ha messo a segno l'incremento dei prezzi più importante (+4,4%). Crescono i valori delle case a Coverciano a causa di una bassa offerta e un'elevata domanda. Piace la parte Alta di Coverciano, verde, signorile e caratterizzata da stabili storici di fine '800-inizi '900 e da immobili degli anni '70. Nella parte che si sviluppa lungo via D'Annunzio (zona "Quattro Stagioni") ci sono importanti ville signorili che, situate in collina, dominano la città e superano abbondantemente il milione di euro. Coverciano Bassa è composta principalmente da palazzine sorte tra gli anni '50 e '60 in edilizia popolare. Un appartamento ristrutturato costa da 3400 a 3600 € al mq. San Salvi si estende tra Bellariva e Coverciano in un'area tranquilla e poco trafficata adiacente all'omonimo parco. La zona è sorta nei primi anni del '900 con appartamenti in corti immerse nel verde e dotate di giardino privato; l'area è penalizzata dalla rumorosità della linea ferroviaria adiacente e dalla mancanza di parcheggio, motivo per cui le quotazioni sono inferiori, 3000 € al mq. Le ultime costruzioni risalgono al 2005 e si valutano da 7000 a 8000 € al mq. Il mercato delle locazioni è animato prevalentemente da lavoratori fuori sede che lavorano nelle industrie della zona. Una stanza si affitta a 400 € al mese.

Sono in aumento i prezzi dei quartieri di **Bellariva, Rovezzano e Varlungo**. La saturazione delle aree a ridosso del centro della città, dove l'acquisto immobiliare è diventato meno accessibile e più costoso, ha determinato uno spostamento della domanda nelle zone più periferiche tra cui Bellariva, Rovezzano e Varlungo. Acquistano sia famiglie che non riescono ad accedere al mercato più centrale dove c'è poca

offerta e prezzi in aumento, sia investitori che desiderano fare affitti brevi oppure casa vacanza e che trovano i prezzi delle zone centrali decisamente elevati. Un bilocale di 40 mq si acquista intorno a 200 mila €. **La zona è interessata dai lavori per il passaggio della tramvia che collegherà il centro della città con Bagni a Ripoli**, dal passaggio del nuovo ponte sull'Arno dal momento che quello esistente sarà utilizzato per il passaggio della tramvia. Bellariva è il quartiere più centrale, in cui acquistano anche dai quartieri limitrofi. La maggioranza dei condomini sono stati costruiti negli anni '60-'70 ad eccezione di alcuni palazzi dei primi anni del 1900. Una soluzione usata, in buono stato, si valuta mediamente intorno 3000 € al mq. In posizione più decentrata sorge Rovezzano, con un'offerta immobiliare caratterizzata in parte da abitazioni di tipologia popolare (ex IACP). Un'abitazione usata ha quotazioni medie di 2500 € al mq. Varlungo, che sorge in posizione intermedia tra gli altri due quartieri, offre abitazioni costruite tra gli anni '60 e gli anni '70, acquistabili a 2600 € al mq con punte di 3300 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnalano soprattutto contratti a canone concordato. Per un bilocale si spendono intorno a 600-700 € al mese.

A seguire, con +3,6%, la macroarea di Novoli-Careggi. Il quartiere che è cresciuto maggiormente è quello di **Novoli-Guidoni**. Aumenta infatti la domanda, anche in virtù dei numerosi interventi che hanno interessato l'area negli ultimi anni. Oltre al completamento della tramvia, da segnalare la realizzazione del Palazzo Findomestic, l'abbattimento e la ricostruzione di alcune soluzioni in edilizia popolare, l'ampliamento di alcune strutture di Student Housing, la costruzione di nuovi immobili nel Parco San Donato e l'apertura di un nuovo super store. L'area di Novoli, inoltre, è sempre molto apprezzata dagli investitori alla ricerca di 2-3 locali dal valore compreso tra 180 e 220 mila €. Il canone di un bilocale si attesta su 900 € al mese, i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero. Non mancano acquisti da parte di famiglie, il quartiere infatti è caratterizzato dalla presenza di scuole e servizi. Sempre richieste anche tipologie da trasformare in B&B e case vacanza, con i costi di una stanza che si attestano intorno a 70 € a notte. La zona di Novoli, costruita tra gli anni '60 e gli anni '70, registra quotazioni medie di 2600-2800 € al mq per soluzioni in buono stato, 2400 € al mq per quelle da ristrutturare.

Valori stabili nella macroarea Isolotto e in leggero aumento (+1,4%) per Poggio Imperiale-Bandino. In quest'ultima si segnala l'andamento della **zona sud** che registra valori in aumento. La motivazione si deve ricercare nella bassa offerta di immobili sul mercato e in una domanda, prevalentemente di abitazione principale, sempre sostenuta. Poco il nuovo presente, quello che c'è è ricavato dalla conversione di capannoni dismessi e mediamente si vende a 6000-7000 € al mq. C'è sempre più interesse per queste soluzioni alla luce del "Casa Green" anche se il quartiere offre soprattutto abitazioni in classe D e E. La zona, sorta principalmente negli anni '70, offre metrature medie che oscillano da 90 a 110 mq. Parliamo di un'area verde, servita, con immobili spesso in buono stato e dotati di spazi esterni. **Le quotazioni più elevate si registrano a S. Marcellino**, area residenziale costituita da terratetti, condomini e bifamiliari che spesso godono della vista sulle colline circostanti. Le quotazioni medie sono di 4000 € al mq (per un buon usato) con punte di 4500 € al mq per le soluzioni posizionate all'ultimo piano con terrazzo. Più popolare l'offerta abitativa di **Sorgane** che, nata come area in edilizia popolare dopo l'alluvione del 1966, si è rivalutata nel tempo grazie anche alle nuove costruzioni sorte tra il 2000 ed il 2007 le cui quotazioni medie sono di 2600 € al mq. Una zona intermedia è quella che si sviluppa intorno al Parco dell'Anconella, dove una soluzione usata in buono stato costa intorno a 3600 € al mq mentre quelle da ristrutturare si aggirano intorno a 3100 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona richiesta alimentata da famiglie ma anche da chi lavora presso il centro sportivo della Fiorentina che sorge nei pressi di viale Europa. Un bilocale si affitta a 800 € al mese. L'offerta in parte è stata ridotta dal ricorso dei proprietari all'affitto turistico. In futuro l'area sarà interessata dall'arrivo della tramvia.