

FIRENZE.MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2025

Tecnocasa: prezzi in aumento in città

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2025 i prezzi immobiliari di **Firenze** sono cresciuti del 2,1%.

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE VERONA I SEM 25 SU II SEM 24	
FIRENZE	I semestre 2025
Centro	0%
Poggio Imperiale-Bandino	0%
Isolotto	3,5%
Novoli-Careggi	3,2%
Campo di Marte	1,5%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

La macroarea del **Centro** evidenzia prezzi stabili, ma si segnala un rallentamento del mercato in seguito all'emanazione, a maggio, della legge comunale che limita il mercato degli affitti brevi. Questo ha creato incertezza negli investitori che si sono fermati nella ricerca dell'immobile da destinare a questa finalità e si stanno spostando fuori dal centro storico, non intaccato dalla norma. Alcuni proprietari stanno pensando di vendere l'immobile con non poche difficoltà. Resta sempre alta in centro la locazione a studenti, anche stranieri. Per un bilocale si chiedono 1200 € al mese. Resta invariato il mercato dell'abitazione principale che vede protagonisti spesso acquirenti stranieri, in calo gli americani, che desiderano una casa nel cuore della città. Resiste il segmento del lusso che punta su metrature di 200-250 mq, possibilmente con spazi esterni e affacci su piazze importanti e con top price di 10 mila € al mq. Mediamente si parla di un buon usato intorno a 4500 € al mq. A rilento 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.

Aumentano del 3,5% i prezzi delle case nella macroarea di **Isolotto** dove si segnala una ripresa dei valori immobiliari nell'omonimo quartiere. Piace in modo particolare l'area di **Isolotto Vecchio** dove ci sono costruzioni degli anni '50, immerse nel verde, particolarmente ambite. Non lontano passa la tramvia che arriva a Santa Maria Novella. L'aumento dei prezzi è dovuto a una carenza di offerta, molti immobili sono lasciati vuoti dai proprietari. Una soluzione in buono stato si vende a 3200 € al mq. Sul mercato si muovono spesso famiglie che ricercano la soluzione migliorativa. Nell'area più vicina al centro di Firenze (**Ponte alla Vittoria, via Bronzino, Ponte all'Indiano**) si concentrano prevalentemente investitori che desiderano fare casa vacanza e B&B oppure affittare a studenti. Una soluzione in buono stato si acquista a prezzi medi di 3200 € al mq. La camera si affitta a 500-600 € al mese. Nella zona più nuova, **Talenti**, ci sono costruzioni degli anni '60-'70 che si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq quando l'abitazione gode della vista sulle colline circostanti.

Crescono del 3,2% i valori delle case nella **macroarea di Novoli – Careggi**. Tra i quartieri con prezzi in rialzo ci sono **Rifredi** e **San Jacopino – Bozzi Peretola**. In leggero aumento le quotazioni a **Rifredi** il cui mercato immobiliare è dinamico, anche grazie alla presenza di due importanti poli universitari e la vicinanza del Tribunale. Si contano investitori che praticano affitti a studenti: per una camera doppia si chiedono intorno a 500-600 € al mese. Acquistano anche genitori di studenti. L'aumento dei valori si è registrato, in modo particolare, sulle soluzioni usate e in buono stato che non necessitano di interventi di ristrutturazione. Rifredi è una zona sorta tra gli anni 60 e gli anni '70. Particolarmente apprezzate le aree più interne, via Birri, via Mazzoni, via Romagnosi, via Sallustio, via Montelatici, piazza Giorgini. Si contano operazioni di frazionamento su vecchi stabili. Il nuovo costa 4000-5000 € al mq, l'usato in buono stato 3000-3200 € al mq, le case da

ristrutturare hanno prezzi medi di 2800-3000 € al mq. A Firenze Nova hanno costruito uffici e residenze per studenti. Non lontano da Rifredi passerà la tramvia che collegherà Firenze a Sesto Fiorentino.

Continuano ad aumentare i valori immobiliari nel quartiere di **San Jacopino**, non distante dalla stazione di Santa Maria Novella e appena fuori dalle mura del centro storico. Gli investitori che desiderano realizzare affitti turistici, non potendo più indirizzarsi verso il centro storico per il quale non sono più concesse le licenze, stanno optando per quest'area. Impiegano cifre di 200-240 mila € per acquistare bilocali e piccoli trilocali. La presenza della tramvia che collega il quartiere con l'aeroporto di Firenze è uno degli elementi che traina gli affitti brevi. La zona in futuro sarà interessata anche dalla nascita della nuova stazione dell'Alta Velocità, "Stazione Foster" che dovrebbe essere pronta per il 2028. Questo sta spingendo gli investitori. Chi cerca l'abitazione principale si orienta su 4-5 locali di cui c'è bassa offerta nella zona. 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. Nuove costruzioni sono presenti nel quartiere Leopolda acquistabili a 4500-5000 € al mq.

Continuano a crescere i prezzi nei quartieri di **Brozzi e Peretola**, la domanda aumenta ed è alimentata prevalentemente da famiglie alla ricerca dell'abitazione principale e che desiderano metrature ampie o soluzioni indipendenti con giardino a prezzi più accessibili. Ci sono aspettative di rivalutazione dell'area che dovrebbe essere interessata dal passaggio della tramvia che collegherà Campi Bisenzio a Firenze e alla luce della possibilità che siano studiate soluzioni che riducano l'impatto del passaggio aereo dal momento che sorge non lontano dall'aeroporto. Tra gli acquirenti, oltre a persone del posto anche residenti nei vicini quartieri di Baracca, Puccini e Novoli. **Peretola** offre terratetti, case di corte, cascine costruite a partire dal XVII secolo. Soluzioni in condomini degli anni '80 e '90 si possono acquistare a Brozzi e Quaracchi. Una soluzione usata si vende mediamente intorno a 2000 € al mq.

Stabili i valori nei quartieri di **Novoli, Baracca e Puccini**. Puccini è il quartiere più vicino al centro dove si alternano condomini degli anni '50 a soluzioni degli anni '70. Una soluzione ristrutturata si vende mediamente a 3000 € al mq. **Novoli** beneficia della presenza della Regione, dell'Università, della Questura. Questo crea un flusso di investitori che comprano piccoli tagli da mettere a reddito oppure tagli grandi da frazionare e rivendere che affittano a studenti o lavoratori fuori sede. Una stanza si affitta a 450-500 € al mese. I prezzi più bassi si registrano nel quartiere di Baracca dove si concentrano tipologie più popolari e un buon usato ha prezzi medi di 2500 € al mq. Sono stati parzialmente completati gli appartamenti della "Manifattura Tabacchi" a Firenze e i primi residenti hanno preso possesso degli immobili, in particolare per quanto riguarda le unità immobiliari di Zenit, Anilla e Puro, avviati nel 2022 e in fase di completamento. Il progetto complessivo di riqualificazione, che prevede circa 250 appartamenti, dovrebbe concludersi entro il 2026.

Valori in aumento nella **macroarea di Campo di Marte (+1,5%)**. Tra i quartieri in rialzo c'è **Oberdan - Gioberti**: piace perché servito da attività commerciali ed adiacente al Centro storico. Nella zona che include Lungarno del Tempio, viale Mazzini, viale Gramsci, piazza Beccaria e piazza Oberdan si concentrano palazzine e villini in stile liberty, ricercate da acquirenti che hanno un'ottima capacità di spesa. La restante offerta immobiliare si caratterizza per la presenza di condomini dei primi anni del 1900 e palazzine degli anni '70-'80. Le quotazioni per le tipologie migliori si attestano su 5000 € al mq con punte di 6000-6500 € al mq per quelle più nuove. Queste ultime si ottengono attraverso interventi di frazionamento. In genere comprano famiglie ma non mancano investitori che realizzano affitti brevi così come stranieri che acquistano pied-à-terre perché amano la città. A ridosso del Ponte Vecchio e in piazzale Michelangelo si arriva a prezzi medi di 10 mila € al mq. La domanda di locazione è elevata ma c'è poca offerta, un bilocale si affitta anche a 1000 € al mese.