

## FIRENZE. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2025

**Tecnocasa: quotazioni in aumento +2,4%.**

**Novoli apprezzata dagli investitori che affittano a studenti**

***Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 i prezzi delle case di Firenze sono aumentati del 2,4% rispetto al primo semestre 2025.***

I valori nella **macroarea centrale** sono rimasti stabili. Al momento non si vedono ancora gli effetti legati all'emanazione avvenuta a maggio della legge comunale che limita il mercato degli affitti brevi. Si segnala solo qualche incertezza negli investitori alla ricerca dell'immobile da destinare a questa finalità e che valutano se spostarsi fuori dal centro storico, non intaccato dalla norma. La maggioranza delle operazioni è fatta da investitori, anche stranieri. Resiste il segmento del lusso che punta su metrature di 200-250 mq, possibilmente con spazi esterni, affacci su piazze importanti e top price di 12-13 mila € al mq, cifre che si possono superare per le nuove costruzioni. Continuano i lavori per il recupero dell'ex ospedale militare di San Gallo da cui si dovrebbero ricavare appartamenti da destinare al mercato residenziale e turistico. Un altro importante intervento di recupero interesserà il complesso di S. Orsola. Il mercato delle locazioni vede protagonisti studenti stranieri ma anche imprenditori che vogliono posizionarsi sugli affitti brevi.

***In salita del 3,7% i prezzi delle case nella macroarea Novoli-Careggi.***

**A Rifredi i valori delle case sono cresciuti del 13,3%.** Le soluzioni da ristrutturare piacciono perché hanno metrature ampie e sono oggetto di acquisto anche da parte di investitori che poi provvedono a frazionare. La domanda in salita ha fatto aumentare i prezzi. L'area vanta la presenza di due poli universitari, del Tribunale e, di conseguenza, presenta un ottimo mercato delle locazioni. Sono sorti anche degli student housing. Si affitta con contratti transitori, per lo più a studenti. Un posto letto è arrivato a 600 € al mese. Il parco immobiliare di Rifredi risale agli anni '60 - '70. Particolarmente apprezzate le aree più interne, via Birri, via Mazzoni, via Romagnosi, via Sallustio, via Montelatici, piazza Giorgini. 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. Vanno avanti anche i lavori per la tramvia.

***Continuano ad aumentare i prezzi delle case nel quartiere di Novoli.*** I collegamenti con la tramvia, il facile raggiungimento dell'autostrada, il completamento di importanti centri direzionali (l'ultimo il palazzo della Findomestic) e la nascita del "Palazzo di Giustizia" rende l'area attrattiva sia per acquirenti di abitazione principale sia come casa vacanza. Sono state ultimate anche diverse case di nuova costruzione all'interno del Parco San Donato, sorto in luogo dell'ex area Fiat, e che si vendono intorno a 5000 € al mq. In zona acquistano sia acquirenti di abitazione principale sia investitori che affittano a studenti e lavoratori fuori sede. Sorgono qui diverse facoltà universitarie e il Palazzo di Giustizia. Negli ultimi anni per rispondere alla domanda di casa da parte di studenti sono sorti degli student housing. L'area di Novoli resta sempre molto apprezzata dagli investitori alla ricerca di 2-3 locali da affittare

oppure di ampie metrature da frazionare. Il quartiere risale agli anni '60-'70 e offre spesso metrature superiori a 60 mq. I prezzi medi si aggirano intorno a 2800 € al mq. Si è ridimensionato in zona il fenomeno delle case vacanza.

Mercato con prevalenza di acquisti per investimento nel quartiere di **Careggi-Dalmazia**: la vicinanza del polo ospedaliero di Careggi con l'omonimo ospedale e l'ospedale "Meyer" determina una buona domanda di acquisti per investimento. Da quando il comune è intervenuto per regolamentare il fenomeno della casa vacanza, nel quartiere è ripresa la domanda di affitti tradizionale che vede come protagonisti studenti e lavoratori fuori sede. Gli investitori impiegano cifre medie di 250-350 mila €. Un monolocale è arrivato a 900 € al mese. Il quartiere offre case costruite nei primi anni del 1900 con un boom registrato tra gli anni '60 e gli anni '70. Una soluzione usata in buono stato ha prezzi medi intorno a 3000 € al mq. In aumento la componente di acquisto sudamericana. In corso interventi di riqualificazione che saranno destinati a Student Housing.

Prezzi in salita nel quartiere di **Brozzi-Peretola**. C'è elevata domanda da parte di persone che desiderano acquistare l'abitazione principale e che, talvolta, arrivano dai quartieri limitrofi, tra cui Isolotto i cui prezzi sono decisamente più elevati. In questo momento c'è una ricerca di soluzioni di ampi spazi e anche di soluzioni indipendenti. Infatti, il quartiere **Peretola** offre sia terratetti sia case indipendenti. Soluzioni in condomini degli anni '80 e '90 si possono acquistare a Brozzi e Quaracchi. Una soluzione usata si vende mediamente intorno a 2200 € al mq. Si nota un rallentamento delle compravendite per migliorare la qualità abitativa perché spesso non si trova la casa giusta da acquistare. Non si registrano acquisti per investimento dal momento che i prezzi sono troppo elevati. Il quartiere è in attesa del completamento della tramvia che collegherà Campi Bisenzio a Firenze. Al momento esiste un servizio bus che collega il quartiere con la fermata della tramvia che dall'aeroporto porta in centro.

A seguire con un aumento dei prezzi del 2,6% la **macroarea di Campo di Marte**.

Sono in aumento i prezzi dei quartieri di **Bellariva, Rovezzano e Varlungo** nella seconda parte del 2025. La domanda è aumentata anche perché i prezzi più bassi della zona sud di Firenze attirano coloro che non riescono più ad accedere al più costoso mercato del centro e semicentro della città. La zona piace perché tranquilla e verde. La domanda si orienta su abitazioni con due o tre camere da letto, doppio bagno e posto auto o box. Si registra un aumento di investitori che destinano l'abitazione a affitti turistici o ad affitto studentesco. Nel quartiere arriverà a breve la tramvia che lo collegherà velocemente con il centro della città e con Bagno a Ripoli e sarà interessato dal passaggio del nuovo ponte sull'Arno.

A **Bellariva** la maggioranza dei condomini risale agli anni '60-'70 ad eccezione di alcuni palazzi costruiti nei primi anni del 1900. Una soluzione usata, in buono stato, si valuta intorno a 3500 € al mq. In posizione più decentrata sorge il quartiere di Rovezzano, con un'offerta immobiliare caratterizzata in parte da abitazioni di tipologia popolare (ex IACP). Un'abitazione usata ha quotazioni medie di 2500-3000 € al mq. **Varlungo** in posizione intermedia tra gli altri due



quartieri, offre abitazioni costruite tra gli anni '60 e gli anni '70 acquistabili a 3200 € al mq con punte di 3550 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si segnalano soprattutto contratti a canone concordato. Per un trilocale si spendono intorno a 800 € al mese.

Crescono i prezzi nella frazione di **Settignano e nel vicino comune di Fiesole**. Sono aumentati in modo particolare le soluzioni ristrutturate e in buono stato. Si parla di immobili d'epoca e di soluzioni anni '70. Si vende intorno a 3000 € al mq. E' una zona apprezzata per l'ottima qualità di vita e la vicinanza a Firenze. Sono disponibili anche soluzioni indipendenti. Settignano confina anche con Fiesole comune della provincia che, negli ultimi anni, ha sperimentato un sensibile aumento di richieste da parte di cittadini fiorentini che lasciano la città di Firenze per acquistare in quest'area sia perché sono disponibili soluzioni indipendenti ma anche e soprattutto per i prezzi sono più accessibili. Piace in modo particolare la frazione di Girone per la vicinanza all'autostrada per Firenze.

Stabili i valori nelle macroaree di **Poggio Imperiale-Bandino e Isolotto**.