

Il mattone tiene

La pandemia non ferma l'edilizia e il prezzo delle case è invariato

di **Marzio Fatucchi**
a pagina 8

Compravendite in calo solo in centro La pandemia non ferma l'edilizia a Firenze E il mercato immobiliare mantiene il suo valore

La crisi economica portata dalla pandemia ha intaccato solo in parte l'edilizia e la rendita immobiliare. Più la seconda che la prima. A dirlo sono i dati forniti dal Comune di Firenze sulle richieste di pratiche edilizie e l'analisi del mercato fiorentino fatta dall'Ufficio Gabetti e Professione casa. Negli uffici dell'assessorato all'Urbanistica, da gennaio a settembre 2020 sono stati 48 i permessi a costruire (la pratica più complessa dal punto di vista urbanistico) rilasciati rispetto ai 47 del 2019. Se si guarda alle pratiche più semplici (cioè le Scia e le Cila) i numeri sono in leggera diminuzione: di poche unità le Scia (segnalazione certificata di inizio attività, per interventi minori ma con l'esigenza di lavori strutturali), passate da 1.863 a 1.740. Più importante, invece, il calo per le Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata, senza lavori strutturali), scesi da 3.876 dell'anno scorso a 3.395. Insomma, gli interventi più importanti sono rimasti stabili (lo dimostrano anche le richieste dei pareri all'Ufficio paesaggistica, 872 nel 2019 e 821 quest'anno), i «lavoretti» sono diminuiti.

Per Palazzo Vecchio, poco cambia: il Comune, che ha incassato dagli oneri dell'urbanistica nel 2019 circa 7 milioni di euro, ha confermato l'introito anche quest'anno, in cui tutte le procedure sono diventate (e meno male, visto il lockdown) digitali. «È un dato interessante — commenta l'assessore all'Urbanistica Ce-

ilia Del Re — perché non c'è stato un "arresto" del settore, come temuto. Si è continuato a lavorare sia per i grandi che per gli altri interventi in edilizia». Certo, il 2019 non è stato un anno bellissimo, per l'edilizia, a causa del «blocco» del settore dopo il ricorso al Tar di Italia Nostra che aveva portata il Comune, praticamente in autotutela, a fermare tutte le pratiche nelle aree vincolate della città.

I segnali della crisi si vedono invece in modo più importante nel settore delle vendite e degli acquisti di immobili. Il report dell'Ufficio studi Gabetti e Professione casa indicano che si è contratto il numero delle vendite, senza che però questo abbia influito molto nel valore immobiliare del mercato in quasi tutta la città. «Nel primo semestre 2020 il numero di transazioni nel capoluogo toscano è stato di 2.051, dato in diminuzione (-17,6%) rispetto al primo semestre del 2019» si legge nel report. Ma la diminuzione del volume di affari non ha praticamente toccato il valore immobiliare: secondo Gabetti il calo finale dei prezzi è stato dell'1 per cento. Non solo. Il calo della domanda si è concentrato «nella zona del Centro Storico, mentre si è mantenuta stabile nelle zone dei Viali, Piazzale Michelangelo-Porta Romana, Salviatino e Bolognese». È evidente che è il minor appeal delle case ad uso turistico ad aver fatto scendere le compravendite, in una fascia del mercato che — hanno più volte ripetuto gli

analisti prima della pandemia — si comprava solo per investimento o messa a reddito, per affitti per turisti. E secondo Paolo di Martino, titolare dell'agenzia Gabetti Centro e Campo di Marte, si è «vista una leggera ripresa a partire da maggio 2020».

Marzio Fatucchi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

7

Milioni di euro
gli oneri di
urbanizzazione
incassati
dal Comune

48

**Permessi
a costruire**
rilasciati contro
i 47 dello
scorso anno

17,6%

**Il calo delle
transazioni**
a Firenze
nel primo
semestre





Al lavoro Un cantiere del gruppo Spagnoli nel centro di Firenze

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

mercoledì, Novembre 11, 2020

f G+ Instagram LinkedIn Twitter WhatsApp YouTube

BJ LIGURIA
BUSINESS JOURNAL

Guida Pratica Per La Ripartenza Trova Lavoro Start 4.0 Tutte Le Categorie Conf. Stampa Log In

Commercio & ristorazione Commercio

Mercato immobiliare a Genova, Gabetti: -19,5% rispetto a primo semestre 2019

I tempi medi di vendita si sono attestati su una media di 5-6 mesi

Da redazione - 11 Novembre 2020 16:18

Condividi su Facebook
 Condividi su Twitter

 Mi piace 0 tweet



Nel primo semestre 2020, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'ufficio Studi Gabetti, delle agenzie Gabetti e Grimaldi, Genova ha registrato un calo complessivo delle compravendite, dovuto all'impatto del periodo di lockdown, in un contesto di prezzi in calo. Positivo l'andamento delle vendite a partire da maggio/giugno.

Nel capoluogo genovese si sono realizzate 3.008 transazioni residenziali nel primo semestre 2020, **-19,5%** rispetto al primo semestre del 2019 (dati Agenzia delle Entrate). Le quotazioni hanno registrato nel settembre 2020 un calo del -1,7%, rispetto all'ultimo semestre 2019.

I **tempi medi di vendita si sono attestati su una media di 5-6 mesi**, ma, secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti e Grimaldi, si riscontrano anche tempi più brevi per le migliori occasioni in termini di rapporto qualità/prezzo. Al contrario, le soluzioni di scarso appeal a livello di prezzo, zona e tipologia hanno registrato tempi di vendita molto più lunghi.

Gli **sconti in sede di chiusura delle trattative si attestano intorno al 13,9%**, con **GABETTI**

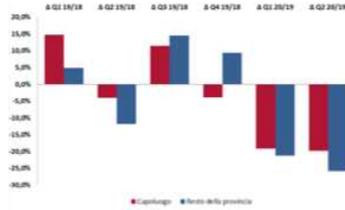
EVENTI IN LIGURIA

NOV 12 Gio 15:00 Bancopass, lo strumento per dial...
 Aggiungi Visualizza Calendario

Ovunque voi siate, noi ci siamo
 al telefono, con il PC e con l'App Mobile Banking UniCredit
 Scopri di più

Warning: A non-numeric value encountered in `/home/customer/www/liguria.bizjournal.it/public_html/content/themes/Newspaper/includes/wp_booster/td_block_line_997`

punte superiori per le zone periferiche.



Per quanto riguarda il **segmento pregio**, cresce la domanda in zona Albaro, soprattutto nelle vie di maggiore appeal quali Giordano Bruno, Righetti, Zara, Guerrazzi, Bovio, Camilla, Gambaro, Montallegro, Causa. In crescita la domanda anche a Carignano e Quarto. Nervi ha mostrato, invece, una maggiore stabilità in termini di compravendite, con una richiesta prevalente per le zone Pescetto, Palme e S. Ilario.

Centro e centro storico

Entrando nel dettaglio delle specifiche zone, in Centro le quotazioni hanno subito un leggero calo rispetto al secondo semestre del 2019, su una media di 2.700 euro al mq per il signorile in buono stato e di 2.350 euro al mq per le soluzioni medie in buono stato. Il signorile in ottimo stato ha quotazioni intorno ai 3.150 euro al mq, ma l'offerta di particolare pregio può raggiungere valori superiori a seconda delle specifiche caratteristiche.

Come commenta **Roberto Ruocco**, titolare dell'agenzia **Gabetti** di Genova Centro Foce: «Il primo trimestre del nuovo anno ha seguito la scia positiva del 2019 con una domanda di acquisto in aumento e un'offerta piuttosto stabile, ma con prezzi in leggera diminuzione. Dopo il lockdown, il mercato sembra ristabilizzarsi sui livelli del primo trimestre 2020, nonostante l'offerta si stia abbassando considerevolmente per il timore dei proprietari di muoversi in un mercato molto incerto. Maggiormente richiesta è l'area centrale e del levante cittadino, dove gli acquirenti prediligono **immobili** vista mare, spazi esterni e piani alti. I tagli più richiesti sono sia quelli più piccoli (40-50 mq) per investitori e giovani lavoratori, sia quelli più ampi (90-100 mq) per famiglie con un budget di spesa tra i 150-200 mila euro».

La zona del **Centro Storico** presenta quotazioni anch'esse in discesa, che per l'usato medio in buone condizioni risultano intorno ai 1.600 euro al mq. Occorre però fare una distinzione tra la zona dell'Università, oggetto di iniziative di **riqualificazione**, e la restante parte (Pré, zona via del Campo, San Bernardo) che rimane invece più popolare.

Carignano presenta quotazioni stabili intorno ai 3.000 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, mentre si passa a 3.200 euro al mq per il signorile in buono stato e a 3.900 euro al mq per l'ottimo stato.

Nel **Centro Est**, anche le zone di Castelletto e Righi hanno registrato quotazioni in ribasso, intorno ai 2.200 euro al mq per il medio in buono stato, mentre siamo rispettivamente a 2.350 euro al mq e 2.700 euro al mq per il signorile in buono stato.

Nel **Centro Ovest**, Sampierdarena registra quotazioni leggermente positive intorno ai 750-1.100 euro al mq per l'usato in buono stato, a seconda della tipologia. A Granarolo le quotazioni sono intorno ai 1.250 - 1.600 euro al mq per l'usato in buono stato, a seconda della tipologia. In zona Certosa le quotazioni sono intorno ai 600 - 800 euro al mq per le soluzioni usate in buone condizioni.

Vallate

In **val Polcevera**, in zona Bolzaneto, le quotazioni sono stabili, intorno ai 1.100 - 1.550 euro al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie. A Pontedecimo siamo sui 1.350 euro al mq per soluzioni medie usate in buone condizioni che scendono a 1.100 euro al mq in zona Rivarolo.

In **bassa val Bisagno** si registrano quotazioni in calo: siamo sui 1.100 - 1.500 euro al mq per l'usato in buono stato in zona Marassi. Quotazioni inferiori in zona Marassi - Quezzi, intorno ai 925 - 1.350 euro al mq. 1.150 - 1.450 euro al mq per l'usato in

ARTICOLI RECENTI



Borse più caute in apertura dopo l'euforia di ieri

10 Novembre 2020 09:53



Gestione emergenze, il sistema informativo del Comune di Genova premiato al...

6 Novembre 2020 15:50



Bandi Covid per le imprese, la Regione al lavoro per la...

9 Novembre 2020 17:59



Covid, la denuncia di un infermiere del San Martino: «Di nuovo...

6 Novembre 2020 17:23



Concessioni commercio ambulante, Benveduti: «Serve approvazione governo»

10 Novembre 2020 14:16



buono stato a seconda della tipologia a Staglieno – Terpi – Sant’Eusebio, che diventano 1.200 – 1.500 euro al mq in zona San Fruttuoso.

In **alta val Bisagno**, le quotazioni sono in lieve calo e si attestano intorno ai 975 – 1.200 euro al mq per le soluzioni usate in buono stato in zona San Gottardo – Molassana e intorno ai 975 – 1.150 euro al mq in zona Valle Geirato.

Foce e Levante

Passando al **medio Levante**, Albaro registra una diminuzione delle richieste. Nella zona si riscontra ampia variabilità in relazione alle diverse tipologie immobiliari: l’usato civile in buone condizioni, che risulta essere la tipologia prevalente, si attesta intorno ai 2.600 euro al mq; allo stesso tempo vi è un’offerta di tipologia economica, con quotazioni più contenute (2.050 euro al mq, con prezzi intorno ai 1.900 euro mq per le unità da ristrutturare). Nell’ambito della stessa macro zona, le soluzioni signorili sono invece su una media di 3.700 euro al mq per l’usato in buono stato e di 4.450 euro al mq in caso di immobili signorili in ottimo stato in contesti privati o vicini al mare. Si distinguono ulteriormente da tali medie le soluzioni d’alto pregio e le nuove soluzioni dotate di elevati standard di efficienza energetica (in particolare in zona Jenner, Camilla, Gambaro, Montallegro, Causa).

Foce ha prezzi medi intorno ai 2.800 euro al mq per il signorile in buono stato, che salgono a 3.250 euro al mq per le soluzioni in ottimo stato, mentre l’usato civile in buone condizioni ha valori medi di 2.350 euro al mq. Sturla ha mostrato quotazioni leggermente in calo, intorno ai 2.300 euro al mq per il signorile in buono stato e ai 2.050 euro al mq per l’usato medio in buone condizioni.

Quotazioni in leggero calo in zona **Borgoratti**, in cui siamo su una media di 1.475 euro al mq per l’usato in buono stato a seconda delle tipologie, mentre zona San Martino, in riferimento alla stessa tipologia si è tenuta stabile con 1.600 euro al mq.

Per quanto riguarda il **Levante** le quotazioni sono risultate stabili o in calo. A Nervi le soluzioni usate medie in buono stato si attestano intorno ai 2.550 euro al mq, mentre siamo su una media di 3.300 euro al mq in caso di soluzioni signorili. A Quinto prezzi in calo, per le stesse soluzioni siamo rispettivamente a 2.750 e 3.250 euro al mq. Si distinguono da tali valori medi gli immobili di particolare pregio che possono raggiungere quotazioni superiori. Infine, a Quarto si registrano quotazioni per l’usato medio in buono stato intorno ai 2.550 euro al mq, che salgono a 3.400 euro al mq per il signorile.

Come commenta **Valentina Visini**, titolare dell’agenzia Gabetti di Genova San Martino-Nervi: «Il numero di compravendite e la domanda di acquisto/affitto sono rimasti sostanzialmente stabili nel periodo 2019-2020, nonostante l’evidente situazione di emergenza sanitaria in corso. Anche i prezzi stanno seguendo lo stesso trend, ma con una leggera flessione derivante dall’andamento naturale del mercato di Genova. Molto apprezzati, rispetto al periodo pre-Covid, sono gli spazi esterni che diventano un elemento di assoluta importanza nella scelta dell’abitazione, mentre le zone più ricercate per gli investimenti sono San Martino, San Fruttuoso, Borgoratti e Sturla dove per soluzioni in bilocale / trilocale si spende mediamente tra 100-150 mila euro. Tagli di almeno 100 mq sono richiesti nel Levante genovese nei quartieri di Quarto, Quinto e Nervi, con parziale vista mare e possibilità di posto auto. I tempi medi di vendita si aggirano attorno a sei mesi con uno sconto intorno al 10% in fase di trattativa, ma con particolare propensione a nuove compravendite grazie ai tassi di mutui favorevoli. Il Superbonus 110% sarà un incentivo valido per la riqualificazione dei condomini genovesi e uno stimolo a nuove compravendite».

Medio Ponente e Ponente

Nel **Medio Ponente** si sono registrati prezzi in calo per Cornigliano, dove le quotazioni per l’usato in buono stato si attestano tra i 850 e i 1.100 euro al mq per l’economico e civile. A Sestri l’usato in buono stato ha registrato quotazioni in calo intorno ai 1.175 – 1.550 euro al mq per gli immobili di tipologia economica e civile.

Per quanto riguarda il **Ponente**, che presenta nel complesso quotazioni stabili, a Pegli le quotazioni medie per le soluzioni civili in buono stato sono di circa 2.200 euro al mq. A Voltri le quotazioni si attestano intorno ai 1.750 euro al mq per il medio in

buono stato. A Pra' le quotazioni per gli immobili di tipologia economica variano tra 875 - 1.175 euro circa al mq a seconda dello stato.

TAG [genova](#) [gruppo Gabetti](#) [mercato immobiliare](#)

Articolo precedente

Banca d'Italia: effetto Covid durissimo in Liguria, occupazione -2,4%

Prossimo articolo

Tavolo porto-città di Genova chiede alle associazioni di categoria proposte per di Ristori

Warning: A non-numeric value encountered in /home/customer/www/liguria.bizjournal.it/public_html/wp-content/themes/Newspaper/includes/wp_booster/td_block.php on line 997

ARTICOLI CORRELATI ALTRI ARTICOLI



Lavoro

Just Eat, dal 2021 modello Scoober anche per i 200 rider genovesi



Enti locali

Amt: sospesi bus scolastici, prolungata linea 8 fino a Bolzaneto



Commercio & ristorazione

Alimentari e supermercati aperti oltre le 21 anche a Genova



Enti locali

Genova, fino al 20 novembre in via Siffredi limite dei 30 km/h



Innovazione

L'it alle cyborg olimpiadi con due dispositivi per i movimenti della mano



Enti Pubblici

Linea Condivisa contesta la tensostruttura davanti al San Martino e chiede commissariamento della dirigenza ospedaliera



LASCIA UNA RISPOSTA

Commenta:

Nome*

E-mail:*

Sito web:

Do il mio consenso affinché un cookie salvi i miei dati (nome, email, sito web) per il prossimo commento.

Pubblica il commento

Questo sito usa Akismet per ridurre lo spam. [Scopri come i tuoi dati vengono elaborati.](#)

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Link: <http://www.nove.firenze.it/edilizia-firenze-in-controtendenza-nel-2020.htm>

Questo sito contribuisce alla audience di



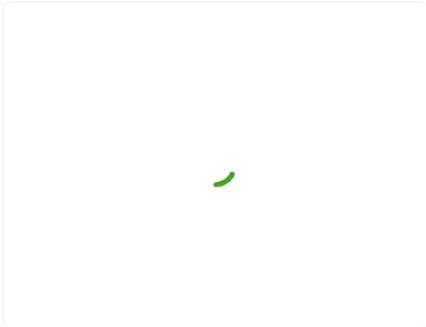
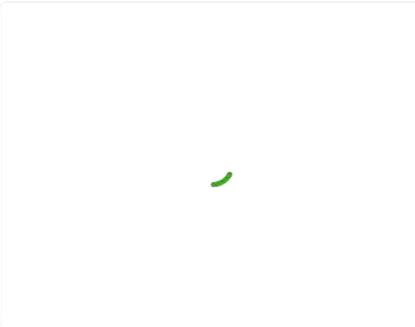
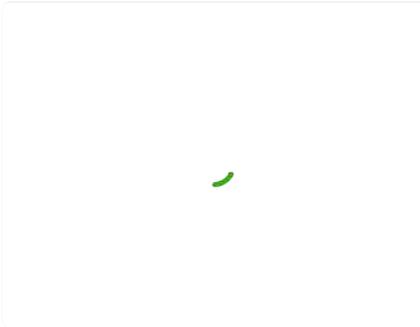
Previsioni Meteo Firenze 13° 18°

mercoledì 11 novembre 2020

Mi piace 10.488



- Home
- Cronaca
- Economia
- Fiorentina
- Q. Inchieste & Speciali**
- Imprese & Professioni
- Dossier
- Rubriche ▾
- Servizi ▾
- Contatti



Prima / Economia / Edilizia: Firenze in controtendenza nel 2020

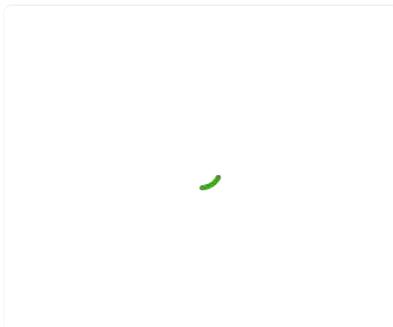
Cerca in archivio

Edilizia: Firenze in controtendenza nel 2020

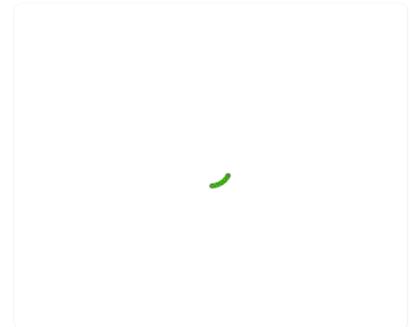
mercoledì 11 novembre 2020 ore 13:57 | Economia [Tweet](#)



Non crollano pratiche depositate e il Comune incassa oneri per oltre 7 milioni di euro. Il 100% dei depositi avviene in digitale. Accolte tutte le richieste di esenzione Cosap per facciate e tetti ad oggi pervenute. Ma si riduce in città l'andamento delle compravendite del primo semestre 2020



Firenze in controtendenza rispetto al panorama nazionale emerso nel periodo di *emergenza Covid* per i depositi di pratiche edilizie: nel 2020 i dati non subiscono scossoni e si mantengono sostanzialmente in linea con i numeri gestiti dagli uffici dell'Edilizia del Comune nel 2019. Analoga la situazione relativa agli oneri incassati nel 2020 dal Comune di Firenze per gli interventi edilizi avviati: il dato si attesta sugli oltre 7 milioni di euro, in linea con gli incassi 2019. Il 100% dei depositi di pratiche agli uffici dell'Edilizia avviene oggi in formato digitale: se infatti nel 2019 erano soggette a deposito esclusivamente digitale le Cila e le abitabilità, dal 2020 tutti i depositi avvengono



[report this ad](#)

L'Amministratore Risponde

MARCO SUISOLA AMMINISTRAZIONI SRL

Un'altra domanda sulla cassetta delle lettere

Sezione sponsorizzata

Europe Direct

L'elezione di Dario Nardella a Presidente della rete Eurocities

Sezione sponsorizzata

Imprese & Professioni

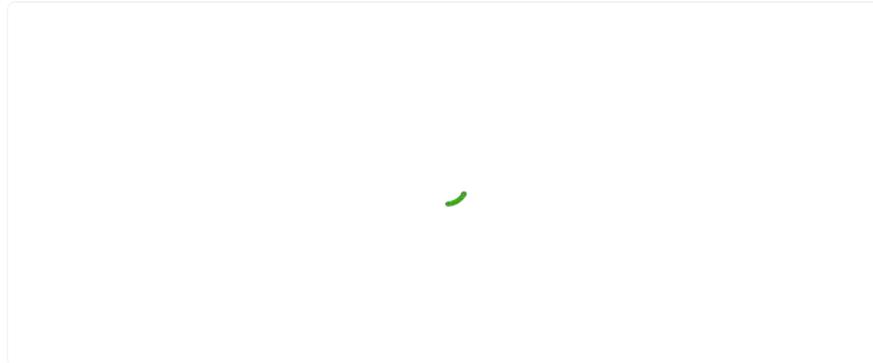
Domicilio digitale: in partenza le diffide per i giornalisti sprovvisti di PEC

Covid-19: come

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

in digitale, inclusi quelli per le richieste di autorizzazione paesaggistica. Ciò consente la continuità delle attività degli uffici anche in modalità lavoro agile. Nel dettaglio: i permessi rilasciati sono stati 48 nel 2020 rispetto ai 47 del 2019, mentre sono stati 5 quelli negati nel 2020 rispetto ai 14 dell'anno precedente; le Cila depositate sono passate dalle 3876 nel 2019 alle 3395 del periodo gennaio-settembre 2020; le Scia con verifica positiva sono state 1740 nel 2020 rispetto alle 1863 del 2019; quelle inefficaci sono state 135 nel 2020 rispetto alle 128 dell'anno precedente. Per quanto riguarda l'ufficio paesaggistica, le richieste sono state 821 nel 2020 rispetto alle 872 del 2019; mentre gli esiti sono stati 713 nel 2020 e 797 nel 2019.

Nel frattempo sono arrivate, e sono state tutte esaminate e accolte dagli uffici, le prime richieste nell'ambito dell'avviso pubblicato a maggio scorso (e tuttora aperto) per l'extrabonus del Comune con l'esenzione totale della *Cosap* per gli interventi di rifacimento delle facciate e dei tetti a fini di risparmio energetico. Un incentivo che va ad aggiungersi al 'bonus facciate' attivato dal governo con la legge di bilancio 2020. Dopo la circolare dell'Agenzia delle Entrate che illustra il perimetro degli interventi ammessi al bonus, il Comune di Firenze ha infatti deciso di fare un passo ulteriore a sostegno dei cittadini. Sulla base di quanto previsto dalla circolare, la detrazione del 90% per i lavori è riconosciuta per tutte le tipologie di immobili (che ricadono in zona A e B) e per tutti i contribuenti, compresi i titolari di reddito d'impresa (ovvero anche alberghi o società che detengono immobili in via strumentale all'attività). Rientrano nell'ambito dei lavori agevolabili anche gli interventi di risparmio energetico che riguardino la facciata e tutte le spese connesse.

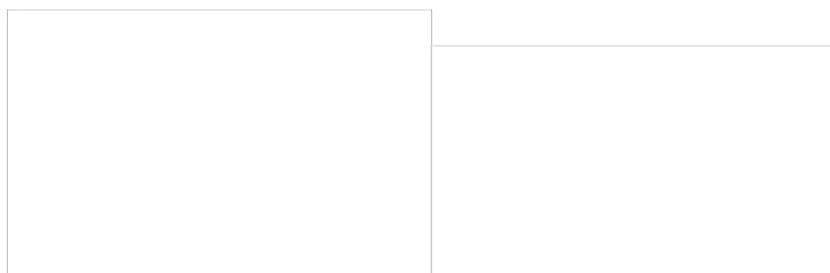
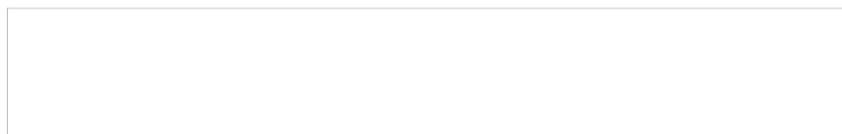


IL NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI HA RISENTITO DEL PERIODO DI LOCKDOWN

Nel primo semestre 2020 il numero di transazioni nel capoluogo toscano è stato di **2.051**, dato in diminuzione (-17,6%) rispetto al primo semestre del 2019 (Agenzia delle Entrate).

Secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, a Firenze si sono registrati prezzi in lieve diminuzione (-1%) nei primi nove mesi del 2020, rispetto alla chiusura del 2019. I **tempi medi di vendita** sono stati intorno ai **5 mesi**, mentre rimangono più lunghi nei casi in cui i prezzi non sono stati riallineati e per le soluzioni di scarso appeal a livello di contesto, affacci, piano e caratteristiche intrinseche. Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative, nei primi sei mesi del 2020, sono stati su una media del **11,2%**.

Transazioni residenziali a Firenze per trimestre e variazione tendenziale



riprendere laboratori e stage in presenza?



Editoria: sostegno alla libertà di informazione

Sei un'azienda?

Hai qualcosa da raccontare? **Contattaci!**

Ultimi articoli



Tpl, a Firenze agevolazioni per gli studenti universitari



La carta geografica della Toscana in ogni scuola

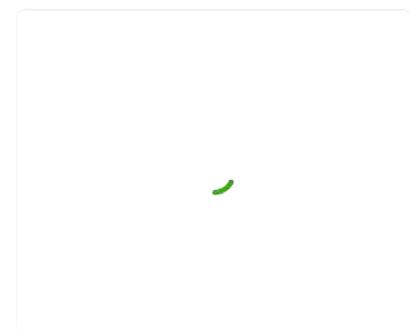


Caffè storici aperti al 50%, messe le luci di Natale in via Tornabuoni



Covid Toscana 11 novembre: 2507 nuovi casi e 53 decessi

Calendario 2020



ezoic

report this ad

Articoli più letti

Ultima Settimana

Morto all'improvviso Gaetano Ceccatelli, Galluzzo in lutto

1476

Cambia il 'Padre nostro': nuova versione dal 29 novembre 2020

940

Veicolo in fiamme sulla Fi-Pi-Li, code in corso

754

Covid, la Toscana cambia colore? Si decide in queste ore

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda il mercato di pregio, ha subito un calo della domanda la zona del Centro Storico, mentre si è mantenuta stabile nelle zone dei **Viali, Piazzale Michelangelo-Porta Romana, Salviatino e Bolognese**. Maggiore è la richiesta per appartamenti nuovi/ristrutturati o in buono stato all'interno di palazzi d'epoca o contesti prestigiosi, mediamente di circa 150 mq e 3 camere da letto; la presenza del box o posto auto e della terrazza o giardino privato rimangono elementi di particolare rilevanza nella scelta dell'immobile.

Le quotazioni per immobili di pregio ristrutturati, a seconda delle specificità, si attestano tra i 4.700 € e i 7.200 € al mq nel **Centro Storico**, mentre siamo tra i 4.950 e i 7.200 € al mq per i **Lungarni**.

Nelle zone **Piazzale Michelangelo, Bellosguardo** per le stesse soluzioni siamo invece tra i 4.700 e i 6.500 € al mq.

In questo segmento di mercato i tempi medi di vendita si attestano intorno agli 7-8 mesi, a seconda delle zone, mentre per quanto riguarda gli sconti in sede di chiusura delle trattative si riscontra un'ampia variabilità in relazione al rapporto qualità/prezzo dell'immobile: nei casi in cui tale parametro è adeguato, la trattabilità media è intorno al 9-10%.

Secondo l'esperienza delle agenzie Gabetti e Professionecasa presenti sul territorio, le zone più richieste risultano essere Oltrarno, Porta Romana e Viale Mazzini.

Considerando il mercato del Centro Storico nel suo complesso, senza riferirci a particolari soluzioni di pregio, abbiamo un riscontro negativo in termini di compravendite, con tempi medi di vendita intorno ai 7-8 mesi e sconti intorno al 10%.

Per quanto riguarda le quotazioni (escludendo le particolari soluzioni di pregio) nel Centro Storico di Firenze, in zona Duomo - Santa Croce siamo su una media di circa 4.330 - 5.090 euro al mq rispettivamente per le soluzioni civili e signorili in buono stato. Per le stesse tipologie siamo a 3.930 - 4.630 euro al mq in **Sant'Ambrogio**, a 3.980 - 4.580 euro al mq in zona **San Marco - San Gallo** e a 4.180 - 4.480 euro al mq in **Santo Spirito - San Niccolò**.

Come commenta **Paolo di Martino**, titolare dell'agenzia Gabetti Centro e Campo di Marte - Coverciano di Firenze: "L'andamento delle compravendite nel periodo pre-covid risultava stabile, ma ha visto una leggera ripresa a partire da maggio 2020. Anche domanda e offerta sono rimaste pressoché invariate, con una leggera flessione dell'offerta nel centro di Firenze dovuta all'attendimento da parte dei proprietari. Stabili anche le quotazioni. Il budget di spesa medio, per un quadrilocale da 80-100 mq che è il taglio più richiesto dalle famiglie, si aggira intorno ai 250 mila euro nelle zone più periferiche e ai 350 mila euro nelle zone più centrali. Le zone più ricercate si confermano, oltre al Centro, i **quartieri Campo di Marte, Coverciano, Statuto, Dalmazia e Sesto fiorentino**, fuori da Firenze. A seguito della pandemia, le caratteristiche più richieste sono il vano in più e lo spazio esterno".

Passando al Centro e al Semicentro, siamo intorno ai 3.540 euro al mq per gli immobili civili in buono stato in zona **Mazzini - Masaccio - Oberdan - Beccaria e Libertà**, dove abbiamo anche un'offerta di immobili di maggiore prestigio, che si attesta su una media di 4.630 euro al mq. Siamo rispettivamente a 2.730 - 2.800 euro al mq per la stessa tipologia in zona **Statuto e Campo di Marte**, che salgono a 3.150 - 3.500 euro al mq per le soluzioni signorili.

Come commenta **Marco Monteleone**, titolare dell'agenzia Grimaldi di Firenze Campo di Marte: "Nei mesi di maggio e giugno il mercato delle compravendite ha tenuto l'andamento positivo del primo trimestre grazie alla conclusione di trattative di vendita avviate all'inizio dell'anno e poi sospese con il lockdown. A essere in aumento sono anche la domanda e l'offerta di acquisto. La tipologia edilizia più richiesta - nelle **zone di Campo di Marte, Rifredi, Novoli, via dello Statuto** e in tutta l'area che guarda a nord della città - è il piccolo taglio composto da una/due camere da letto con cucina abitabile per coppie giovani o mature, ma anche lavoratori, per un budget che va dai 140 ai 200 mila euro. Molto richiesto lo spazio esterno e il terrazzo, ma i prezzi in questo caso sono più elevati e non vi è offerta nelle zone menzionate. In crescita è la richiesta di affitto soprattutto da parte di giovani, anche stranieri, che non sempre riescono ad avere le garanzie necessarie per accedere ai mutui bancari. L'offerta in locazione è però in diminuzione in quanto diversi proprietari sembrano optare, nel periodo post-lockdown, più per la vendita che per l'affitto".

In zona **Galluzzo - Certosa** siamo invece a 2.650 euro al mq per il civile in buono stato e a 2.900 euro al mq in caso di immobili signorili.

In zona **Coverciano** le quotazioni sono intorno ai 2.930 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, quotazioni simili in zona **Firenze Sud**, mentre siamo a 2.550 euro al mq in zona **Varlungo - Aretina** e 2.590 euro al mq per **Gavinana**.

In zona **Isolotto - Argin Grosso e Legnaia** abbiamo quotazioni per il civile in buone condizioni intorno ai 2.200

	711	👍
Covid: morto a 63 anni Duccio Cipriani, Prato in lutto	693	👍
Coronavirus, Gianfranco Monti: "Ieri ho avuto un po' di paura"	688	👍
Galluzzo: il funerale di Gaetano strappa applausi e lacrime	627	👍
Vernacoliere a rischio chiusura, parla Cardinali	536	👍
Covid: tamponi al Galluzzo, lunghe code nel pomeriggio in viale Tanini	517	👍
E' possibile considerare pertinenza dell'abitazione un garage situato a distanza?	502	👍

Ultimo Mese

"In Toscana ristoranti aperti fino alle 22 e bar fino alle 20"	3282	👍
E' possibile considerare pertinenza dell'abitazione un garage situato a distanza?	2133	👍
Cambia il 'Padre nostro': nuova versione dal 29 novembre 2020	1819	👍
Morto all'improvviso Gaetano Ceccatelli, Galluzzo in lutto	1476	👍
La vita drammatica di un "rompicoglioni"	894	👍
Sosta a Firenze: gratis per i residenti nelle strisce blu, ecco le vetofonie	829	👍
Guerriglia a Firenze: le sorprese della politica	773	👍
A Firenze è attivo Prenotafacile: come prenotare visite ed esami on-line	760	👍
Veicolo in fiamme sulla Fi-Pi-Li, code in corso	754	👍
Lucca Comics & Games 2020: tutto quello che c'è da sapere	742	👍

euro al mq e 2.650 euro al mq; per **San Quirico - Ponte a Greve** e per **Legnaia**, in caso di immobili signorili, quotazioni pari a 2.750 e 2.850 euro al mq.

In zona **San Iacopino - Puccini** si sono registrate quotazioni intorno ai 2.590 euro al mq per le soluzioni medie in buono stato, intorno ai 2.250 euro al mq a **Firenze Nova** e **Castello - Le Panche**, a 2.200 euro al mq in zona **Careggi** e 2.240 euro al mq **Firenze Nord**, infine a 2.050 euro al mq in zona **Guidoni - Novoli - Baracca**.

Siamo infine a 1.850 euro al mq per il civile usato in buone condizioni a **Peretola - Brozzi - Pistoiese**, e a 2.290 euro al mq per la zona **Rifredi**.

Per quanto riguarda la zona collinare, vediamo quotazioni leggermente più elevate per **Arcetri - Pian de' Giullari - San Michele a Monteripaldi** e **Piazzale - Bellosguardo - Bobolino**. Nel primo caso siamo a 3.980 euro al mq per l'usato medio in buono stato e a 4.890 euro al mq in caso di immobili signorili. Nel secondo a 3.930 e 4.580 euro al mq.

A **Montughi, Settignano, Fiesole, Serpiolle, La Pietra - Trespiano** siamo tra i 2.600 e i 2.940 euro al mq, a seconda delle zone, per l'usato medio in buono stato e a 3.100 - 3.430 euro al mq in caso di immobili signorili.

Soffiano è su una media di 2.550 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, mentre siamo a 3.130 euro al mq per **Porta Romana - Senese**.

- 📍 [Cassa Depositi e Prestiti inaugura la sede di Firenze](#)
- 📍 [Trasformano un ufficio in abitazione, scatta il sequestro](#)

Redazione Nove da Firenze

Tag [firenze](#) [euro](#) [lavoro agile](#) [agenzia delle entrate](#) [reddito](#) [risparmio energetico](#) [piazzale michelangelo](#)
[porta romana](#) [salviatino](#) [lungarno](#) [bellosguardo](#) [centro storico di firenze](#) [duomo di modena](#)
[sant'ambrogio](#) [san marco](#) [san gallo](#) [campo di marte](#) [coverciano](#) [domanda](#) [dalmazia](#)
[sesto fiorentino](#) [pandemia](#) [giuseppe mazzini](#) [masaccio](#) [cesare beccaria](#) [grimaldi](#)
[firenze campo di marte](#) [lockdown](#) [rifredi](#) [novoli](#) [via dello statuto](#) [mutuo](#) [galluzzo](#) [varlungo](#)
[gavinana](#) [isolotto](#) [legnaia](#) [ponte a greve](#) [firenze nova](#) [careggi](#) [peretola](#) [brozzi](#) [pistoia](#) [arcetri](#)
[pian dei giullari](#) [monteripaldi](#) [giardino del bobolino](#) [montughi](#) [settignano](#) [fiesole](#) [serpiolle](#)
[trespiano](#)

Nove da Firenze

On line sin dal 1997, il primo giornale web fiorentino è editato da Comunicazione Democratica, associazione culturale (iscritta al Registro regionale delle associazioni di promozione sociale), che raccoglie il gruppo dei fondatori.

Aperion.it - Digital Marketing Agency

Da oltre 23 anni siamo partner delle aziende che vogliono far decollare il proprio business. Abbiamo aiutato centinaia di imprese a costruire e consolidare la propria presenza sul web, gestendo ogni progetto in maniera personalizzata.

Rubriche

- [Tutte le notizie di oggi](#)
- [Archivio notizie](#)
- [Visita Medico Sportiva](#)

Redazione

- [Chi siamo](#)
- [Contatti](#)
- [Pubblicità](#)
- [I link dell'informazione in Toscana](#)



TESTATA: FIRENZETODAY.IT

DATA: 11 NOVEMBRE

CLIENTE: GABETTI

FIRENZETODAY ≡ Sezioni

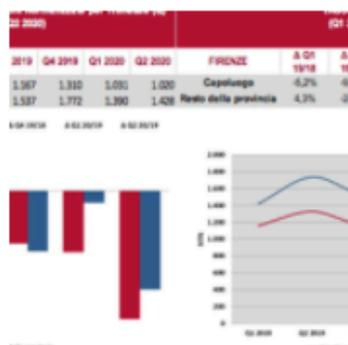
Economia



Economia

Il numero delle compravendite di abitazioni ha risentito del periodo di lockdown ma i valori non hanno subito cali significativi

I dati inerenti al numero delle compravendite, con le rispettive percentuali di decremento, sono rilevati su base semestrale dall'Agenzia delle Entrate. I dati segnalati invece come Ufficio Studi Gabetti (scontistica, prezzi e tempi medi di vendita) sono rilevati sui primi 9 mesi dell'anno, volendo l'Ufficio Studi rilevare i trend pre, durante e post pandemia, al fine di fornire un sentiment del mercato il più attuale possibile



Nel primo semestre 2020 il numero di transazioni nel capoluogo toscano è stato di 2.051, dato in diminuzione (-17,6%) rispetto al primo semestre del 2019 (Agenzia delle Entrate). Secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, a Firenze si sono registrati prezzi in lieve diminuzione (-1%) nei primi nove mesi del 2020, rispetto alla chiusura del 2019. I tempi medi di vendita sono stati intorno ai 5 mesi, mentre rimangono più lunghi nei casi in cui i prezzi non sono stati riallineati e per le soluzioni di scarso appeal a livello di contesto, affacci, piano e caratteristiche intrinseche. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative, nei primi sei mesi del 2020, sono stati su una media del 11,2%. Per quanto riguarda il mercato di pregio, ha subito un calo della domanda la zona del Centro Storico, mentre si è mantenuta stabile nelle zone dei Viali, Piazzale Michelangelo-Porta Romana, Salviatino e Bolognese.

TESTATA: FIRENZETODAY.IT**DATA: 11 NOVEMBRE****CLIENTE: GABETTI**

Maggiore è la richiesta per appartamenti nuovi/ristrutturati o in buono stato all'interno di palazzi d'epoca o contesti prestigiosi, mediamente di circa 150 mq e 3 camere da letto; la presenza del box o posto auto e della terrazza o giardino privato rimangono elementi di particolare rilevanza nella scelta dell'immobile. Le quotazioni per immobili di pregio ristrutturati, a seconda delle specificità, si attestano tra i 4.700 € e i 7.200 € al mq nel Centro Storico, mentre siamo tra i 4.950 e i 7.200 € al mq per i Lungarni. Nelle zone Piazzale Michelangelo, Bellosguardo per le stesse soluzioni siamo invece tra i 4.700 e i 6.500 € al mq. In questo segmento di mercato i tempi medi di vendita si attestano intorno agli 7-8 mesi, a seconda delle zone, mentre per quanto riguarda gli sconti in sede di chiusura delle trattative si riscontra un'ampia variabilità in relazione al rapporto qualità/prezzo dell'immobile: nei casi in cui tale parametro è adeguato, la trattabilità media è intorno al 9-10%.

Secondo l'esperienza delle agenzie Gabetti e Professionecasa presenti sul territorio, le zone più richieste risultano essere Oltrarno, Porta Romana e Viale Mazzini. Considerando il mercato del Centro Storico nel suo complesso, senza riferirci a particolari soluzioni di pregio, abbiamo un riscontro negativo in termini di compravendite, con tempi medi di vendita intorno ai 7-8 mesi e sconti intorno al 10%. Per quanto riguarda le quotazioni (escludendo le particolari soluzioni di pregio) nel Centro Storico di Firenze, in zona Duomo - Santa Croce siamo su una media di circa 4.330 - 5.090 euro al mq rispettivamente per le soluzioni civili e signorili in buono stato. Per le stesse tipologie siamo a 3.930 - 4.630 euro al mq in Sant'Ambrogio, a 3.980 - 4.580 euro al mq in zona San Marco - San Gallo e a 4.180 - 4.480 euro al mq in Santo Spirito - San Niccolò. Come commenta Paolo di Martino, titolare dell'agenzia Gabetti Centro e Campo di Marte - Coverciano di Firenze: "L'andamento delle compravendite nel periodo pre-covid risultava stabile, ma ha visto una leggera ripresa a partire da maggio 2020. Anche domanda e offerta sono rimaste pressoché invariate, con una leggera flessione dell'offerta nel centro di Firenze dovuta all'attendismo da parte dei proprietari.

TESTATA: FIRENZETODAY.IT

DATA: 11 NOVEMBRE

CLIENTE: GABETTI

Stabili anche le quotazioni. Il budget di spesa medio, per un quadrilocale da 80-100 mq che è il taglio più richiesto dalle famiglie, si aggira intorno ai 250 mila euro nelle zone più periferiche e ai 350 mila euro nelle zone più centrali. Le zone più ricercate si confermano, oltre al Centro, i quartieri Campo di Marte, Coverciano, Statuto, Dalmazia e Sesto fiorentino, fuori da Firenze. A seguito della pandemia, le caratteristiche più richieste sono il vano in più e lo spazio esterno”. Passando al Centro e al Semicentro, siamo intorno ai 3.540 euro al mq per gli immobili civili in buono stato in zona Mazzini - Masaccio - Oberdan - Beccaria e Libertà, dove abbiamo anche un’offerta di immobili di maggiore prestigio, che si attesta su una media di 4.630 euro al mq. Siamo rispettivamente a 2.730 - 2.800 euro al mq per la stessa tipologia in zona Statuto e Campo di Marte, che salgono a 3.150 - 3.500 euro al mq per le soluzioni signorili. Come commenta Marco Monteleone, titolare dell’agenzia Grimaldi di Firenze Campo di Marte: “Nei mesi di maggio e giugno il mercato delle compravendite ha tenuto l’andamento positivo del primo trimestre grazie alla conclusione di trattative di vendita avviate all’inizio dell’anno e poi sospese con il lockdown. A essere in aumento sono anche la domanda e l’offerta di acquisto. La tipologia edilizia più richiesta - nelle zone di Campo di Marte, Rifredi, Novoli, via dello Statuto e in tutta l’area che guarda a nord della città - è il piccolo taglio composto da una/due camere da letto con cucina abitabile per coppie giovani o mature, ma anche lavoratori, per un budget che va dai 140 ai 200 mila euro. Molto richiesto lo spazio esterno e il terrazzo, ma i prezzi in questo caso sono più elevati e non vi è offerta nelle

TESTATA: FIRENZETODAY.IT**DATA: 11 NOVEMBRE****CLIENTE: GABETTI**

zone menzionate. In crescita è la richiesta di affitto soprattutto da parte di giovani, anche stranieri, che non sempre riescono ad avere le garanzie necessarie per accedere ai mutui bancari. L'offerta in locazione è però in diminuzione in quanto diversi proprietari sembrano optare, nel periodo post-lockdown, più per la vendita che per l'affitto". In zona Galluzzo - Certosa siamo invece a 2.650 euro al mq per il civile in buono stato e a 2.900 euro al mq in caso di immobili signorili. In zona Coverciano le quotazioni sono intorno ai 2.930 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, quotazioni simili in zona Firenze Sud, mentre siamo a 2.550 euro al mq in zona Varlungo - Aretina e 2.590 euro al mq per Gavinana. In zona Isolotto - Argin Grosso e Legnaia abbiamo quotazioni per il civile in buone condizioni intorno ai 2.200 euro al mq e 2.650 euro al mq; per San Quirico - Ponte a Greve e per Legnaia, in caso di immobili signorili, quotazioni pari a 2.750 e 2.850 euro al mq. In zona San Iacopino - Puccini si sono registrate quotazioni intorno ai 2.590 euro al mq per le soluzioni medie in buono stato, intorno ai 2.250 euro al mq a Firenze Nova e Castello - Le Panche, a 2.200 euro al mq in zona Careggi e 2.240 euro al mq Firenze Nord, infine a 2.050 euro al mq in zona Guidoni - Novoli - Baracca. Siamo infine a 1.850 euro al mq per il civile usato in buone condizioni a Peretola - Brozzi - Pistoiese, e a 2.290 euro al mq per la zona Rifredi. Per quanto riguarda la zona collinare, vediamo quotazioni leggermente più elevate per Arcetri - Pian de' Giullari - San Michele a Monteripaldi e Piazzale - Bellosguardo - Bobolino. Nel primo caso siamo a 3.980 euro al mq per l'usato medio in buono stato e a 4.890 euro al mq in caso di immobili signorili. Nel secondo a 3.930 e 4.580 euro al mq. A Montughi, Settignano, Fiesole, Serpiolle, La Pietra - Trespiano siamo tra i 2.600 e i 2.940 euro al mq, a seconda delle zone, per l'usato medio in buono stato e a 3.100 - 3.430 euro al mq in caso di immobili signorili. Soffiano è su una media di 2.550 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, mentre siamo a 3.130 euro al mq per Porta Romana - Senese.