

UFFICIO STUDI GABETTI: A FIRENZE DATI POSITIVI PER IL MERCATO RESIDENZIALE +7,8% LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NEL 2017

Nel 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti e Professionecasa, il capoluogo toscano ha mostrato ulteriori segnali positivi per il mercato residenziale.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate, infatti, **5.163 transazioni** residenziali nel capoluogo, +7,8% rispetto allo stesso periodo del 2016.

Per quanto riguarda le **quotazioni**, si è rilevata una sostanziale stabilità.

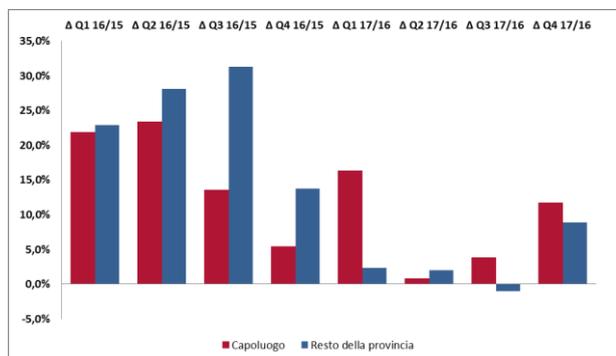
Secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti e Professionecasa, i **tempi** medi di vendita sono stati intorno ai 5 mesi e mezzo, mentre rimangono più lunghi nei casi in cui i prezzi non sono stati riallineati e per le soluzioni di scarso *appeal* a livello di contesto, affacci, piano e caratteristiche intrinseche.

Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative, nel II semestre 2017, sono stati su una media del 12,4%.

Transazioni residenziali a Firenze per trimestre e variazione tendenziale

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) FIRENZE (Q1 2016 - Q4 2017)								TASSO TENDENZIALE (Q1 2016 - Q4 2017)								
FIRENZE	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Δ Q1 16/15	Δ Q2 16/15	Δ Q3 16/15	Δ Q4 16/15	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16
Capoluogo	1.064	1.384	1.106	1.236	1.237	1.396	1.149	1.381	21,9%	23,4%	13,6%	5,5%	16,3%	0,8%	3,8%	11,7%
Resto della provincia	1.225	1.563	1.378	1.567	1.254	1.594	1.363	1.706	22,9%	28,1%	31,2%	13,7%	2,3%	2,0%	-1,1%	8,8%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda il mercato di pregio, la domanda si concentra nel Centro Storico e sui Lungarni, dove la richiesta prevalente è per appartamenti con metrature intorno ai 120 mq e 3 camere da letto; in questo caso la presenza del box/posto auto e della terrazza sono elementi di particolare rilevanza.

Le quotazioni per immobili di pregio ristrutturati, a seconda delle specificità, si attestano tra i 4.500 € e i 7.000 € al mq nel **Centro Storico**, mentre siamo tra i 4.850 e i 7.000 € 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 tra i 6 e gli 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 10%.

Secondo l'esperienza delle agenzie Gabetti e Professionecasa presenti sul territorio, la zona più richiesta risulta essere il **Centro** di Firenze, più dinamica e caratterizzata anche da un forte mercato degli affitti, sostenuto dalla domanda turistica.

Considerando il mercato del Centro Storico nel suo complesso, senza riferirci a particolari soluzioni di pregio, abbiamo un riscontro positivo in termini di compravendite, con tempi medi di vendita intorno ai 4-5 mesi e sconti intorno al 12%.

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 4.250 – 4.950 € al mq rispettivamente per le soluzioni civili e signorili in buono stato. Per le stesse tipologie siamo a 3.850 – 4.550 € al mq in **Sant'Ambrogio**, a 3.900 – 4.400 € al mq in zona **San Marco – San Gallo** e a 4.050 – 4.350 € al mq in **Santo Spirito – San Niccolò**.

Come sottolinea **Federico Paglicci Brozzi**, titolare dell'Agenzia Professionecasa Firenze:

“Nel secondo semestre del 2017, il Centro si conferma come la zona più ricercata sia da chi cerca casa per risiedervi sia da parte di investitori, specialmente esteri, che acquistano gli immobili per poi destinarli alla locazione turistica. In particolare, chi cerca casa per risiedervi, si orienta su Oltrarno e San Niccolò, mercato estremamente riqualificato e particolarmente interessante agli occhi del compratore fiorentino. Chi sta cercando un immobile da mettere a reddito si orienta invece verso la zona in prossimità del Duomo, Santa Croce e Santa Maria Novella. Al di fuori del Centro, le tipologie maggiormente richieste sono i trilocali e i quadrilocali con ampia zona giorno e spazio esterno. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, tutta Firenze è interessata da questo fenomeno. I turisti e gli studenti universitari sono le categorie maggiori ma anche le famiglie e gli stranieri ricoprono una buona parte.”

Passando al Centro e al Semicentro, siamo intorno ai 3.500 € 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 4.600 € al mq. Siamo rispettivamente a 2.700 – 2.750 € al mq per la stessa tipologia in zona **Statuto e Campo di Marte**, che salgono a 3.100 – 3.450 € al mq per le soluzioni signorili.

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

In zona **Coverciano** le quotazioni sono intorno ai 2.850 € al mq per l'usato medio in buone condizioni, quotazioni simili in zona **Firenze Sud**, mentre siamo a 2.500 € al mq in zona **Varlungo – Aretina e Gavinana**.

Come sottolinea **Paolo di Martino**, titolare dell'Agenzia Gabetti Firenze:

“Nel secondo semestre del 2017 si è registrato un lieve aumento del numero di compravendite rispetto allo scorso semestre. Le zone più ricercate, da chi cerca una casa per risiedervi, si confermano Campo di Marte, Coverciano, Le Cure, Dalmazia, Statuto e il Centro, che riscuote un particolare interesse anche da parte di investitori che acquistano gli immobili per poi destinarli alla locazione turistica. Le tipologie più richieste rimangono i bilocali ampi e i trilocali per un budget di spesa medio rispettivamente di 170-180.000€ e di

300-320.000€ in zone residenziali, ma che in Centro aumenta a 230-240.000€ per i bilocali e a 450.000€ per i trilocali. Le caratteristiche più richieste sono la possibilità di parcheggio, la presenza dell'ascensore e di uno spazio esterno (balcone, terrazzo, piccolo giardino)".

In zona **Isolotto** abbiamo quotazioni per il civile in buone condizioni intorno ai 2.600 € al mq per **Legnaia**, 2.450 € al mq per **San Quirico – Ponte a Grev**, che sono rispettivamente a 2.800 e 2.700 € al mq in caso di immobili signorili; nella stessa macro area siamo a 2.150 € al mq per il medio in buono stato in zona **Isolotto – Argin Grosso**.

In zona **Novoli – Castelli** abbiamo quotazioni su una media 2.550 € al mq per il civile in buono stato in zona **San Iacopino – Puccini**; intorno ai 2.200 € al mq a **Firenze Nova, Castello – Le Panche e Firenze Nord**; a 2.150 € al mq in zona **Careggi** e a 2.000 € al mq in zona **Guidoni – Novoli – Baracca**.

Siamo infine a 1.800 € al mq e a 2.200 € al mq per il civile usato in buone condizioni rispettivamente a **Peretola – Brozzi – Pistoiese e Rifredi**.

Per quanto riguarda la zona collinare, vediamo quotazioni più elevate per **Arcetri – Pian de' Giullari – San Michele a Monteripaldi e Piazzale – Bellosguardo – Bobolino**. Nel primo caso siamo a 3.900 € al mq per l'usato medio in buono stato e a 4.800 € al mq in caso di immobili signorili. Nel secondo a 3.800 e 4.450 € al mq.

A **Montughi, Settignano, Fiesole, Serpiolle, La Pietra – Trespiano** siamo tra i 2.600 e i 2.850 € al mq, a seconda delle zone, per l'usato medio in buono stato e a 3.100 – 3.350 € al mq in caso di immobili signorili.

Soffiano è su una media di 2.500 € al mq per l'usato medio in buone condizioni, mentre siamo a 3.000 € al mq per **Porta Romana – Senese**.

*Si precisa che con il borsino HI 2017 è stata inaugurata una nuova suddivisione delle zone per cui i valori precedenti non possono ritenersi confrontabili