



VENDITA IMMOBILE SENZA BASE D'ASTA
Località MILANO in Corso Sempione 55-57
Limite per la presentazione della manifestazione
di interesse 21 MARZO 2019
Per informazioni clicca qui!



PRIMO PIANO NEWS VIEWS NUMERI E MERCATI PROTAGONISTI TASSE E NORME ARCHITETTURA TERZA PAGINA
AFFARI LEGALI PRESS RELEASE BANDI IN BREVE ABBONAMENTI CARRELLO GLOSSARIO



Home > Highlight > Segnali di ripresa dal mercato residenziale a Firenze

Highlight

Segnali di ripresa dal mercato residenziale a Firenze

Di Uff. Studi Gabetti Property Solutions - 11 Febbraio 2019

f Share on Facebook | Tweet on Twitter | G+ | Mi piace 4 | tweet

Nell'immaginario collettivo **Firenze** è la città d'arte per eccellenza, apprezzata da italiani e stranieri, costantemente invasa da turisti provenienti da ogni angolo del mondo. Il fascino di Firenze si riflette anche sul mercato **residenziale**, che mostra ulteriori **segnali positivi nei primi nove mesi del 2018**: secondo i **dati dell'Agenzia delle Entrate**, sono state realizzate 3.917 transazioni residenziali nel capoluogo, **aumentate del 3,6%** rispetto allo stesso periodo del dell'anno precedente. Per quanto riguarda le quotazioni, nel primo semestre del 2018, si è rilevata una sostanziale stabilità, con lievi diminuzioni (-0,4%).

Secondo quanto emerge dalle agenzie **Gabetti** e **Professionecasa**, i **tempi medi di vendita** si sono aggirati, nei primi mesi del 2018, intorno ai 5 mesi e mezzo, mentre si sono rivelati più lunghi nel caso in cui i prezzi non fossero stati riallineati o le soluzioni fossero dotate di scarso appeal a livello di contesto, affacci, piano e caratteristiche intrinseche. Gli **sconti in sede di chiusura** delle trattative si sono assestati su una media del 12,4%.

Dall'esperienza delle agenzie Gabetti e Professionecasa presenti sul territorio, la zona più richiesta risulta essere il Centro di Firenze, grazie al dinamismo e al forte mercato degli affitti, sostenuto dalla domanda turistica.

Per quanto riguarda invece il mercato di pregio, il **Centro Storico** e i **Lungarni** sono le zone più ricercate: la richiesta prevalente è rivolta ad appartamenti con metrature intorno ai 120 mq e 3 camere da letto, mentre elementi di particolare rilievo sono i box o posti auto e la terrazza. Le quotazioni per immobili di pregio ristrutturati si attestano, a seconda delle specificità, tra i 4.500 € e i 7.000 € al mq nel

Centro Storico, mentre tra i 4.850 e i 7.000 € al mq sui Lungarni.

Altre due zone di pregio particolarmente richieste sono **Piazzale Michelangelo e Bellosguardo**, dove le quotazioni si aggirano tra i 4.700 e i 6.500 € al mq. In questo segmento di mercato i tempi medi di vendita si attestano a seconda delle zone intorno ai 7 mesi, mentre si riscontra un'ampia variabilità di sconti in sede di chiusura in relazione al rapporto qualità-prezzo dell'immobile: nei casi in cui tale parametro è adeguato, la trattabilità media si aggira intorno all'11%.

Se consideriamo il mercato del **Centro Storico** nel suo complesso, senza riferirci a particolari soluzioni di pregio, il riscontro in termini di compravendite è positivo, con tempi medi di vendita intorno ai 4-5 mesi e sconti in fase di chiusura trattative intorno al 12%.

Per quanto riguarda le quotazioni, escludendo particolari soluzioni di pregio, nel Centro Storico di Firenze, in zona **Duomo – Santa Croce** la media è di 4.200 – 4.950 € al mq rispettivamente per le soluzioni civili e signorili in buono stato. Per le stesse tipologie le quotazioni si aggirano attorno ai 3.800 – 4.500 € al mq in Sant'Ambrogio, a 3.850 – 4.450 € al mq in zona **San Marco – San Gallo** e a 4.050 – 4.350 € al mq in **Santo Spirito – San Niccolò**.

Federico Paglicci Brozzi, titolare dell'Agenzia Professionecasa di Firenze, sottolinea: "Le tipologie di immobile maggiormente richieste sono il trilocale e il quadrilocale preferibilmente ristrutturati. Le zone più ricercate si confermano in generale tutto il centro di Firenze e – per coloro che hanno un budget di spesa più elevato- il quartiere di San Niccolò, risulta il fiore all'occhiello. Il mercato dell'investitore si divide tra chi ricerca tagli più ampi da frazionare o ristrutturare successivamente e chi invece sceglie bilocali/trilocali per la locazione a lungo e breve periodo. Le caratteristiche maggiormente richieste dal potenziale acquirente sono la disponibilità di spazi esterni come terrazzi o balconi, posto auto e una zona giorno spaziosa".

Per quanto riguarda le zone del Centro e Semicentro, la spesa si aggira intorno ai 3.450 € al mq per gli immobili civili in buono stato delle zone **Mazzini – Masaccio – Oberdan – Beccaria e Libertà**, dove è disponibile anche un'offerta di immobili di maggiore prestigio, con un prezzo medio di 4.550 € al mq. Per la stessa tipologia in zona Statuto e Campo di Marte siamo rispettivamente a 2.750 – 2.700 € al mq, che salgono a 3.100 – 3.450 € al mq per le soluzioni signorili.

In zona **Galluzzo – Certosa** i prezzi scendono leggermente a 2.600 € al mq per il civile in buono stato e risalgono a 2.850 € al mq in caso di immobili signorili.

In zona **Coverciano** le quotazioni si aggirano intorno ai 2.850 € al mq per l'usato medio in buone condizioni, quotazioni simili alla 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 zona Fiorentino: "Rispetto al semestre precedente, nei primi sei mesi del 2018 il volume delle compravendite ha visto un lieve incremento, così come la domanda: l'offerta e i prezzi si sono, invece, mantenuti stabili. Le tipologie di immobile maggiormente richieste sono state i bilocali o trilocali posti in zone centrali, acquistati principalmente a scopi di investimento e tagli più grandi siti fuori dal centro, da famiglie. Le famiglie hanno mostrato una disponibilità media che va dai 200 ai 400 mila euro per l'acquisto di un trilocale o quadrilocale in buono stato fuori dal centro. Le zone più ricercate si confermano il centro e le zone di Campo di Marte, Coverciano e Cure; si riscontra un interesse inoltre per le zone di Novoli e Isolotto per coloro che dispongono di un budget di spesa più contenuto. Le caratteristiche più richieste dagli acquirenti sono la disponibilità di spazi esterni quali balcone, terrazzo o piccolo giardino, la possibilità di parcheggiare facilmente e la presenza dell'ascensore".

In zona **Isolotto – Argin Grosso e Legnaia** le quotazioni per il civile in buono stato si aggirano intorno ai 2.150 € al mq e 2.600 € al mq; per **San Quirico – Ponte a Greve e per Legnaia**, in caso di immobili signorili, le quotazioni medie sono pari a 2.700 e 2.800 € al mq.

In zona **Novoli – Castelli** le quotazioni si attestano su una media di 2.500 € al mq per il civile in buono stato in zona **San Iacopino – Puccini**, su una media di 2.200 € al mq per **Firenze Nova, Castello – Le Panche**, su una media di 2.150 € al mq in zona **Careggi e Firenze Nord** e 2.000 € al mq in zona **Guidoni – Novoli – Baracca**.



Per il civile usato in buone condizioni, rispettivamente a **Peretola – Brozzi – Pistoiese e Rifredi**, siamo attorno a 1.800 € al mq e a 2.200 € al mq.

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

A **Montughi, Settignano, Fiesole, Serpiolle, La Pietra – Trespiano** le quotazioni si attestano, per l'usato medio in buono stato, tra i 2.550 e i 2.850 € al mq a seconda delle zone, e sui 3.050 – 3.300 € al mq in caso di immobili signorili.

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

di **Ufficio Studi** di [Gabetti Property Solutions](#)

TAGS [compravendite](#) [firenze](#) [Gabetti](#) [mercato](#) [prezzi](#) [Professionecasa](#) [residenziale](#)

Share Facebook Twitter G+ Mi piace 4 [tweet](#)

Articolo Precedente

Milano: i luoghi ideali per vivere la settimana della moda

Prossimo Articolo

Bankitalia: stabili i tassi sui mutui a dicembre, giù le sofferenze

Uff. Studi Gabetti Property Solutions

Articoli correlati [Altri dello stesso autore](#)

Architettura

Concorso per la riqualificazione del waterfront di Catania

Highlight

Abitare In, per Banca Imi è buy con target a 42,9 euro

Highlight

Bankitalia: stabili i tassi sui mutui a dicembre, giù le sofferenze



Nessun Commento

Rispondi

Comment:

Name: