



Home > Highlight > [Gabetti](#): “Si conferma l’interesse per il mattone a Firenze”

Highlight

[Gabetti](#): “Si conferma l’interesse per il mattone a Firenze”

Di **Uff. Studi [Gabetti](#) Property Solutions** - 13 Gennaio 2020

Mercato residenziale a **Firenze** lancia segnali incoraggianti. Nel 2019, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'**Ufficio Studi [Gabetti](#)**, presso le agenzie [Gabetti](#) e [Professionecasa](#), il capoluogo toscano ha mostrato una **lieve crescita delle quotazioni** rispetto al semestre precedente del +0,6%; i **tempi medi di vendita** sono stati intorno ai cinque 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**, nei primi sei mesi del 2019, sono stati su una media del 12-13%.

In termini di **numero di compravendite**, secondo i dati dell'**Agenzia delle Entrate**, si sono realizzate 2.488 transazioni residenziali nel capoluogo, dato in **diminuzione** (-7,3%) rispetto allo stesso periodo del 2018. Si tratta peraltro di uno dei pochissimi casi in Italia, per lo meno per quanto riguarda le città principali.

Calendario eventi

< DICEMBRE

FEBBRAIO >

GENNAIO 2020

L	M	M	G	V	S	D
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
Eventi di gennaio 13 Nessun evento						
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	1	2

Valdameri nuovo responsabile
hospitality Italia per Gabetti

Redazione - 13 Gennaio 2020

Da Cdp 28,5 mln per il Palazzo delle
Finanze a Scandicci, ci entrerà YSL.

13 Gennaio 2020

Gabetti: "Si conferma l'interesse per il
matrone a Firenze"

13 Gennaio 2020

Un occhio al mercato degli immobili di pregio

Per quanto riguarda il **mercato di pregio**, la zona più richiesta si conferma il **Centro Storico**, a cui si aggiungono le zone dei **Viali**, **Piazzale Michelangelo-Porta Romana**, **Salviatino** e **Bolognese** con una maggiore 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 7.000 € al mq nel Centro Storico, mentre siamo tra i 4.950 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 intorno agli 8-9 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**.

Andamento del mercato a Firenze nel complesso

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 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 4.300 – 5.050 euro al mq rispettivamente per le soluzioni civili e signorili in buono stato. Per le stesse tipologie siamo a 3.900 – 4.600 euro al mq in Sant'Ambrogio, a 3.900 – 4.500 euro al mq in zona San Marco – San Gallo e a 4.100 – 4.400 euro al mq in Santo Spirito – San Niccolò.

Come commenta **Federico Paglicci Brozzi**, titolare dell'agenzia Professionecasa di Firenze: "Le famiglie prediligono gli immobili di taglio medio, come trilocali con due camere e quadrilocali in buono stato o ristrutturati. Gli **investitori** si orientano, invece, su soluzioni più ampie da ristrutturare, che generalmente vengono frazionate, ristrutturate e rivendute, oppure su soluzioni più piccole (mono/bilocali) in buono o ottimo stato da mettere successivamente a reddito. Le zone più ricercate si riconfermano essere il centro storico e le aree limitrofe, San Niccolò – il fiore all'occhiello della città – insieme ai Lungarni".

Passando al Centro e al **Semicentro**, siamo intorno ai 3.500 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 4.600 euro al mq. Siamo rispettivamente a 2.800 – 2.750 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:

"Nei primi mesi del 2019, sono stati molto richiesti i **trilocali** da famiglie di tre componenti e immobili di taglio più grande come ville o attici da stranieri, preferibilmente da ristrutturare. Tra i quartieri più ricercati, Campo di Marte, in cui si ritrovano soluzioni signorili in un contesto dei primi del novecento

e Novoli, perché vicino al nuovo polo terziario-direzionale. Dal punto di vista della tipologia e delle caratteristiche vengono ricercati gli appartamenti dotati di ascensore, spazio esterno vivibile e di posto o box auto”.

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 2.900 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 Gavinana**.

Come commenta **Paolo Di Martino**, titolare dell'agenzia Gabetti di Firenze Centro: “Nel primo semestre del 2019, dal punto di vista degli immobili più richiesti gli investitori hanno mostrato interesse per soluzioni da ristrutturare o tagli grandi da frazionare (a partire dai 250 mq). Le giovani coppie sono alla ricerca del bilocale e trilocale, mentre nel caso di famiglie si propende per il quadrilocale sui 100 mq. Sempre ben apprezzate le zone di Statuto, Beccaria, Careggi e Campo di Marte. Più apprezzati gli immobili ai piani alti, luminosi e dotati di posto auto, in contesti dotati di ascensori”.

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 2.550 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 Firenze Nord** e a 2.050 euro al mq in zona **Guidoni – Novoli – Baracca**.

Siamo infine a 1.850 euro al mq e a 2.250 euro 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 3.950 euro al mq per l'usato medio in buono stato e a 4.850 euro al mq in caso di immobili signorili. Nel secondo a 3.850 e 4.500 euro al mq.

A Montughi, Settignano, Fiesole, Serpiolle, La Pietra – Trespiano siamo tra i 2.600 e i 2.900 euro al mq, a seconda delle zone, per l'usato medio in buono stato e a 3.100 – 3.350 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 3.050 euro al mq per Porta Romana – Senese.

TAGS [casa](#) [compravendite](#) [firenze](#) [mercato](#) [prezzi](#) [residenziale](#) [zone](#)

Articolo Precedente

Prossimo Articolo

Pgt Milano: in corso di pubblicazione i documenti della variante generale

Da Cdp 28,5 mln per il Palazzo delle Finanze a Scandicci, ci entrerà YSL

Uff. Studi Gabetti Property Solutions