



DATABASE NAZIONALE DEI VALORI  
IMMOBILIARI AGGIORNATI A GENNAIO 2017.

REAL VALUE 2.0 Ampliamento focus  
NPL e % incidenza aree



PRIMO PIANO NEWS VIEWS MERCATI PROTAGONISTI TASSE E NORME AFFARI LEGALI TERZA PAGINA

PRESS RELEASE BANDI IN BREVE ABBONAMENTI CARRELLO GLOSSARIO



Home > Highlight > Firenze, volumi ok e prezzi delle case verso la stabilizzazione

Highlight

# Firenze, volumi ok e prezzi delle case verso la stabilizzazione

Di **Andrea Poggianti** - marzo 23, 2017

f Share on Facebook

Tweet on Twitter

G+

p

f Mi piace 3 tweet

Iscriviti alla newsletter

Email Address

Iscriviti

OFFICE OBSERVER



Gli ultimi articoli

pubblicati da OFFICE OBSERVER | Danilo Premoli  
blog indipendente di riferimento del mondo ufficio e  
contract

Tra le città italiane di maggiore appeal, spicca **Firenze**, diventata ormai meta ambita non solo tra gli italiani, ma anche tra gli stranieri desiderosi di investire in una delle città più belle dello stivale. Il capoluogo Toscano ha infatti registrato nel 2016, secondo i **dati Omi** riportati dall'**ufficio studi Gabetti**, una variazione delle compravendite residenziali del +16,6%.

Un trend positivo per tutta la regione, che lo scorso anno ha superato le **35mila compravendite**, +20% rispetto al 2015. Merito appunto delle sue attrattività turistiche, che contribuiscono a mantenere alto l'interesse degli stranieri, affascinati da una terra ricca di arte e cultura e specchio di quella italianità che tanto piace all'estero.

## Transazioni in crescita

La **provincia** di Firenze rappresenta circa il **29% dei volumi regionali**, con un totale di 10,581 transazioni nel 2016. Il capoluogo fiorentino, con 4,788 compravendite nel 2016, si conferma l'ottava città in Italia, preceduta di poco da Palermo in termini di volumi transati.

Nel 2016, secondo i dati delle nostre agenzie elaborati dall'**ufficio studi Gabetti**, a Firenze vi è stato un **abbassamento dei prezzi stimato** mediamente intorno al **-2,2%**. Nel dettaglio -1,5% nel secondo e -0,7% nel primo semestre.

I tempi medi di vendita, secondo i nostri dati, sono di circa 5 mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono mediamente del 5-12%.

Secondo l'esperienza delle nostre agenzie presenti sul territorio, la **zona più richiesta** risulta il **Centro** di Firenze, più dinamica e caratterizzata anche da un forte mercato degli affitti, sostenuto dalla domanda turistica. Per quanto riguarda il mercato di pregio, la domanda si concentra nel Centro Storico e sui Lungarni. Oltre alle zone a ridosso dei principali monumenti, si segnala un interesse anche per le primissime colline di Oltrarno, quali Poggio Imperiale e Pian dei Giullari.

## Il mercato in provincia: Pisa, Livorno e Siena

Il **capoluogo pisano** ha mostrato una variazione del **+12,5%**, registrando un totale di 1.369 transazioni. I tempi medi di vendita si sono confermati intorno ai 6 mesi, con una variabilità che vede tempi più rapidi, intorno ai 3-4 mesi, per le soluzioni di maggiore appeal in termini di rapporto qualità/prezzo e tempi più lunghi, intorno ai 7-8 mesi, quando i prezzi richiesti non risultano in linea con il valore di mercato e domanda e offerta faticano ad incontrarsi.

Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono invece su una media del **10-15%**. Guardando le varie zone, il **centro storico**, i **Lungarni e Porta a Lucca** confermano una buona domanda per il target con disponibilità medio-alta, seguite dalle zone semicentrali, Pratale - Don Bosco, per gli acquirenti con disponibilità medie. Spostandosi fuori città, risulta buona la domanda per le zone di San Giuliano e Cascina, dove la tipologia più ricercata è la casa indipendente con giardino.

A **Livorno** la crescita (**+25,3%**) ha visto realizzate 1.759 transazioni. Per quanto riguarda i **prezzi**, nel secondo semestre, secondo le rilevazioni dell'Ufficio Studi **Gabetti**, si sono **registrate lievi diminuzioni (-0,8%)** rispetto al primo semestre 2016. I **tempi medi** di vendita si sono confermati intorno ai **6 mesi**, con una variabilità che vede tempi più rapidi, intorno ai 4 mesi, per le soluzioni di maggiore appeal in termini di rapporto qualità/prezzo, e tempi più lunghi, intorno agli 8 mesi, quando i prezzi richiesti non risultano in linea con il valore di mercato. Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative si attestano invece su una media del **10-15%**. Tra le zone più richieste si segnalano quelle di Ardenza, Antignano, Livorno Sud e Coteto.

Bene anche **Siena**, che ha avuto il **primato in termini di variazione positiva (+35,6%)** per un totale di 659 transazioni; qui la richiesta è stata sia per prime abitazioni che per **investimento**: nel primo caso, risulta maggiore nella zona che va dalle mura verso nord, mentre per gli acquisti con finalità di investimento è più richiesta tutta la prima fascia appena fuori le mura o il centro storico.

La crescita delle transazioni è stata favorita anche dal riallineamento delle **quotazioni**, **-3%** nel secondo semestre rispetto al semestre precedente. I **tempi medi** di vendita, secondo i dati **Gabetti**, si confermano **molto variabili** a seconda dell'appetibilità degli **immobili**: siamo intorno ai 6-8 mesi quando i prezzi richiesti sono adeguati alle nuove condizioni di mercato, viceversa le trattative diventano complesse e i tempi si allungano quando vi è forte distanza tra prezzo richiesto e prezzo offerto. Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative seguono lo stesso principio: le migliori occasioni sul mercato in termini di rapporto qualità/prezzo hanno sconti contenuti, intorno al 5%, mentre la percentuale aumenta, intorno al **15-20%**, per l'offerta di scarso appeal e nei casi in cui il prezzo richiesto non è stato riallineato.

di **Andrea Poggianti**, regional manager Toscana [Professionecasa](#) - [Gruppo Gabetti](#)

Scarica [qui](#) i dati di sintesi sull'andamento del mercato della casa in toscana

**TAGS** [firenze](#) [Gabetti](#) [Livorno](#) [mercato](#) [Pisa](#) [Professionecasa](#) [Siena](#) [Toscana](#)

Share



tweet

Articolo Precedente

Atlantic 2, ok a vendita immobile in viale Regina Margherita

Prossimo Articolo

Fano, concorso di idee per parco urbano

**Andrea Poggianti**



Articoli correlati [Altri dello stesso autore](#)

**Highlight**

Recupero seminterrati: le nuove regole in Lombardia

**Highlight**

Casa Italia passa sotto la presidenza del Consiglio

**Highlight**

Immobiliare e sport, in tanti fanno catenaccio



Nessun Commento

**Rispondi**

Comment:

Name:

Email:

Website:

Lascia un commento

**Più Popolari**

Nomisma: "Elezioni Usa? Facile prevedere effetti negativi per noi"  
novembre 9, 2016

La Brexit (nel breve) fa bene all'Irlanda  
agosto 30, 2016

Igd cede la partecipazione di Unipolsai Investimenti Sgr  
settembre 9, 2016

AnaCap acquista 177 mln di prestiti italiani da Barclays  
febbraio 8, 2017

**Ultimi Articoli**

Fano, concorso di idee per parco urbano  
marzo 23, 2017

Firenze, volumi ok e prezzi delle case verso la stabilizzazione  
marzo 23, 2017

Atlantic 2, ok a vendita immobile in viale Regina Margherita  
marzo 23, 2017

Recupero seminterrati: le nuove regole in Lombardia  
marzo 23, 2017

**Categorie più viste**

Press Release	361
News	302
Mercati	148
Tasse e Norme	117
Bandi	96
Primo Piano	77
Views	67
Affari Legali	62
In breve	53
Protagonisti	40
Terza Pagina	40
Glossario	19



## ABOUT US

Requadro è il settimanale online di informazione e approfondimento dedicato al settore immobiliare

Contact us:

## FOLLOW US

