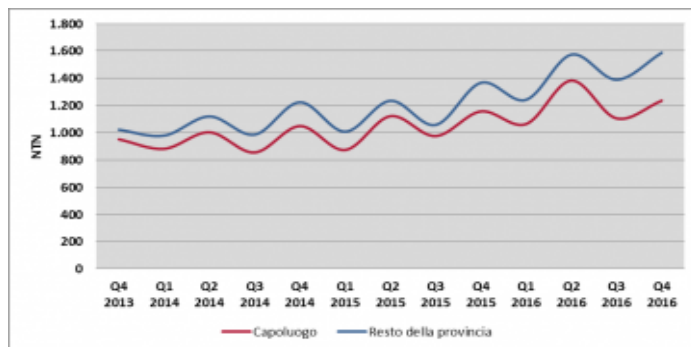


## Il mercato immobiliare torna a crescere

domenica 26 marzo 2017 ore 14:49 | Economia



### In alcune zone di Firenze valori delle case scesi anche del 25%. Ecco un esempio di quanto si risparmia

Nel secondo semestre del 2016, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, il capoluogo fiorentino ha mostrato ulteriori segnali positivi per il mercato residenziale. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio nel 2016 si sono realizzate infatti **4.788 transazioni** nel capoluogo, +16% rispetto al 2015. Per quanto riguarda le **quotazioni**, si sono rilevate lievi diminuzioni, nell'ordine del -1,5%. Secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professionecasa i **tempi** medi di vendita sono stati intorno ai 5 mesi, mentre rimangono 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 2016, stati tra il 5 e il 12%.

Buona offerta, prezzi abbordabili e mutui convenienti: comprare casa è un investimento sicuro. Dopo anni difficili, con domanda di credito precipitata del 50%, dalla seconda metà del 2014, si è registrata un'inversione di tendenza che sta incrementando il passo nella direzione di una crescita moderata, costante e soprattutto sana. Mai come in questo periodo infatti è più conveniente comprare casa indebitandosi. Le ragioni? "I mercati di riferimento, immobiliare e degli impieghi (mutui) sono ai loro livelli più bassi di sempre, anche se a inizio 2017 il tasso fisso ha avuto un moderato ritocco verso l'alto - spiega Massimo Gabelli, responsabile Toscana per MedioFimaa -. **I prezzi delle case, scesi in Italia mediamente del 35% e in alcune zone di Firenze almeno del 25%**, si sono adesso assestati e si può ipotizzare che abbiano toccato il fondo. Lo stesso per i tassi di interesse, i cui parametri di riferimento sono addirittura scesi sotto lo zero. **A Firenze**, per comprare una casa per la quale nel 2007 non sarebbero bastati 300.000 euro a fronte di una rata di mutuo con tassi al 5/6% di 1600 euro, oggi ne servono meno di 220.000, pagabili in rate costanti mensili di 826 euro a tasso fisso". Un altro elemento di grande opportunità è rappresentato dalla forbice tasso fisso/variabile, che si è fortemente contratta, portando molte famiglie a optare per la scelta più tranquilla, rappresentata dalla stabilità e della certezza della rata, con tassi medi nell'ordine del 3% contro un variabile che mediamente si attesta sul 2%. "Questi fattori - prosegue Gabelli - hanno determinato una **crescita del mercato immobiliare** che nel 2016 in Italia è stata mediamente del 20%, anche se qualche punto in meno per **Firenze (15%)**, con un incremento più che proporzionale di coloro, circa il 60-70%, che per comprare ricorrono al prestito. Ne consegue che il mercato dei mutui è tornato a crescere, in forza anche di una maggiore e sempre più variegata offerta da parte delle banche, che stanno tornando in cerca di nuova clientela che ora può contare sullo strumento del mutuo ipotecario, finanziamento considerato tra i più sicuri e a lungo termine".

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 120-150 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 4.400 € e i 7.000 € al mq nel **Centro Storico**, mentre siamo tra i 4.700 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 10-15%.

Secondo l'esperienza delle agenzie Gabetti e Professionecasa 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. 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 4-6 mesi e sconti intorno al 7-12%. Come sottolinea **Federico Paglicci Brozzi**, titolare agenzia Professionecasa Firenze: *"Nel secondo semestre del 2016 si è registrato un numero di compravendite in leggero aumento in tutto il comune di Firenze. Le tipologie maggiormente richieste sono state trilocali e quadrilocali, per un budget di spesa medio rispettivamente di 160 - 220.000 € e 200 - 260.000 € nella prima periferia, mentre nel centro della città, mercato di fascia più elevata e caratterizzato da diverse tipologie costruttive, il range di prezzo risulta più ampio. Il maggiore allineamento della domanda e dell'offerta, insieme alla maggior propensione degli istituti di credito a concedere mutui e al basso costo del denaro, sta però contribuendo anche alla vendita di tagli superiori. Le zone più ricercate si confermano quelle del centro città, dove la domanda di acquisto è sostenuta anche da un forte mercato degli investitori e degli affitti turistici. Le zone che presentano un mercato più ricco, escludendo quelle a ridosso dei principali monumenti, rimangono le primissime colline di Oltrarno, quali Poggio Imperiale e Pian dei Giullari. Tra le dotazioni più comunemente richieste si riscontrano la presenza di un'ampia zona giorno e di uno spazio esterno, terrazzo o balcone. I tempi medi di vendita si attestano intorno ai 3-4 mesi, che salgono a 5-7 mesi nelle zone di fascia più alta"*.

Per quanto riguarda le quotazioni (escludendo le particolari soluzioni di pregio) nel centro di Firenze, in zona Duomo - Signoria siamo su una media di 5.400 € al mq per il signorile in buono stato. Per la stessa tipologia siamo a 4.500 € al mq in Sant'Ambrogio - Santa Croce, 4.250 € al mq in Stazione - Indipendenza e 4.400 € al mq in Oltrarno, dove le soluzioni medie in buone condizioni sono invece a 3.700 € al mq.

Quotazioni più elevate in zona Poggio Imperiale in cui il signorile in buono stato è a 4.850 € al mq.

Sempre nel centro abbiamo quotazioni inferiori in zona Galluzzo, pari a 3.100 € al mq per l'usato signorile in buono stato e a 2.700 € al mq per le soluzioni medie.

Il semicentro ha registrato un buon dinamismo in termini di compravendite, con tempi medi di vendita intorno ai 4-6 mesi e sconti intorno al 10%.

In zona **Campo di Marte** le quotazioni sono stabili: siamo intorno ai 2.600 € al mq per l'usato medio in buone condizioni e a 3.050 € al mq in caso di immobili signorili, che si attestano a 3.500 € al mq per il nuovo/ristrutturato. Come sottolinea **Paolo di Martino**, titolare agenzia Gabetti Firenze: *"Nel secondo semestre del 2016 si è registrato un numero di compravendite stabile, in un contesto in cui anche l'offerta è*

rimasta sostanzialmente invariata. La tipologia maggiormente richiesta in zona Campo di Marte e Sesto Fiorentino è stata il trilocale (due camere da letto, soggiorno e cucina), per un budget di spesa medio rispettivamente di 250 - 270.000 € e 200 - 220.000 €. Il mercato della zona più centrale di Firenze risulta essere particolarmente dinamico; si riscontra, infatti, una forte richiesta anche di mono e bilocali da destinare ad affitti turistici, per un budget di spesa che va dai 200.000 € ai 350.000. Tra le dotazioni più richieste vi è la presenza di spazi esterni, terrazze e balconi con vista per i piani più alti o giardini".

In zona **Coverciano** si registrano lievi diminuzioni: le quotazioni sono intorno ai 2.950 € al mq per l'usato medio in buone condizioni, mentre per il signorile in buono stato siamo a 3.050 € al mq. In zona **Cure** siamo invece a circa 2.900 € al mq per l'usato medio in buone condizioni e a 3.300 € al mq per il signorile.

Stabile anche la zona semicentrale di **Ferrucci - Ricorboli**, dove le quotazioni sono di 2.800 € al mq per il medio in buono stato, che salgono a 3.300 € al mq in caso di immobili signorili.

Quotazioni stabili per la zona **Le Lama - Viale Europa**, in cui per le stesse tipologie siamo intorno ai 2.550 - 3.150 € al mq.

Lieve diminuzione per **San Jacopino - Ponte alle Mosse**, dove le quotazioni sono di 2.100 € al mq per le soluzioni medie usate in buono stato.

Per quanto riguarda la zona **Isolotto**, si sono registrate quotazioni in lieve calo: siamo a 2.220 € al mq per il medio in buono stato.

Per quanto riguarda la periferia, la zona **Novoli - Peretola** ha valori per l'usato in buono stato di 1.900 - 2.150 € al mq, per le soluzioni economiche e medie.

A **Sesto Fiorentino** le quotazioni sono in lieve diminuzione: siamo intorno ai 2.200 € al mq per il medio in buono stato, e a 1.750 € al mq per le soluzioni di tipologia economica. Il signorile varia invece dai 2.800 € al mq per l'usato in buone condizioni ai 3.100 € al mq per il nuovo/ristrutturato.

Nelle colline di **Fiesole** si sono registrate quotazioni in lieve calo: siamo a 3.650 € al mq in caso di soluzioni usate signorili in buono stato, e una media di 4.350 € al mq per gli immobili nuovi/ristrutturati. L'usato medio in buone condizioni è invece intorno ai 2.650 € al mq. In questa zona si registra un minore dinamismo in termini di compravendite, con tempi di vendita più lunghi rispetto alla media, intorno ai 9 mesi.

## Fotogallery

