



## **FIRENZE/ MERCATO IMMOBILIARE: RESIDENZIALE FIORENTINO, DOMANDA DI LOCAZIONE IN CONTINUA CRESCITA. TEMPI DI VENDITA E LOCAZIONE MIGLIORANO IN TUTTI I COMPARTI.**

**È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**

### **COMUNICATO STAMPA**

Firenze, 13 luglio 2017 – “E’ il settore residenziale fiorentino a mostrare i segnali più promettenti, migliori della media dei 13 grandi mercati monitorati. La domanda aumenta e prezzi e canoni hanno registrato cali modesti sia su base annuale che semestrale, e in qualche caso una leggera crescita. Allo stesso tempo, migliorano i tempi di vendita e locazione” – è quanto emerge dall'analisi del **2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**.

Il **comparto residenziale** conferma la crescita della domanda sia per le zone di pregio sia per il centro. Continua a crescere anche la domanda di locazione, per il sesto semestre consecutivo, con maggiore intensità per le zone centrali di pregio, ma in aumento anche nel semicentro e in periferia. Il segmento delle abitazioni usate mostra una flessione annuale dei prezzi minima (-0,2%) se paragonata a quella delle 13 grandi città monitorate (-1,3%) e una pari al -0,3% su base semestrale. Gli sconti concessi in fase di trattativa finale sono assestati intorno agli 11 punti percentuali nelle zone di pregio e in centro, con uno *spread* rilevante rispetto alla periferia (16%). Stessa dinamica per il segmento degli immobili nuovi, che presenta variazioni positive per le zone di pregio e quelle centrali sia su base annuale che semestrale, con sconti medi pari al 9%. I tempi di vendita medi (6 mesi) sono in diminuzione e i tempi di locazione stabili (2,5 mesi). Sul fronte della locazione, i canoni restano sostanzialmente invariati su base annuale e semestrale. Stabile il rendimento potenziale medio lordo (4,9%). A Firenze le compravendite per l'acquisto della prima casa rappresentano la metà delle transazioni totali nel comparto residenziale, a cui seguono le operazioni finalizzate alla sostituzione (28%). Sul fronte della locazione, l'indagine Nomisma rileva che la domanda di abitazioni per una quota pari a circa la metà del mercato (48,2%) riguarda la prima casa, mentre il 16,7% delle locazioni è destinata a finalità di studio, dato superiore a quello del panel delle 13 grandi città e che conferma la vocazione universitaria della città. Con riferimento ai contratti, il canone concordato rappresenta ben il 53% delle tipologie contrattuali in uso, a cui segue il canone libero, utilizzato da poco meno di un terzo del mercato (28,8%).

Il **settore commerciale**: la variazione negativa dei prezzi e dei canoni sia su base semestrale (-1,1% e -0,5% rispettivamente) sia annuale (-1,6% e -1,3%) non consente di confermare le aspettative del semestre precedente, quando le quotazioni di entrambi i versanti del mercato sembravano essere prossime al punto di svolta dei prezzi verso il territorio positivo. Diminuiscono i tempi di collocamento medi sul mercato, con tempi doppi in periferia rispetto al centro: per la locazione, 6,4 mesi contro 3,2, mentre, per la compravendita, 10,9 mesi contro 5,3. Un forte *spread* tra le due zone si registra anche rispetto allo sconto medio accordato in fase di negoziazione finale, molto più rigido in centro (9%) rispetto alla periferia (18%). La redditività da locazione, pressoché stazionaria dal 2014, è stabilmente assestata sul tasso del 6,5%.

Il **mercato direzionale**: i prezzi segnano ancora un andamento al ribasso, ma con flessioni semestrali inferiori all'1%, che sembrano preludere al raggiungimento del punto di svolta; la variazione annuale lievemente positiva delle quotazioni per gli immobili centrali (+0,3%) fa ben sperare in tal senso. Diminuiscono i tempi di vendita, con tempistiche medie riscontrate nella periferia terziaria (6,9 mesi),

inferiori di circa tre mesi alla periferia *tout court* (10,1 mesi). Sul mercato della locazione, la lievissima variazione in aumento nelle zone centrali (+0,2% annuo confortata da un +0,1 semestrale) potrebbe forse rappresentare un'anticipazione di una prossima ripresa. In generale, tuttavia, domanda e offerta di locazione sono stazionarie rispetto al semestre precedente. Nella periferia terziaria i tempi di locazione (4,3 mesi) sono più celeri che altrove, dato che accomuna anche il centro (4,6 mesi) e che fa sì che il mercato fiorentino nel complesso vanti una dinamicità in tal senso superiore a quella media del panel delle 13 città. La redditività lorda media è stabile da circa due anni su un tasso del 4,9%, complessivamente omogeneo per tutte le localizzazioni urbane

**Le previsioni:** per il secondo semestre 2017 il mercato residenziale gode di migliori aspettative rispetto ai comparti non residenziali, con attese di aumento di contratti di compravendita e locazione, di incremento dei prezzi (contro previsioni di ulteriore calo del panel delle 13 città) e di stabilità dei canoni.

Ufficio Stampa Nomisma - [ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164