



FIRENZE/ MERCATO IMMOBILIARE: LA CRESCITA DELLE COMPRAVENDITE TRAINA IL COMPARTO RESIDENZIALE

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Firenze, 29 novembre 2017– *“Il mercato fiorentino chiude il 2017 con indicatori che confermano la tendenza positiva dello scorso anno, ma con segnali meno nitidi di quelli che a consuntivo d’anno ci si sarebbe potuti aspettare. L’incremento delle compravendite continua ad essere l’elemento trainante del mercato residenziale. Il preconsuntivo Nomisma per il 2017 stima che a Firenze le compravendite residenziali (poco più di 5.200) segneranno una crescita del 9% annuo, mentre quelle non residenziali rimarranno sul livello del 2016 (circa 570)”* – è quanto emerge dall’analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**

Nel **mercato residenziale** fiorentino la domanda è in aumento ormai da alcuni semestri, sebbene nel secondo semestre del 2017 abbia registrato un rallentamento. Il mercato è già in ripresa dal lato locazione (+0,5% la variazione semestrale dei canoni) e prossimo alla ripresa dal lato prezzi che, con variazioni negative minime soprattutto nelle zone di pregio, appaiono ormai prossimi al punto di svolta. Migliora anche la liquidità del mercato: si contraggono leggermente i tempi medi di vendita (6 mesi) e locazione (2 mesi), pur mantenendo un gap significativo tra il tempo di vendita nelle zone di pregio (4,8 mesi) e in periferia (8 mesi). Lo sconto medio continua a diminuire (12,5%), dopo il picco massimo del 2013 (15,5%). Il rendimento medio lordo da locazione (5,0%) rimane allineato al panel delle città maggiori.

Il mercato del nuovo è più vivace. A fronte di prezzi stabili a livello di media urbana, si registra un incremento dei prezzi medi dello 0,9% semestrale in semicentro e dell’1,2% annuale in centro. La stabilità complessiva dei valori su base annua, a confronto con la variazione negativa della media del panel (-1,1%), conferma il ruolo di Firenze come città anticipatrice nel lento e altalenante percorso di ripresa del mercato immobiliare residenziale nazionale.

Il **mercato direzionale** fiorentino appare nella seconda parte dell’anno senza una tendenza ben definita. La media delle quotazioni ha registrato una lieve variazione semestrale pari a -0,5%, con prezzi sostanzialmente stabili nella periferia e nella periferia terziaria. Lo sconto medio sul prezzo iniziale (13,5%) è stabile rispetto al semestre precedente, ma al contempo aumenta di circa un mese il tempo medio di vendita che si attesta intorno ai 9 mesi. Sul mercato della locazione, la lieve variazione positiva che aveva caratterizzato i canoni nelle zone centrali nel primo semestre dell’anno viene smentita da un -1,6% semestrale. Per contro, la periferia terziaria e la restante periferia registrano rispettivamente canoni stazionari e in leggero aumento (+0,3%). I tempi di locazione si sono leggermente allungati su base annuale, in controtendenza con quanto atteso e verificatosi negli ultimi semestri (6 mesi in media). Nella periferia terziaria, tuttavia, il tempo di collocamento è più ridotto che altrove (5,1 mesi). La redditività media lorda è stabile da circa due anni sul tasso del 4,9%, omogeneo per quasi tutte le localizzazioni urbane.

Nel **comparto commerciale** offerta e domanda di compravendita e locazione risultano stazionarie. Il trend di discesa delle quotazioni sembra essersi quasi esaurito, e in centro la variazione semestrale dei prezzi registra un incremento positivo, seppure lievissimo (+0,2%). Ancora più positivi sono i dati del mercato della locazione, che registra un incremento del canone medio nelle zone centrali (+0,5% semestrale) e una generale stazionarietà media delle quotazioni. Stazionari i rendimenti medi lordi da locazione, fermi al

6,6%. In tale contesto rimangono stabili anche i tempi medi di locazione, pari a 5 mesi, che scendono a soli 2,5 mesi in centro, e diminuiscono quelli di vendita (8,5 mesi). Lo sconto sul prezzo inizialmente richiesto aumenta in periferia (18,8%), ma diminuisce in centro storico (8,4%).

Nel corso del 2017 il **mercato dei capannoni** industriali mostra un'offerta sia per la vendita sia per la locazione stazionaria associata a una ulteriore flessione della domanda. Per questo il comparto ha registrato una flessione media annua dei prezzi superiore a quella media dei mercati monitorati, con un decremento del prezzo medio sia degli immobili nuovi (-2,8%), che usati (-3,3%). I canoni continuano nel trend al ribasso facendo registrare per gli immobili nuovi un decremento dell'1%. Più profondo il decremento del canone medio dei capannoni usati (-1,7%). Diminuisce leggermente lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto, che si assesta al 17%. I tempi di collocamento sono sostanzialmente stabili, con tempi di vendita e di locazione, rispettivamente pari a 12 mesi e 9,5 mesi. Il rendimento medio lordo annuo, in lieve crescita dal 2009, si attesta sul tasso del 6,7% per il comparto del nuovo e del 7,1% per l'usato.

Le previsioni degli operatori per il primo semestre 2018 differiscono a seconda dei comparti. Il mercato residenziale gode di aspettative ottimistiche, con attese di aumento di contratti di compravendita e locazione, e di incremento di prezzi e canoni. Per uffici e negozi è attesa diminuzione delle compravendite e stabilità dei contratti di locazione, con quotazioni in calo.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164