



## FIRENZE/ MERCATO IMMOBILIARE: LA SVOLTA CICLICA SEMBRA RAGGIUNTA

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma

---

### COMUNICATO STAMPA

Firenze, 28 novembre 2018 – *“Il mercato residenziale fiorentino, nel secondo semestre 2018, potrebbe avere raggiunto l’attesa svolta ciclica, grazie alla lieve crescita di prezzi e canoni, sia su base annuale sia semestrale”* – è quanto emerge dall’analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma**

Nel comparto **residenziale** cresce il numero delle compravendite con 2.685 transazioni a consuntivo nel primo semestre (+2% sul primo semestre 2017) e un volume stimato annuo di circa 5.300 scambi, che – secondo il preconsuntivo Nomisma – dovrebbe portare la crescita annuale sul tasso del 3,2%. Da alcuni semestri si registra un sensibile aumento della domanda di locazione in tutte le localizzazioni urbane. Secondo gli operatori del settore, la domanda per locazione riguarda circa il 54% dei contratti stipulati in agenzia, mentre quella per l’acquisto il 46% con un ricorso al finanziamento bancario che sfiora il 67% delle compravendite. Il comparto registra buoni risultati soprattutto dal lato locazione, con performance disomogenee dei canoni che mostrano una crescita su base annua tra l’1,5% e il 2,5% nel comparto di pregio e in centro e quotazioni stazionarie in semicentro e periferia. Anche le variazioni dei prezzi si posizionano in territorio positivo con una media annuale sostanzialmente stazionaria (+0,2%), trend confermato anche dalla performance semestrale. I tempi di vendita delle abitazioni usate calano di circa 1 mese su base annua e passano dai 4 mesi del centro ai circa 6,5 mesi delle zone periferiche. Diminuiscono leggermente anche i tempi di locazione, ridotti a poco meno di 2 mesi in tutte le localizzazioni urbane. Si contrae di circa un punto percentuale, su base annua, lo sconto medio concesso sul prezzo iniziale (12%) con una forbice tra il 9-10% del centro e delle zone di pregio e il 16% delle zone di periferia. Il rendimento medio lordo da locazione (5,0%) rimane allineato al panel delle città maggiori.

### Il comparto non residenziale

Il comparto degli uffici fiorentino – nel sentiment degli operatori – presenta stazionarietà di offerta e domanda sia per la compravendita sia per la locazione. Il prezzo medio ha registrato, su base annuale, una flessione negativa (-1,2%), ma il dato semestrale rivela risultati confortanti con valori in leggera crescita per il centro (+0,6%) e pressoché stazionari in semicentro e in periferia. Lo sconto praticato sul prezzo iniziale diminuisce su base annua di 1 punto percentuale, assestandosi mediamente sul 12,5%: la contrazione è più significativa nella periferia e nella periferia terziaria (3 punti percentuali) dove il divario tra prezzo richiesto e prezzo finale si assesta rispettivamente al 15% e al 10%. Sul mercato della locazione, la flessione annuale dei canoni varia in base alla localizzazione, con flessioni pari a -1,3% in centro e semicentro, che aumentano sensibilmente nella periferia terziaria (-2,6%). I tempi medi di vendita e locazione si contraggono, assestandosi su 7,5 mesi per la vendita e 4,7 mesi per la locazione. La redditività lorda media è stabile da sei semestri sul tasso del 4,9%. Nel comparto dei negozi la variazione di prezzi e canoni medi è ormai da tre semestri nell’intorno del punto di svolta ciclica, sebbene ancora non possa dedursene una stabile traiettoria di crescita. La variazione annuale dei prezzi di vendita mostra una lieve crescita pari allo 0,3%. La stessa dinamica si registra per i canoni, la cui performance annuale si assesta sul +0,4%, con risultati migliori in periferia rispetto al centro.

I tempi medi di vendita (7 mesi) diminuiscono in modo omogeneo in tutte le zone urbane di circa 1 mese su base annuale. I tempi medi di locazione rimangono pressoché stabili su 4,5 mesi. Lo sconto medio sul prezzo iniziale diminuisce di oltre un punto percentuale (12%), più sensibilmente in periferia dove si assesta sul 14%. I rendimenti medi lordi da locazione restano stabili (6,6%).

Dal punto di **vista previsionale** le aspettative degli operatori per il primo semestre 2019 sono ottimistiche, con attese di aumento dei contratti di compravendita e locazione, di incremento di prezzi e canoni.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

[ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164