



## FIRENZE/ MERCATO IMMOBILIARE: NEL RESIDENZIALE PRIMI SEGNALI DI RALLENTAMENTO DELLA CONGIUNTURA NEGATIVA

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma

### COMUNICATO STAMPA

Firenze, 25/11/2015 – *“Nel secondo semestre 2015 il mercato immobiliare fiorentino manifesta parziali segnali di rallentamento della fase congiunturale negativa, che riguardano soprattutto il segmento residenziale. Le compravendite di immobili residenziali, infatti, dovrebbero registrare un'altra lieve ripresa (+4%). Ciò si ripercuote positivamente sulla dinamica dei prezzi e dei canoni, che pur rimanendo ancora in territorio negativo segnano una flessione di minore intensità rispetto agli anni precedenti. In questo quadro, contribuisce certamente alla ripresa delle compravendite anche una maggiore apertura degli istituti di credito. Nel 2015, infatti, la componente di compravendite residenziali sostenute da mutuo sono giudicate nuovamente in crescita, rappresentando circa il 71% degli scambi”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma**

Nel secondo semestre 2015 il **mercato residenziale** fiorentino continua a mostrare parziali segnali di assestamento. A conferma del rallentamento della fase congiunturale negativa si evidenzia tanto il tendenziale incremento dell'attività transattiva, quanto l'attenuazione della flessione dei prezzi di vendita. Infatti, dai dati di preconsuntivo di Nomisma, emerge una lieve ripresa delle transazioni fiorentine – già osservata nel corso del 2014 – dell'ordine del 4%, a fronte di una contrazione dei prezzi del -2,3% su base annua, di minore intensità rispetto all'anno precedente (-4,8%), portando le quotazioni delle abitazioni usate a 2.381 euro/mq (ai livelli di fine 2002). A contribuire al miglioramento delle compravendite ha concorso l'attenuazione dello sconto tra il prezzo richiesto ed offerto che si attesta su un valore medio del 14%, segno di una minore rigidità dell'offerta a rivedere i prezzi al ribasso. Per il secondo semestre consecutivo si segnala una tendenziale diminuzione dei tempi medi di vendita (7 mesi), che riguarda soprattutto le zone di pregio (5,9 mesi). L'incertezza del segmento delle compravendite si riflette sull'andamento delle locazioni, in continua crescita per effetto dell'aumento della domanda, con un'attenuazione della flessione dei canoni su base annua (pari a -0,2%, rispetto a -1,7% registrato un anno fa). In tale contesto i tempi di locazione si mantengono stabili intorno a 3 mesi, così come non si discostano dai semestri precedenti i rendimenti medi lordi di locazione (4,9%).

Nel **comparto direzionale** fiorentino si attenuano le difficoltà transattive, come testimonia una lieve ripresa delle compravendite nel 2015, anche se rimane significativa la flessione del numero delle compravendite negli ultimi dieci anni (-40% rispetto al 2006). Per il settimo anno consecutivo si assiste ad un'ulteriore flessione dei prezzi di vendita (-3,2% annuale). I tempi medi di vendita, dopo anni di crescita sostenuta, da qualche semestre hanno iniziato a ridursi, attestandosi oggi a 9,5 mesi, così come lo sconto medio applicato sul prezzo (pari al 14,5%). Sul versante locativo, gli operatori restituiscono un quadro scarsamente dinamico caratterizzato da un'offerta tendenzialmente stabile, a fronte di una domanda ancora incerta. In questo contesto, i canoni continuano a registrare una flessione, più contenuta però rispetto agli anni precedenti, attestandosi al -2,1%. Si mantengono stabili le tempistiche medie necessarie a concludere un contratto di locazione, pari a 5,5 mesi in media, così come i rendimenti da locazione (4,9%).

Il **comparto commerciale** è condizionato da un'offerta in accumulo e da una domanda ancora debole e incerta. È da segnalare, come elemento positivo, il rallentamento del *repricing*, accompagnato dalla diminuzione del divario medio tra il prezzo richiesto ed effettivo e la riduzione dei tempi medi di vendita, che continuano a diminuire (9,5 mesi). Sul fronte locativo si assiste, pur in un contesto di incertezza, ad una stabilizzazione del canone medio (+0,2% semestrale) dopo sei anni di flessioni. In questo contesto, i tempi per la locazione si mantengono invariati rispetto alla precedente rilevazione (5,5 mesi), mentre i rendimenti potenziali lordi continuano la loro lenta ma costante risalita (dal 6,0% del 2009 al 6,5% di oggi).

Il mercato dei **capannoni industriali** è caratterizzato da una situazione incerta: rispetto all'anno scorso si segnala però una maggiore stabilità, con un rallentamento dell'offerta a fronte di una domanda lievemente più attenta. Ciò si riflette sui prezzi, che segnano una flessione meno marcata rispetto ai periodi precedenti (per l'usato -3,1%, rispetto al -7,8% del 2014). Il mercato della locazione segna un'altra flessione dei canoni, che passa da -5,6% nel 2014 a -2,6% nel 2015, con una stabilità dei tempi medi di locazione. I rendimenti medi lordi da locazione si mantengono sostanzialmente stabili (6,9%).

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

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

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164