

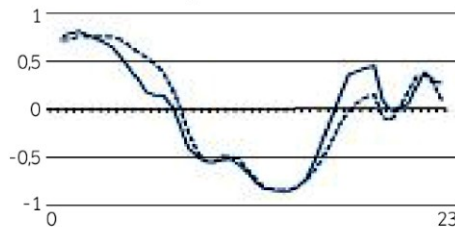
Rallenta il mercato delle case a Firenze, continuano a correre i prezzi degli affitti

Nel rapporto Nomisma vendite giù del 12,7% e locazioni più care del 3,8% (con previsioni peggiori)

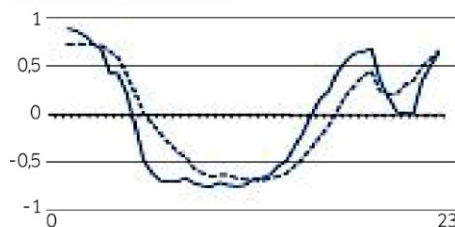
Overview di mercato

— Firenze Media 13

Mercato della compravendita



Mercato della locazione



Fonte: Nomisma

Withub

Mercato

● Nomisma ha pubblicato ieri il terzo Osservatorio sul mercato immobiliare italiano, con focus sulle principali città italiane

● Firenze è in linea con la media nazionale sulla frenata delle compravendite (meno 13% in Italia), più alta per i canoni d'affitto (3,8% contro 2,1%)

Continua la corsa dei canoni d'affitto a Firenze, rallenta ancora il mercato delle compravendite. E per le persone «normali» trovare casa è sempre più difficile. Un'ulteriore conferma nel terzo Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma, secondo il quale Firenze non è un'eccezione se parliamo di acquisti: a livello italiano, infatti, nel secondo semestre le vendite sono calate del 13% (a causa dell'aumento del costo del denaro e del minore ricorso ai mutui) e il dato relativo al capoluogo toscano è meno 12,7%. La domanda di immobili da comprare resta elevata, ma secondo Nomisma sconta la «manca indicizzazione dei redditi e le accresciute difficoltà di accesso al credito». Con due conseguenze. La prima è un rallentamento del trend di crescita dei valori medi delle case (0,9% nel secondo semestre rispetto al 1,2% del primo), soprattutto nel centro di Firenze e nelle zone di pregio, dove però l'attrattività resta alta perché intercetta la domanda degli investitori (non delle famiglie) che è anzi stimata in crescita. La seconda conseguenza delle difficoltà

delle famiglie a comprare una casa è la crescita di interesse per il mercato degli affitti. Nell'ultimo anno il 7,3% della domanda si è spostata dall'acquisto all'affitto accentuando la pressione su un comparto già saturo. Il 58% di chi cerca casa oggi a Firenze la cerca in affitto e inevitabilmente si scontra con una carenza d'offerta esacerbata dalla questione degli affitti brevi turistici. Così i canoni di locazione continuano a crescere — certifica Nomisma — addirittura con un'intensità maggiore rispetto alla prima parte dell'anno: nel secondo semestre del 2023 nel capoluogo toscano hanno segnato un più 3,8% rispetto ad una media nazionale del 2,1% e garantiscono ai proprietari un rendimento medio lordo stabile al 5,1%.

Le previsioni di Nomisma per il primo semestre 2024 relativi al comparto residenziale «continuano ad essere dettate dalla prudenza, soprattutto relativamente al numero delle compravendite, mentre le previsioni sul mercato della locazione risultano positive, soprattutto rispetto ai canoni». Secondo Stefano Mar-

chetti, presidente di Confai-Confartigianato Firenze, i numeri reali sono anche più alti di quelli segnalati da Nomisma: «La domanda di affitti cresce del 10-15% e in parallelo i prezzi lievitano. I già pochi immobili disponibili vengono destinati, ove possibile, più volentieri agli affitti turistici che garantiscono rendite più sicure, al netto dell'incertezza sui nuovi provvedimenti». Secondo Marchetti il calo delle compravendite non è dovuto solo al rialzo dei tassi, ma anche «un prodotto della minore disponibilità di immobili, intorno al 10% almeno in tutte le zone di Firenze. E sono sempre maggiori i tentativi di truffa, oltre agli annunci non veritieri, insieme agli immobili che non hanno requisiti di abitabilità».

Silvia Ognibene

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superficie 29 %