

Rallenta la corsa dei prezzi delle case meno vendite, ma in tempi più rapidi

L'osservatorio racconta l'andamento del semestre: fame di appartamenti poche però le occasioni

di Azzurra Giorgi

Meno compravendite ma in tempi più brevi, mentre per gli affitti la domanda è alta e le case poche. A fare il quadro sul mercato immobiliare fiorentino è Nomisma, che nel suo terzo osservatorio 2023 nota come «nel secondo semestre 2023 il mercato delle compravendite residenziali conferma i segnali di incertezza emersi durante la prima parte dell'anno, provocati dall'attenuazione del numero di transazioni e dalla dinamica dei prezzi». Tanto che anche per il primo semestre 2024 le previsioni sul residenziale sono «dettate dalla prudenza», soprattutto per il volume di compravendite, mentre sugli affitti, spiega Nomisma, le previsioni risultano «positive, soprattutto rispetto ai canoni». Il che significa che, per chi ha una casa da mettere in locazione sul mercato, il costo degli affitti resterà almeno stabile, o aumenterà ancora. Non un problema da po-

co per chi è dall'altra parte, e cioè chi cerca casa in affitto. Una fetta molto consistente del mercato: il 58% secondo gli addetti del settore sentiti da Nomisma. L'offerta, però, è scarsa e in diminuzione. Con degli effetti scontati, in primis sui prezzi. Nomisma registra un +3,8% su base semestrale. Un campanello d'allarme lanciato martedì anche da Cgil, Cisl e Uil, che insieme con altre sigle (da Oxfam e Legambiente alla Diaconia Solidale e Arci) hanno dato vita a un'alleanza per l'abitare con un decalogo di proposte rivolte a governo e Regione, parlando di 200mila famiglie toscane (23mila a Firenze) in disagio abitativo, ossia che non riescono a trovare una sistemazione a un prezzo sostenibile. Non solo. I costi in rialzo e le poche case a disposizione fanno sì che le trattative, per chi trova, siano più rapide, attestandosi intorno a 1,6 mesi. Mentre i rendimenti restano stabili al 5,1%. «I già pochi immobili disponibili - sostiene il presidente di Confai-Confartigianato Firenze Stefano Marchetti - vengono destinati, dove possibile, più volentieri agli affitti turistici, al netto dell'incertezza sui nuovi provvedimenti». Diversa la situazione sulle compravendite. Secondo l'Osservatorio, nel primo semestre 2023 c'è sta-

to un -12,7% nel residenziale rispetto allo stesso periodo del 2022, per un totale di 2.540 transazioni. Una contrazione dovuta all'aumento del costo dei mutui e a una flessione della domanda di acquisto e, secondo Confai-Confartigianato Firenze, anche alla minor disponibilità di immobili, «intorno al 10% almeno in tutte le zone» dice Marchetti, che sottolinea come di fronte a questo «ci siamo orientati diversamente, su tipologie più redditizie». Sui costi, invece, spiega Nomisma, il trend di crescita ha rallentato in tutta la città, sia per il nuovo (0,7%) sia per l'usato (0,9%). I tempi, come per le locazioni, sono diventati più rapidi di un mese (4,5) dopo un "allungamento" registrato nel primo semestre. Cresciuti poi gli sconti in sede di trattativa, arrivati all'11%. Infine c'è il direzionale. L'attività transattiva è aumentata del 30% nel primo semestre 2023 rispetto allo stesso periodo del 2022. Con vendite più rapide (pari a 6 mesi), ma valori medi di mercato più bassi: -0,9% su base semestrale. Ridotti anche gli sconti in sede di trattativa nelle zone centrali e semicentrali, mentre aumentano in periferia e nel complesso si attestano all'11,5%. Diminuiti i canoni di locazione, mentre le compravendite dei negozi sono stabili: -2%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - L. 1626 - T. 1626





ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 5822 - L.1626 - T.1626