

Scenari Immobiliari e Casa.it presentano a Firenze
il Rapporto 2018 sul mercato immobiliare della Toscana

FIRENZE SUL PODIO DELLA TRASFORMAZIONE URBANA IN ITALIA

Con oltre un miliardo di investimenti in corso, terza dopo Milano e Roma

Firenze è la **terza città italiana** (dopo Milano e Roma) per **numero ed entità di progetti immobiliari in sviluppo** e per **attrattività nei confronti degli investitori esteri**, sia istituzionali che privati. Questo grande interesse per il capoluogo toscano si spiega sia con una più generale ripresa del mercato italiano e regionale, ma anche per il ruolo di un'amministrazione che stimola il cambiamento urbano. Questi sono alcuni dei dati del **Rapporto 2018 sul mercato immobiliare della Toscana**, presentato oggi a Firenze da Scenari Immobiliari in collaborazione con Casa.it.

La **Toscana** è fra le **prime regioni** italiane per numero di **compravendite immobiliari** residenziali e, nell'area centrale, si piazza al secondo posto dopo il Lazio. Con **35.500** compravendite di case, nel **2017** la regione si è ritagliata il **6,3 per cento** delle transazioni nazionali, e manterrà lo stesso peso anche nel 2018. Per **l'anno in corso**, infatti, le compravendite sono stimate intorno a **39.500 unità**, continuando un trend di crescita che registrerà **l'11,3 per cento in più** sul 2017, poco al di sotto della crescita media italiana del 12,5 per cento attesa per la fine del 2018.

In Toscana il peso di **Firenze** rimane sempre prioritario rispetto agli altri capoluoghi, facendo registrare in media il doppio delle transazioni. L'andamento regionale delle compravendite dal 2008 mostra un allineamento costante a quello nazionale. Lo scorso anno la variazione si è mantenuta con il segno positivo al 2,9 per cento in più sul 2016, un dato più moderato rispetto al 16,2 per cento in più registrato nel 2016. In generale, il trend di crescita che sta interessando il Paese continua a manifestarsi anche in Toscana. **In dieci anni** le **compravendite della regione** sono aumentate del **9,1 per cento** e del **10,3 per cento** in Italia.

A livello di **prezzi medi nominali**, la Toscana ha mantenuto **stabili i valori al metro quadro**, con lo 0,5 per cento in meno nel 2017, mentre l'Italia ha perso lo 0,2 per cento nello stesso periodo. Nel **2018** la regione invertirà il trend negativo, con un **aumento dello 0,5 per cento** sui valori dello scorso anno. Secondo le stime, anche l'Italia registrerà prezzi con lieve rialzo, pari allo 0,3 per cento sul 2017.

Il mercato residenziale di **Firenze** è ormai fuori dalla crisi e prosegue sulla scia positiva iniziata già da qualche anno. Si stimano 5.300 compravendite per il 2017, con un aumento del 13,3 per cento previsti per il 2018. L'offerta si aggira attorno a settemila unità e stanno aumentando le opere di rinnovamento e rivalutazione dell'esistente attraverso investimenti privati, pertanto i volumi saranno mossi da un'offerta dominata dall'usato e dalle scorte di invenduto, ma in prevalenza riqualficato. Il fatturato è in aumento ormai dal 2014 con poco più di un 1,4 miliardi di euro, per arrivare a 1,5 miliardi di euro per il 2018, superando il volume raggiunto nel 2010.

Nel 2018 la città di **Arezzo** mostra un aumento delle compravendite e dei principali indicatori di mercato, compresi i prezzi medi nominali. Le transazioni hanno segnato una ripresa già dal 2015 e negli anni successivi hanno continuato l'andamento positivo, che proseguirà nel 2018 con il 7,7 per cento in più e 980 unità transate. L'offerta nel 2018 si attesta a 1.550 unità, con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo o ristrutturato di pregio, mentre il

fatturato è atteso ancora in crescita del 5,5 per cento, per un ammontare di 141 milioni di euro.

In miglioramento nel 2018 il mercato residenziale di **Grosseto**. Le compravendite sono state 970 nel 2017 e saliranno a 1.020 nel 2018 con un incremento del 5,2 per cento, su un'offerta di 1.780 abitazioni. Il fatturato si attesta in 163 milioni di euro nel 2018 e risulta in crescita dell'1,6 per cento, dopo un 2017 di assestamento.

Il mercato immobiliare **livornese** continua a crescere. Si stimano 2.190 compravendite per il 2018, con un aumento del 6,8 per cento rispetto allo scorso anno. L'offerta si attesta in 3.300 unità, tra prodotto riqualificato di qualità e nuove costruzioni.

Il fatturato è in crescita ormai dal 2014 con un valore che ha raggiunto i 250 milioni di euro nel 2017 e un aumento del 5,2 per cento è atteso nel 2018

A **Lucca** le transazioni immobiliari hanno segnato una ripresa già dal 2015, mostrando un costante trend positivo che continuerà nel 2018, arrivando a 1.300 unità compravendute per una variazione del 13 per cento in più. L'offerta si attesta attorno a 1.820 unità nel 2018 con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo. Il fatturato è tornato a salire, con 223,4 milioni di euro nel 2017 e 247 milioni attesi per l'anno in corso, pari al 10,6 per cento in più.

Massa torna a registrare un aumento dei principali indicatori, con un aumento delle compravendite del 10,3 per cento sul 2017 per un totale di 750 unità. Anche l'offerta torna a crescere, superando le mille unità nel 2018, con il 6,2 per cento in più. Anche per il fatturato nel 2018 si stima un nuovo aumento del 9 per cento, superando cento milioni di euro e preparandosi a tornare ai livelli pre-crisi.

Una delle più prospere città della regione è **Pisa**. Nel 2017 sono state censite 1.550 unità oggetto di compravendita, e nel 2018 si prevede di avanzare a 1.650 con un aumento del 6,5 per cento. Il fatturato registra un aumento del 3,7 per cento circa in un anno rispetto al 2017, per un valore di 270 milioni di euro. Per il 2018 si attende un aumento dell'offerta del 2,1 per cento.

Anche a **Pistoia** continua il trend positivo. La città ha registrato un incremento delle compravendite nel 2017 con 980 unità scambiate, che cresceranno del 14,3 per cento nel 2018, arrivando a 1.120 compravendite. Il fatturato è stimato in crescita dell'11,9 per cento in un anno rispetto al 2017, per un valore di 185 milioni di euro.

A **Prato** si prevede un incremento delle compravendite per il 2018 con 2.380 unità vendute, ovvero il quindici per cento in più rispetto al 2017, mentre l'offerta è in aumento del 10,1 per cento. Il fatturato risulta in crescita del 12,8 per cento circa, con 367 milioni di euro nel 2017.

Sono state 650 le compravendite a **Siena** nel 2018, cioè il 3,2 per cento in più rispetto all'anno precedente, a fronte di un'offerta in rialzo dell'uno per cento che arriva a 1.020 unità sul mercato. Le ripercussioni sono positive anche sul fatturato, che è arrivato a 270 milioni di euro, cioè l'1,5 per cento in più in un anno.

*“Il mercato immobiliare in Toscana - dichiara **Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari** - non si ferma alla prima casa, ma anzi offre opportunità interessanti per il segmento della seconda abitazione per stranieri e italiani, da mettere a reddito o da usare durante le vacanze estive. Per gli acquirenti stranieri la Toscana si conferma tra le prime regioni italiane per località turistiche insieme alla Sicilia. Le zone predilette in queste regioni sono quelle marittime e culturali, ma non troppo vicine ai centri urbani. Si scelgono località alla moda, meglio se nei pressi di località paesaggistiche di particolare rilievo e ben collegate”.*

*“I dati misurati dal nostro portale **Casa.it** - commenta **Luca Rossetto, Amministratore Delegato del Gruppo Casa.it** - rivelano prospettive di crescita per il mercato immobiliare toscano. Le richieste degli utenti generate dal nostro portale verso gli agenti immobiliari sono un indicatore affidabile degli andamenti futuri delle compravendite e mostrano una crescita media regionale del +35% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nei*

capoluoghi di provincia si registra un trend di crescita positivo: molto bene Pistoia con +58% di richieste generate, seguono Livorno con un +48% e Prato con un +39%, mentre Grosseto e Arezzo si attestano rispettivamente a +38% e +34% di richieste generate rispetto all'anno precedente. Firenze si conferma un mercato molto vivace crescono le compravendite, aumentano i prezzi e si riducono i tempi di vendita medi. Casa.it rileva nel primo trimestre del 2018 un tempo medio di pubblicazione degli annunci sul capoluogo toscano pari a 34 giorni. Le zone più vivaci della città sono quelle del centro storico che registrano un aumento dei prezzi tra il 4% e il 7% durante i primi mesi del 2018. Questa crescita è frutto di una sempre maggiore propensione all'uso del portale e della app mobile da parte del pubblico, del maggiore interesse verso l'acquisto della casa e delle migliorate capacità tecnologiche di Casa.it nel catturare utenti interessati.”

A proposito del mercato della seconda casa da parte di acquirenti italiani, la Toscana si difende bene rispetto al resto d'Italia. Questo segmento del mercato residenziale ha riportato un aumento nel 2017 con il 6,7 per cento in più e 38mila compravendite, di cui il dieci per cento in Toscana. Lungo tutta la costa della regione è possibile trovare località turistiche di prestigio, che ogni anno richiamano acquirenti da tutta Italia e dall'estero. I prezzi nelle località marittime negli ultimi dodici mesi sono aumentati del 3,2 per cento di media, con una particolare attenzione per Porto Ercole e Porto Santo Stefano in provincia di Grosseto, e Forte dei Marmi, in Versilia, dove i prezzi vanno da 7.500 euro al metro quadro a 14.300 euro. Le località lucchesi, con Viareggio al primo posto, registrano le punte più alte del mercato, con oltre sedicimila euro al metro quadro come valore massimo. Seguono Viareggio, Camaiore e Pietrasanta, con circa diecimila euro al metro quadro come valore massimo riscontrato.

NUOVI PROGETTI DI SVILUPPO A FIRENZE E PROVINCIA (2018-2023)

Tipologia	Firenze	
	Mq	Costo Investimento (€)
Residenziale	67.000	275.200.000
Direzionale	20.000	62.000.000
Commerciale	25.000	87.500.000
Alberghiero	33.000	135.300.000
Sviluppo Urbano (misto)*	305.000	610.000.000
Totale	450.000	1.170.000.000

* di cui 65.000 mq residenziali

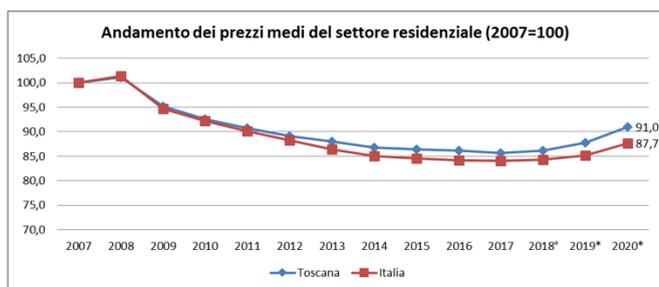
Fonte: Scenari Immobiliari

Classifica delle regioni italiane per numero di compravendite sul totale nazionale nel 2018 e variazione percentuale (%) 2018*/2017

Classifica	Regioni	% sul totale 2018*	2018*	2017	Var% 2018*/2017
1	Lombardia	22,7	143.500	123.000	16,7
2	Lazio	11,0	69.500	60.500	14,9
3	Emilia Romagna	9,4	59.000	51.000	15,7
4	Piemonte	9,3	58.500	51.200	14,3
5	Veneto	9,0	57.000	50.000	14,0
6	Toscana	6,3	39.500	35.500	11,3
7	Sicilia	5,6	35.000	33.000	6,1
8	Puglia	5,4	34.000	31.500	7,9
9	Campania	5,4	33.800	32.100	5,3
10	Liguria	3,8	24.000	21.000	14,3
11	Sardegna	2,1	13.000	12.000	8,3
12	Marche	1,8	11.500	10.700	7,5
13	Calabria	1,7	10.700	10.300	3,9
14	Abruzzo	1,6	10.000	9.700	3,1
15	Friuli Venezia Giulia	1,3	8.500	7.700	10,4
16	Trentino Alto Adige	1,2	7.600	6.900	10,1
17	Umbria	1,1	6.900	6.300	9,5
18	Basilicata	0,6	3.800	3.700	2,7
19	Molise	0,4	2.300	2.200	4,5
20	Valle d'Aosta	0,3	1.900	1.700	11,8
	ITALIA	100,0	630.000	560.000	12,5

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Destinazione degli investimenti delle famiglie straniere che comprano casa in Italia (valori %)

Regione d'Italia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Toscana	12	15	16	18	20	22	21	20	22	20	20	21
Lazio	25	23	20	19	21	21	22	25	19	17	15	14
Sicilia	2	3	3	2	2	3	4	5	9	10	12	12
Puglia	20	17	19	17	16	16	17	15	17	16	17	18
Veneto	8	10	10	11	10	6	6	8	11	15	12	11
Umbria	10	13	12	11	9	7	7	8	10	8	10	10
Piemonte	5	2	3	4	7	8	8	6	5	6	7	7
Sardegna	1	2	1	3	--	1	1	2	1	3	5	5
Marche	11	12	12	14	15	15	13	10	6	5	2	2
Abruzzo	6	3	4	1	--	1	1	1	--	--	--	--
Totale	100											

Fonte: Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Marco Fraquelli - fraquelli@segrp.com

Daniele Pinosa - pinosa@segrp.com -335 7233872

Fabio Santilio - santilio@segrp.com - 339 8446521