

Una casa su cinque comprata a Firenze da chi non ci abita

Due ricerche concordanti di Tecnocasa e Nomisma L'appartamento è un investimento o diventa Airbnb

IPUNTI

LA RENDITA

Secondo Nomisma affittare casa a Firenze rende il 4,9% lordo. Difficile trovare altri investimenti "sicuri" che rendano altrettanto in questi tempi di crisi

I GRANDI CAPITALI

Firenze è nel mirino dei grandi fondi di investimento immobiliare: ieri la giunta ha dato via libera all'operazione di recupero del complesso ex Carifi in via Bufalini

I RISPARMIATORI

A Firenze il 20% delle case è comprato da chi non ci vive, proviene da altre province, dall'estero e dall'hinterland e affitta poi il bene acquistato

TECNOCASA aveva già rilevato il fenomeno nei mesi scorsi: il centro di Firenze è nel mirino di grandi investitori e piccoli risparmiatori, fondi internazionali ma anche famiglie di Roma e Milano, che comprano case in riva d'Arno. Il fatto è che in tempi di tassi bancari bassi, valori borsistici altalenanti, molte persone ritengono più sicuro e redditizio investire in un appartamento a Firenze da reimmettere nel mercato delle locazioni turistiche (Airbnb) o affittare agli studenti. Ieri, questo trend ha trovato la consacrazione in due diverse ricerche. Tecnocasa, numeri alla mano, mostra come, nel secondo semestre 2016, l'immobiliare fiorentino è stato preso d'assalto dal capitale proveniente da fuori provincia e in nessun'altra città è stato tanto rilevante lo shopping di case da parte di non residenti: si viaggia verso un acquisto "straniero" ogni cinque. E Nomisma indica Firenze come la capitale dei valori più alti e della vivacità anche delle locazioni.

Grandi operazioni di recupero, come quella a cui ieri ha dato il via libera la giunta comunale per il complesso ex Cassa di Risparmio di via Bufalini: il Fondo Armonia dell'americano Tom

Barack vi realizzerà per il 75% appartamenti di lusso, boutique commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, e per il 25% uffici, versando 657 mila euro a Palazzo Vecchio che impiegherà le risorse per il potenziamento delle telecamere e lavori di rifacimento di piazza Brunelleschi. Grandi operazioni immobiliari, dunque, ma anche mini speculazione di privati che in centro acquistano ap-

Nel secondo semestre 2016 la città è stata presa d'assalto ed è una delle più vivaci per i contratti

partamenti da affittare. Tecnocasa spiega che, nel secondo semestre 2016, il 15,4% delle compravendite a Firenze sono state concluse da persone provenienti da fuori provincia. La città è davanti a tutti, Milano (13%), Verona (11,6%) e via via le altre capitali dell'arte, del turismo, della moda. Nel dettaglio, a Firenze si registra l'80,8% di compravendite da parte di residenti, il 15,4% di acquisti da parte di persone in arrivo dalle diverse province italiane e il 3,8% di persone dall'hinterland.

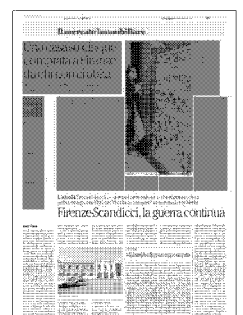
A questa rilevazione si affianca l'autorevolezza di Nomisma. Il suo 2° Osservatorio Immobiliare 2017 sostiene che, in Italia, «è il settore residenziale fiorentino a mostrare i segnali più promettenti, migliori della media dei 13 grandi mercati moni-

torati. La domanda aumenta e prezzi e canoni hanno registrato cali modesti sia su base annuale che semestrale, e in qualche caso una leggera crescita. Allo stesso tempo, migliorano i tempi di vendita e locazione. Il comparto residenziale - spiega Nomisma - conferma la crescita della domanda sia per le zone di pregio sia per il centro. Il segmento delle abitazioni usate mostra una flessione annuale

Continua a crescere la domanda di affitti nelle zone di pregio ma anche in periferia e semicentro

dei prezzi minima (-0,2%) se paragonata a quella delle 13 grandi città monitorate (-1,3%)». A parte gli acquisti per speculazione turistica, per Nomisma pesano quelli in funzione di affitto agli universitari. «Gli sconti concessi in fase di trattativa finale sono assestati intorno agli 11 punti percentuali. Il potenziale medio lordo di rendimento degli affitti è del 4,9%». Difficile ottenere di più con qualsiasi altro tipo di investimento. (ma.bo.)

ORIPRODUZIONE RISERVATA





IL FENOMENO

Nelle ricerche svolte da Nomisma e Tecnocasa emerge lo stesso dato: a Firenze il 20 per cento delle case in vendita sono comprate da chi non abita in città