

# Fuori dal centro affittare frutta di più

La redditività degli investimenti per Tecnocasa non coincide con i prezzi record degli immobili dentro le mura

MAURIZIO BOLOGNI

A tutta speculazione sul mattone di Firenze. Bersaglio degli investitori non solo le abitazioni, da immettere nel ricco mercato degli affitti turistici a breve, ma anche i negozi che le griffe si contendono a peso d'oro. E in questo segmento di mercato immobiliare, l'investimento fuori dalla cerchia delle mura può risultare remunerativo quanto e più che in centro. Così, almeno, sostiene il report presentato ieri da Tecnocasa: «Nel cuore della città - si legge nel rapporto del network di agenzie immobiliari - resta forte l'interesse degli investitori che continuano ad acquistare negozi messi a reddito con rendimenti annui lordi che vanno dal 5 al 7% (se posizionati sulle top location) oppure del 9-10% (se posizionati fuori dalle mura cittadine)». Spiega Tommaso Birignani, consulente di Tecnocasa: «Funziona come negli investimenti finanziari: più alto è il rischio d'investimento, perché nel caso dei negozi fuori dal centro più difficile è affittare, più sale il rendimento, anche perché costi di acquisto, tasse e spese sono più bassi».

La decisione del Comune di Firenze di bloccare la Scia per l'apertura di attività di somministrazione nella zona Unesco per i prossimi tre anni - secondo Tecnocasa - provoca una leggera riduzione dei prezzi e la stabilità dei canoni di locazione. Ma sul fronte di moda e lusso il trend rialzista non cambia. «Firenze - analizza Tecnocasa - con-

tinua ad attirare brand nazionali ed internazionali che mirano ad insediarsi nelle principali vie della città e che, appena possono, cambiano location puntando sempre a migliorarsi». Sulle «posizioni di alto passaggio», non si bada a spese, non c'è trattativa. «Nel centro di Firenze - aggiunge Tecnocasa - si contano circa 5mila negozi di cui solo un migliaio ben posizionati». A lanciarsi nell'investimento continuano ad essere società immobiliari ma pure privati molto benestanti.

«Nella strada del lusso per eccellenza, via Tornabuoni - analizzano gli specialisti del network - i canoni di locazione oscillano da 2.500 a 4.500 euro al metro quadrato. Quotazioni simili anche in via Roma, via dei Calzaiaouli, via degli Strozzi, via Por Santa Maria dove oltre ai brand di lusso sono presenti negozi destinati ad uno shopping più commerciale. In via del Corso, via della Vigna Nuova, via dei Cerretani, via degli Speciali e via de' Pecori si parte da 8mila euro al metro quadrato mentre i canoni di locazione oscillano da 1.000 a 4.000 euro al metro quadrato annuo».

Le quotazioni degli immobili a Firenze - segnala più in generale Tecnocasa - sono salite del 2,3% nel secondo semestre 2017, portando la media d'anno a un livello superiore del 2,1% rispetto al 2016. «Rispetto al periodo del boom immobiliare prima della crisi - spiega Birignani - il centro storico fiorentino ha recuperato quasi tutto il suo valore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Via Tornabuoni Qui le quotazioni immobiliari si aggirano intorno ai 25mila euro a metro quadrato

