

La residenza in centro storico ridotta al lumicino

I dati di Tecnocasa: 94 abitazioni su 100 vendute per alimentare il business turismo

Per ogni 100 immobili che nel 2017 sono passati di mano nel centro storico di Firenze, 94 sono stati acquistati per fare un investimento. Il mercato delle case per residenti nel centro del capoluogo toscano è ufficialmente morto. Lo certificano i dati diffusi da Tecnocasa: solo 6 ogni 100 case del centro, appunto, vengono comprati da famiglie che intendono fissarci la propria residenza principale.

Da Tecnocasa spiegano che il dato è di rilievo nazionale: «Firenze svetta come la città in cui nelle zone centrali si realizzano prevalentemente acquisti ad uso investimento: sono pari al 93,8%». Questo fenomeno, ovvero il pressing mai allentato degli investitori sul centro storico della città, ha una ricaduta rilevante sui valori immobiliari. «Non dimentichiamo - spiega in proposito Tecnocasa - che gli immobili posizionati nel centro di Firenze, così come ad esempio quelli del centro di Milano, hanno perso poco valore durante la crisi immobiliare (-7,9%)».

pagina II



Tecnocasa

Centro storico, la residenza è morta

I dati: per ogni 100 abitazioni che passano di mano 94 sono investimenti per alimentare il business del turismo

MAURIZIO BOLOGNI

Il mercato delle case per residenti nel centro storico di Firenze è ufficialmente morto. A "certificare il decesso" sono i dati impressionanti diffusi ieri da Tecnocasa. Per ogni 100 immobili che nel 2017 sono passati di mano nel centro storico di Firenze, 94 sono stati acquistati per investimento, in gran quantità alloggi destinati ad alimentare il business del turismo. Solo 6 ogni 100 case del centro vengono comprati da famiglie che intendono fissarci la propria residenza principale. Non c'è più spazio, insomma, per la compravendita di chi nel cuore di Firenze vorrebbe viverci. Solo e sempre più compravendite a fini turistici.

Questo dato eclatante spinge in alto la media generale degli acquisti fatti nel 2017 a fine di investimento su tutto il territorio comunale, periferie comprese: uno

su tre, il 33%. A questa percentuale di vendite complessive a fini speculativi Firenze è salita partendo dal 27,6% del 2013 (+5,4% in 5 anni, dunque). Ma il dato del centro storico resta sensazionale, ovviamente ineguagliato in tutto lo Stivale.

«Firenze - certifica dunque Tecnocasa - svezta come la città in cui nelle zone centrali si realizzano prevalentemente acquisti ad uso investimento: sono pari al 93,8%. Il centro oramai da anni è sotto i riflettori degli investitori che acquistano prevalentemente per realizzare casa vacanza - analizza la società immobiliare - Fenomeno questo così forte che ha provocato una "migrazione" nelle aree limitrofe di coloro che cercano casa per motivi di studio e di lavoro e che sta portando anche al cambio di destinazione d'uso di numerosi uffici vuoti in abitazioni».

Questo fenomeno, ovvero il pressing mai allentato degli inve-

stitori sul centro storico di Firenze, ha una ricaduta rilevante sui valori immobiliari. «Non dimentichiamo - spiega in proposito Tecnocasa - che gli immobili posizionati nel centro di Firenze, così come quelli del centro di Milano, hanno perso poco valore durante la crisi immobiliare (-7,9%)».

Altra faccia della stessa medaglia è il forte interesse dei turisti a far vacanze a Firenze e in Toscana, confermato proprio ieri da un'analisi di CaseVacanza.it, secondo cui al 31 marzo scorso già il 30% di chi questa estate soggiognerà in una casa vacanza ha riservato il proprio alloggio. «La Toscana è indiscussa protagonista» delle scelte dei turisti sostiene il portale. «La regione ha attratto oltre l'11% delle prenotazioni in early booking, ovvero fatte in anticipo, e quelle di Livorno e Grosseto sono fra le dieci province più richieste».

Tornando invece al report di Tecnocasa, sebbene il primato del centro di Firenze sia impareggiabile, più di un acquisto su tre è fatto a fini di investimento in altre parti della città. «La seconda macroarea maggiormente apprezzata dagli investitori - spiega in proposito Tecnocasa - è quella di Novoli-Careggi (34,5%) per la presenza delle facoltà universitarie, del tribunale, di aziende importanti (Nuovo Pignone) e dell'ospedale di Careggi». Si tratta di poli di interesse, studio e lavoro, che stimolano l'investimento immobiliare di chi preferisce indirizzare l'affitto della casa di proprietà a studenti e lavoratori qualificati invece che ai turisti. Sono invece acquistati per farne abitazione principale l'82,5% delle case che passano di mano a Campo di Marte, il 78,6% a Poggio Imperiale e addirittura tutte, ovvero il 100%, di quelle commercializzate all'Iso-lotto.



Il fenomeno ha provocato una "migrazione" nelle aree limitrofe di chi cerca casa per studio o lavoro

© RIPRODUZIONE RISERVATA