**MERCATO IMMOBILI PER L’IMPRESA - FIRENZE**

**NEGOZI**

A Firenze**,** in questo momento, non si registrano ingressi di brand particolarmente importanti ma solo riposizionamenti di quelli già esistenti in base al target a cui si rivolgono. La richiesta prevalente è per la ristorazione oltre che per l’insediamento di strutture alberghiere. Il comune di Firenze ha messo in atto il blocco delle aperture di nuovi ristoranti in zona Unesco: l’unico modo per aprire è acquistare la licenza di un ‘attività della ristorazione sempre in area Unesco  e poi riposizionarsi in location top.  Questo ha comportato un calmieramento dei prezzi e dei canoni di locazione dei negozi esistenti dato che non si possono più affittare a chi opera nel settore della ristorazione e della somministrazione. E, di conseguenza, nelle strade laterali alle vie di passaggio si fa più fatica a locare l’immobile. Allo stesso tempo gli imprenditori del settore della ristorazione - somministrazione difficilmente fanno l’investimento se non possono puntare sulle location di passaggio rimandando così l’operazione. Sulle strade di maggior passaggio si registra un forte turn over con aperture di negozi che spesso chiudono dopo un anno.  La domanda di immobili con canna fumaria prevale. Sempre alta la domanda degli investitori che trova però poco riscontro sul mercato. Cercano infatti rendimenti annui lordi intorno a 5,5%-6% in centro, 8-9% annuo lordo per le altre location fino ad arrivare al 10% annuo lordo per i posizionamenti fuori dal centro.

Sulle vie di collegamento tra le principali arterie del centro c’è sempre buona domanda grazie al buon flusso turistico. Anche qui è richiesto il pagamento di una buonuscita che può andare da 30-50 mila € per arrivare al milione di € per le posizioni  top. Nella zona di Duomo-Signoria si concentrano soprattutto brand del luxury e dell’artigianato di lusso, pelletteria e gioielleria. Nella zona di Duomo-Signoria e in via Tornabuoni la strada del lusso per eccellenza i prezzi di un negozio in via di passaggio sono di 30 mila € al mq, mentre i canoni di locazione oscillano intorno a 2100 € al mq annuo. In Santa Croce si registrano prezzi di 4400 € al mq e canoni di locazione di 420 € al mq annuo. I valori scendono a 4000 € al mq (prezzi) e a 400 € al mq annuo ( i canoni di locazione) nel quartiere di San Frediano-Santo Spirito.

L’introduzione della cedolare secca sta sortendo effetti positivi: i piccoli investitori sono invogliati ad acquistare negozi vuoti investendo capitali medi di 100-150 mila €. Dal lato dell’offerta i proprietari che pretendevano canoni troppo elevati ora, grazie alla cedolare secca, sono più disponibili a rivedere i canoni al ribasso. E la cedolare secca sta rendendo dinamico anche il mercato dei locali commerciali nella zona di Firenze Nord. Le strade a transito veicolare sono quelle dove, negli ultimi tempi, si è concentrata la richiesta: viale di Novoli e via Panciatichi sono le strade maggiormente apprezzate per la visibilità offerta. I canoni di locazione si aggirano intorno a 144 € al mq annuo. Si insediano prevalentemente attività di servizi e showroom, ragione per cui si chiedono tagli grandi da 150-200 mq. Sempre forte la richiesta di immobili per avviare attività di somministrazione e ristorazione. Richieste anche per insediare cannabis stores ma, in questo caso, si cercano piccole metrature. In aumento gli investitori che si attendono un rendimento annuo lordo del 10%. La cedolare secca ha portato ad un aumento della domanda di immobili vuoti. Si investono mediamente sotto i 100 mila € e chi dispone di un capitale più elevato fraziona l’investimento acquistando più immobili. I prezzi sono di 1100-1200 € al mq per le vie di passaggio. Resistono anche gli antichi proprietari dei locali commerciali. Nelle vie non di passaggio, dove si insediano soprattutto attività di servizi, i valori scendono a 800 € al mq. Queste soluzioni abitative fino a qualche anno fa erano sottoposte a cambio di destinazione d’uso in residenziale. Il Prg del 2015 non consente più questa modifica imponendo per l’immobile residenziale una metratura minima di 50 mq commerciali (mentre la maggioranza degli immobili presenti sul mercato ha una metratura di 35 mq commerciali). Negozi di nuova costruzione sono presenti in via dell’ Osmannoro e sono acquistabili a 3000 € al mq e affittabili a 600 € al mq annuo. Le nuove edificazioni sono frutto di un’attività di riqualificazione di ex capannoni presenti nella zona.

**UFFICI**

Sul mercato degli uffici nelle zone centrali non si intravedono particolari cambiamenti. Resta le tendenza a costituirsi in studi associati oppure a utilizzare piccoli spazi come luoghi di appoggio. La riduzione dei canoni in centro comunque non attira molta domanda: chi, negli anni scorsi si era decentrato a causa dei canoni troppo elevati, ora difficilmente si ricolloca perché il ribasso anche in zone centrali non giustificherebbe i costi da sostenere per lo spostamento (trasloco, comunicazione della nuova location ecc.).

In centro molti uffici sono rimasti vuoti e quando possibile si realizza un cambio di destinazione d’uso in B&B.  Nella zona nord della città via Guidoni rappresenta uno spartiacque delle richieste: a nord di questa arteria cercano prevalentemente aziende che erogano servizi ad altre aziende più importanti presenti in zona come ad esempio il “Nuovo Pignone” e “Leonardo”. Si segnala comunque un’abbondante offerta a cui fa da contraltare una domanda sempre più selettiva e mirata su soluzioni in buono stato (ristrutturate, cablate, con impianto di aria condizionata e riscaldamento autonomo) e situate in zone servite. Si cercano tagli medi di 100-200 mq e canoni di locazione intorno a 120 € al mq annuo. In questa zona la maggioranza degli immobili presenti sono un mix di direzionale e residenziale. Uffici di nuova costruzione sono presenti in via Osmannoro Nuovo a canoni di 120 € al mq annuo.

**CAPANNONI**

Nella zona Nord della città c’è una buona domanda di capannoni, non più grandi di 250 mq, richiesti sia per utilizzi produttivi e sia con destinazione logistica. La zona preferita è quella di Osmannoro perché in posizione privilegiata per accedere alle autostrade A11 ed A1 e alla circonvallazione. Piace anche la zona intorno a Scandicci dove si trovano le più importanti aziende di moda (sia con siti produttivi sia con gli uffici). Molte soluzioni di nuova costruzione sono frutto di operazioni di Built to suit (sono sviluppatori che acquistano terreni e poi costruiscono capannoni ad hoc soprattutto per chi opera nella logistica). Nella zona di Osmannoro si insediano prevalentemente concessionarie alla ricerca di ampi tagli, superiori a 500 mq. I canoni di locazione sono di 48 € al mq annuo se l’utilizzo è come magazzino e 60 € al mq annuo se l’utilizzo è anche produttivo. Il nuovo si affitta a 84 € al mq annuo.