

REGIONI E PNRR - TOSCANA - UMBRIA

Immobiliare Toscana. Crollano compravendite e valori di uffici e negozi nei capoluoghi

TIENE IL RESIDENZIALE

Soffre anche la logistica mentre è in ripresa l'immobiliare turistico

DI CASTIGLIA MASELLA

Retail e terziario/uffici sono i comparti del mercato immobiliare che a livello nazionale hanno sofferto di più nel 2020. E la Toscana non fa eccezione. Secondo le analisi di Scenari Immobiliari, il settore commerciale, considerando i capoluoghi di regione, ha registrato nel 2021 nuovi cali delle quotazioni che, anche se più contenuti rispetto al 2020, saranno a fine anno del -2,6% nelle zone centrali e del -4,2% nelle periferie.

La ripresa dei valori nel retail è attesa per il 2022, soprattutto a partire dal secondo semestre. Per quanto riguarda gli uffici, considerando sempre i capoluoghi, quest'anno si chiuderà con 84.500 mq scambiati, pari al 25,6% in più rispetto al 2020, e con un recupero solo parziale dei livelli pre-pandemia, mentre il fatturato 2021 è di 174,4 milioni di euro (+21,3% rispetto al 2020). Per il 2022 Scenari Immobiliari prevede si ritorni ai numeri registrati prima del 2020 con scambi che si attesteranno sui 100mila mq e un fatturato di 205 milioni di euro.

«Per quanto riguarda gli immobili commercialisi è assistito a un riposizionamento e alla sostituzione di molte attività. Gli investitori che compravano sono oggi più prudenti e vogliono un tasso di capitalizzazione migliore perché, fatta eccezione per le 'high street', non vi è certezza che gli affittuari possano continuare a pagare», ha sintetizzato Tommaso Birignani, Consulente di Rete di Tecnocasa. A Firenze, per esempio, le tradizionali botteghe sono state sostituite da realtà più fragili e, nel centro storico,

l'impatto maggiore si è fatto sentire nel food, anche per la mancanza di turisti. Molti proprietari hanno preferito ridurre i canoni di locazione, anche a fronte di alcune agevolazioni come lo sconto del 30% sull'Imu. In centro si sono comunque liberati centinaia di spazi dove prima si pagavano consistenti buone uscite agli affittuari pur di entrarvi.

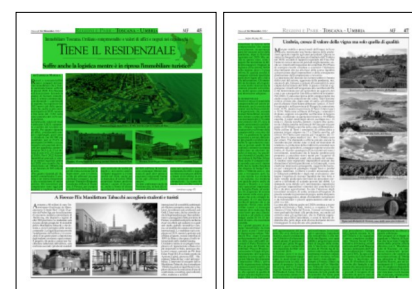
Un dato confermato anche da Nomisma che, in base alle rilevazioni effettuate, evidenzia come nel capoluogo toscano la domanda di uffici e negozi in città resti piuttosto debole, a fronte di un'offerta in crescita soprattutto nel settore commerciale. La scarsa domanda non avrebbe tuttavia ostacolato la ripresa delle compravendite che stanno parzialmente recuperando parte del mercato eroso dalla pandemia, dopo le flessioni registrate nel 2020. Ma, anche in questo caso, sono i negozi che incontrano le difficoltà maggiori. Neppure la logistica trova terreno fertile nella regione, dove c'è poca offerta di qualità perché il comparto richiede specifiche particolari legate alle città e alle infrastrutture. Gli immobili da destinare alla logistica sono molto ricercati ma le strutture presenti sul territorio, molto spesso, non hanno una dimensione adeguata.

IL RESIDENZIALE

Positivo è invece il trend delle compravendite nel settore residenziale, ma la crescita dei numeri non ha finora coinvolto le quotazioni, che, secondo Scenari Immobiliari, dovrebbero tornare a salire nel 2022 con incrementi del 2,7% nelle aree centrali e del 2% circa in quelle semicentrali e periferiche. «Stiamo registrando un

trend positivo sul fronte delle compravendite cresciute del 15%. La pandemia ha spinto le persone a cercare abitazioni più grandi e confortevoli e anche le agevolazioni riservate ai giovani under 36 che vogliono contrarre un mutuo hanno dato un ulteriore impulso al mercato, ha specificato Antonello Careddu, broker titolare di Re/Max Silver. Bene anche il comparto delle seconde case con il ritorno della fascia medio-borghese che dispone di budget tra i 400 e i 700mila euro e, che sino a tre/quattro anni fa, si era estinta. La clientela è sia italiana, sia straniera con qualche arrivo anche da Israele e Brasile e ci sono state operazioni importanti. La famiglia Prada, ad esempio, ha acquistato di recente una tenuta sulla costa grossetana che avrà sviluppi interessanti. E c'è una nuova nicchia di mercato che si sta aprendo. «Nella zona delle colline senesi si ricercano strutture dove realizzare Rsa extra-lusso per una clientela estera e sul piatto ci sono budget anche di 10-12 milioni di euro», ha raccontato Careddu.

Tra i grandi progetti di sviluppo immobiliare, ha fatto un passo avanti l'intervento di rigenerazione urbana 'Marina di Pisa', dopo il recente perfezionamento dell'acquisto delle aree edificabili circostanti il Porto Turistico di



Pisa da parte del Fondo immobiliare 'Pisa in Progress'. Ad assistere il Fondo nel perfezionamento dell'acquisto, stipulato lo scorso aprile, è la società Marina Development Corporation (Mdc), attiva nella rigenerazione urbana connessa ai porti turistici, per il benessere e il tempo libero, che opererà in qualità di project and development manager. Mdc è ora impegnata nell'aggiornamento del progetto che avrà destinazione ricettiva, retail e residenziale con l'obiettivo di rilanciare il litorale pisano. Il permesso di costruire per i primi 50 appartamenti e spazi commerciali sarà depositato da Mdc verso la metà del 2022.

A Firenze, dove è in via di definizione il progetto riguardante la maxi-tramvia che collegherà tutta la città, è ai nastri di partenza la riqualificazione dell'ex Caserma Lupi di Toscana firmata da PLPStudio di Luino. Forte di

un investimento stimato in 75 milioni di euro, il compendio sarà trasformato in un innovativo quartiere, improntato alla sostenibilità e alla mobilità intelligente, con spazi pubblici, progettati per essere fruiti al meglio dalla comunità. L'intervento coinvolge un'area di 53mila mq di superficie utile lorda sulla quale sorgeranno residenze, negozi, spazi per il terziario, servizi, aree verdi e viale alberati.

Sempre a Firenze, Hines sta investendo sull'ex Manifattura Tabacchi dove nascerà uno studentato grazie all'ampliamento del più grande dei 16 immobili che fanno parte del complesso (box alla pagina precedente). Sempre nella capitale toscana, in via dell'Osteria è da segnalare il nuovo complesso residenziale 'Osteria Social Club', iniziativa di housing sociale realizzata dal Fondo Housing Toscano, partecipato dal Fondo Investimenti per l'Abitare

che, per il 50%, fa capo a Cdp ed è gestito da Cdp Immobiliare Sgr. L'intervento, del valore di 10 milioni di euro, è rivolto alle famiglie e agli anziani che non possono permettersi i prezzi di mercato e prevede il recupero di un immobile da anni in stato di abbandono, dal quale ricavare 83 appartamenti da affittare a canone calmierato.

Altri progetti di sviluppo si segnalano a Marina di Scarlino che ha avviato l'ampliamento della propria offerta abitativa con il 'Residenze Isole di Toscana', un complesso residenziale 'green' ed esclusivo che sorgerà su un terreno privato di 10mila mq, adiacente al 'Marina di Scarlino Resort, per un investimento di 11 milioni di euro. Il complesso disporrà di 36 nuove abitazioni di lusso con vista mare e isole toscane che, si prevede, saranno pronte entro il 2023. ■



Il nuovo sviluppo immobiliare di Mdc intorno al porto turistico di Pisa



Firenze, il complesso di housing sociale Osteria Social Club



Firenze, lo sviluppo immobiliare nell'ex caserma Lupi