

IPI AGENCY
#IPIINCONTRA
FIRENZE



Focus mercato immobiliare
Toscana e Firenze

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI





Il **quadro macroeconomico nazionale** è positivo, sebbene permangano fattori di incertezza legati al contesto geopolitico.

- Il **PIL italiano** cresce moderatamente grazie ai consumi.
- L'**inflazione** si mantiene su livelli contenuti, sostenuta dalla stabilizzazione dei prezzi delle importazioni.
- Il **mercato del lavoro** registra un miglioramento, con l'occupazione in crescita e il tasso di disoccupazione in calo.

Le **fluttuazioni economiche** giocano un ruolo fondamentale per determinare lo sviluppo del mercato immobiliare nel tempo:

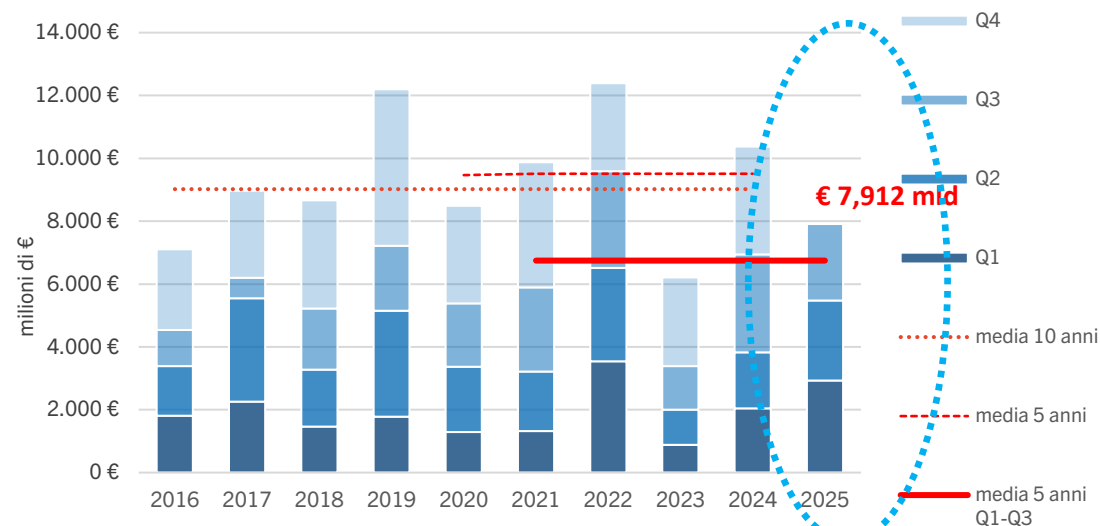


Tassi di interesse:
accessibilità finanziaria



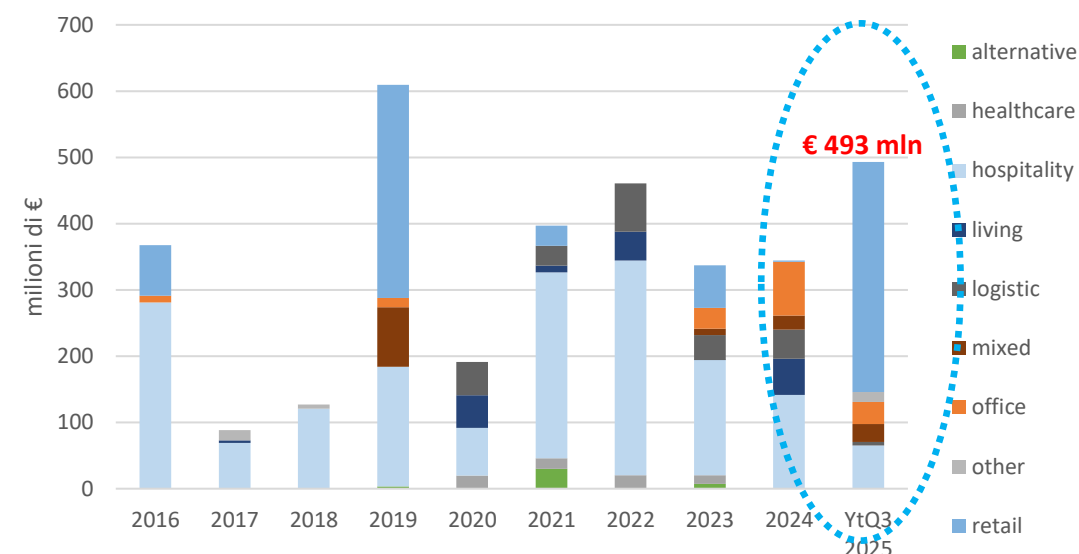
Inflazione:
impatto diretto sui valori immobiliari

Andamento degli investimenti immobiliari



Andamento degli investimenti immobiliari in Italia nei primi tre trimestri

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



Andamento degli investimenti immobiliari (milioni €) nei primi tre trimestri in Toscana

Fonte: Centro studi Gruppo IPI

Il **mercato immobiliare** mostra **segnali concreti di ripresa**, nonostante il contesto complesso.

Le **strategie di investimento** sono sempre più **selettive**, allineate a esigenze economiche, sociali e turistiche, con una crescente diversificazione geografica che include anche località secondarie ad alto potenziale.



Principali operazioni registrate nella Regione nei primi 3 trimestri del 2025

quart	asset - portfolio name	pr	city	price mln €	portfolio	settore	categoria	Nazionalità acquirente
2025_Q3_	Valdichiana Outlet Village	AR	Foiano della Chiana	> 140 mln	3 Outlet Portfolio Blackstone	retail	outlet	Fra
2025_Q1_	The Mall Luxury Outlet Firenze	FI	Leccio	> 100 mln	2 Outlet Portfolio Kering	retail	outlet	Usa
2025_Q2_	unità high street retail	FI	Firenze	> 50 mln		retail	high street	Ita
2025_Q1_	unità high street retail	FI	Firenze	40,00 €		retail	high street	Uk
2025_Q2_	Hermitage Hotel & Resort	GR	Forte dei Marmi	40,00 €		hospitality	hotel	Ita
2025_Q3_	Castello di Santa Maria Novella	FI	Fiano	15,00 €		hospitality	hotel	Cz

Principali investimenti immobiliari (milioni €) registrati in Toscana con importo superiore a 15 mln

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



Principali operazioni registrate nella Regione > € 25 mln negli ultimi 5 anni

quart	asset - portfolio name	pr	city	price mln €	portfolio	settore	categoria	Nazionalità acquirente
2025_Q3_	Valdichiana Outlet Village	AR	Foiano della Chiana	> 140 mln	3 Outlet Portfolio Blackstone	retail	outlet	Fra
2025_Q1_	The Mall Luxury Outlet Firenze	FI	Leccio	> 100 mln	2 Outlet Portfolio Kering	retail	outlet	Usa
2020_Q3_	Portafoglio The Dedic Anthology	FI	Firenze	> 60 mln	Varde porfolio	hospitality	alberghiero	Fra
2025_Q2_	unità high street retail	FI	Firenze	> 50 mln		retail	high street	Ita
2025_Q1_	unità high street retail	FI	Firenze	40,00 €		retail	high street	Uk
2025_Q2_	Hermitage Hotel & Resort	GR	Forte dei Marmi	40,00 €		hospitality	hotel	Ita
2021_Q2_	Resort Tenuta Castelfalfi	FI	Montaione	30,00 €		hospitality	alberghiero	India
2023_Q4_	Palazzo Castri 1874	FI	Firenze	28,00 €		hospitality	alberghiero	Ru
2021_Q2_	Hilton Hotel Florence Metropolis e Hilton Garden Inn Florence Novoli	FI	Firenze	25,00 €	Millenaria Portfolio	hospitality	alberghiero	Eu
2022_Q2_	Appartamenti turistici	FI	Firenze	25,00 €		Hospitality - Living	appartamenti turistici	Usa
2024_Q4_	Cala Piccola	GR	Monte Argentario	25,00 €		hospitality	alberghiero	Sve

Principali investimenti immobiliari (milioni €) registrati in Toscana con importo superiore a 25 mln

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



La visione del gruppo IPI sull'evoluzione del mercato immobiliare in Italia

La **fiducia degli operatori** è sostenuta da **indicatori economici positivi** e dai **tagli ai tassi BCE**, che rendono il mercato più attrattivo nonostante le incertezze geopolitiche.

Le **prospettive restano favorevoli** ma richiedono cautela, mentre il settore entra in una **nuova fase evolutiva** con progetti ibridi e multifunzionali integrati con turismo, sanità, istruzione, logistica, design e interconnessi.



Focus mercato immobiliare Toscana - Firenze



Residenziale

Il settore, sostenuto da solidi fondamentali e da una domanda in crescita, mostra **resilienza e dinamismo**, con opportunità legate ai criteri ESG e alla riqualificazione del patrimonio esistente in linea con i cambiamenti demografici.



Direzionale

La **domanda di spazi di rappresentanza** resta alta, con canoni in crescita per la scarsità di immobili centrali; persistono rischi per location secondarie e grandi superfici. Cresce l'interesse per soluzioni ibride e flessibili e per i criteri ESG legati alla transizione energetica, con impatti su valori e rendimenti.



Alberghiero

Il settore alberghiero resta molto attrattivo, trainato dalle **buone performance dei mercati principali** e dall'espansione delle grandi catene, con **crescente interesse verso destinazioni secondarie** destinate a diventare nuovi poli turistici.



Industriale e Logistica

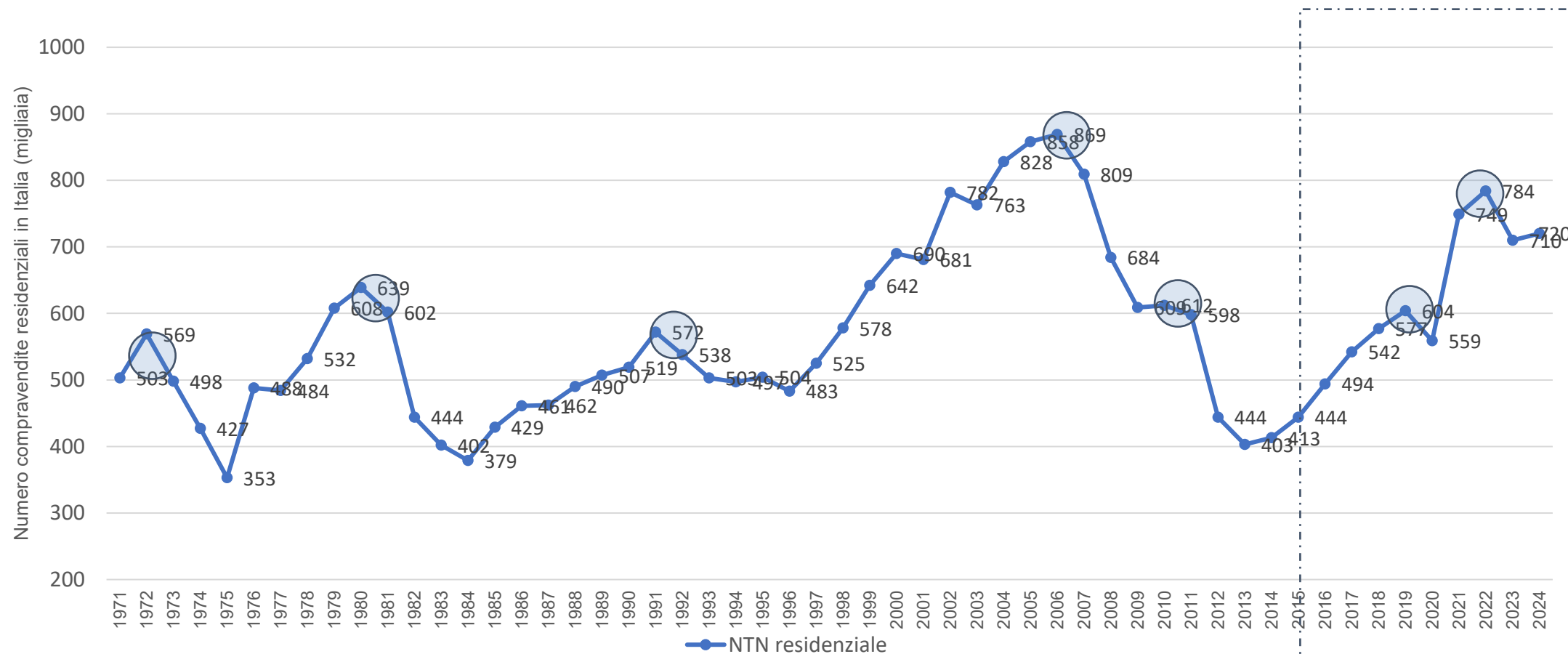
La logistica si mantiene **solida e resiliente**, con domanda sostenuta e crescente interesse anche per posizioni secondarie favorite da maggiori opportunità insediative nei comuni minori se ben inseriti nella rete infrastrutturale.



Retail

Il retail italiano tra fine 2024 e metà 2025 mostra una ripresa solida e attrattiva per gli investitori, evolvendo in chiave experience-driven: l'online cresce, ma il fisico si rinnova con outlet e location premium in primo piano e centri commerciali e high street orientati a innovazione.

Oltre 30 mln di case vendute dagli anni 70...



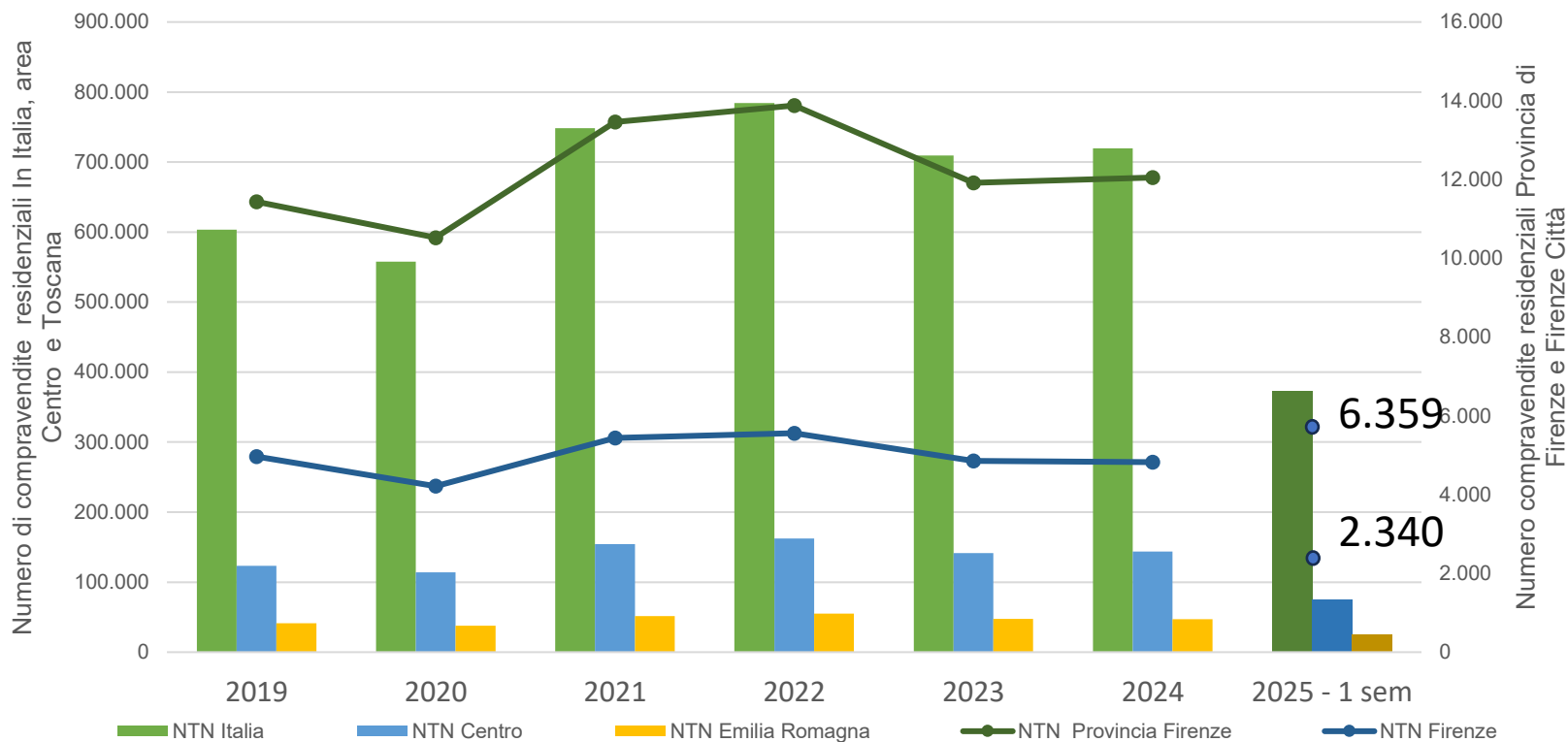
Andamento delle compravendite residenziali

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate



Il mercato immobiliare in Toscana

Andamento del mercato residenziale



Andamento delle compravendite residenziali: confronto Italia, macroarea Centro, Toscana, Provincia di Firenze, Firenze città

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

Andamento del Residenziale

	I 2024	II 2024	III 2024	IV 2024	I 2025	II 2025	Var % II 25/II 24
NTN Abitazioni nuove	9.456	12.040	12.355	28.225	9.422	11.178	-7,20%
NTN Abitazioni esistenti	145.315	174.287	148.850	189.052	162.626	190.166	9,1%
NTN Abitazioni (Nuovo + Usato)	154.770	186.326	161.205	217.277	172.048	201.344	8,1%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	6,10%	6,50%	7,70%	13,00%	5,50%	5,60%	-0,9%

Compravendite residenziali In Italia

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	Variazione % NTN II 25/ II 24	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Firenze	4.825	1.067	1.273	3,90%	72,1%	54,7%	3,60%
Prov. di Firenze	7.228	1.786	2.132	13,00%	-	-	-
8 principali città		25.017	30.035	5,90%	77,2%	52,6%	4,90%

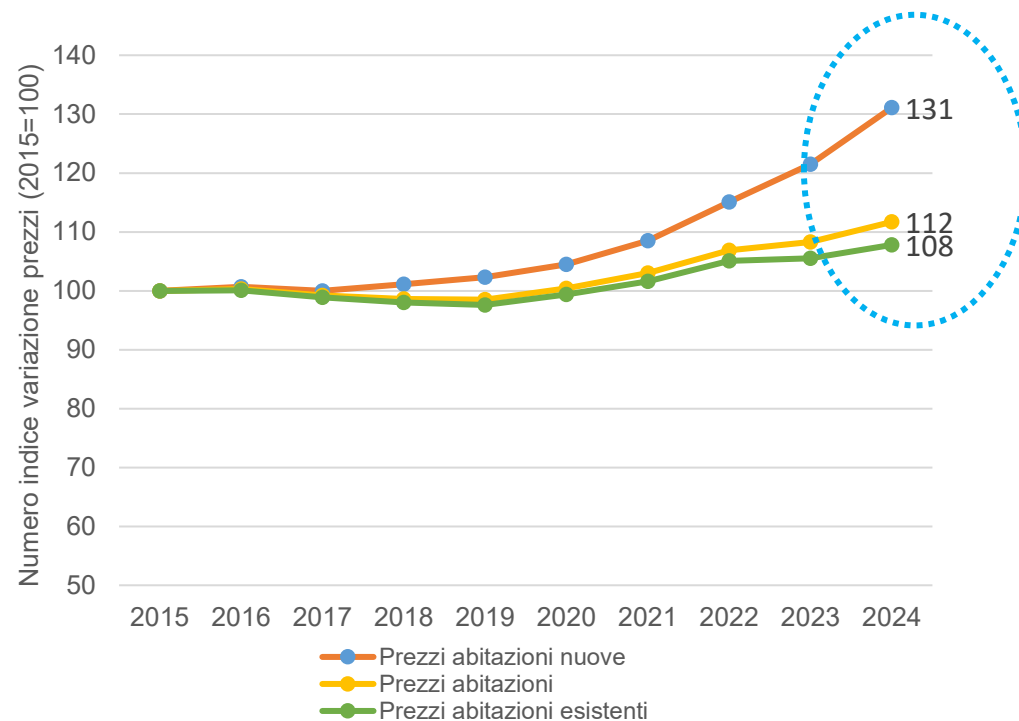
Compravendite residenziali Firenze e Provincia

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate



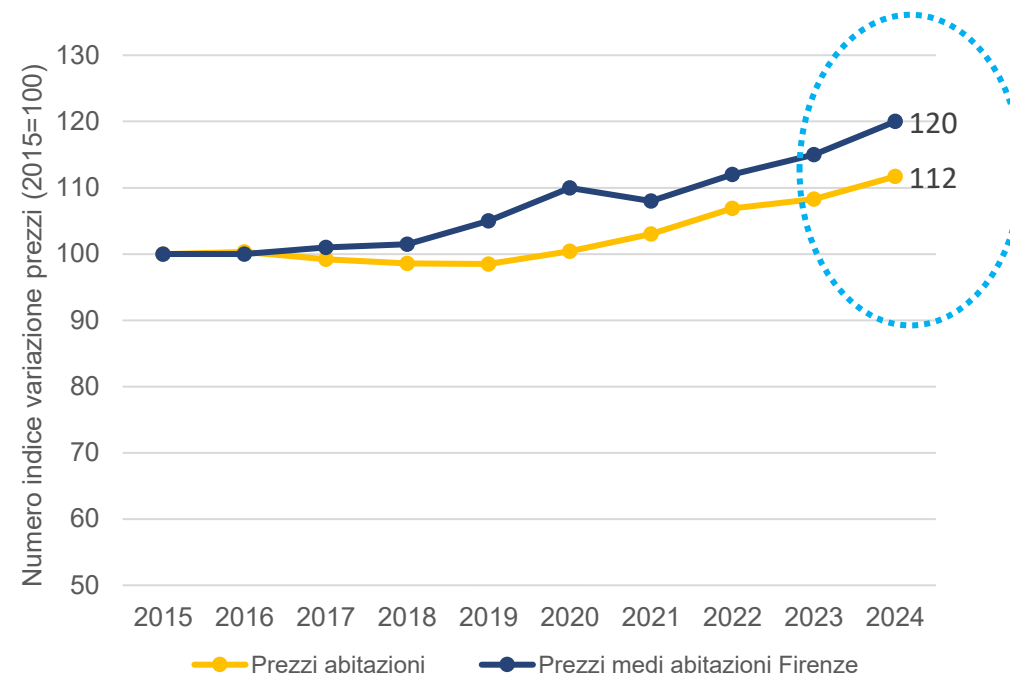
Focus mercato immobiliare Toscana - Firenze

Focus ultimi 10 anni



**Andamento dei prezzi di abitazioni
principali città (numero indice 2015=100)**

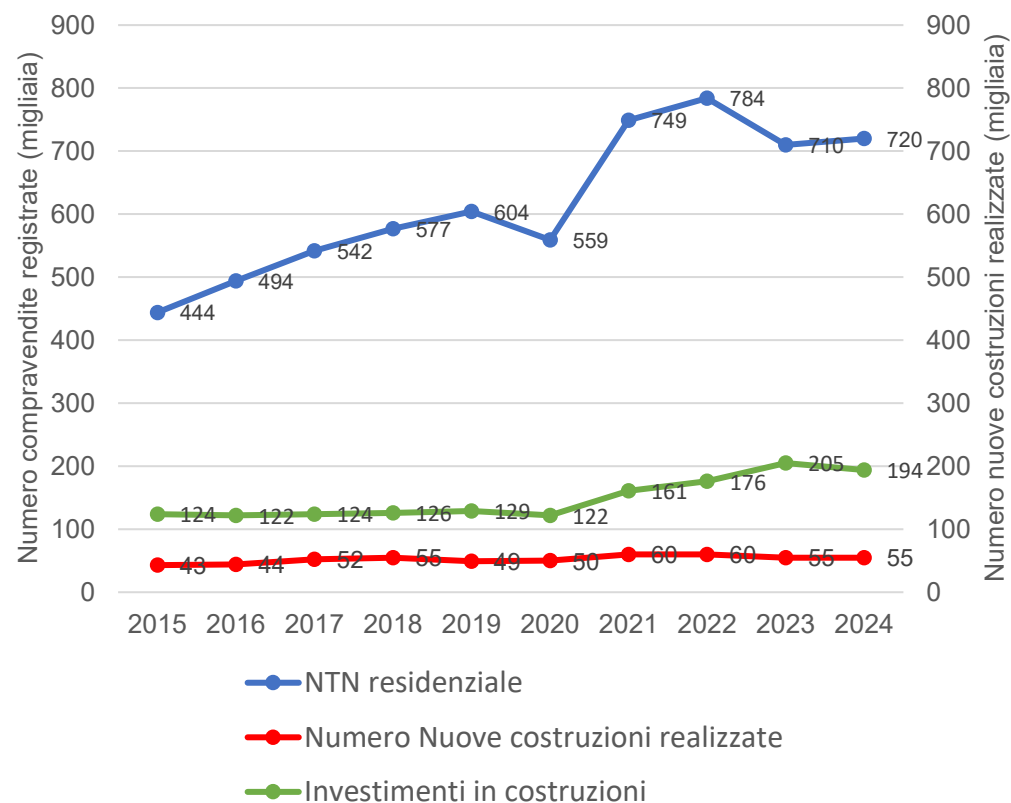
Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate



**Andamento dei prezzi di abitazioni a Firenze e confronto con
l'andamento nelle principali città (numero indice 2015=100)**

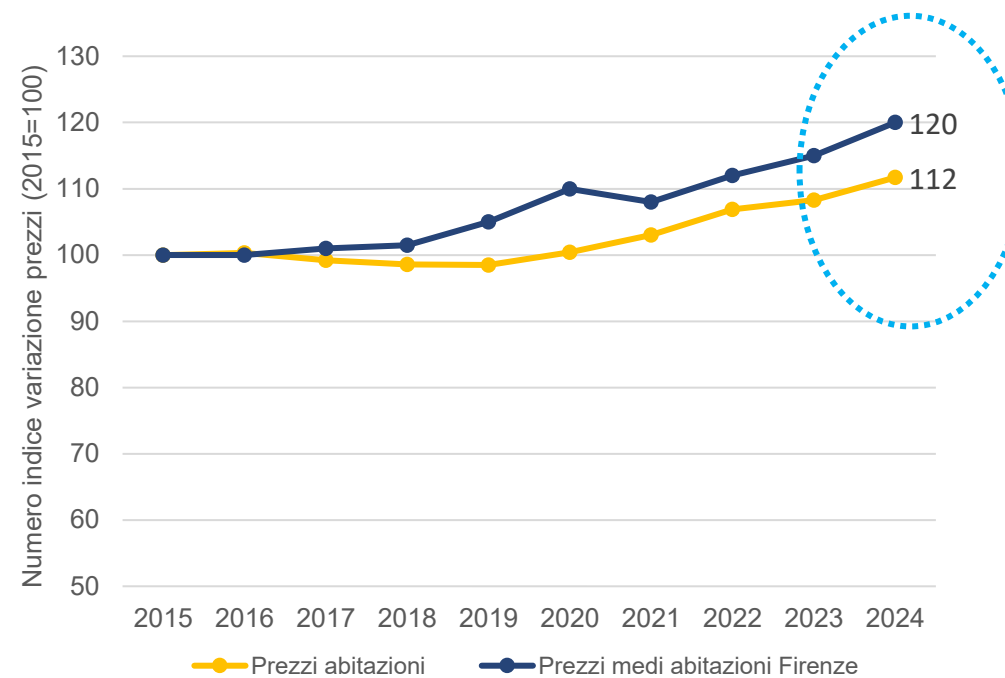
Fonte: Centro studi Gruppo Ipi su dati Istat

Focus ultimi 10 anni



Andamento delle compravendite residenziali

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate



Andamento dei prezzi di abitazioni a Firenze e confronto con l'andamento nelle principali città (numero indice 2015=100)

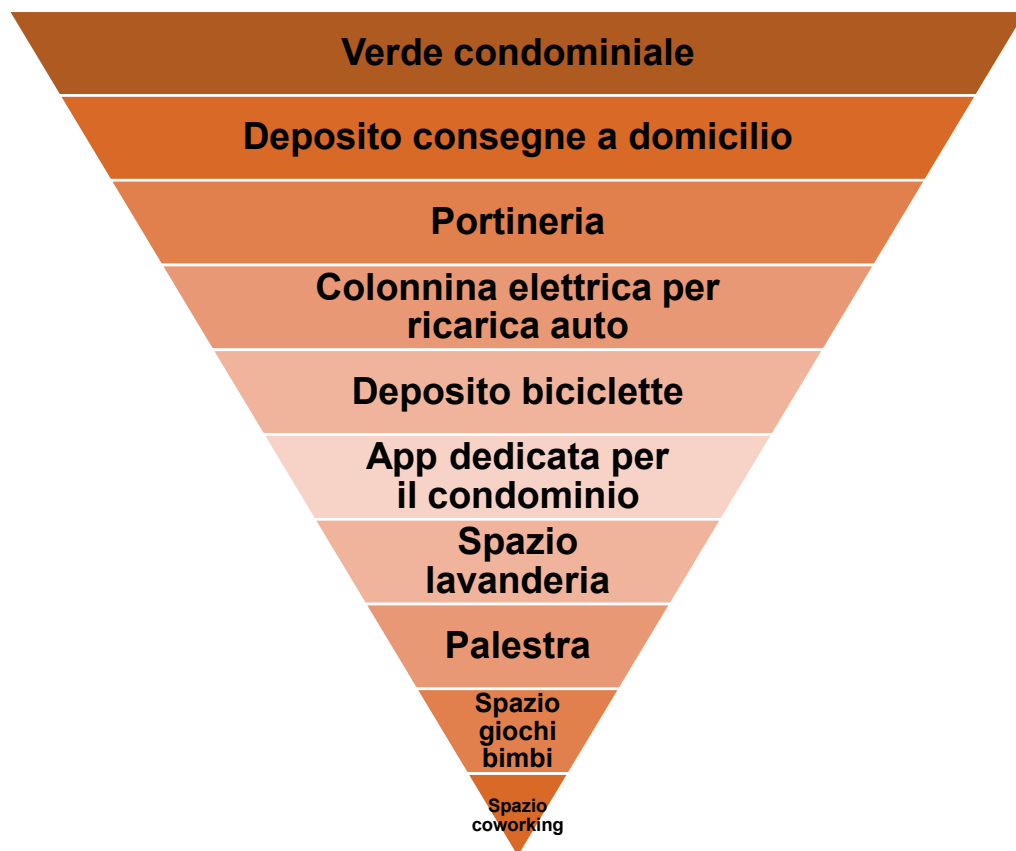
Fonte: Centro studi Gruppo Ipi su dati Istat

Investire nel Residenziale: *asset class vincente*

- **Bene rifugio:** Privilegiato l'investimento proprietario
- **In Italia:** 25% delle famiglie in locazione (EU: 30%)
- **Patrimonio nazionale frammentato**, sparso, spesso caratterizzato da gestioni non professionali
- Negli ultimi anni il residenziale è cambiato sia nell'**uso** e nella **distribuzione degli spazi**, sia nelle modalità di accesso alla casa, con crescente peso dell'affitto accanto all'acquisto.
- Il residenziale si specializza nel Living, nuova generazione abitativa che integra servizi tipici dell'hotellerie e favorisce ibridazione generazionale, con al centro benessere, comunità e integrazione territoriale.
- **Forte domanda** per un prodotto di qualità che resta scarso
- Ultimi 7 anni: crescita **prezzi** di vendita del nuovo (+20%)



Investire nel Residenziale: *asset class vincente*

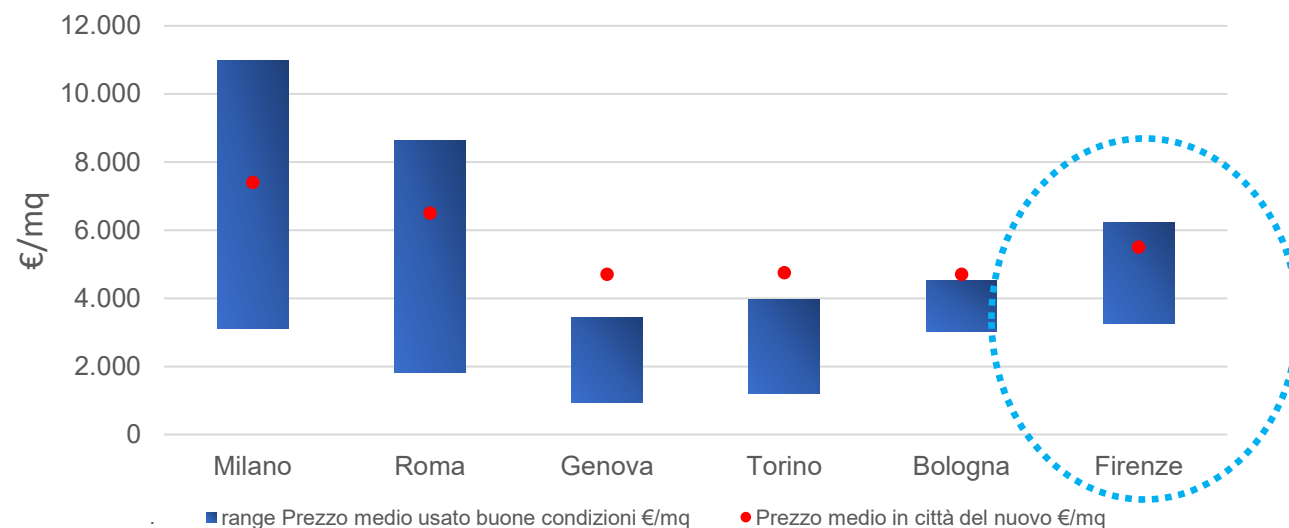


I servizi condominiali più richiesti

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



Le nuove costruzioni nelle grandi città italiane



Confronto fra il Range dei prezzi medi di immobili residenziali in buono stato e il prezzo medio per immobili nuovi – Anno 2024

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



Focus mercato immobiliare Toscana - Firenze



Milano

- Stock abitativo: 2,5% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove case sul totale: 16,74%

Roma

- Stock abitativo: 3% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 9,4%



Genova

- Stock abitativo: meno dello 0,25% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 3,9%

Torino

- Stock abitativo: 1,25 % delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 8,0%



Bologna

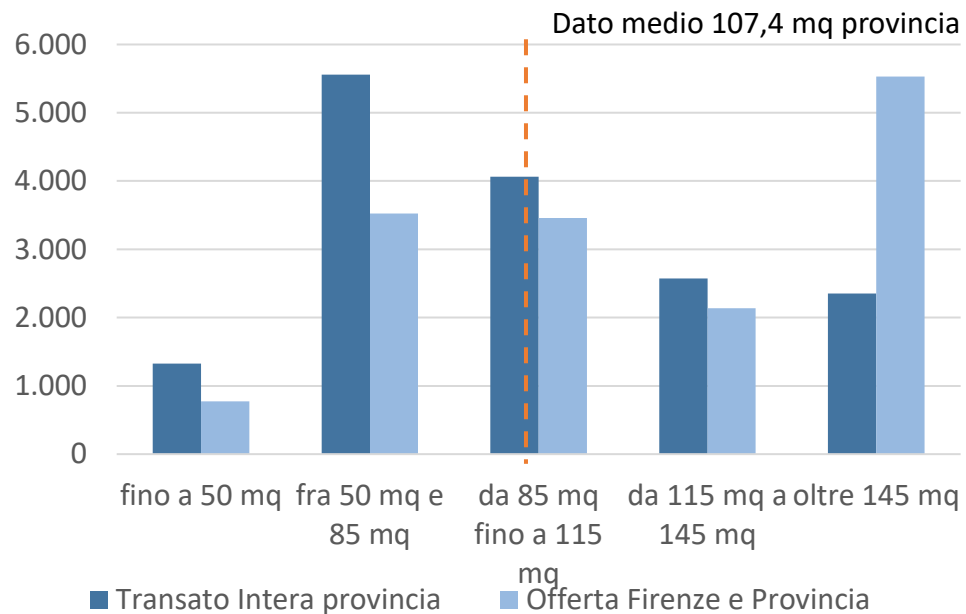
- Stock abitativo: 2% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 20%

Firenze

- Stock abitativo: 1,0% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 10%

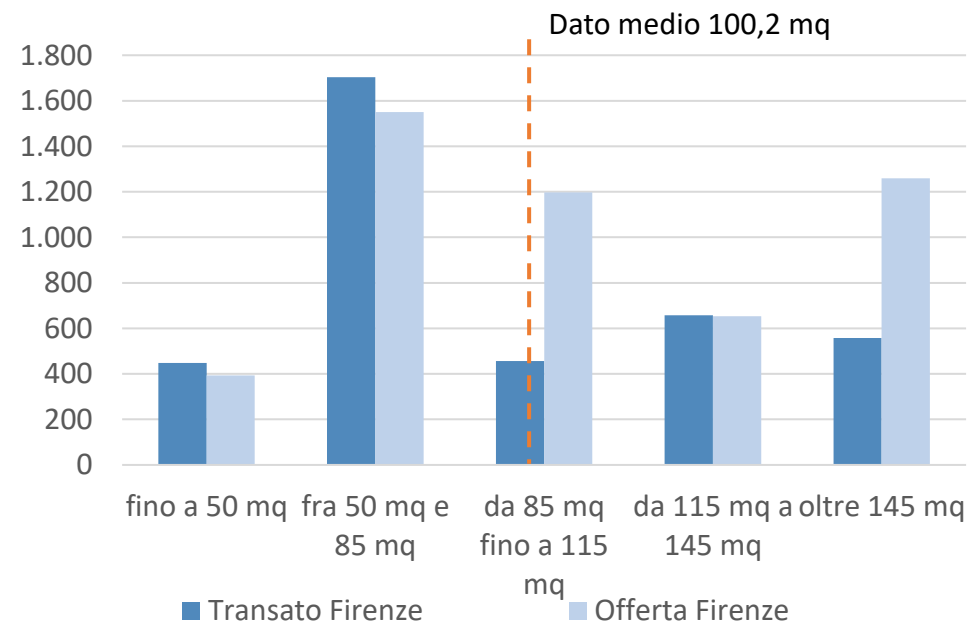


Il confronto fra Transato e Offerta



Confronto fra Transato e Offerta città metropolitana di Firenze

Fonte Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate e elaborazioni proprie



Confronto fra Transato e Offerta Firenze città

Fonte Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate e elaborazioni proprie

Il confronto fra Transato e Offerta

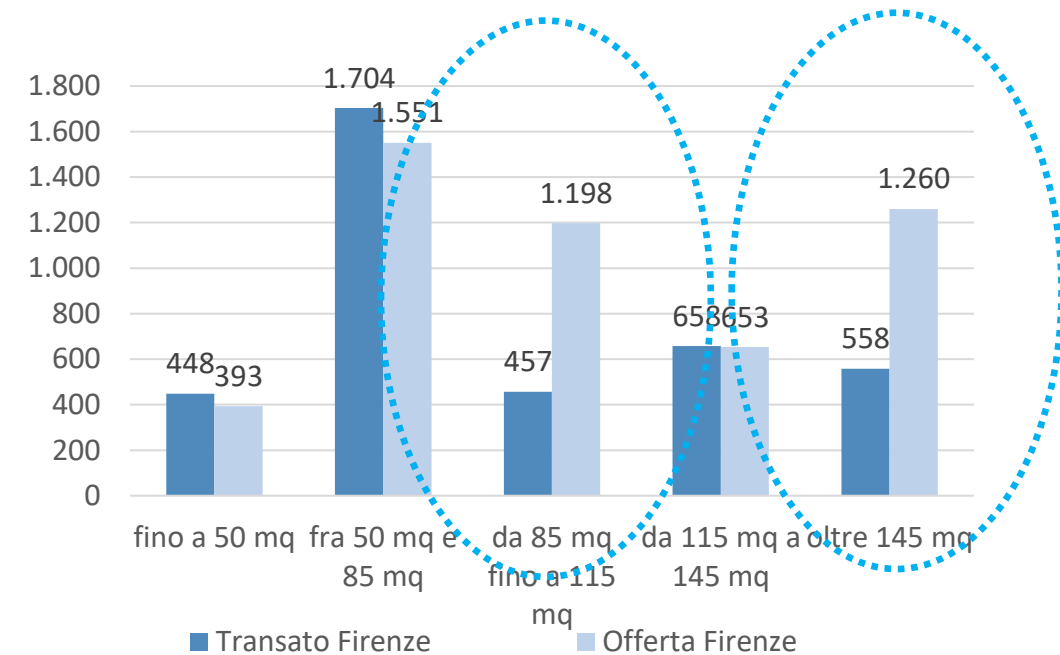
La **progettazione** deve rispondere alla domanda standardizzata di piccoli tagli e garantire coerenza tra dimensione, target e localizzazione per le unità più grandi.

PICCOLI TAGLI:

Superfici più omogenee
→ **mercato più agile**,
ideale per investimenti
o prime abitazioni in
contesto urbano.

GRANDI TAGLI:

Ampia variabilità nelle
metrature → segnale di
**un'offerta poco
standardizzata**, che
richiede strategie
mirate per essere
valorizzata.



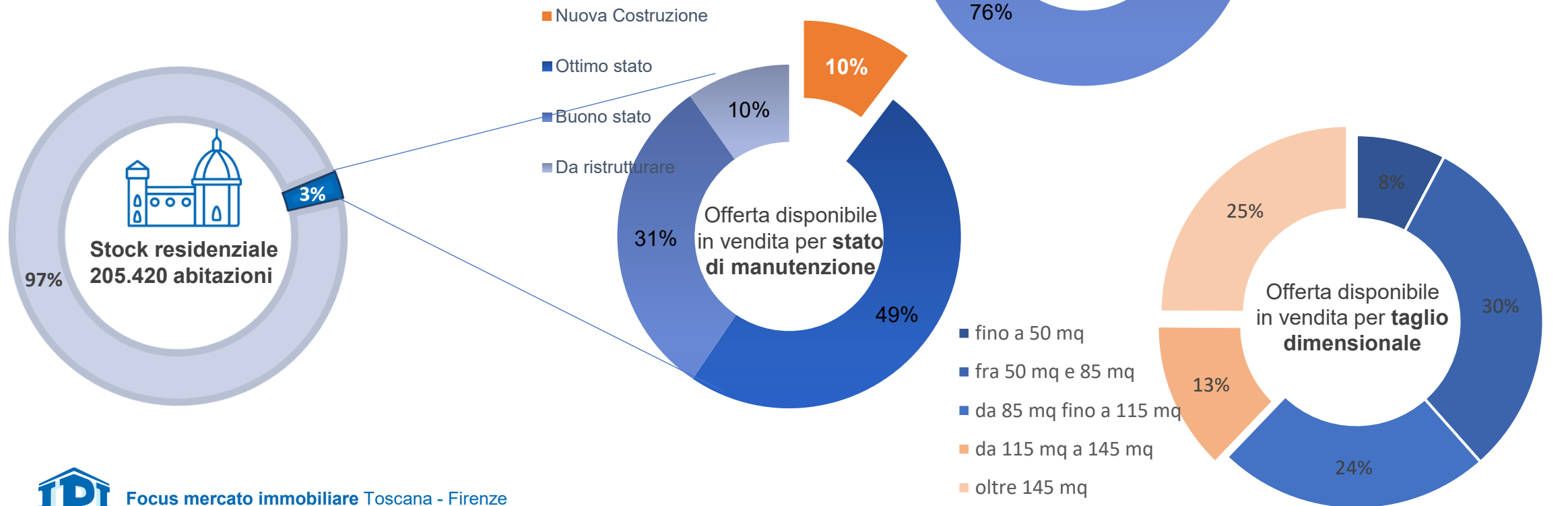
Confronto fra Transato e Offerta Firenze città

Fonte Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate e elaborazioni proprie

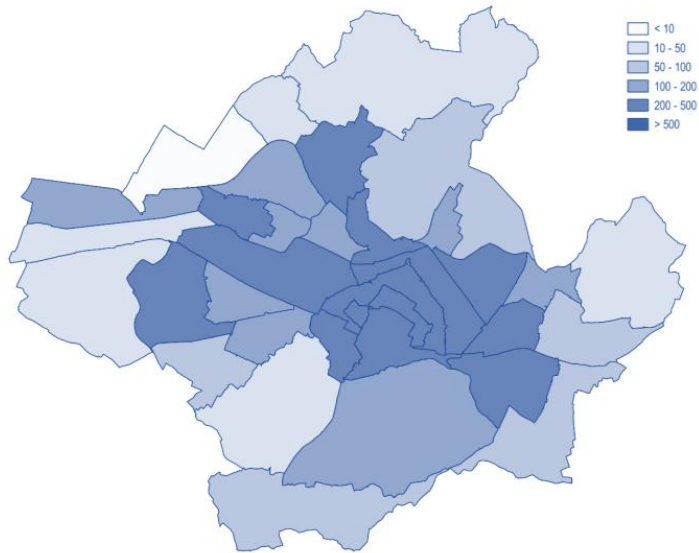
L'analisi dell'Offerta disponibile a Firenze

L'offerta attualmente disponibile sul mercato a Ottobre 2025 riguarda 3.235 unità immobiliari pari a circa l'3% dello stock immobiliare complessivo.

A livello di epoca di costruzione circa 2.000 unità immobiliari sono state costruite negli ultimi 20 anni.



L'analisi della **dinamicità** di mercato



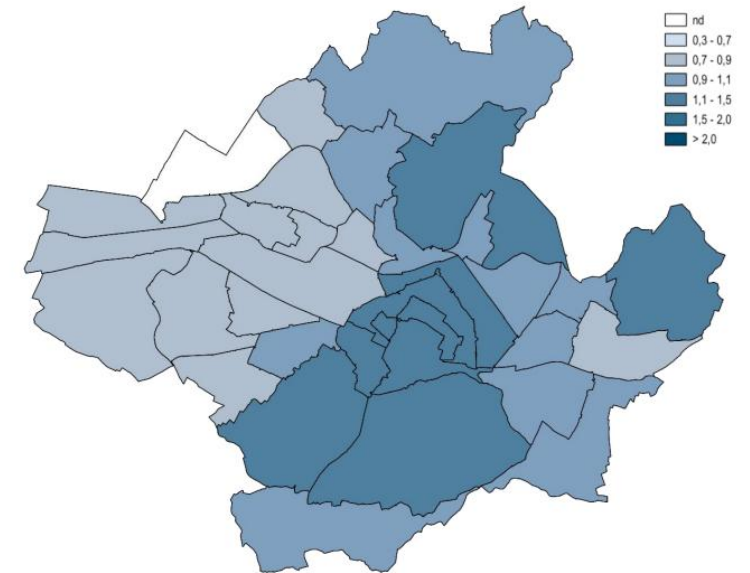
Numero delle compravendite residenziali a Firenze città nel 2024 per zona

Fonte: Centro studi Gruppo Ipi su dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone
Andamento delle quotazioni medie di immobili in buono stato di conservazione nel 1° sem. 2025 per zona

Fonte: Centro studi Gruppo Ipi su dati propri



Differenziali delle quotazioni medie per zona nel 2024

Fonte: Centro studi Gruppo Ipi su dati Agenzia delle Entrate

Sintesi dei principali trend

Mercato delle compravendite

Nel **primo semestre del 2025**, il mercato residenziale di Firenze ha mostrato ulteriori segnali di **crescita**, grazie al ritorno della domanda di acquisto e al rialzo dei prezzi di vendita, dopo le difficoltà legate all'accesso al credito.

Le **compravendite** sono stabili rispetto al primo semestre dello stesso periodo ma in aumento del 3,9% rispetto al secondo trimestre.

I **prezzi medi delle abitazioni** usate sono saliti del **2,5%** su base semestrale e del **3,4%** su base annua.

Gli **sconti medi** in trattativa sono tornati al **12%**, variando dal 9,6% nelle zone di pregio al **13,7%** in periferia.

I tempi medi di vendita restano stabili a **4,5 mesi**.

Domanda e tendenze

Domanda di acquisto in crescita

Motivazioni d'acquisto:

- stabile l'abitazione principale;
- in aumento gli acquisti per investimento.

Domanda di locazione:

- elevata per famiglie e giovani coppie;
- in aumento per studenti e lavoratori, anche per effetto degli affitti brevi.
- ulteriore forte aumento dei canoni (+2,3% semestrale, +3,5% annuo), con incrementi più forti nelle zone semicentrali (+3,3%) e centrali (+2,6%).
- I rendimenti lordi si mantengono al 5,3%, il livello più alto degli ultimi 20 anni.



Investire nel Residenziale: *asset class vincente*

Il mercato immobiliare residenziale di **Firenze** nel 2025 mostra una buona dinamicità, pur confrontandosi talvolta con alcune tensioni strutturali, soprattutto nel segmento delle nuove costruzioni.

In generale si registrano positivi rialzi dei prezzi di mercato principalmente per:

- **Alta domanda**
- **Offerta** disponibile **limitata**, sia in termini quantitativi che di varietà nelle diverse fasce di prezzo, con pochi cantieri attivi e tempistiche realizzative dilatate.

Il settore immobiliare, superata la fase inflattiva, cresce su nuovi equilibri sociali, economici e normativi: compravendite e locazioni in aumento, tassi in calo ed efficienza energetica al centro.

Per la seconda metà del 2025 si attende un ulteriore rialzo dei prezzi, sostenuto da domanda vivace e interesse per immobili sostenibili, mentre i maggiori costi di costruzione contribuiscono a spingere i valori di vendita.



Contatti

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

T. 011 4277858

M. 345 6135061

s.grella@ipi-spa.com

IPI Spa

Via Nizza 262/59 – 10126 Torino

Tel. 011 4277111

ipi-spa.com

ISO 9001:2015 and ISO 14001:2015 certified company



Focus mercato immobiliare Toscana - Firenze

Disclaimer

Il presente documento si basa su informazioni rese disponibili al pubblico e/o fornite da IPI Spa stessa e/o dalle controparti terze individuate nel documento e/o su stime e/o proiezioni fornite da IPI Spa e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da IPI Spa a verifica indipendente. Qualunque stima e/o proiezione contenuta nel presente documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Le informazioni, le stime e/o le proiezioni contenute nel presente documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, le quali potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo ed incidere sulla validità e l'esattezza delle conclusioni in esso contenute, successivamente alla data di presentazione dello stesso. IPI Spa non assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni, i dati e/o le proiezioni contenuti nel presente documento.

Né IPI Spa né alcuna delle società alla stessa collegata, né i propri soci, amministratori, dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse prestano alcuna garanzia o assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza, integrità o attendibilità di informazioni, dati, stime e/o proiezioni di cui al presente documento; né assumono alcun obbligo per danni diretti, indiretti e/o consequenziali, perdite o costi risultanti da qualunque errore od omissione contenuti nel presente documento.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – proposta contrattuale o sollecitazione del pubblico risparmio; né costituisce o intende costituire una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari, per cui le informazioni rese disponibili con esso non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo IPI. Il presente documento non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Tutti i contenuti del presente documento sono riservati. Essi non dovranno in alcun modo e con qualunque mezzo essere divulgati esternamente.

IPI Spa – ipi-spa.com – Rev Gennaio 2025

www.ipi-spa.com

