



**FIRENZE**  
**29 Novembre 2024**

## Overview del mercato immobiliare in Toscana e a Firenze

*Nomisma*

Luca Dondi | Nomisma

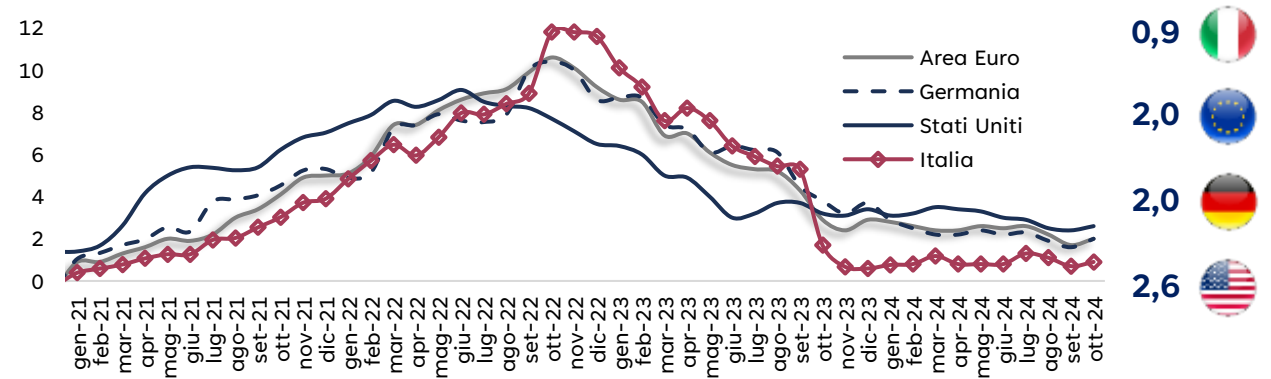
# SCENARIO MACROECONOMICO INTERNAZIONALE

## PIL E PREVISIONI DI CRESCITA (%)

|               | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025       |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Stati Uniti   | +5,8        | +1,9        | +2,9        | +2,8        | 2,2        |
| Cina          | +8,1        | +3,0        | +5,2        | +4,8        | 4,5        |
| Giappone      | +2,2        | +1,0        | +1,9        | +0,3        | 1,1        |
| <b>Italia</b> | <b>+8,9</b> | <b>+4,7</b> | <b>+0,7</b> | <b>+0,7</b> | <b>0,8</b> |
| Germania      | +3,2        | +1,8        | -0,3        | 0,0         | 0,8        |
| Francia       | +6,4        | +2,5        | +0,9        | +1,1        | 1,1        |
| Regno Unito   | +7,6        | +4,1        | +0,1        | +1,1        | 1,5        |

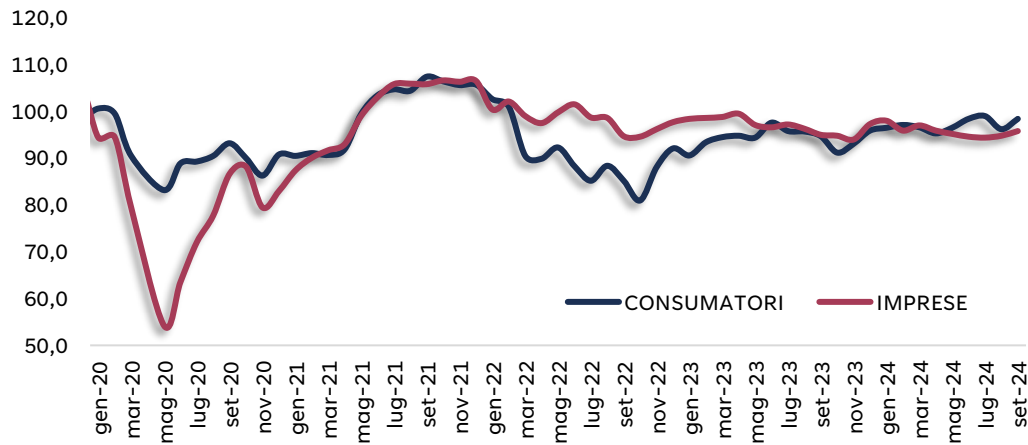
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e previsioni IMF

## INFLAZIONE – VAR TENDENZIALE % DEI PREZZI AL CONSUMO



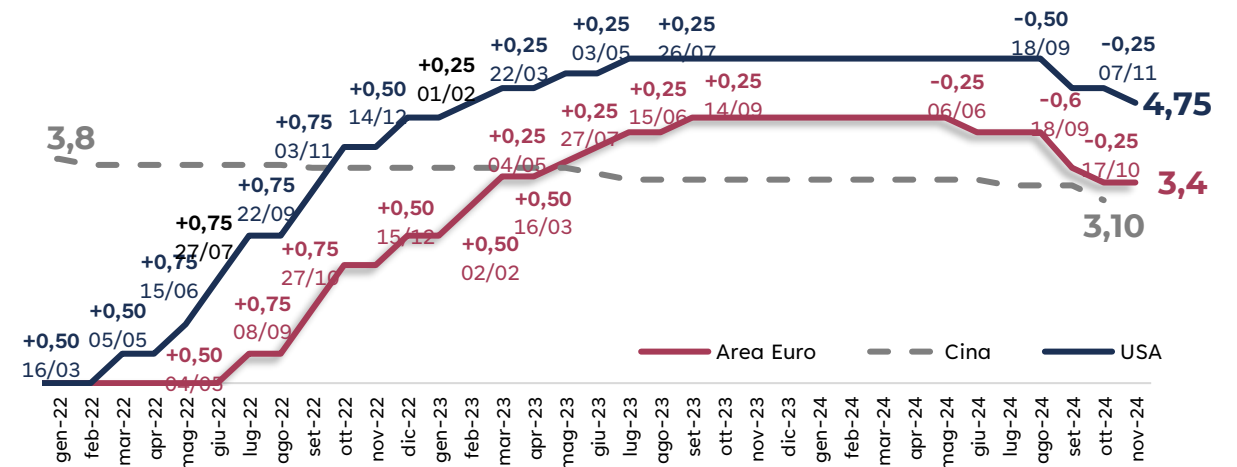
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e ISTAT

## CLIMA DI FIDUCIA DI CONSUMATORI E IMPRESE



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e ISTAT

## TASSI DI INTERESSE DELLE PRINCIPALI BANCHE MONDIALI (%)

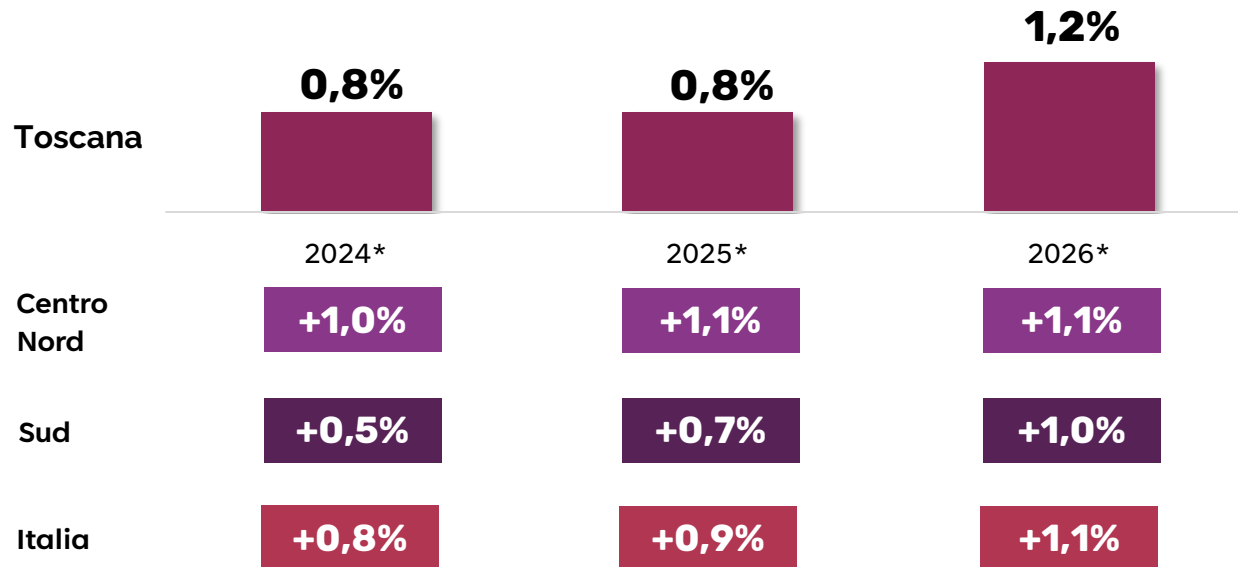


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Trading Economics

# FOCUS TOSCANA

## TREND E PREVISIONI DEL PIL

(Variazioni annuali su anno precedente a prezzi costanti)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati IRPET (Rapporto annuale, Luglio 2024) e Banca d'Italia  
\*Previsioni



IN REGIONE IL TASSO DI OCCUPAZIONE È PARI AL 71,6%, UN DATO SUPERIORE ALLA MEDIA NAZIONALE



VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE ECONOMICA DELLE FAMIGLIE TOSCANE (% di famiglie che indicano risorse economiche «scarse» o «assolutamente insufficienti»)

TOSCANA

29%

2023

ITALIA

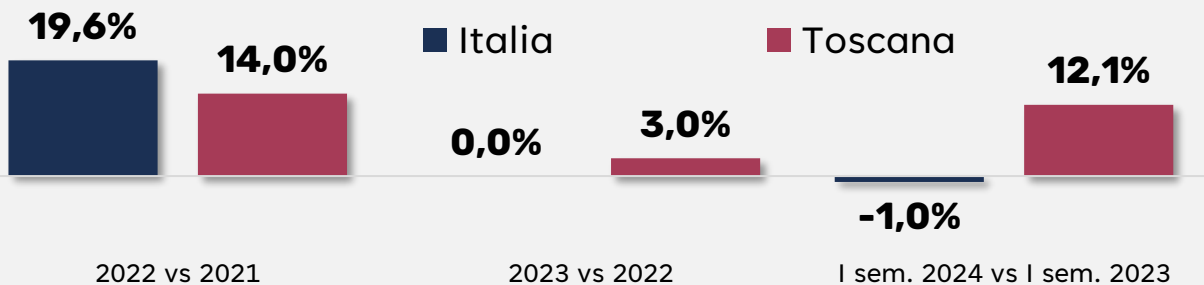
33%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

# FOCUS TOSCANA

BUONI RISULTATI PER EXPORT E TURISMO

## TREND EXPORT MANIFATTURIERO



# AGRICOLTURA, ECCELLENZA TOSCANA

## SETTORE AGRICOLO



**3,7 miliardi**  
IL VALORE DELLA  
PRODUZIONE AGRICOLA  
2023

**3,5 miliardi**  
IL VALORE DELL'EXPORT  
AGRIFOOD TOSCANO  
2023

**12,3%**

La quota di superficie regionale destinata a produzioni certificate

**90**

I prodotti DOP e IGP toscani

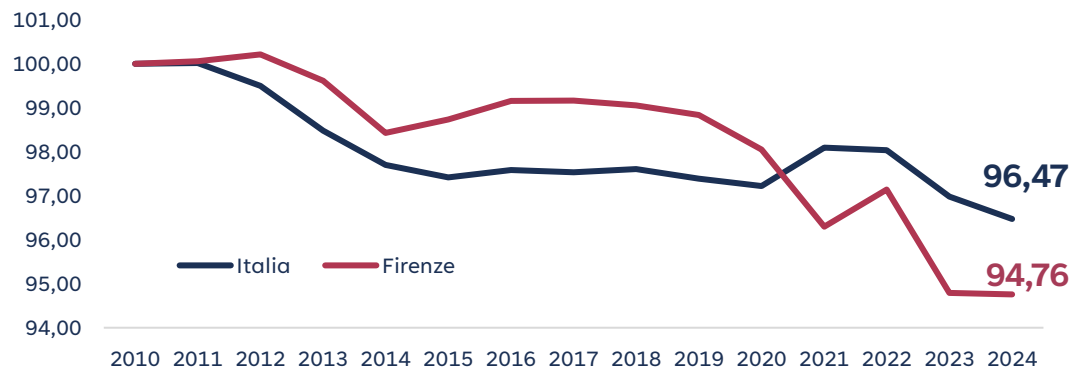
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISMEA

**TREND DELLE  
PRESENZE  
TURISTICHE IN  
TOSCANA**  
(var. %  
gennaio/maggio)

|                      | 2023/22     | 2024/23     |
|----------------------|-------------|-------------|
| <b>STRANIERI</b>     | <b>+56%</b> | <b>+13%</b> |
| Europei              | +34%        | +10%        |
| Nord Americani       | +77%        | +7%         |
| Extraeuropei         | +162%       | -25%        |
| <b>ITALIANI</b>      | <b>+12%</b> | <b>-10%</b> |
| Italiani non toscani | +14%        | -9%         |
| Toscani              | +2%         | -13%        |
| <b>TOTALE</b>        | <b>+33%</b> | <b>+3%</b>  |

# PERFORMANCE ECONOMICA DEL TERRITORIO FIORENTINO


## NUMERO DI IMPRESE ATTIVE NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE E IN ITALIA (2024 H2; Numeri indice, base=2010)

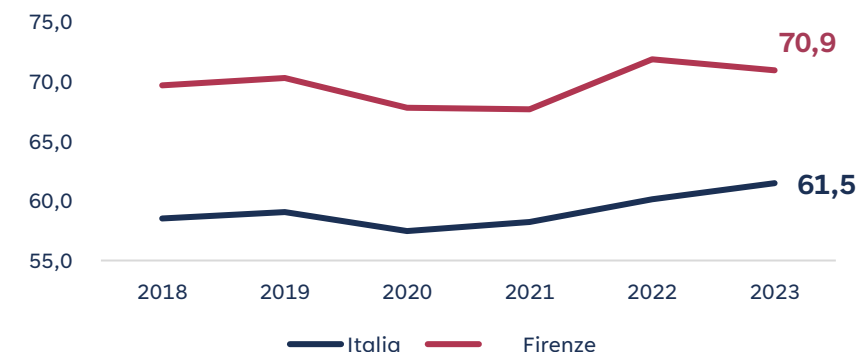


**103.027**  
Numero imprese  
registrate di cui  
**88.945**  
attive

**132.670**  
Localizzazioni a  
di cui  
**117.076**  
attive

**201**  
Startup innovative  
di cui  
**168**  
attive

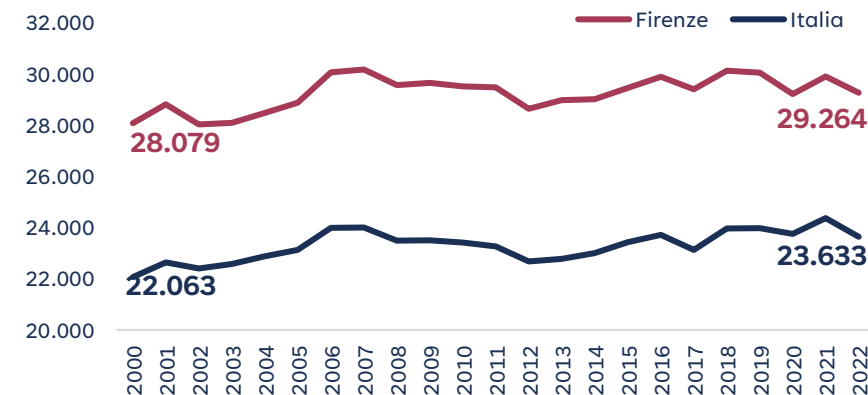
  
**TASSO DI  
OCCUPAZIONE  
15-64 ANNI**  
(valori %)



## DEMOGRAFIA IMPRESE – CONFRONTO TRA FIRENZE, TOSCANA E ITALIA (variazioni ultimo anno)

| Area territoriale | Iscrizioni    | Cancellazioni | Saldo         | Imprese registrate | Imprese attive   | Var. registrate 24 H2/23 Q1 | Var. attive 24 H2/23 Q1 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Toscana           | 5.138         | 3.484         | 1.654         | 396.293            | 343.969          | -0,80%                      | -0,40%                  |
| <b>Firenze</b>    | <b>1.258</b>  | <b>874</b>    | <b>384</b>    | <b>103.027</b>     | <b>88.945</b>    | <b>-1,00%</b>               | <b>0,00%</b>            |
| Toscana-FI        | 3.880         | 2.610         | 1.270         | 293.266            | 255.024          | -0,70%                      | -0,50%                  |
| Nord-Ovest        | 22.272        | 13.601        | 8.671         | 1.534.231          | 1.340.527        | -0,70%                      | -0,20%                  |
| Nord-Est          | 15.074        | 9.688         | 5.386         | 1.110.066          | 1.004.176        | -1,30%                      | -0,80%                  |
| Centro            | 17.706        | 11.358        | 6.348         | 1.231.796          | 1.023.305        | -2,00%                      | -1,30%                  |
| Sud e isole       | 26.404        | 17.320        | 9.084         | 2.047.555          | 1.726.471        | -1,10%                      | -0,20%                  |
| <b>ITALIA</b>     | <b>81.456</b> | <b>51.967</b> | <b>29.489</b> | <b>5.923.648</b>   | <b>5.094.479</b> | <b>-1,20%</b>               | <b>-0,50%</b>           |

  
**REDDITO MEDIO  
PER CONTRIBUENTE  
A VALORI REALI**  
(Valori in Euro, anno  
base: 2022)

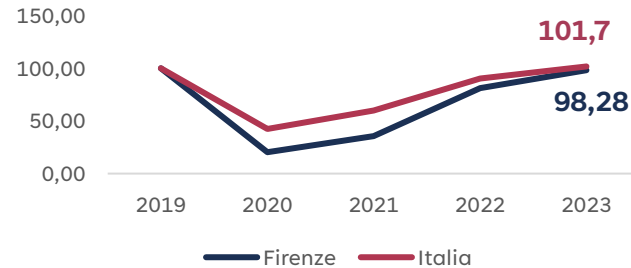


# TURISMO | FIRENZE IN TESTA



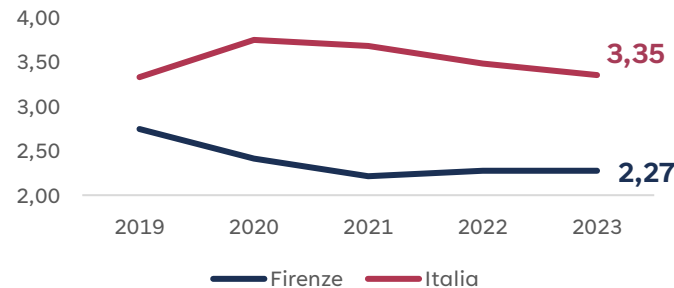
## EVOLUZIONE DEGLI ARRIVI TURISTICI NEL COMUNE DI FIRENZE E IN ITALIA - NUMERI INDICE

(Base=2019)



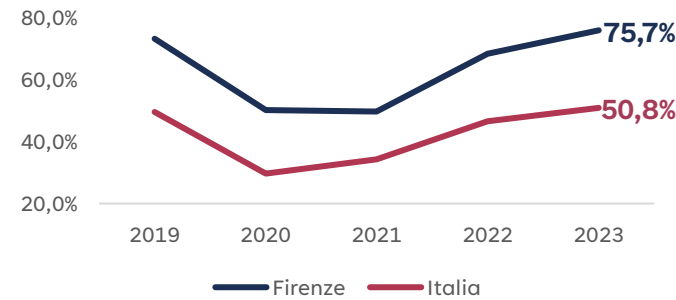
## EVOLUZIONE DELLA PERMANENZA MEDIA NEL COMUNE DI FIRENZE E IN ITALIA

Numero medio di pernottamenti



## EVOLUZIONE DELLA QUOTA DI ARRIVI STRANIERI SUGLI ARRIVI TOTALI NEL COMUNE DI FIRENZE E IN ITALIA

Valori %

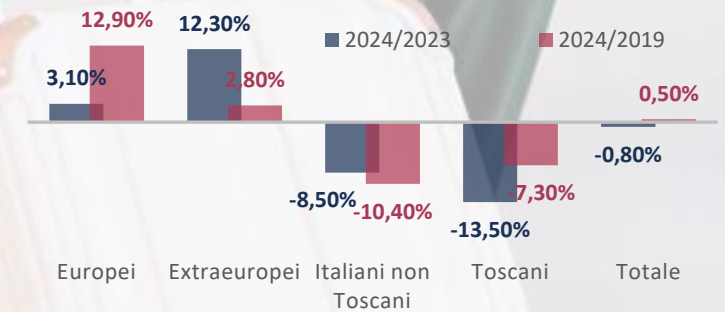


Nel **2024** la crescita del turismo a Firenze non si arresta. Si prevede che l'anno si concluda con almeno 15 milioni di presenze.

La città di **Firenze** ha un impatto sul turismo che la vede al primo posto in Italia con oltre 325 visitatori per ettaro, 38.389 arrivi e 87.253 pernottamenti per chilometro quadrato, 25 presenze per abitante.



## TOSCANA Variazioni tendenziali sugli stessi mesi del 2019 delle presenze turistiche nei primi 7 mesi dell'anno per origine



## TOSCANA Variazioni % tendenziali delle presenze turistiche nei primi 7 mesi dell'anno per tipologia di destinazione

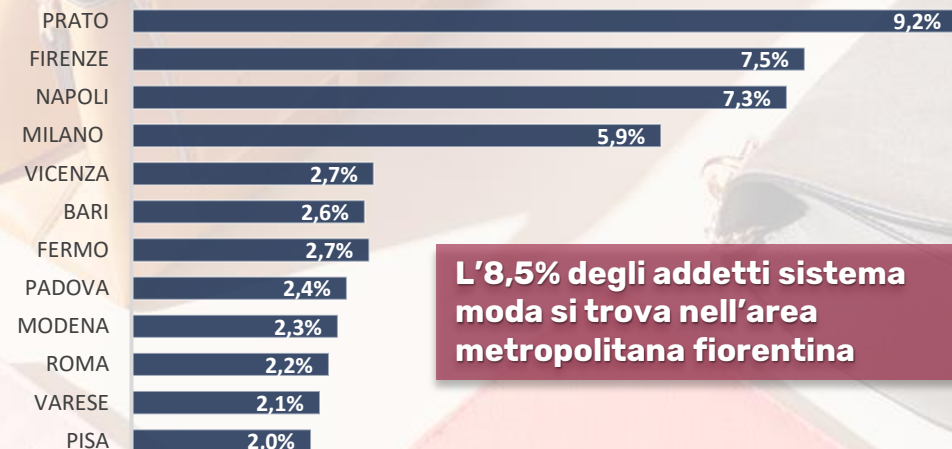
|              | 2020/19 | 2021/20 | 2022/21 | 2023/22 | 2024/23 | 2024/19 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Città d'Arte | -74,4   | 6,5     | 166,1   | 24,9    | 4,7     | -5,2    |
| Campagna     | -75,6   | 71,0    | 116,9   | 18,2    | 1,3     | 8,6     |
| Mare         | -48,4   | 61,5    | 29,2    | 2,1     | -6,7    | 2,5     |
| Montagna     | -60,0   | 45,7    | 72,6    | 10,7    | -0,4    | 10,9    |
| Toscana      | -64,4   | 45,3    | 73,2    | 12,9    | -0,8    | 0,5     |

# IL SETTORE DELLA MODA: UN'ECCELLENZA A FIRENZE

IL VALORE DEL SISTEMA MODA A FIRENZE Quote su totale economia locale

|  | Fatturato (%) | Valore aggiunto (%) | Retribuzione per addetto (numeri indice) | Produttività (numeri indice tot economia=100) |
|--|---------------|---------------------|--|---|
| Tessile                                      | 0,7           | 0,7                 | 108,5                                    | 91,4  |
| Abbigliamento                                | 1,9           | 1,7                 | 97                                       | 64,8  |
| Articoli in pelle                            | 8,7           | 6,6                 | 100,9                                    | 96,1  |
| Pelletteria                                  | 6,6           | 4,6                 | 88,8                                     | 86  |
| Calzature                                    | 1,9           | 1,8                 | 144,3                                    | 137,5   |
| <b>Torale manifattura moda</b>               | <b>11,4</b>   | <b>8,9</b>          | <b>100,4</b>                             | <b>87,8</b>                                   |
| Commercio ingrosso tessili                   | 0,1           | 0,1                 | 94,8                                     | 82,1  |
| Commercio ingrosso abbigliamento e calzature | 0,8           | 0,4                 | 111,4                                    | 102,6   |
| Commercio dettaglio tessili                  | 0,0           | 0,0                 | 50,5                                     | 39,7  |
| Commercio dettaglio abbigliamento            | 1,5           | 1,2                 | 88,2                                     | 80,3  |
| Commercio dettaglio articoli in pelle        | 0,9           | 0,7                 | 117,1                                    | 98,0  |
| Design moda e industriale                    | 0,4           | 0,2                 | 117,3                                    | 122,3   |
| <b>Totale commercio e servizi moda</b>       | <b>3,8</b>    | <b>2,5</b>          | <b>98,4</b>                              | <b>88,1</b>                                   |
| <b>Totale Moda</b>                           | <b>15,1</b>   | <b>11,5</b>         | <b>96,8</b>                              | <b>87,9</b>                                   |

## UNITÀ LOCALI NEL SISTEMA MODA IN ITALIA (2023)



**L'8,5% degli addetti sistema moda si trova nell'area metropolitana fiorentina**



A Firenze il settore di riferimento è la **pelletteria** con il 46% delle imprese, il 55% degli addetti, il 21% delle esportazioni e il 45% del valore aggiunto manifatturiero (soc di capitali)

**9 miliardi**

Quota di fatturato generato da attività manifatturiere legate alla moda (2023)

**2,1 miliardi**

di valore aggiunto (2023)

# ATTRATTIVITÀ DEL CONTESTO Italy2Invest (Score da 0 a 100)



Score  
**FIRENZE** **80,5**

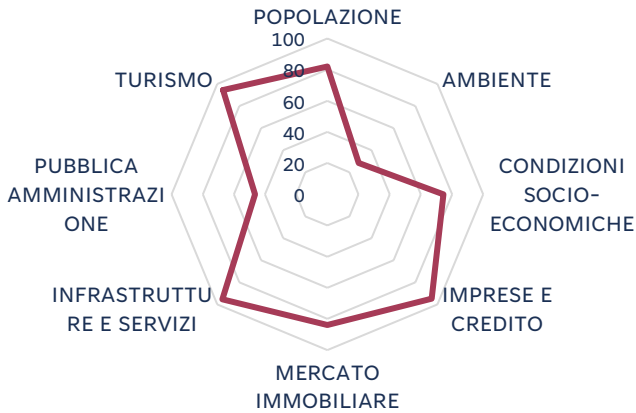
## Benchmark Regione e Rango Urbano

TOSCANA

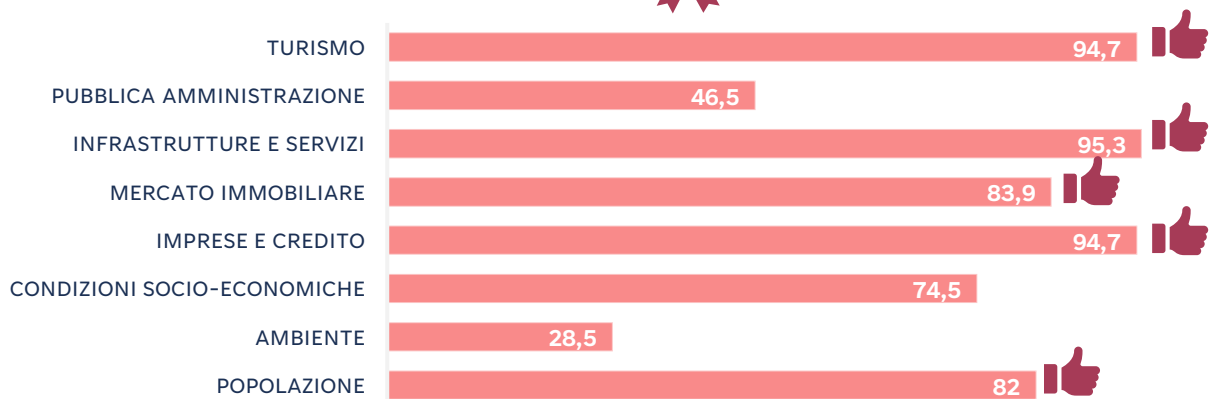
CITTÀ  
METROPOLITANA

60,8

77,0



## FIRENZE AT A GLANCE



Italy2Invest è la piattaforma di Urban Data Intelligence di Nomisma in grado di mappare in modo multidimensionale i differenti ambiti di **attrattività di un territorio**. Lo score I2I – disponibile per ogni comune italiano – è riferito a 8 domini tematici e assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima).

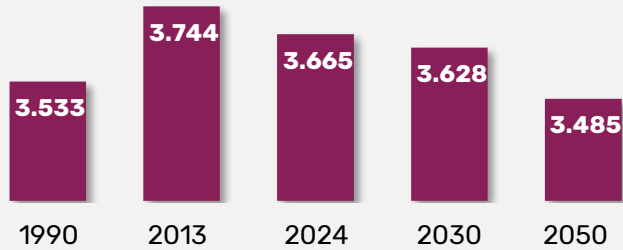
## I DOMINI DI ATTRATTIVITÀ

- **POPOLAZIONE** Definisce i flussi demografici che riesce a richiamare il territorio in relazione alla composizione per età dei residenti.
- **AMBIENTE** Esprime l'attrattività di un territorio in termini di attenzione alle tematiche ambientali e a quelle della sostenibilità.
- **CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE** Esprime l'attrattività in relazione a capacità reddituale, condizione lavorativa e livello di istruzione della popolazione residente.
- **IMPRESE E CREDITO** Focalizza l'attenzione sulle imprese (per settore economico, dimensione, capacità di innovazione, propensione ai mercati esteri, ecc.) e sulla vivacità del settore creditizio (in termini di impieghi e depositi).
- **MERCATO IMMOBILIARE** Misura la vivacità del mercato immobiliare residenziale e non residenziale, esplicitata attraverso il livello dei prezzi e delle compravendite immobiliari.
- **INFRASTRUTTURE E SERVIZI** Esprime l'attrattività in base alla presenza di dotazioni di servizi e infrastrutture (scuole, uffici, ospedali, aeroporti, porti, ferrovie, ecc.), con un focus specifico sui servizi sociali.
- **PUBBLICA AMMINISTRAZIONE** Analizza la performance degli indicatori di bilancio delle amministrazioni comunali.
- **TURISMO** Analizza un territorio sia in termini di offerta di strutture ricettive e servizi turistici, sia in termini di domanda esplicitata da arrivi e presenze turistiche.

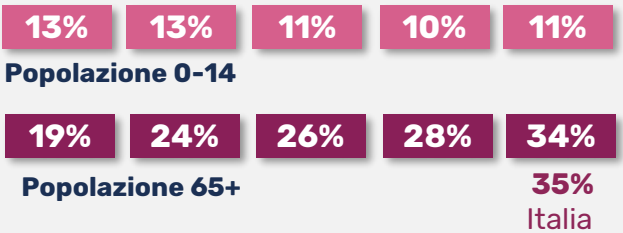


# INVERNO DEMOGRAFICO E FAMIGLIE SEMPRE PIÙ PICCOLE

POPOLAZIONE DELLA TOSCANA (migliaia)

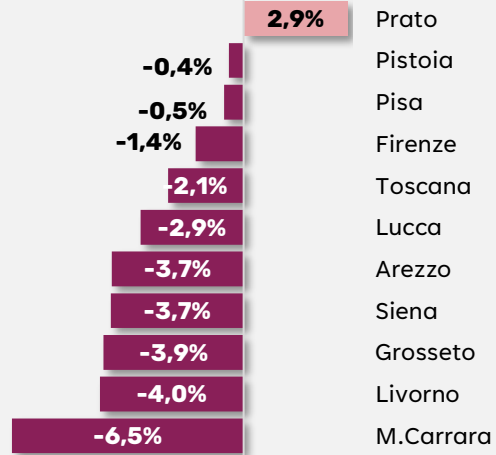


PESO FASCE DI ETÀ SU TOTALE POPOLAZIONE



TREND DELLA POPOLAZIONE TOSCANA

Variazione 2014-2024 per provincia



**-4,9%**

Var. totale popolazione  
Toscana 2050/24

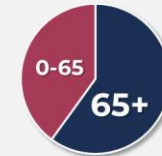
**+24,2%**

Var. 65+ popolazione  
Toscana 2050/24

## Scenario futuro ITALIA

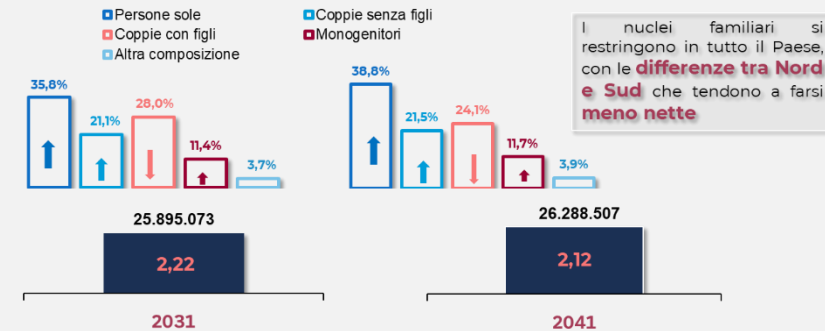
**26,3 Milioni**  
le famiglie in Italia nel 2041

È alle **persone sole** che si deve la crescita assoluta del numero totale di famiglie



**60%**  
la quota di **over 65** sul totale delle **persone sole** nel 2041

Se questa tendenza dovesse mantenersi, le **coppie senza figli** potrebbero **superare** quelle **con figli** entro il 2045



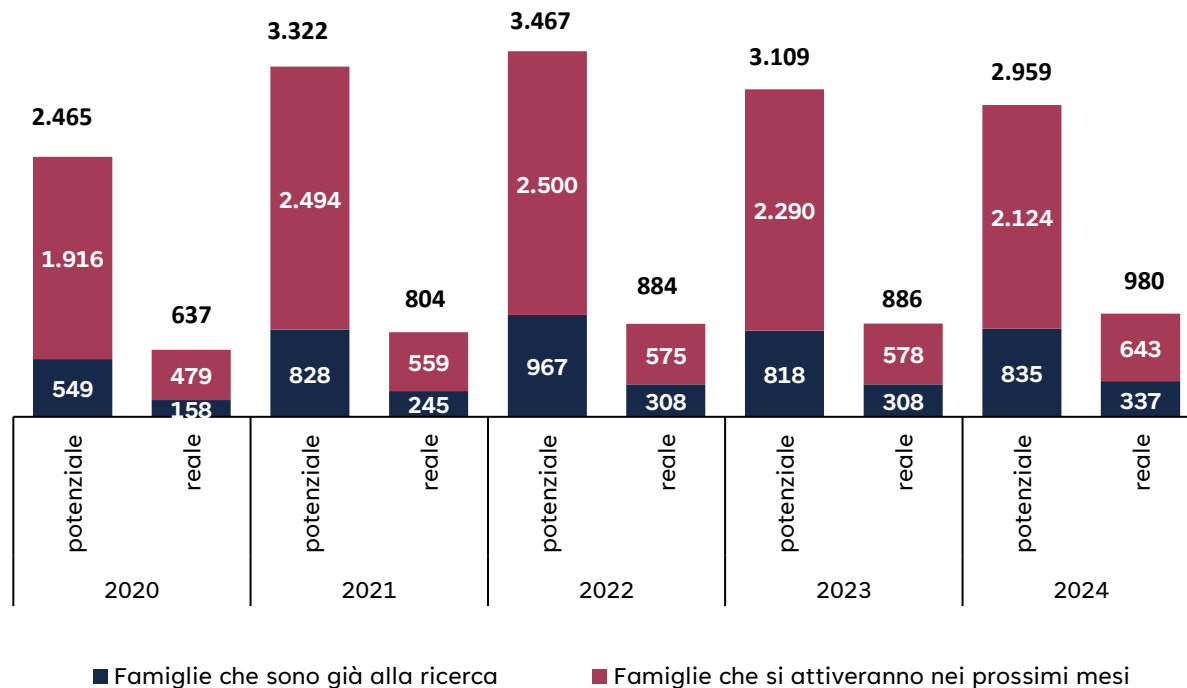
I nuclei familiari si restringono in tutto il Paese, con le **differenze tra Nord e Sud** che tendono a farsi **meno nette**

Fonte: Elaborazioni Nomisma su statistiche sperimentali Istat al 2041 (base 1/1/2021)

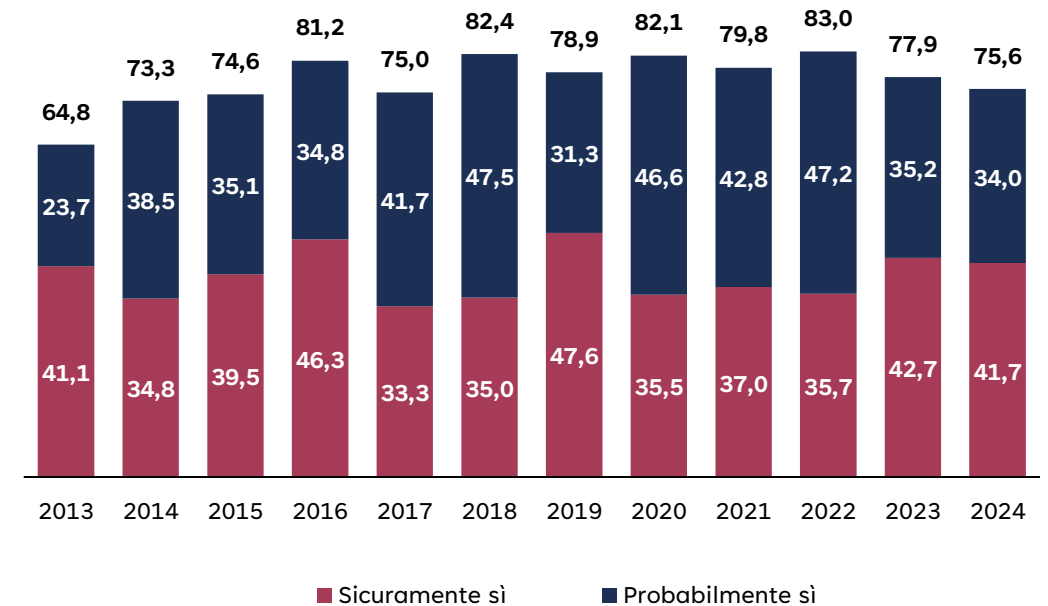
# FAMIGLIE E ABITAZIONE | INTENZIONI DI ACQUISTO E MUTUO

ITALIA

**INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI PROSSIMI 12 MESI**  
(numero di famiglie, valori in migliaia)



**FAMIGLIE CHE HANNO INTENZIONE DI ACCENDERE UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE**  
(% sul totale delle famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi)

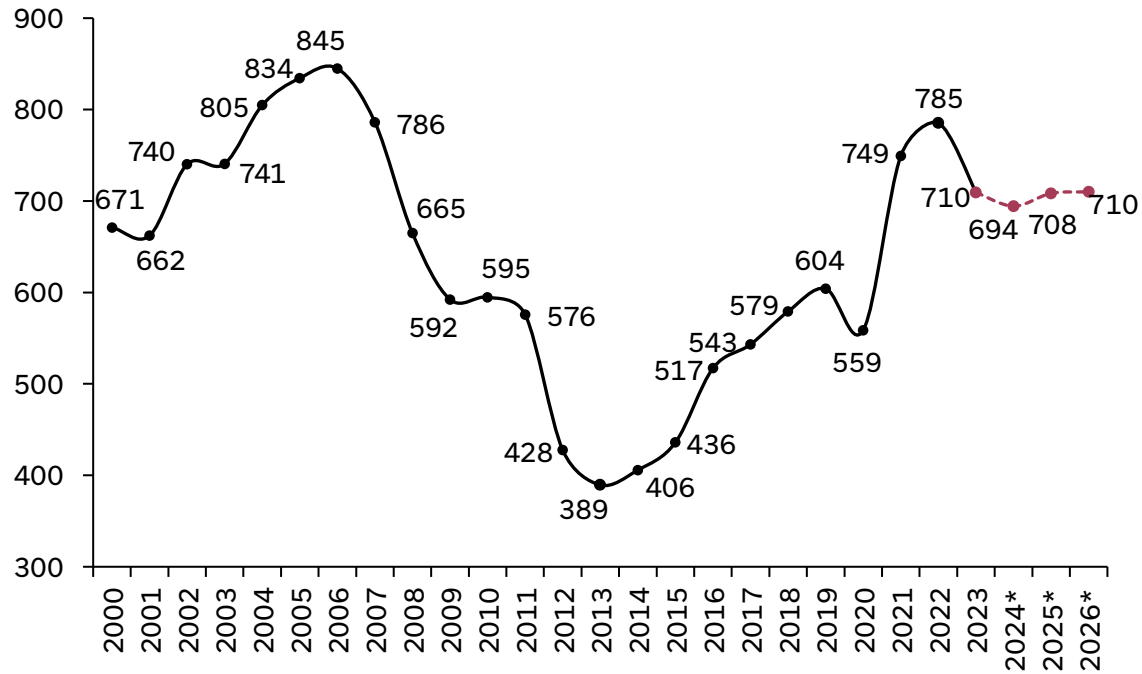


Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, anni vari

# EVOLUZIONE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

## ITALIA

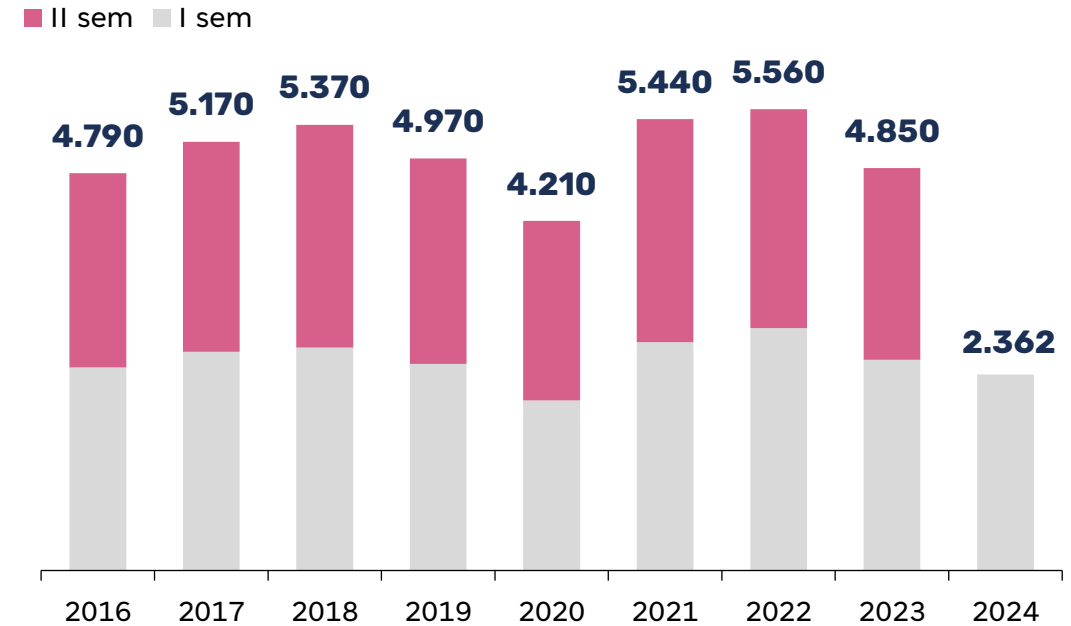
**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN ITALIA E PREVISIONI** (Numero di transazioni normalizzate; Valori annuali in migliaia)



\* Previsioni Nomisma

## FIRENZE

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI A FIRENZE** (Numero di transazioni normalizzate; Valori annuali in migliaia)

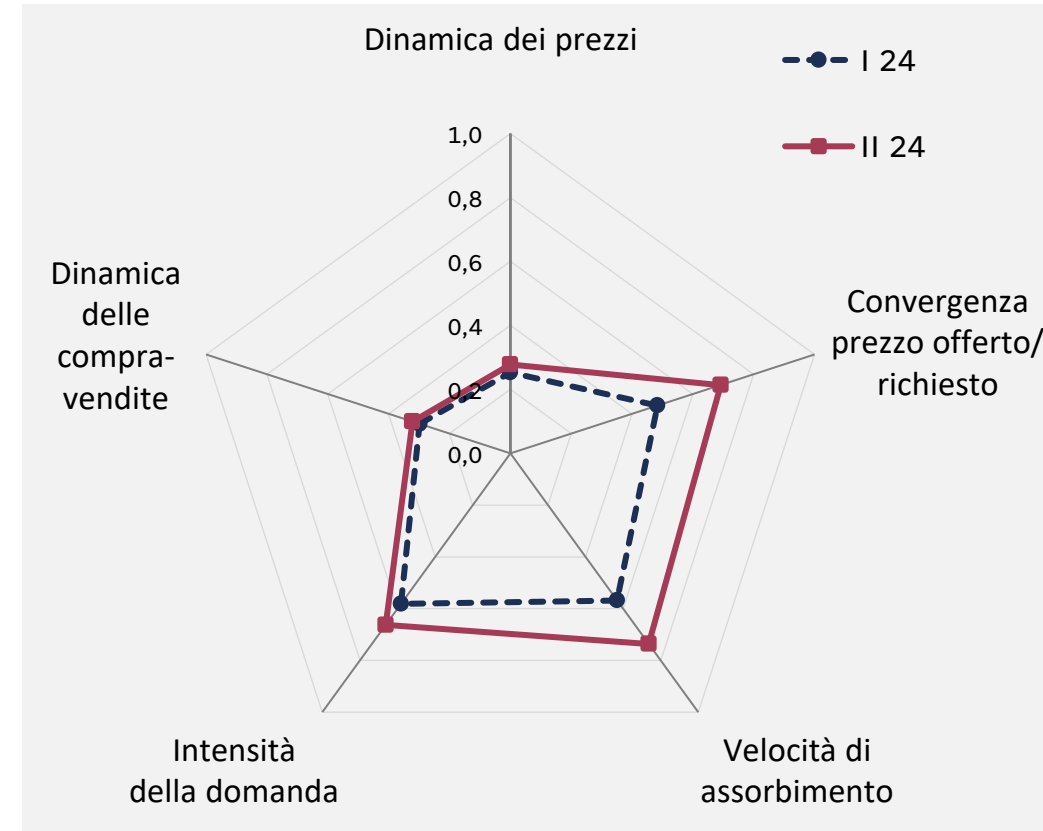
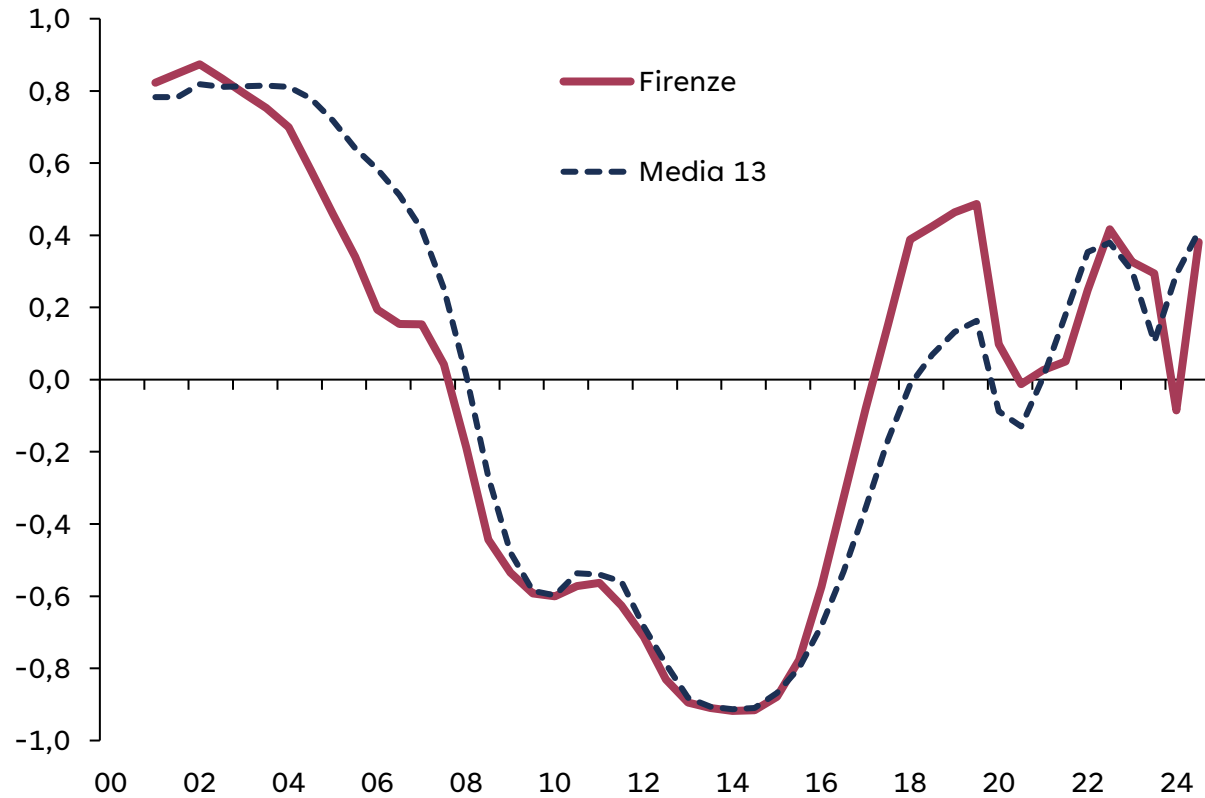


var.% 24 H1/23 H1  
**-7,0%**

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

# COMPRAVENDITA | INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE

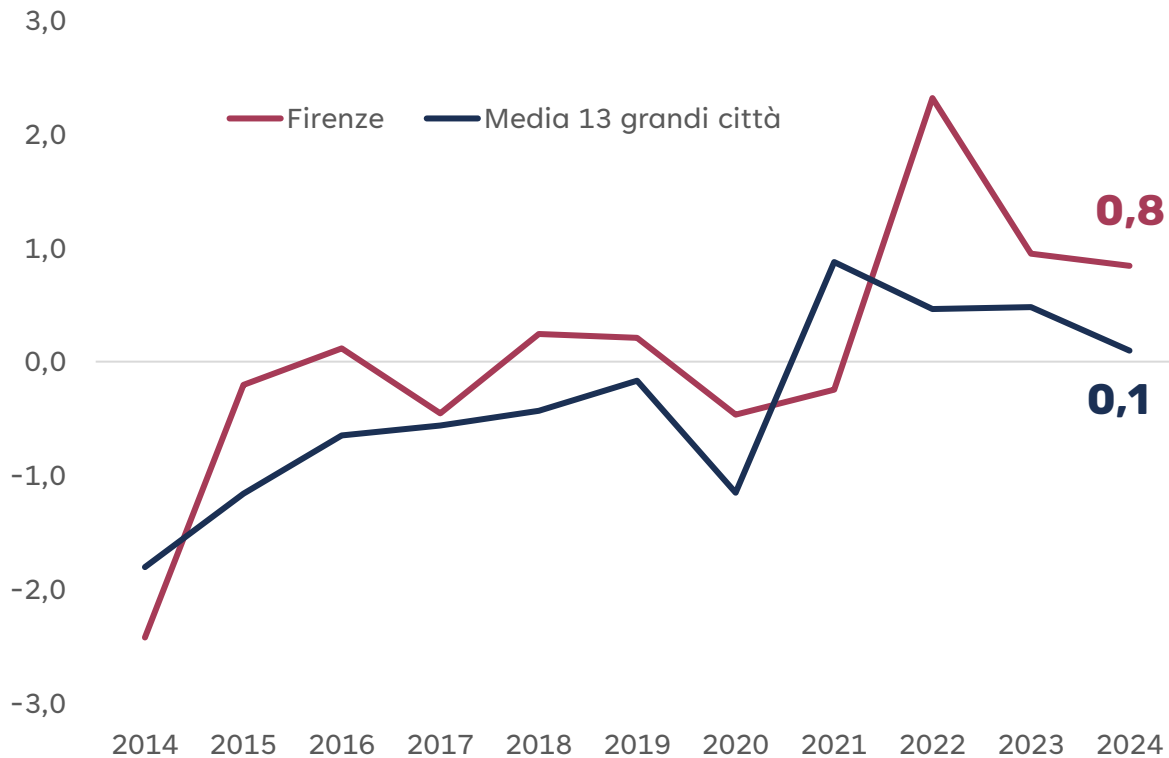
## FIRENZE VS ITALIA (media 13 grandi mercati)



L'Indice Nomisma di performance sintetizza la dinamica di cinque indicatori di mercato registrata nei singoli semestri nel periodo 2000-2024: compravendite, domanda, prezzi medi, sconto medio, tempi di assorbimento (Indice varia tra -1 e 1).

# EVOLUZIONE DEI PREZZI RESIDENZIALI FIRENZE VS ITALIA (media 13 grandi mercati)

**EVOLUZIONE PREZZI MEDI DI ABITAZIONI**  
(Variazioni % annuali)

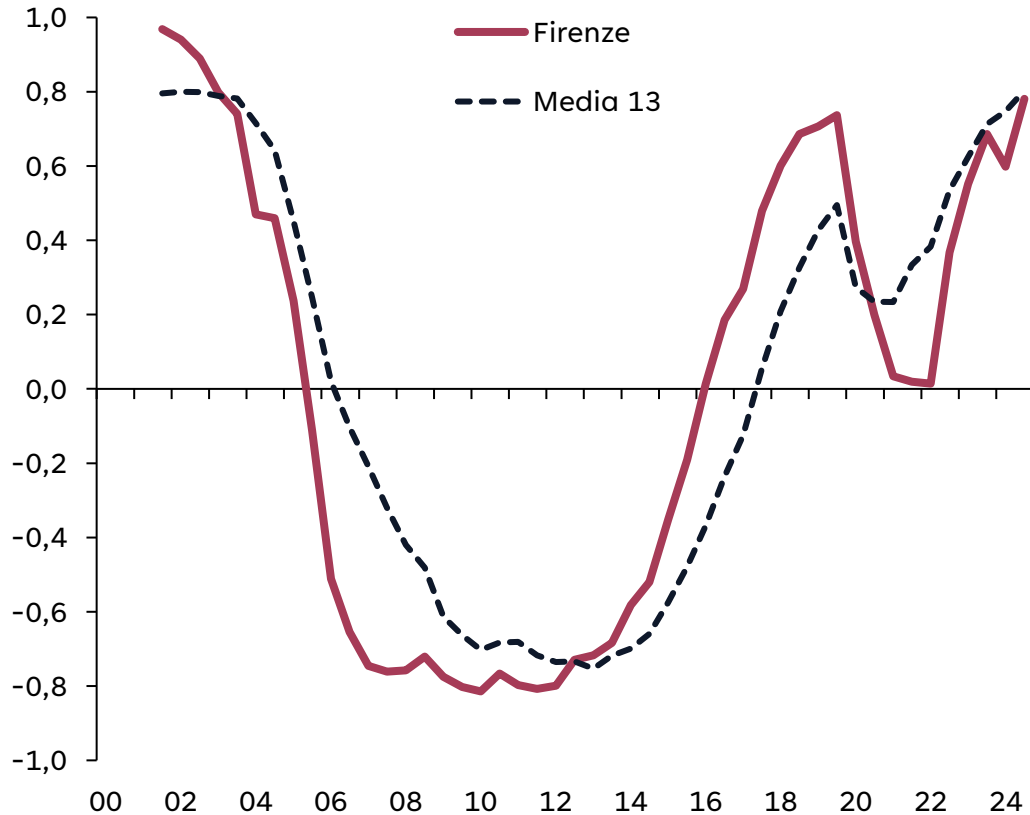


**PREZZI MEDI DI ABITAZIONI**  
(Variazioni % semestrali)

| Anno | Semestri | Firenze | Media 13 grandi mercati |
|------|----------|---------|-------------------------|
| 2024 | H2       | + 0,8%  | + 0,1%                  |
| 2024 | H1       | + 0,5%  | + 1,4%                  |
| 2023 | H2       | + 0,9%  | + 0,5%                  |
|      | H1       | + 1,2%  | + 0,9%                  |
| 2022 | H2       | + 2,3%  | + 0,5%                  |
|      | H1       | + 2,7%  | + 2,3%                  |
| 2021 | H2       | - 0,2%  | - 0,9%                  |
|      | H1       | + 0,9%  | + 0,1%                  |
| 2020 | H2       | - 0,5%  | - 1,2%                  |
|      | H1       | - 1,0%  | - 0,9%                  |

# FIRENZE IN LOCAZIONE

LOCAZIONE | INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE  
(Firenze vs 13 grandi mercati italiani)



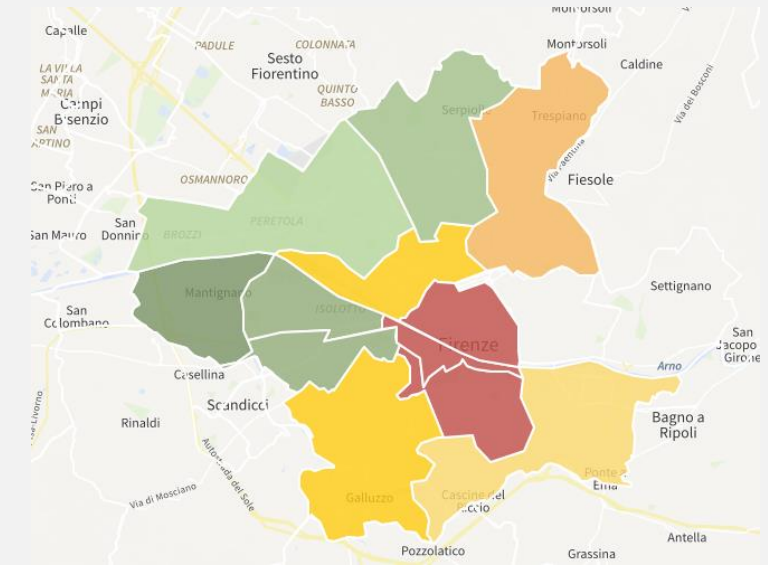
Fonte: Nomisma

164 €  272 €

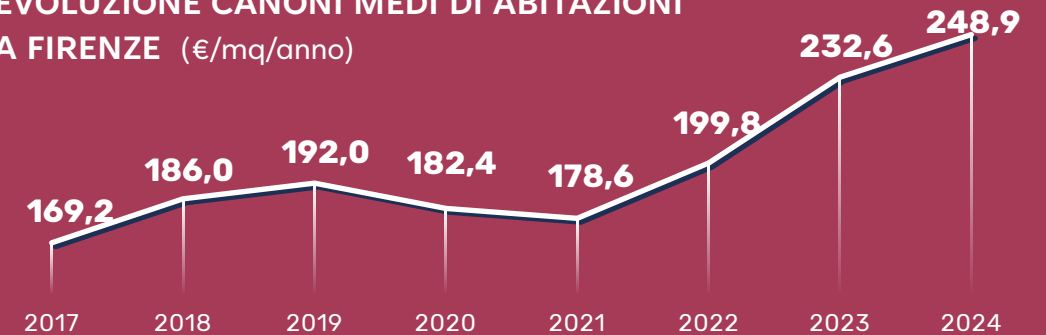


Ottobre 2024

CANONI MEDI DI ABITAZIONI  
(€/mq/anno)



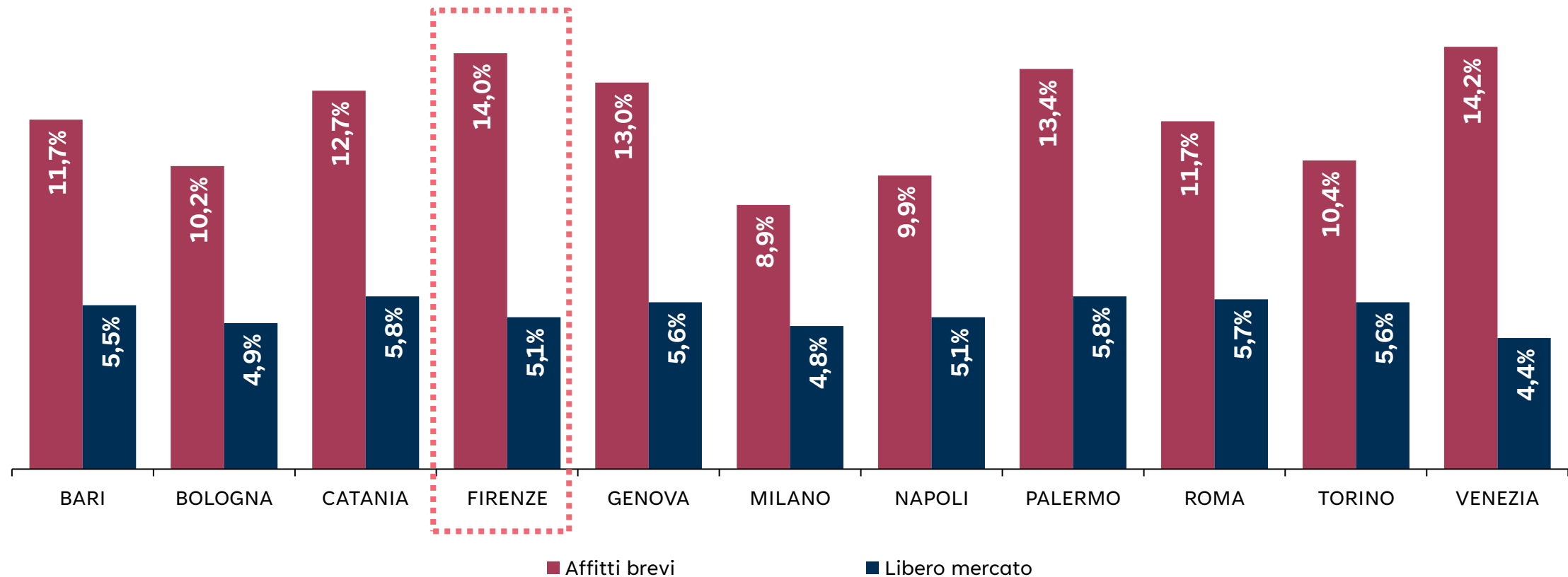
EVOLUZIONE CANONI MEDI DI ABITAZIONI  
A FIRENZE (€/mq/anno)



Fonte: Immobiliare.it

# IL FASCINO DEGLI AFFITTI BREVI

## Redditività lorda da locazione nelle principali città italiane



# NON PIÙ SOLO PROPRIETARI



**Fabbisogno di abitazioni in locazione** per rispondere ad una domanda crescente che non trova un'offerta qualitativamente e quantitativamente adeguata alle esigenze

Il prodotto residenziale in locazione è in grado di rispondere ai **cambiamenti della società italiana**, di oggi e in divenire



Il prodotto residenziale in locazione è quello che meglio si adatta alle esigenze di una **popolazione mobile e con capacità di spesa** che cambia in relazione allo stato di vita



Occorrono **operatori specializzati** che anticipino e colgano il cambiamento delle preferenze abitative. Questo avviene già nei principali Paesi europei dove si realizzano residenze dedicate alla locazione con volumi 20 volte superiori a quelli che movimentano l'Italia

## LA VISIONE DI FUTURO



### INSERITO NELLA CITTÀ

1

- Essere **inclusivo**
- Essere **accessibile**
- **Favorire le relazioni**
- Farsi carico del **benessere delle persone**

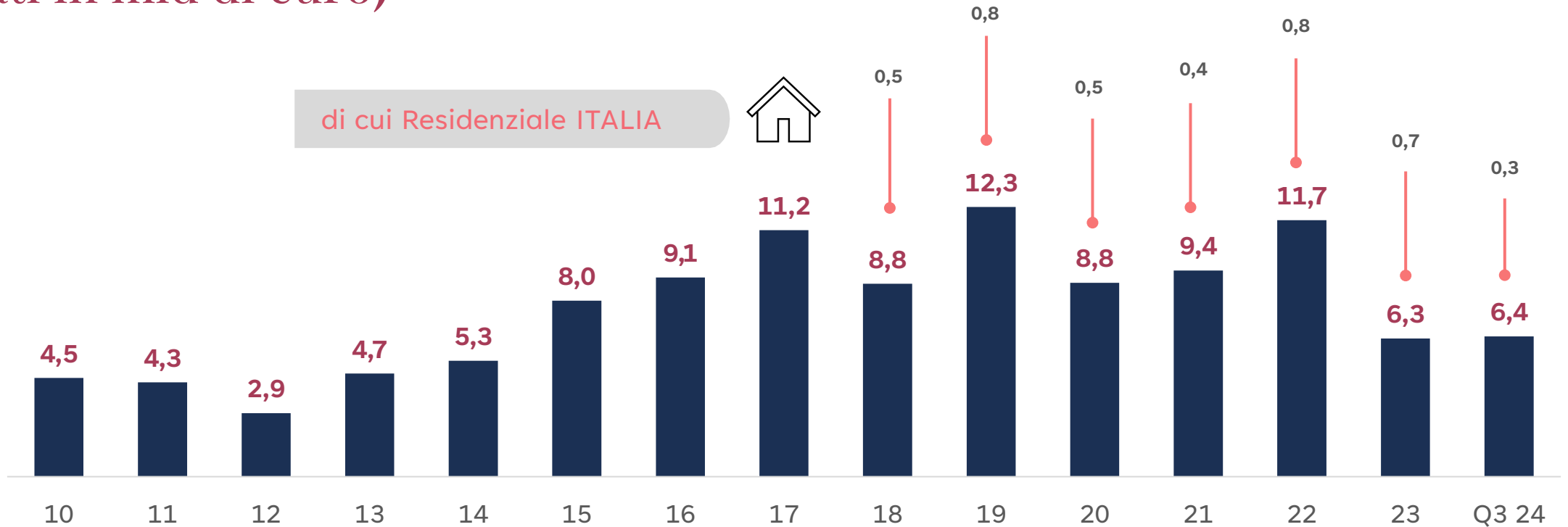
### INSERITO NEL PROCESSO PRODUTTIVO

2

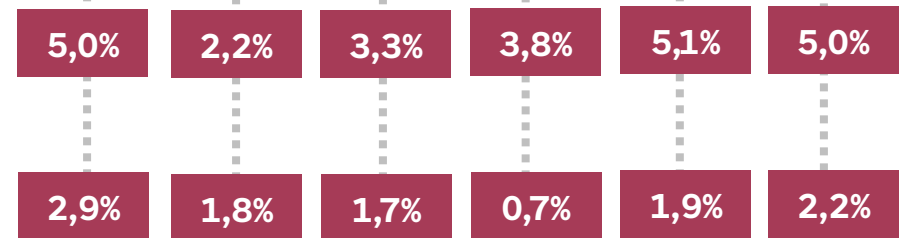
- **Fungibile** (per far fronte alla rapida obsolescenza del prodotto)
- **Sostenibile** (non solo dal punto di vista economico-finanziario)
- **Polifunzionale** (presidio che funga da collante sociale)



# IL RESIDENZIALE CHE MANCA NEGLI INVESTIMENTI CORPORATE (dati in mld di euro)

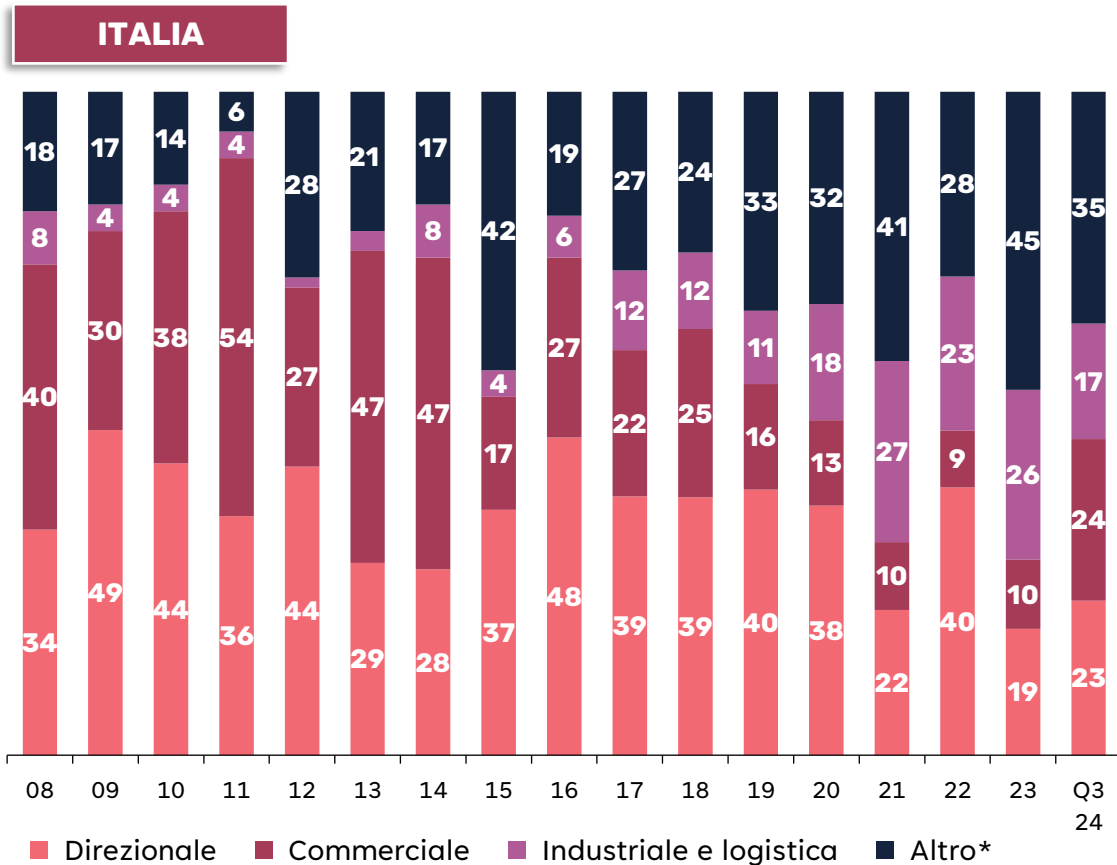


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, IPI



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati IPI (volume investimenti riferito a circa l'80% delle operazioni)

# INVESTIMENTI CORPORATE PER TIPOLOGIA (in % sul totale)



\* Hotel, Misti e altre tipologie

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield

FOCUS  
on  
TOSCANA

Il **52%** degli investimenti proviene da **operatori esteri**

**Circa 320 milioni**

Valore degli investimenti immobiliari corporate in Toscana nel 2024

**-0,9%**  
2024/2023

**-48%**  
2024/2019

**Circa il 34% gli investimenti in strutture ricettive**

Anche nel 2024 l'asset class **hospitality** registra la più alta percentuale di investimenti.

|                        |            |            |            |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Living                 | <b>20%</b> | Office     | <b>19%</b> |
| Industrial & Logistics | <b>8%</b>  | Mixed use  | <b>10%</b> |
| Retail                 | <b>4%</b>  | Healthcare | <b>4%</b>  |

Il **44%** degli investimenti immobiliari corporate in Toscana nel 2024 è localizzato a **Firenze**

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati IPI

# UNO SGUARDO AL FUTURO: NON SOLO CORE

1

FABBISOGNO E  
FONDAMENTALI  
FAVOREVOLI

2

SOTTODOTAZIONE  
E INADEGUATEZZA

3

REPRICING CORE

## ASSET CLASS EMERGENTI



### HOUSING

- Multifamily
- Senior housing
- Student housing



### HOSPITALITY



### RSA