

FOCUS CITTÀ

A LA SPEZIA IL VALORE MEDIO D'ACQUISTO SFIORA I 214MILA €

Cristina Giua

È partito con il piede giusto il mercato residenziale spezzino: il primo trimestre del 2018 si conferma infatti in linea con lo scorso anno. «Nel secondo semestre del 2017 – entra in dettaglio Alessia Di Martino, agente **Grimaldi** – si è registrato un volume di compravendite in crescita rispetto al semestre precedente, sostenuto da un aumento della domanda, da un’offerta ampia ma stabile e da prezzi in lieve diminuzione, ma che in generale rimangono sostanzialmente gli stessi rispetto alla prima parte dello scorso anno. Sulle quotazioni ci aspettiamo un’ulteriore diminuzione, a fronte di un’offerta che rimarrà alta ma stabile, mentre per quanto riguarda la domanda e il numero di compravendite, prevediamo ancora una tendenza all’aumento». La maggior fluidità del mercato si riscontra anche nei tempi di vendita: negli ultimi semestri la media è infatti scesa da poco più di 9 mesi a 8,6 mesi. Stessa inversione di tendenza (anche se a ritmi più contenuti) per quanto riguarda i margini di trattativa sul prezzo d’offerta, dove il gap rispetto al prezzo di chiusura sta restringendo su una media del 17,8 per cento. Il grosso delle richieste di acquisto oggi si concentra sui classici quattro vani da 70-80 mq (meglio se in centro zona Migliarina e Mazzetta oppure, più in generale, tutto quello è parte Est della città). Il valore medio d’acquisto negli ultimi 6 mesi, secondo i dati monitorati da Facile.it, si attesta a quota 213.870 euro. L’importo medio di mutuo richiesto è invece a quota 119.665, a fronte di un importo medio effettivamente erogato che si ferma a quota 115.925 euro. Per l’acquisto da investimento funziona bene il bilocale per un budget dai 50mila euro in su (meglio in zona Nord Ovest della città, più economica e sempre trainata dalla nicchia degli affitti legata al personale della base della Marina Militare). A funzionare bene anche le locazioni turistiche, dove l’acquirente è il piccolo imprenditore che apre un bed&breakfast o una strutture ricettiva simile, meglio se in zona Stazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA SPEZIA ZONA PER ZONA

Trend di mercato, prezzi al mq e canoni d’affitto mensili in euro (bilocali 60-70 mq) e trilocali (80-90

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALE	TRILOCALE
Centro	↑	↓	2.000	1.600	2.450	2.200	500	600
Mazzetta	↑	↓	1.500	1.100	2.100	1.700	400	500
Colli/Vicci	↑	=	1.700	1.400	2.300	1.900	420	530
Fossitermi	=	↑	1.500	1.250	2.200	1.800	400	520
Valedellora	↑	=	1.400	1.100	2.000	1.600	370	490
Fabiano Alto/Lizza	=	↑	1.250	1.050	1.900	1.400	350	470
Bragarina	↑	=	1.450	1.200	2.100	1.700	410	500
Marinasco/Sarbia	=	↑	1.400	1.150	2.050	1.600	390	500
La Foce	=	↑	1.250	1.050	1.900	1.450	330	450
Montepertico	↓	↑	1.300	1.100	2.000	1.600	370	480
Migliarina	↑	↓	1.550	1.300	2.200	1.700	410	520
Canaletta	=	↑	1.600	1.400	2.250	1.800	420	530

fonte: elaborazione su dati Duff Phelps REAG (solo compravendite), **Grimaldi**, Immobiliare.it, Tecnocasa

