

In lieve aumento la domanda di case per investimento alla Spezia

di Cristina Giua



Mercato residenziale spezzino all'insegna della stabilità, con qualche spunto positivo che arriva dalle richieste d'acquisto (anche da investimento). «Nel secondo semestre del 2018 – a fare il punto è Alessia Di Martino, agente Grimaldi – si è registrata una tendenziale stabilità sia nel numero delle compravendite che dell'offerta di immobili in vendita, con un quadro quindi in linea a quanto visto nel semestre precedente. **A fronte di una domanda in aumento i prezzi registrano invece ancora una lieve diminuzione**».

La tipologia più ricercata da chi vuol comprare casa a La Spezia vede sempre in testa il quadrilocale (70-80 mq). Ascensore, box o posto auto, balconi e una buona esposizione dell'abitazione sono le caratteristiche più ambite da questa fascia di clientela. Per quanto riguarda le zone, le più gettonate si confermano, oltre il centro, quartieri come Migliarina o Mazzetta e più in generale tutta la parte Est della città.

Il maggior dinamismo del mercato lo si riconosce dalle fasi di trattativa che portano all'acquisto vero e proprio: **i margini di trattativa**, da applicare al prezzo a cui è pubblicizzato l'immobile, **si stanno con cautela riducendo ad una media del 17,5 per cento**. Più reattivi **i tempi medi di vendita**, dove la discesa ha toccato **una media di 8,2 mesi**.

Altra spinta al mercato arriva dall'acquisto via mutuo: secondo i dati raccolti da [Facile.it](https://www.facile.it), da inizio anno **il valore medio del singolo immobile comprati con prestito ipotecario è stato di 206.425 euro**. A questa cifra va correlato un importo medio richiesto di 129.190 euro e importo medio effettivamente erogato di 123.393 euro.

Da segnalare un mercato locativo positivo e omogeneo in tutta la città, caratterizzato da una domanda in aumento, a fronte di una offerta insufficiente. Anche per questo, sul fronte dell'acquisto da investimento, funziona bene il bilocale: la domanda in questo caso si focalizza nella zona Nord Ovest della città, più economica e trainata dalla richiesta di locazione che arriva dal personale della Base della Marina Militare. A funzionare

bene anche le locazioni turistiche, fatte di appartamenti di ampie metrature (dai 90-100 mq in su), dove l'investitore tipo punta ad aprire una struttura Bed&Breakfast, meglio se in zona stazione (che collega velocemente alle Cinque Terre).

24 giugno 2019

I PREZZI ZONA PER ZONA Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita (dall'incarico all'agente al compromesso) - GLI AFFITTI Canoni medi indicativi di affitto nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Usato		Nuovo o ristrutturato	
			Signorile	Medio	Signorile	Medio
Centro	^	=	2.000	1.600	2.500	2.200
Mazzetta	^	v	1.450	1.100	2.100	1.700
Colli /Vicci	^	=	1.700	1.350	2.300	1.900
Fossitermi	^	^	1.500	1.200	2.200	1.800
Valedellora	^	=	1.400	1.050	2.000	1.500
Fabiano Alto/Lizza	=	^	1.250	1.000	1.900	1.400
Bragarina	^	=	1.450	1.150	2.100	1.700
Marinasco/Sarbia	=	^	1.400	1.100	2.050	1.600
La Foce	=	^	1.250	1.000	1.850	1.450
Montepertico	v	^	1.300	1.050	2.000	1.550
Migliarina	^	v	1.500	1.200	2.150	1.700
Canaletta	v	=	1.600	1.300	2.250	1.800

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phleps REAG (solo compravendite), Grimaldi, Immobiliare

GLI INDICATORI DELLE TRATTATIVE I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni



Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	5,0	5,0	13,0	10,0
II sem. 2000	5,2	4,0	13,0	10,0
I sem. 2001	5,5	3,7	14,0	10,2
II sem. 2001	5,3	3,5	13,0	10,0
I sem. 2002	5,0	3,3	13,0	10,3
II sem. 2002	4,8	3,2	13,0	10,5
I sem. 2003	4,6	5,0	12,0	10,5
II sem. 2003	4,2	5,2	12,0	10,7
I sem. 2004	4,0	3,4	12,0	10,8
II sem. 2004	4,3	4,0	12,0	11,2
I sem. 2005	4,4	4,5	12,0	11,4
II sem. 2005	4,5	5,0	12,0	11,7
I sem. 2006	4,3	5,0	12,1	10,9
II sem. 2006	4,5	5,2	12,5	10,5
I sem. 2007	4,7	5,6	12,4	10,5
II sem. 2007	5,0	5,8	12,6	10,5
I sem. 2008	5,2	6,0	13,0	11,5
II sem. 2008	5,6	6,0	13,4	11,5
I sem. 2009	5,5	6,8	13,7	12,0
II sem. 2009	5,8	6,9	14,0	11,0
I sem. 2010	6,0	7,0	14,2	12,0
II sem. 2010	6,3	6,8	14,4	12,8
I sem. 2011	6,4	6,3	14,2	12,2
II sem. 2011	6,7	6,5	14,3	12,0
I sem. 2012	7,0	6,8	15,5	12,5
II sem. 2012	7,8	7,4	17,8	14,4

I sem. 2013	8,6	7,8	18,5	15,0
II sem. 2013	8,8	8,4	18,0	14,5
I sem. 2014	9,2	8,3	17,6	14,2
II sem. 2014	9,5	8,6	17,9	14,3
I sem. 2015	9,8	8,1	18,3	14,8
II sem. 2015	9,6	8,0	18,5	14,6
I sem. 2016	9,4	8,2	18,2	14,7
II sem. 2016	9,2	8,2	18,0	14,5
I sem. 2017	8,8	8,0	18,0	14,5
II sem. 2017	8,6	8,0	17,8	14,2
I sem. 2018	8,4	8,0	17,6	14,2
II sem. 2018	8,2	7,8	17,5	14,0

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG, Fiaip, Gabetti, Tecnocasa

I TREND Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi

	Domanda	Offerta	Prezzi	Compravendite
Aumento	40%	30%	0%	30%
Diminuzione	10%	20%	40%	0%
Stabile	50%	50%	60%	70%

Fonte: elaborazione su dati Grimaldi, Duff & Phelps REAG, Tecnocasa