

Report semestrale a cura dell'Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

**UFFICIO STUDI GABETTI:
A LIVORNO CONTINUA LA CRESCITA PER IL MERCATO RESIDENZIALE
+3,3% le transazioni nel 2017**

Nel secondo semestre del 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti e Professionecasa, continua nel capoluogo livornese la crescita nel settore residenziale.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel **2017**, il capoluogo ha registrato **1.813 transazioni residenziali**, **+3,3%** rispetto al 2016. Nella restante provincia si sono realizzate invece **2.483 transazioni**, **+2%** rispetto al 2016.

Per quanto riguarda i prezzi, nel secondo semestre del 2017, si sono registrate complessivamente solo lievi diminuzioni (-0,4%) rispetto al primo semestre del 2017.

I **tempi medi** di vendita, secondo i dati Gabetti e Professionecasa, risultano stabili, intorno ai 4 mesi per le soluzioni i cui prezzi risultino in linea con gli attuali parametri di mercato.

Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative si attestano invece su una media del 7-10%, con punte più elevate fino al 20% nei contesti più popolari.

Guardando alle diverse zone della città, ad **Antignano** e **Ardenza mare** le quotazioni sono risultate in lieve diminuzione: il signorile ristrutturato ha valori medi intorno ai 3.050 – 3.100 € al mq, mentre siamo a 2.850 € al mq per l'usato in buono stato. Si discostano da tali valori medi particolari soluzioni di pregio, che possono raggiungere quotazioni nettamente superiori, come le villette con vista mare.

In zona **Banditella** siamo intorno ai 2.400 € al mq per l'usato medio in buono stato e intorno ai 2.800 € al mq per il signorile, che passa a 3.000 € al mq per il nuovo/ristrutturato. Siamo a 2.300 € al mq in zona **Montenero** per l'usato medio in buono stato, mentre per il signorile siamo a 2.600 € al mq se usato in buone condizioni e a 2.950 € al mq per il nuovo/ristrutturato.

Come commenta **Giovanni Massari**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Livorno:

“Nel secondo semestre del 2017 si è registrato un incremento sia del numero di richieste che del numero di compravendite, in un contesto dove l'offerta è rimasta ampia, ma stabile. Le tipologie maggiormente richieste sono il trilocale e il quadrilocale per un budget di spesa medio intorno, rispettivamente, ai 160 – 190.000€ e ai 220 – 270.000 €. Fabbricotti, Montebello, Coteto e Banditella si confermano i quartieri preferiti dagli acquirenti, che richiedono, come caratteristiche più importanti, l'ascensore, il riscaldamento autonomo e il posto auto. Quello delle locazioni è un mercato abbastanza vivace, sostenuto principalmente da lavoratori transitori con famiglia”.

Il Centro conferma una situazione molto differenziata a seconda delle specifiche zone e soluzioni immobiliari. La parte compresa tra via **Marradi, l'inizio di via Grande, la zona Calzabigi, piazza Roma, via Ricasoli e via Cairoli** presenta un'offerta di immobili signorili di un certo pregio, a cui si rivolge un target medio – alto. Le quotazioni per particolari soluzioni signorili ristrutturate a nuovo possono arrivare a 2.750 € al mq, mentre siamo intorno ai 2.450 € al mq per il signorile usato in buone condizioni.

La zona **Garibaldi, Magenta, via Grande e Mercato** conferma prezzi in leggero calo. Le quotazioni per l'usato di tipologia economica e media sono intorno ai 900 – 1.150 € al mq per le soluzioni in buono stato e ai 750 – 1.000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare, con quotazioni inferiori per immobili all'interno di stabili con caratteristiche non ottimali, come i piani alti senza ascensore.

Come commenta **Alessandro Corallo**, titolare dell'Agenzia Professionecasa di Livorno Centro:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Centro Storico – Porto, si è registrato un volume di compravendite in aumento, in un contesto dove la domanda è decisamente aumentata e dove l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile. La tipologia maggiormente richiesta da chi cerca casa per risiedervi è il trilocale ristrutturato per un budget di spesa medio di 70-100.000 €. Chi, invece, cerca un immobile da mettere a reddito si è orientato verso tagli più piccoli, monocalci al di sotto dei 50.000 € e bilocali massimo a 65.000 €. Le zone più richieste sono via Grande, soprattutto la parte che scende verso il Porto, le zone limitrofe ad esso e intorno a piazza Mazzini, mentre la caratteristica più richiesta dagli acquirenti è la presenza di uno spazio esterno (terrazzo o balcone). Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, c'è una forte domanda soprattutto dal Centro verso piazza Mazzini e in zona Calzabigi. Si affitta principalmente ai cadetti che frequentano l'Accademia Navale e ai lavoratori transitori”.

La zona **Stadio** conferma una richiesta residenziale da parte di famiglie, con valori che si attestano intorno ai 2.050 € al mq per l'usato in buone condizioni di tipologia media e ai 2.450 € al mq in caso di immobili di tipologia signorile, che diventano 2.650 € al mq per il nuovo/ristrutturato.

Per quanto riguarda le quotazioni, a **Coteto** per le soluzioni in buono stato siamo dai 1.350 € ai 1.800 € al mq; nel caso siano necessari interventi di ristrutturazione si va invece dai 900 ai 1.450 € al mq, mentre per il ristrutturato siamo tra i 1.550 € e i 2.150 € circa al mq. In **zona Colline**, le quotazioni, in lieve calo, si attestano intorno ai 1.250 – 1.400 € al mq per l'usato in buono stato e ai 900 – 1.100 € al mq per le soluzioni da ristrutturare.

Come sottolinea **Ilaria Grilli**, titolare dell'Agenzia Professionecasa di Livorno Sud:

“Nel secondo semestre del 2017, si è registrato un incremento sia del numero di richieste che del numero di compravendite, in un contesto dove l'offerta di immobili è rimasta ampia, ma stabile. Le tipologie maggiormente ricercate sono state i bilocali e i trilocali per un budget di spesa medio che varia rispettivamente dai 70 ai 140.000 € e dai 100 ai 250.000 € a seconda dello stato manutentivo dell'immobile, della zona (Zona Mare, Centro ed estremo sud della città le più richieste), del contesto abitativo, dalla presenza di uno spazio esterno (terrazzo o giardino) e dalla presenza del posto auto. Per quanto riguarda gli affitti si riscontra una domanda in crescita, in particolare da parte di lavoratori transitori, soprattutto nelle zone del Centro e della periferia Sud”.

Cali delle quotazioni per la **zona Nord – Villaggio Emilio e Stagno**: siamo a 1.000 € al mq per le soluzioni usate in buone condizioni di tipologia economica e a 1.350 € circa al mq per l'usato medio in buono stato.

In zona **La Rosa**, siamo intorno ai 1.650 € al mq per il medio in buono stato e ai 1.350 € al mq per le soluzioni di tipologia economica.

Come commenta **Nicola Alessandrucchi**, titolare dell’Agenzia Grimaldi di Livorno Sud - Est:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Livorno Sud - Est, le tipologie maggiormente richieste sono state i trilocali e i quadrilocali per un budget di spesa medio che varia dai 150 ai 200.000 €, fino a un massimo di 230.000 € per quadrilocali in buono stato e con pertinenze. Il terrazzo e il giardino si confermano le caratteristiche più richieste dagli acquirenti. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni vi è una forte domanda, soprattutto nella zona che parte dal Porto verso il sud della città”.

Anche il mercato delle locazioni, nel secondo semestre del 2017, ha mostrato un buon dinamismo; in zona Banditella e Antignano i canoni si sono mantenuti intorno ai 650 € al mese per il bilocale e ai 750 – 800 € al mese per il trilocale. Per le stesse soluzioni in zona Coteto, La Rosa e Colline siamo su una media di 550 € al mese per il bilocale e 650 € al mese per il trilocale.

I box hanno mostrato una domanda stabile, legata principalmente all’acquisto dell’abitazione, e quotazioni che si attestano intorno ai 20 -25.000 € in zona Centro e Livorno Mare e ai 18 – 22.000 € nelle zone più periferiche.