



Home > Highlight > [Gabetti: "A Livorno prosegue la crescita del mercato residenziale"](#)

Highlight

Gabetti: "A Livorno prosegue la crescita del mercato residenziale"

Di **Uff. Studi Gabetti Property Solutions** - 27 Gennaio 2020

Calendario eventi

< DICEMBRE

FEBBRAIO >

GENNAIO 2020

L	M	M	G	V	S	D
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	1	2

Eventi di gennaio 27

Nessun evento

Nel 2019 continua nel **capoluogo livornese** la crescita nel settore residenziale. E' quanto emerge dalle rilevazioni dell'**Ufficio Studi Gabetti**, presso le agenzie **Gabetti** e **Professionecasa**. Secondo i dati dell'**Agenzia delle Entrate**, nei primi nove mesi del 2019, il capoluogo ha registrato 1.513 transazioni residenziali, +7,6% rispetto allo stesso periodo del 2018.

Per quanto riguarda i **prezzi**, nel primo semestre del 2019, si sono registrate valori **tendenzialmente stabili** rispetto al primo semestre del 2018. I **tempi medi di vendita**, secondo i dati **Gabetti** e **Professionecasa**, risultano stabili, si confermano intorno ai quattro 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 10-15%, con punte più elevate nei contesti più popolari.

Guardando alle diverse zone della città, ad **Antignano e Ardenza mare**, il signorile ristrutturato ha valori medi intorno ai 2.850-2.900 euro al mq, mentre siamo a 2.650 euro al mq per il signorile 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 2.300 euro al mq per l'usato medio in buono stato e intorno ai 2.600 euro al mq per il signorile, che passa a 2.900 euro al mq per il nuovo/ristrutturato. Siamo a 2.050 euro al mq in zona **Montenero** per l'usato medio in buono stato, mentre per il signorile siamo a 2.400 euro al mq se usato in buone condizioni e a 2.750 euro al mq per il nuovo/ristrutturato.

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

Ultime notizie

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 2.650 euro al mq, mentre siamo intorno ai 2.400 euro al mq per il signorile usato in buone condizioni.

In Centro Storico – zona Venezia le quotazioni per l'usato di tipologia economica e media sono intorno ai 850 – 1.050 euro al mq per le soluzioni in buono stato, con quotazioni inferiori per immobili all'interno di stabili con caratteristiche non ottimali, come i piani alti senza ascensore.

Come commenta **Giovanni Massari**, titolare dell'agenzia Gabetti di Livorno: "A Livorno il mercato delle compravendite nei primi sei mesi del 2019 si è mostrato piuttosto dinamico, con una domanda in aumento e un'offerta in calo. Tra le soluzioni più ricercate immobili dotati di due camere da letto, principalmente da famiglie con uno o due figli, o da giovani coppie, con un budget di spesa medio che, a seconda della zona, può variare dai 150 ai 240 mila euro. In termini di zone, le più ambite si confermano essere Fabbriotti, Vanvitelli e Montebello, mentre in termini di dotazioni degli immobili preferiti il posto auto, balcone e la luminosità. Gli sconti medi in fase di chiusura sono di massimo il 10%".

La **zona Stadio** conferma una richiesta residenziale da parte di famiglie, con valori che si attestano intorno ai 1.950 euro al mq per l'usato in buone condizioni di tipologia media e ai 2.300 euro al mq in caso di immobili di tipologia signorile, che diventano 2.550 euro al mq per il nuovo/ristrutturato.

Per quanto riguarda le quotazioni, a **Coteto** per le soluzioni in buono stato siamo dai 1.350 euro ai 1.650 euro al mq per immobili di tipologia media e signorili; nel caso siano necessari interventi di ristrutturazione si va invece dai 1.100 ai 1.300 euro al mq, mentre per il ristrutturato siamo tra i 1.550 euro e i 1.950 euro circa al mq. In **zona Colline**, le quotazioni si attestano intorno ai 1.2000 – 1.250 euro al mq per l'usato in buono stato per immobili di tipologia economica e media; intorno ai 900 – 1.050 euro al mq per le soluzioni da ristrutturare.

"Livorno ha visto una crescita del volume delle compravendite nel primo semestre del 2019, con una domanda stabile a fronte di un'offerta in diminuzione. I trilocali e i quadrilocali si confermano molto ambiti, in particolare quelli da ristrutturare date le agevolazioni fiscali. Il cliente tipo è la famiglia tra i 30 e i 50 anni, che in genere ha un budget di spesa intorno ai 140-220 mila euro. In quanto a zone, la richiesta si orienta principalmente nella parte più sud di Livorno, in particolare nei quartieri di Coteto, Ardenza e Stadio, proprio grazie alla sua residenzialità e comodità ai servizi. Posti auto e spazi esterni vivibili come giardini e terrazzi si confermano molto richiesti. I tempi medi di vendita si aggirano sui 4-5 mesi, mentre la scontistica in fase di chiusura è mediamente del 10-15%", commenta **Andrea Voliani**, titolare dell'agenzia ProfessioneCasa di Livorno.

In **zona Nord** – Villaggio Emilio e Stagno siamo a 900 euro al mq per le soluzioni usate in buone condizioni di tipologia economica e a 1.300 euro circa al mq per l'usato medio in buono stato.

In zona La Rosa, siamo intorno ai 1.600 euro al mq per il medio in buono stato e ai 1.250 euro al mq per le soluzioni di tipologia economica.

Secondo **Nicola Alessandrucchi**, titolare dell'agenzia Grimaldi di Livorno: "Nella città le tipologie più richieste sono stati i quadrilocali di almeno 70 mq, preferiti sia dalle giovani coppie che dalle famiglie, che sempre di più sono alla ricerca di locali ampi, con un budget di spesa medio intorno ai 150-180 mila euro per soluzioni in buono stato nella zona est della città; budget di spesa più alto per la zona adiacente o vicina al mare. Tra le zone più ricercate, la parte sud-est si riconferma la più appetibile data la sua vicinanza al mare e al centro città. La presenza di box o posto auto si rivela caratteristica fondamentale da chi sta cercando casa. I tempi medi di vendita si mantengono stabili sui 4 mesi, mentre gli sconti in fase di chiusura della trattativa si aggirano intorno al 10-15%".

Il mercato a Cecina

Secondo gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate, nel 2018 a **Cecina** si sono registrate 380 transazioni residenziali, **+4,2% rispetto all'anno precedente**, proseguendo l'andamento positivo del settore residenziale dal 2014.

Secondo i dati Gabetti, nel 2019, **Cecina Mare** si conferma la zona più richiesta, soprattutto per il mercato delle seconde case, con quotazioni che vanno dai 1.800 ai 3.100 euro al mq per soluzioni

Netflix apre "bottega" a Roma

Redazione - 27 Gennaio 2020

Cbre advisor di Cisco per Innovation
center a Milano
27 Gennaio 2020

Gabetti: "A Livorno prosegue la crescita
del mercato residenziale"
27 Gennaio 2020

signorili, in funzione dello stato manutentivo e dai 1.500 ai 2.900 euro al mq per le soluzioni civili. Nella zona di **Cecina città**, si registrano quotazioni intorno ai 1.500-2.950 per soluzioni signorili, 1.250 - 2.650 euro al mq per soluzioni civili e 1.000 - 2.350 euro al mq per le soluzioni più economiche.

Quotazioni inferiori per la zona di San Pietro in Palazzi, siamo sui 1.200 - 2.400 per le soluzioni signorili, 1.000 - 2.200 euro al mq per le soluzioni civili e 800 -2.000 per le soluzioni più economiche, in funzione allo stato manutentivo dell'immobile.

Come commenta **Luigi Prota**, titolare dell'agenzia Professionecasa della città: "A Cecina si è registrata una certa dinamicità del mercato immobiliare, anche grazie a una lieve diminuzione dei prezzi. Tra le tipologie più richieste, i bilocali e i trilocali in piccoli contesti condominiali hanno mantenuto la loro appetibilità per un budget di spesa medio intorno agli 80-140 mila euro, mentre è cresciuta la domanda per i trilo/quadrilocali in buono stato dotati di giardino e garage in contesti semi-indipendenti per un budget di spesa medio intorno ai 130-200 mila euro. Le zone più richieste si confermano Marina di Cecina per il mercato delle seconde case e Città Giardino e Ladronaia per chi è in cerca della prima casa. I tempi medi di vendita si sono contratti rispetto al passato, sui 4-6 mesi, mentre la scontistica applicata in sede di chiusura della trattativa si è attestata intorno al 15%".

TAGS Agenzia delle entrate Cecina compravendite Gabetti Gps Livorno mercato Omi prezzi
residenziale

Articolo Precedente

Prossimo Articolo

Gva e Prelios per la locazione di uffici nel Bassi
Business ParkCbre advisor di Cisco per Innovation center a
Milano**Uff. Studi Gabetti Property Solutions****Articoli correlati** Altri dello stesso autore**Highlight**

Netflix apre "bottega" a Roma

HighlightMilano sul podio delle Olimpiadi degli
investimenti nel real estate**Highlight**Bnp acquista due immobili direzionali
in centro a Milano

< >

Nessun Commento**Rispondi**

Comment:

Name: