

Attias, Ardenza e Antignano guidano la ripresa degli acquisti a Livorno

–di [Cristina Giua](#) 12 novembre 2018

Avanti piano, con giudizio: è questa la sintesi sull'andamento del mercato residenziale livornese, sia per quanto riguarda il segmento delle compravendite che quello dei contratti di affitto. «Nel primo semestre del 2018 – dice Ilaria Grilli, agente Professionecasa – abbiamo registrato scambi in crescita, sostenuti da una buona domanda abitativa e da una buona offerta. I prezzi in generale sono rimasti stabili».

Pochi, quindi, i ribassi sulle quotazioni delle case vendute, in seguito a trattative oggi più veloci (la media è 7,8 mesi per vendere casa, con un centro città che però ha già toccato i sei mesi). Lo stesso andamento si registra sul fronte dei margini di trattativa, dove lo "sconto" tra prezzo a cui è stato pubblicizzato l'immobile e quello finale (ora a quota 16,3%) va lentamente contraendosi di semestre in semestre.

LIVORNO 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 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		Tempi medi di vendita	Biloca
			Signorile	Medio	Signorile	Medio		
Centro	^	=	2.100	1.600	2.600	2.350	6-7 mesi	540
Centro storico	^	v	2.000	1.400	2.400	2.200	6-7 mesi	320
Attias	^	=	2.100	1.500	2.550	2.300	7 mesi	530
Ardenza	^	v	2.300	1.800	2.700	2.500	7-8 mesi	560
Antignano	^	=	2.400	2.000	2.900	2.600	7-8 mesi	570
Quartiere Venezia	=	=	1.300	1.000	2.100	1.500	7-8 mesi	490
Scopaia - Leccia	=	^	1.400	1.150	2.200	1.600	8 mesi	500
Via Grande	=	=	1.200	980	2.000	1.400	8 mesi	470
Montenero	^	=	1.900	1.400	2.500	2.200	8 mesi	520
Stadio	=	=	2.050	1.500	2.600	2.300	8-9 mesi	570
Stagno	=	=	1.100	920	1.700	1.300	8 mesi	440
Coteto	=	^	1.200	950	1.800	1.300	8 mesi	460
Salviano	v	^	1.100	950	1.900	1.400	8-9 mesi	470
Collinaia	^	=	2.000	1.400	2.500	2.250	8 mesi	520

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG (solo compravendite), Immobiliare.it, Professionecasa Tecnocasa

Cosa aspettarsi dunque dagli ultimi mesi dell'anno? «Sia per domanda, offerta, volume di compravendite e prezzi – torna a parlare Grilli di Professionecasa – ci aspettiamo per fine anno una generale stabilità, con qualche tendenza all'aumento». A trainare le vendite sta contribuendo in modo consistente il mercato del credito: secondo Facile.it, il valore medio degli immobili residenziali comprati con mutuo negli ultimi 6 mesi è stato in media di 205.495 euro, per un importo medio richiesto di 129.046 euro e un importo medio effettivamente erogato di 114.046 euro.

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		Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	4,4	5,0	12,0	10,0	I sem. 2009	5,7	6,8	12,4	12,0
II sem. 2000	4,0	4,0	11,0	10,0	II sem. 2009	5,6	6,9	13,0	11,0
I sem. 2001	3,5	3,7	10,5	10,0	I sem. 2010	5,0	7,0	12,8	12,0
II sem. 2001	3,1	3,5	10,5	9,9	II sem. 2010	6,2	6,8	12,5	12,8
I sem. 2002	2,8	3,3	10,5	10,5	I sem. 2011	6,4	6,3	12,5	12,2
II sem. 2002	2,6	3,2	9,5	10,0	II sem. 2011	6,6	6,5	12,2	12,0
I sem. 2003	2,8	3,3	9,0	9,7	I sem. 2012	7,0	6,8	13,0	12,5
II sem. 2003	3,0	3,3	8,5	9,9	II sem. 2012	7,3	7,4	14,3	14,4
I sem. 2004	3,4	3,4	8,0	10,5	I sem. 2013	8,0	7,8	14,9	15,0
II sem. 2004	3,6	4,0	7,5	10,5	II sem. 2013	8,9	8,4	15,5	14,5
I sem. 2005	3,8	4,5	8,0	10,9	I sem. 2014	9,2	8,3	15,8	14,2
II sem. 2005	4,0	5,0	7,9	10,9	II sem. 2014	8,6	8,6	16,4	14,3
I sem. 2006	4,2	5,0	7,8	10,9	I sem. 2015	8,8	8,1	16,6	14,8
II sem. 2006	4,3	5,2	8,0	10,5	II sem. 2015	9,1	8,0	16,8	14,6
I sem. 2007	4,5	5,4	8,2	10,2	I sem. 2016	8,9	8,2	17,0	14,7
II sem. 2007	4,8	5,6	8,5	10,2	II sem. 2016	8,7	8,2	17,0	14,5
I sem. 2008	5,3	5,8	9,5	11,5	I sem. 2017	8,5	8,0	16,8	14,5
II sem. 2008	5,8	6,0	11,5	12,5	II sem. 2017	8,3	8,0	16,6	14,2
					I sem. 2018	8,0	7,8	16,3	14,0

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG, Fiaip, **Gabetti**, Nomisma, Re/Max

Le tipologie immobiliari su cui si concentra la domanda (rappresentata in larga parte da famiglie o da giovani coppie, che tra i requisiti importanti chiedono la presenza di uno spazio esterno, come terrazzo o giardino) sono i trilocali e, a seguire, i quadrilocali. Il budget di spesa medio è di 150-250mila euro per i trilocali e 250-300mila per quadrilocali in buono stato nella zona a Sud di Livorno.

I TREND

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

	Domanda	Offerta	Prezzi	Compravendite
Aumento	40%	50%	0%	35%
Diminuzione	0%	0%	45%	20%
Stabile	60%	50%	55%	45%

Fonte: elaborazione su dati Professionecasa, Re/Max, Tecnocasa

È la zona Sud, vicina al mare e a vocazione marcatamente residenziale, ad attirare infatti il grosso delle richieste, sia d'acquisto che di locazione, in una piazza come quella livornese dove anche la domanda di affitto risulta in aumento. Da segnalare, inoltre, un certo ritorno di interesse sul centro città, anche qui sia per l'acquisto che la locazione, con richieste sulle zone residenziali di Attias, Aredenza e Antignano. Meno gettonata la zona Nord, più industriale e con meno appeal a livello abitativo.

© Riproduzione riservata