

FOCUS CITTÀ**LIVORNO, CRESCONO GLI ACQUISTI NELLA FASCIA DA 130 A 180MILA €****Cristina Giua**

Svolta in corso sul mercato livornese delle case, dove si registra una domanda d'acquisto (e di conseguenza un numero di transazioni) in costante aumento. «Se l'andamento della prima parte dell'anno dovesse esser confermato, il bilancio a fine 2017 oscillerebbe intorno al 10% di compravendite in più rispetto all'anno precedente», racconta Andrea Poggianti, relationship manager Gabetti property solutions per la Toscana, facendo riferimento ad una fascia dove in particolare sta convergendo il grosso della domanda di prima casa, quella dai 130 ai 180mila euro, a fronte della fascia più alta – quella dai 200 ai 380mila euro per l'acquisto della casa in sostituzione – dove le richieste sono molto più rarefatte. Per gli appartamenti dalle quattro camere in su, così come per le soluzioni indipendenti di ville e villette, il mercato fa infatti fatica a rimettersi in moto, così come fa fatica per i monolocali. Anche per chi sta tornando a scommettere sul mattone da investimento, infatti, le pezzature preferite restano il trilocale o il quadrilocale, da affittare ad una platea di potenziali inquilini che, a canoni buon livello le richieste d'affitto. Si tratta però di un andamento a singhiozzo, come osserva Gaetano Lucia, agente Re/Max: «Il periodo estivo (complice l'alluvione del 10 settembre, ndr) ha segnato un momento di stallo: ora siamo in attesa degli ultimi tre mesi dell'anno, quelli tradizionalmente più dinamici dell'anno per il nostro settore». Che sia investimento o acquisto per uso diretto, a fare da ago della bilancia oggi più che mai sono i prezzi: dopo aver perso in molti casi anche oltre il 40% del valore rispetto al 2008, i valori sono approdati a una generale stabilità (con però ancora qualche limatura verso il basso). «Inutili i timidi tentativi dei proprietari di alzare le richieste – torna a parlare Poggianti – se le quotazioni sono troppo alte, il mercato non risponde». È la zona Sud, vicina al mare e a vocazione marcatamente residenziale, ad attirare il grosso delle richieste (sia d'acquisto che di locazione). Da segnalare anche un certo ritorno di interesse sul centro città con richieste polarizzate su quartieri come Attias, Ardenza e Antignano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE QUOTAZIONI ZONA PER ZONA

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

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		GLI AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALE	TRILOCALE
Centro	↑	=	2.200	1.600	2.600	2.400	550	650
Centro storico	↑	=	2.000	1.400	2.500	2.300	530	640
Attias	↑	↓	2.100	1.500	2.600	2.350	550	650
Ardenza	↑	=	2.300	1.800	2.700	2.500	560	650
Antignano	↑	↓	2.400	2.000	3.000	2.600	580	690
Quartiere Venezia	=	↑	1.300	1.050	2.100	1.500	500	600
Scopaia - Leccia	=	↑	1.400	1.200	2.250	1.600	500	610
Via Grande	↑	↓	1.200	1.000	2.000	1.450	470	590
Montenero	=	=	1.900	1.400	2.500	2.250	520	630
Stadio	=	=	2.100	1.500	2.600	2.300	570	650
Stagno	=	=	1.100	930	1.700	1.300	440	560
Coteto	↓	↑	1.200	1.000	1.800	1.350	460	570
Salviano	=	↑	1.150	980	1.900	1.400	470	580
Collinaia	↑	=	2.000	1.400	2.500	2.300	520	620

FONTE: elaborazione su dati Immobiliare.it, Duff&PHELPS REAG (solo compravendite), Tecnocasa

