

# Casa<sup>24</sup> il Sole 24 ORE

FOCUS CITTÀ

## A Livorno la crisi si sente di più a nord

In questa parte  
della città ribassi  
significativi (-15%)  
Tengono gli affitti

**Cristina Giua**

■ Si prospetta un 2012 tutto in salita per il mercato residenziale di Livorno, al termine di un anno che ha visto volumi di scambi e quotazioni ancora al ribasso. «Il primo semestre del 2011 sembrava partito con il piede giusto – a fare il bilancio è Luigi Baldasseroni, presidente provinciale Flalp – poi, subito dopo la pausa estiva, abbiamo assistito a una riduzione delle richieste di acquisto, delle telefonate per informazioni sugli immobili in vendita e del numero di visite da parte di potenziali compratori».

A Livorno, come in tante altre città italiane, la domanda abitativa, e di conseguenza le transazioni concluse, si sono ridotte per il blocco (o quasi) dei mutui erogati dalle banche, a cui si è aggiunta negli ultimi mesi l'incertezza (poi diventata real-

tà) legata alle nuove tasse sugli immobili previste dal decreto salva-Italia varato dal governo Monti.

«L'atteggiamento dei clienti è di grande cautela e attendismo – conclude Baldasseroni – per questo nei prossimi mesi ci aspettiamo ulteriori ribassi in termini di quotazioni». Aggiunge Davide Morelli, agente Immobiliare.it: «Il calo della domanda, soprattutto per quegli immobili dalle superfici più ampie, ha già fatto scendere i prezzi in alcune zone del 10-15% nel giro di un anno». Importante un distinguo: «Ha tenuto meglio la periferia sud rispetto a quella nord – riprende Morelli –. L'offerta di case in vendita è tanta, ma il formato più richiesto resta sempre il 4 vani tra gli 80-100mq a prezzi tra i 2.200-2.500 euro al metro quadro».

«In questo contesto – precisa Silvia Vancini, presidente provinciale Anama – si salvano le zone di sicuro pregio come Ardenza e Antignano, dove le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili, accanto a un segmento come quello degli affitti, dove le richieste sono in aumento soprattutto per le metrature medie e piccole».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione. 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	AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILOCALI
Centro	=	=	2.800	2.200	3.500	3.000	6 mesi	650	780
Centro storico	=	=	2.600	2.000	3.100	2.800	6 mesi	640	760
Attias	∨	∧	2.900	2.200	3.400	3.000	6 mesi	640	770
Ardenza	∧	=	3.000	2.600	3.700	3.200	6 mesi	700	800
Antignano	∧	∨	3.000	2.700	3.700	3.300	5-6 mesi	680	800
Quartiere Venezia	∨	=	2.000	1.800	2.400	2.200	6 mesi	600	680
Scopaia - Leccia	∨	=	2.400	2.000	2.900	2.600	6 mesi	630	700
Via Grande	=	∧	2.000	1.800	2.400	2.200	6 mesi	600	700
Montenero	=	∨	2.500	2.300	3.200	2.800	5-6 mesi	640	780
Stadio	=	=	2.800	2.250	3.300	3.000	6 mesi	650	750
Stagno	=	=	2.000	1.800	2.400	2.100	6-7 mesi	580	670
Coteto	=	=	2.100	1.900	2.600	2.300	5-6 mesi	600	700
Salviano	∨	∧	1.950	1.600	2.400	2.000	5-6 mesi	560	680
Collinaia	∨	=	2.800	2.400	3.600	3.000	5-6 mesi	630	750

SOURCE: elaborazione su dati Professionecasa, Reag (solo compravendite), Tecnocasa. Solo per indicatori di domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it

## Indicatori delle trattative

Tempi medi di durata delle trattative di compravendita (incarico agente/compromesso) e differenza di prezzo tra richiesta iniziale e rogitato

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF.%	MEDIA ITALIA
II sem. 2007	<b>4,8</b>	5,6	8,5	10,2
I sem. 2008	<b>5,3</b>	5,8	9,5	11,5
II sem. 2008	<b>5,8</b>	6,0	11,5	12,5
I sem. 2009	<b>5,7</b>	6,8	12,4	12,0
II sem. 2009	<b>5,6</b>	6,9	13,0	11,0
I sem. 2010	<b>5,0</b>	7,0	12,8	12,0
II sem. 2010	<b>6,2</b>	6,8	12,5	12,8
I sem. 2011	<b>6,4</b>	6,3	12,5	12,2
II sem. 2011	<b>6,6</b>	6,5	12,2	12,0

SOURCE: elaborazione su dati Fiaip, Gabetti, Nomisma, Reag, Re/Max, Tecnocasa

## Numeri della città

Principali caratteristiche e confronto con media Italia

<b>Totale abitazioni</b>	<b>65.737</b>
<b>Popolazione presente</b>	<b>157.526</b>
<b>Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)</b>	<b>69,14%</b>
<b>Coppie con figli (Italia = 57,49%)</b>	<b>51,39%</b>
<b>Superficie media casa in mq (Italia = 91,88)</b>	<b>86,47</b>
<b>Ind. vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)</b>	<b>205,84</b>
<b>Mq per occupante (Italia = 36,79)</b>	<b>34,95</b>
<b>Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)</b>	<b>1.501</b>
<b>Stanze medie (Italia = 4,07)</b>	<b>4,09</b>
<b>Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)</b>	<b>1,59</b>

SOURCE: Istat

**GIOVEDÌ PROSSIMO FOCUS VERONA**