

MERCATO IMMOBILIARE » I VALORI QUARTIERE PER QUARTIERE

I prezzi del mattone scendono ancora

Meno 2.8%, ai minimi storici anche i rogiti. E per vendere i proprietari devono accettare sconti del 15% sulle richieste iniziali

di Giulio Corsi

► LIVORNO

L'equazione è un colpo al cuore e al portafoglio per chi ha comprato casa magari sette o otto fa e adesso vorrebbe cambiare. Ma non c'è alternativa: chi oggi vuole vendere, deve abbassare le pretese e accontentarsi.

Lo dice chiaramente la curva che vedete qua accanto e che rappresenta l'andamento delle compravendite nella città di Livorno fotografata dall'Agenzia del Territorio: 1225 rogiti in tutto il 2013, meno di cinque al giorno. Erano 1331 nel 2012 quando sembrava che il mercato avesse raschiato il fondo del barile e la risalita fosse obbligata. E invece il trend continua: il confronto con 10 anni fa racconta di una catastrofe (2714 rogiti nel 2004), ma anche quello con appena tre anni fa è impietoso: 600 rogiti in meno.

E così di fronte ad un mercato dell'immobile mai così immobile, la legge del mercato è infallibile: i prezzi non possono che scendere. Nel 2013 in città le quotazioni hanno subito una

flessione ulteriore del 2.8% rispetto ad un 2012 già decisamente al ribasso. Si velocizzano leggermente i tempi di vendita che si sono attestati tra i 4 e i 6 mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative continuano ad attestarsi su una media del 15%.

«I 106 rogiti in meno rispetto a quelli del 2012, che rappresentano un meno 7.9%, seppur negativi, si distanziano rispetto al quadro delineato nel 2012, che aveva visto flessioni ben più marcate sull'anno precedente», commenta cercando di far luce sul bicchiere mezzo vuoto Giovanni Massari, titolare dell'Agenzia **Gabetti** di Livorno. E la chiave di questa caduta meno vertiginosa sta proprio nel calo dei prezzi: «Il riallineamento dei prezzi ha favorito nel secondo semestre del 2013 un maggiore dinamismo, grazie alla presenza sul mercato di buone occasioni in termini di rapporto qualità-prezzo». Resta da immaginare quante case si sarebbero vendute se i prezzi non fossero calati ancora.

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi **Gabetti** la domanda in ac-

quisto dei compratori con buona disponibilità privilegia le soluzioni situate sull'asse Calzabigi-Banditella e la zona mare. Mentre a livello di tipologie, le famiglie consolidate cercano soprattutto tagli di 3-4 locali con metrature di 100-120 metri quadri e budget di 250-320mila, con i single che invece prediligono bilocali, con valori intorno ai 110-140mila euro.

Guardando alle diverse zone della città, ad Antignano e Ardenza Mare il signorile nuovo o ristrutturato ha registrato valori medi di 3300 -3400 euro al metro, mentre siamo a 3150 euro per l'usato in buono stato. Si scostano chiaramente le soluzioni di pregio, mentre i top prices come le villette con vista mare arrivano fino a 6-7000 euro al metro.

Il centro conferma una situazione molto differenziata: tra via Marradi, l'inizio di via Grande, la zona Calzabigi, piazza Roma, via Ricasoli e via Cairoli le quotazioni per il signorile ristrutturato a nuovo sono intorno ai 3000 euro, mentre il signorile usato in buone condizioni scende a 2600 euro.

La zona Garibaldi, Magenta, via Grande e la zona del Mercato confermano invece un minore appeal, con valori in progressivo calo e quotazioni medie per l'usato economico intorno ai 1400 euro per il buono stato e ai 1000 euro laddove c'è bisogno di ristrutturazione.

Massari continua: «La zona Stadio, particolarmente richiesta da una clientela formato famiglia, ha registrato nel 2013 valori intorno ai 2300 euro al metro per l'usato in buone condizioni di tipologia media e di 2600 euro al metro in caso di immobili di tipologia signorile».

Spostando il radar sulle altre zone, Andrea Poggianti, titolare dell'Agenzia Professionecasa di Livorno Sud, evidenzia come «nel secondo semestre 2013, Co-teto, Colline, Sorgenti, Scopaia e La Rosa hanno confermato l'interesse da parte di giovani coppie per l'acquisto della prima abitazione. In particolare, il taglio più richiesto è il due camere con sala e cucina, con budget tra i 100 e 150mila euro. In generale si prediligono le soluzioni già in buone condizioni, mentre gli immobili che necessitano di ampi interventi confermano una diminuzione delle richieste».

LE COMPRAVENDITE A LIVORNO NEGLI ULTIMI DIECI ANNI



