

# Livorno città



# LIVORNO CITTÀ



**Alberto Melani**

**Responsabile della zona: Livorno**

**Comune principale di attività: Livorno**

**Anno inizio attività: 1986**

**Studio Immobiliare Melani case**



Il mercato immobiliare per Livorno, anche per il 2018, si è confermato in ripresa riguardo al numero delle compravendite, ma stabile con tendenza al ribasso riguardo alle quotazioni di mercato per numerose zone e quartieri della nostra città specie nei quartieri nord e centro, con difficoltà di parcheggio, con alta densità di popolazione e in via di degrado o poca cura.

Ha tenuto, come sempre accade, per le zone residenziali, vicino al mare, e nei quartieri semi-periferici ottimamente serviti e con alta qualità abitativa.

Le compravendite sono proseguite con buon ritmo, dovuto anche al fatto che i tassi bancari si sono mantenuti stabili e dunque appetibili ed accessibili per chi è invogliato all'acquisto della pri-

ma casa o solo per investimento. Inoltre le quotazioni degli immobili si sono mantenute simili e addirittura in ribasso rispetto al 2017 e questo ha stimolato l'acquisto sia nella fascia piccola sia per chi deve cambiare per necessità. Chi si trova a vendere può essere in situazione di svantaggio, ma quando poi si trova a riacquistare può trovare l'occasione giusta per fare un ottimo investimento e bilanciare l'operazione immobiliare tra la vendita e l'acquisto.

Se dunque verrà mantenuta o addirittura abbassata la tassazione sulla prima casa, se i tassi bancari rimarranno più o meno stabili ed i prezzi delle case anche, si può prevedere un mercato ancora fiorente da un punto di vista di interesse all'acquisto anche per il prossimo anno.



# LIVORNO CITTÀ

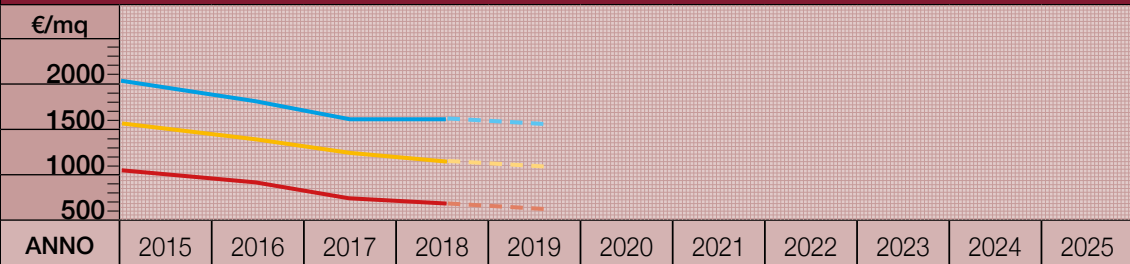
## Centro Storico

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

### Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
Venezia	1700	1800	1600	1700	1300	1500	1200	1400	1000	1100	900	1000
Pontino	1500	1600	1350	1400	1100	1200	1000	1100	600	700	500	600
S. Marco	1550	1650	1450	1550	1150	1250	1050	1150	600	700	500	600
MEDIA	1635		1510		1250		1150		785		685	

### Andamento del mercato



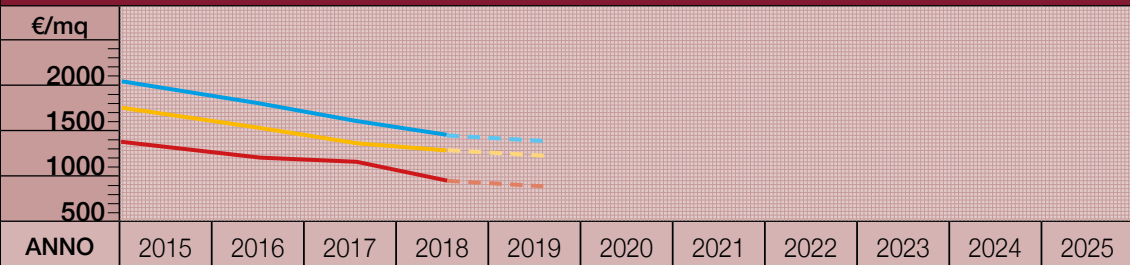
## Centro

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

### Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
Piazza Grande	1500	1600	1400	1500	1350	1450	1250	1350	1000	1150	900	1050
Cavour	1600	1700	1500	1600	1450	1550	1400	1500	1050	1150	1000	1100
Mazzini	1500	1600	1400	1500	1300	1400	1200	1300	800	950	750	900
Stazione	1700	1800	1600	1700	1450	1550	1400	1500	1150	1200	1050	1100
Marconi	1600	1700	1500	1600	1400	1500	1300	1400	1200	1300	1100	1200
Repubblica	1100	1200	1000	1100	800	900	700	800	500	600	450	550
Marradi	1800	1900	1700	1800	1500	1600	1400	1500	1200	1300	1100	1200
MEDIA	1595		1495		1370		1255		1185		960	

### Andamento del mercato



## Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
Mameli	2000	2200	1900	2100	1700	1800	1600	1700	1450	1550	1400	1500
Montebello	2100	2200	2000	2100	1850	1950	1750	1850	1500	1600	1400	1500
San Jacopo	2200	2300	2100	2200	2000	2100	1900	2000	1600	1700	1550	1650
Piazza Roma	2100	2200	2000	2100	1850	1950	1800	1900	1550	1650	1500	1600
Calzabigi	2100	2200	2000	2100	1750	1850	1700	1800	1500	1600	1500	1600
Fabbricotti	2000	2100	1950	2050	1700	1800	1650	1750	1400	1500	1350	1450
Stadio	2200	2300	2150	2250	2000	2100	1950	2050	1600	1700	1500	1600
Viale Italia	2200	2300	2100	2200	1950	2050	1850	1950	1600	1700	1500	1600
MEDIA	2295		2081		1900		1825		1800		1520	

€/mq												
2500												
2000												
1500												
ANNO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	

## Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
Colline	1600	1700	1500	1600	1300	1400	1250	1350	1100	1200	1080	1100
Scopaia	2100	2200	2000	2100	1800	1900	1700	1800	1600	1700	1500	1600
Collinaia	1800	1900	1750	1850	1600	1700	1550	1650	1400	1500	1350	1450
Ardenza Terra	2200	2300	2100	2200	1900	2000	1800	1900	1700	1800	1600	1700
Ardenza Mare	2700	2900	2650	2850	2400	2500	2300	2400	2200	2300	2150	2250
Banditella	2600	2800	2550	2750	2300	2200	2200	2100	2100	2200	2000	2100
Antignano	2600	2800	2550	2750	2300	2200	2800	2100	2100	2200	2000	2100
Montenero Basso	2200	2300	2150	2250	2100	2200	2000	2100	1800	1900	1700	1800
Castellaccio	1800	2000	1700	1900	1500	1600	1400	1500	1200	1400	1150	1300
Coteto	1900	2000	1900	2000	1500	1600	1400	1500	1200	1300	1100	1200
Salviano	1700	1800	1700	1800	1400	1500	1350	1450	1100	1200	1050	1150
Sorgenti	1600	1700	1500	1600	1300	1200	1200	1100	900	800	800	750
MEDIA	2215		2066		1890		1746		1665		1410	

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
€/mq											
2000											
1500											
1000											
ANNO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025



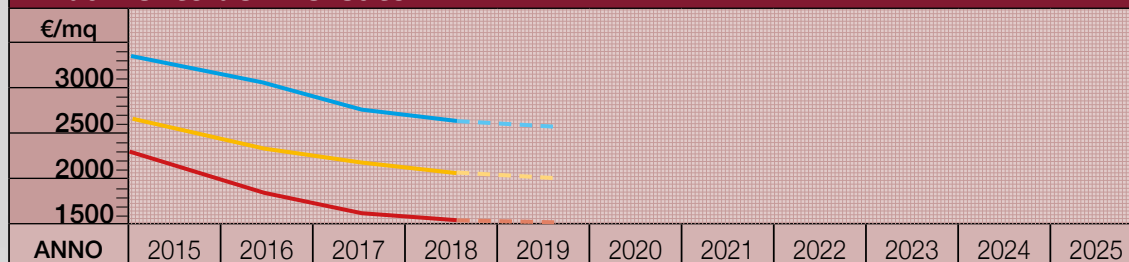
## Quercianella

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

### Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
Lato mare	3100	3300	3000	3200	2500	2800	2400	2700	1700	2000	1600	1900
Lato monte	2200	2400	2100	2300	1600	1800	1500	1700	1300	1500	1200	1400
MEDIA	2750		2650		2175		2075		1625		1525	

### Andamento del mercato



## Livorno città

Valori in Euro per canone mensile

### Abitazioni locazione - buono stato di manutenzione

ZONA	MONOLOCALI				BILOCALI				TRILOCALI			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
Centro	380	420	350	400	460	500	460	500	540	580	540	580
Centro storico	370	440	350	400	440	520	400	450	500	600	550	550
Centro residenziale	440	470	410	450	450	530	450	500	550	650	550	600
Fuori centro nord	330	360	330	360	400	450	400	420	500	540	500	550
Fuori centro est	380	430	380	430	420	470	420	450	480	530	480	520
Fuori centro sud	480	530	480	530	460	530	450	520	550	650	550	600

## Livorno città

Per la vendita Euro al metro quadro  
Per la locazione Euro mensili per metro quadro

### Capannoni - buono stato di manutenzione

ZONA	DA 100 A 250 MQ				DA 250 A 1000 MQ				OLTRE 1000 MQ			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
Picchianti vendita	700	800	650	750	500	650	500	600	400	500	380	480
Picchianti locaz.	6	7	5	6	4	5	3,5	4,5	2,5	3,5	2,3	3,2
Salviano vendita	900	1000	800	900	550	650	500	600	450	550	420	520
Salviano locaz.	6	8	5	7	4,5	5,5	4	5	3	4	2,5	3,5
Porta a Terra vendita	900	1000	800	900	550	650	600	600	450	550	400	500
Porta a Terra locaz.	6	8	5	7	4,5	5,5	4	5	3	4	2,5	3,5
Livorno Sud vendita	800	1000	700	900	650	800	600	700	#####	#####	#####	#####
Livorno Sud locaz.	6	8	5	7	5	6,5	5	6	#####	#####	#####	#####

# Collesalvetti



# COLLESALVETTI



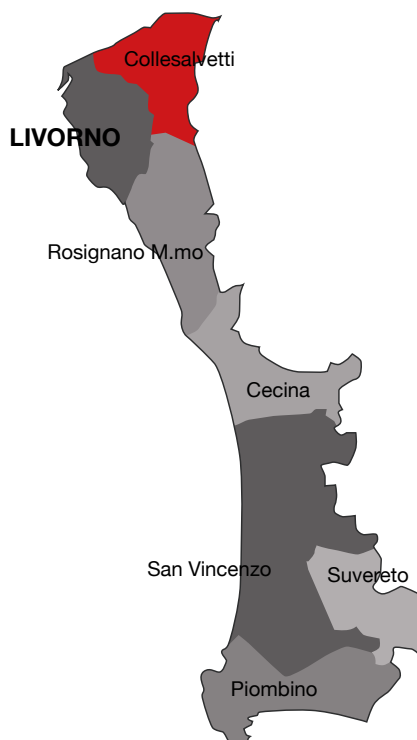
**Franco Cappelli**

**Responsabile della zona: Collesalveti**

**Comune principale di attività: Collesalveti**

**Anno inizio attività: 1988**

**Personal House**



Il mercato immobiliare nella zona di Collesalveti e sue frazioni si basa essenzialmente di compravendita di immobili residenziali di epoca recente principalmente indipendenti e/o semi indipendenti, con spazi aperti (giardini e/o terrazze), con una media del transato che si aggira intorno ai 120/130.000 Euro fino a punte di 200.000 Euro, con tipologia media che oscilla dai 60/80Mq.

Negli ultimi anni il mercato ha subito un incremento anche per la tipologia di Palazzine a schiera e bifamiliari, che offrono ampie superfici, interne ed eterne, a prezzi contenuti nell'ordine di 250/300.000 Euro. Il trend del cliente medio in queste zone è sotto i 50 anni, composto da nuclei di 4 o più persone a famiglia, disposti a spostarsi con mezzi propri per andare a lavoro, favoriti dal fatto che Livorno e Pisa si raggiungono in 10/15 minuti di Auto. Nel 2018 il mercato immobiliare nel Comune di Collesalveti e zone limitrofe ha fatto un piccolo progresso in termini di compravendite

in virtù di un ulteriore abbassamento dei prezzi. È fisiologico che dopo 3 anni consecutivi di immobilismo ci sia un minimo di ripresa e un aumento di richiesta generato dalla necessità di acquisto della prima casa. Questo incremento è stato favorito soprattutto da un ulteriore abbassamento dei prezzi registrato in questo 2018.

La proiezione per il 2019 è di una stabilizzazione del mercato immobiliare, con un periodo di congelamento dei prezzi, dovuto ad una piccola ripresa del mercato. Il mercato degli affitti in questa zona non è particolarmente brillante. Gli affitti medi si attestano sui 500 Euro per un trilocale e sono richiesti da giovani sotto i 30 anni che non hanno i requisiti per l'accesso al credito. Infine, per quanto riguarda il mercato nel settore commerciale, sia affitti che compravendite, è sporadico e trascurabile nei suoi numeri, in quanto in zona sono presenti molti supermercati che rendono limitata l'iniziativa privata.



## COLLESALVETTI

### Collesalveti

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

#### Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
Castell'Anselmo	1380	1435	1350	1430	1160	1220	1140	1200	960	1000	900	950
Collesalveti	1700	1750	1650	1700	1500	1570	1400	1500	1220	1280	1200	1250
Colognole	1260	1320	1200	1300	1070	1130	1000	1100	840	900	800	850
Crocino	1260	1320	1200	1300	1070	1130	1000	1100	840	900	800	850
Guasticce	1660	1725	1550	1600	1500	1570	1400	1450	1220	1280	1100	1200
Mortaiolo	1320	1380	1300	1350	1180	1240	1150	1200	960	1000	900	950
Nugola Nuova	1380	1430	1350	1420	1240	1290	1200	1250	1125	1180	1100	1150
Nugola Vecchia	1380	1430	1350	1420	1240	1290	1200	1250	1125	1180	1100	1150
Parrana S.Giusto	1260	1320	1200	1300	1070	1130	1000	1100	840	900	800	850
Parrana S.Martino	1260	1320	1200	1300	1070	1130	1000	1100	840	900	800	850
Ponte Biscottino	1035	1090	950	1050	900	960	850	900	790	840	750	800
Stagno	1490	1550	1400	1500	1350	1400	1300	1200	1060	1125	1000	1050
Tanna Alta/Bassa	1320	1380	1300	1350	1180	1240	1150	1200	950	1000	900	950
Torretta Vecchia	1260	1320	1200	1300	1070	1130	1000	1100	840	900	800	850
Vicarello	1700	1750	1650	1700	1500	1570	1400	1500	1220	1280	1200	1250
Villaggio Emilio	1700	1750	1650	1700	1500	1570	1400	1500	1220	1280	1200	1250
MEDIA	1425		1382		1255		1195		1030		895	

#### Andamento del mercato

