

# 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 proseguiti 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

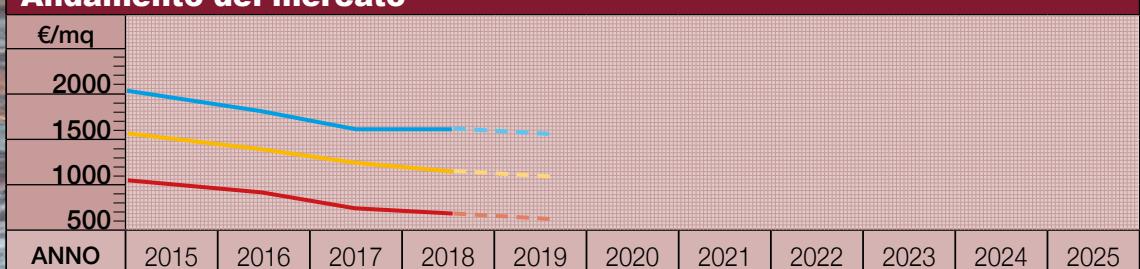
### Centro Storico

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	
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
<b>Venezia</b>	1700	1800	1600	1700	1300	1500	1200	1400	1000	1100	900	1000
<b>Pontino</b>	1500	1600	1350	1400	1100	1200	1000	1100	600	700	500	600
<b>S. Marco</b>	1550	1650	1450	1550	1150	1250	1050	1150	600	700	500	600
<b>MEDIA</b>	1635		1510		1250		1150		785		685	

#### Andamento del mercato



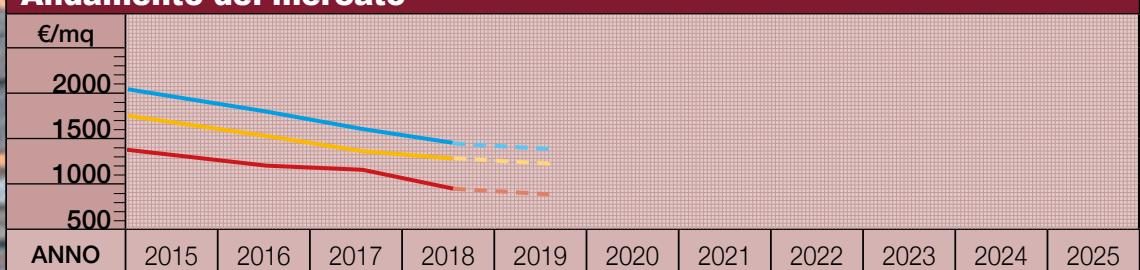
## Centro

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	
	2017		2018		2017		2018		2017		2018	
<b>Piazza Grande</b>	1500	1600	1400	1500	1350	1450	1250	1350	1000	1150	900	1050
<b>Cavour</b>	1600	1700	1500	1600	1450	1550	1400	1500	1050	1150	1000	1100
<b>Mazzini</b>	1500	1600	1400	1500	1300	1400	1200	1300	800	950	750	900
<b>Stazione</b>	1700	1800	1600	1700	1450	1550	1400	1500	1150	1200	1050	1100
<b>Marconi</b>	1600	1700	1500	1600	1400	1500	1300	1400	1200	1300	1100	1200
<b>Repubblica</b>	1100	1200	1000	1100	800	900	700	800	500	600	450	550
<b>Marradi</b>	1800	1900	1700	1800	1500	1600	1400	1500	1200	1300	1100	1200
<b>MEDIA</b>	1595		1495		1370		1255		1185		960	

#### Andamento del mercato



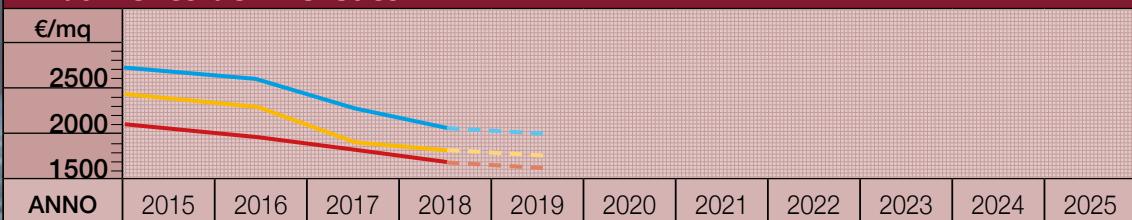
## Residenziale

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	
<b>Mameli</b>	2000	2200	1900	2100	1700	1800	1600	1700	1450	1550	1400	1500
<b>Montebello</b>	2100	2200	2000	2100	1850	1950	1750	1850	1500	1600	1400	1500
<b>San Jacopo</b>	2200	2300	2100	2200	2000	2100	1900	2000	1600	1700	1550	1650
<b>Piazza Roma</b>	2100	2200	2000	2100	1850	1950	1800	1900	1550	1650	1500	1600
<b>Calzabigi</b>	2100	2200	2000	2100	1750	1850	1700	1800	1500	1600	1500	1600
<b>Fabbricotti</b>	2000	2100	1950	2050	1700	1800	1650	1750	1400	1500	1350	1450
<b>Stadio</b>	2200	2300	2150	2250	2000	2100	1950	2050	1600	1700	1500	1600
<b>Viale Italia</b>	2200	2300	2100	2200	1950	2050	1850	1950	1600	1700	1500	1600
<b>MEDIA</b>	2295		2081		1900		1825		1800		1520	

### Andamento del mercato



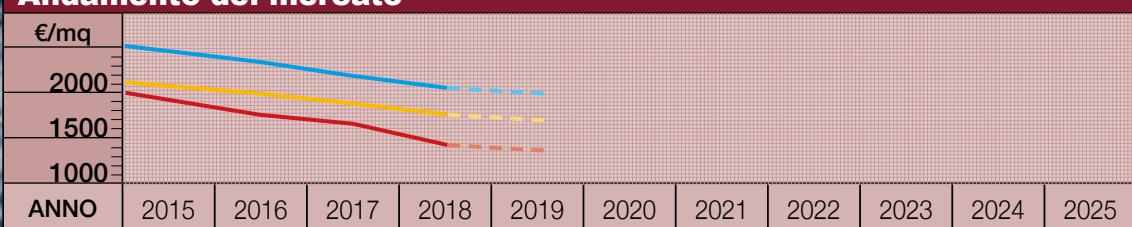
## Periferia

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	
<b>Colline</b>	1600	1700	1500	1600	1300	1400	1250	1350	1100	1200	1080	1100
<b>Scopiaia</b>	2100	2200	2000	2100	1800	1900	1700	1800	1600	1700	1500	1600
<b>Collinaia</b>	1800	1900	1750	1850	1600	1700	1550	1650	1400	1500	1350	1450
<b>Ardenza Terra</b>	2200	2300	2100	2200	1900	2000	1800	1900	1700	1800	1600	1700
<b>Ardenza Mare</b>	2700	2900	2650	2850	2400	2500	2300	2400	2200	2300	2150	2250
<b>Banditella</b>	2600	2800	2550	2750	2300	2200	2200	2100	2100	2200	2000	2100
<b>Antignano</b>	2600	2800	2550	2750	2300	2200	2800	2100	2100	2200	2000	2100
<b>Montenero Basso</b>	2200	2300	2150	2250	2100	2200	2000	2100	1800	1900	1700	1800
<b>Castellaccio</b>	1800	2000	1700	1900	1500	1600	1400	1500	1200	1400	1150	1300
<b>Coteto</b>	1900	2000	1900	2000	1500	1600	1400	1500	1200	1300	1100	1200
<b>Salviano</b>	1700	1800	1700	1800	1400	1500	1350	1450	1100	1200	1050	1150
<b>Sorgenti</b>	1600	1700	1500	1600	1300	1200	1200	1100	900	800	800	750
<b>MEDIA</b>	2215		2066		1890		1746		1665		1410	

### Andamento del mercato



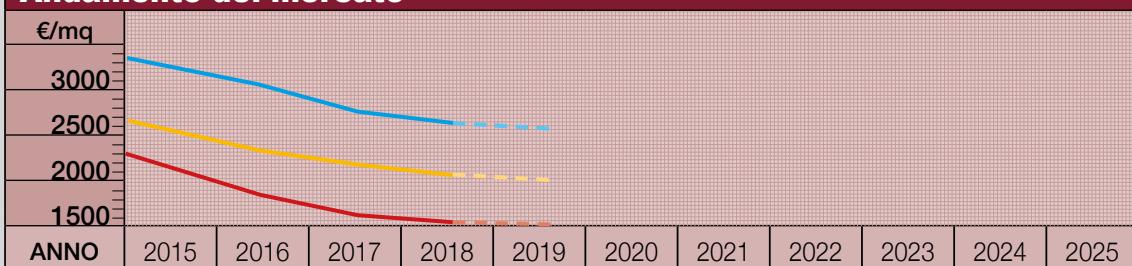
## Quercianella

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	
<b>Lato mare</b>	3100	3300	3000	3200	2500	2800	2400	2700	1700	2000	1600	1900
<b>Lato monte</b>	2200	2400	2100	2300	1600	1800	1500	1700	1300	1500	1200	1400
<b>MEDIA</b>	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	
<b>Centro</b>	380	420	350	400	460	500	460	500	540	580	540	580
<b>Centro storico</b>	370	440	350	400	440	520	400	450	500	600	550	550
<b>Centro residenziale</b>	440	470	410	450	450	530	450	500	550	650	550	600
<b>Fuori centro nord</b>	330	360	330	360	400	450	400	420	500	540	500	550
<b>Fuori centro est</b>	380	430	380	430	420	470	420	450	480	530	480	520
<b>Fuori centro sud</b>	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	
<b>Picchianti vendita</b>	700	800	650	750	500	650	500	600	400	500	380	480
<b>Picchianti locaz.</b>	6	7	5	6	4	5	3,5	4,5	2,5	3,5	2,3	3,2
<b>Salviano vendita</b>	900	1000	800	900	550	650	500	600	450	550	420	520
<b>Salviano locaz.</b>	6	8	5	7	4,5	5,5	4	5	3	4	2,5	3,5
<b>Porta a Terra vendita</b>	900	1000	800	900	550	650	600	600	450	550	400	500
<b>Porta a Terra locaz.</b>	6	8	5	7	4,5	5,5	4	5	3	4	2,5	3,5
<b>Livorno Sud vendita</b>	800	1000	700	900	650	800	600	700	####	####	####	####
<b>Livorno Sud locaz.</b>	6	8	5	7	5	6,5	5	6	####	####	####	####

# Collesalvetti



# COLLESALVETTI



**Franco Cappelli**

**Responsabile della zona: Collesalvetti**

**Comune principale di attività: Collesalvetti**

**Anno inizio attività: 1988**

**Personal House**



Il mercato immobiliare nella zona di Collesalvetti 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 ei 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 Collesalvetti 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

### Collesalvetti

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

#### Andamento del mercato

