

Case, è un boom di vendite

Livorno superata solo da Prato in tutta Italia (più 54%) ■ ZUCHELLI IN CRONACA

Compravendite di case Livorno record in Italia

Più 54% in 3 anni: giù mutui e prezzi, ripartono gli affari

di Mauro Zucchelli

► LIVORNO

Eccetto Prato, non esiste nessun'altra provincia in cui l'impennata delle compravendite di abitazioni sia stata così forte negli ultimi tre anni. Nessun'altra fra le oltre cento del Bel Paese: parola del Sole 24 Ore, che sulla base dei dati reali del primo semestre 2016 stima che nell'anno appena concluso sia passato di mano qualcosa come 4.280 case nel nostro territorio, dal Calambrone a Piombino, isole comprese. Con un balzo del 54,2%.

Non è un fulmine a ciel sereno: nei mesi scorsi avevamo dato conto della crescita delle compravendite nella nostra zona, lo avevamo fatto fissando l'attenzione sui dati reali dell'Agenzia delle Entrate che conta gli atti notarili effettivamente sottoscritti da acquirenti e venditori.

Adesso, però, l'indagine del quotidiano confindustriale mette i dati livornesi nel contesto di quel che è accaduto in ciascuna delle altre realtà territoriali. È proprio questo che fa emergere una dinamica che non è solo una semplice inversione di tendenza rispetto agli effetti della crisi.

Gli esperti del "Sole" ritengono che l'impennata risulti così straordinaria solo perché era particolarmente basso il punto di partenza: insomma, qui da noi la prima metà di questa crisi infinita aveva picchiato duro e rallentato molto gli acquisti. Tradotto: è bastato che qualco-

sa si rimettesse in moto ed ecco che ce lo siamo immaginato come un boom...

In realtà, a far schizzare all'insù il grafico degli acquisti è in buona misura anche il contemporaneo precipitare all'ingiù dei prezzi. Ora non sono più mosche bianche le richieste al di sotto dei centomila euro per un alloggio. Anzi, in qualche caso si scende anche sotto i 70-80mila euro.

In Toscana il calo del "borsino" immobiliare è così marcato che non ha eguali. Non è tutto: se allarghiamo lo sguardo alla metà d'Italia a nord di Roma, ecco che solo una dozzina di città mostrano una flessione dei prezzi standard ancor più netta di quanto avviene da noi (stiamo parlando di entrambi i capoluoghi umbri e l'unico presente in Val d'Aosta, la fascia laziale di Viterbo e Rieti, la striscia padana di Lodi, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo, più Biella, Belluno e Imperia).

Riparte il "mattone": ma, a dar retta agli addetti ai lavori che abbiamo interpellato, non accade per investimento bensì per dare risposta al bisogno di casa. Ma se le condizioni di contorno difficilmente saranno più favorevoli di così (mutui bassi per il tasso Bce ai minimi storici, prezzi delle abitazioni relativamente bassi), dove trovare l'innescò? Sta nella crescente consapevolezza che non sarà l'ente pubblico a togliere le castagne dal fuoco, meglio dunque arrabattarsi a co-

struirsi una soluzione contando solo sulle proprie forze.

Del resto, lo dicono i dati della Banca d'Italia su risparmio postale e depositi bancari: a sorpresa, fra tutte le province toscane, è Livorno quella dove la "montagna" di soldi messi da parte è aumentata di più. In cifre: 5,74 miliardi di euro per «il totale dei residenti al netto delle istituzioni finanziarie monetarie» al 30 giugno scorso, 692 milioni in più negli ultimi due anni. In percentuale: più 13,7%, quasi il doppio dell'incremento a livello nazionale (e due volte e mezzo l'aumento registrato nel resto della Toscana). Senza contare che le anticipazioni relative a fine settembre dicono che ormai è in vista il traguardo dei sei miliardi di euro.

E la crisi, dov'è? Eccome se c'è. Ma non morde dovunque allo stesso modo. Anzi, è l'ingranaggio che accentua le disuguaglianze.

Il forte ribasso dei prezzi dice quanto i venditori sentono di non avere affatto il coltello dalla parte del manico nella trattativa: chi è costretto a vendere cede, invece chi può attendere una ripresina dei prezzi toglie la casa dal mercato. Intanto, però supera quota 370 il numero delle proprietà immobiliari che in questo momento sono all'asta per la vendita giudiziaria.



➔ GRASSI (PICCOLI PROPRIETARI ASPPI)

«In famiglia scatta la solidarietà per comprare»

«È difficile che si possano ritrovare condizioni così favorevoli per i mutui a basso tasso e con prezzi ben più bassi che in passato, dunque in molte famiglie è scattato un meccanismo di solidarietà interna per riuscire a risolvere il problema casa puntando sull'acquisto dell'abitazione». A dirlo è Sirio Grassi, architetto livornese, anima dell'Asppi, associazione che raggruppa i piccoli proprietari immobiliari. Dal suo osservatorio quotidiano vede le dinamiche concrete che sono alla base di questo boom di compravendite targato Livorno: «L'acquisto della prima casa per il figlio che mette su famiglia - afferma il presidente provinciale dell'Asppi - diventa uno sforzo

che magari coinvolge anche la pensione della nonna, i risparmi dello zio o il "tesoretto" del cugino. La famiglia si arrangia perché teme che o ce la fa da sola o non c'è nessuno che le potrà dare una risposta reale: ecco che saltano fuori scritture private, impegni alla restituzione un po' per volta, patti fra generazioni in misura e frequenza che francamente non avevo mai visto».

Del resto, secondo Grassi il fatto che si sia «artificialmente innescata conflittualità sugli affitti» ha convinto tante famiglie a pensare che soltanto ricorrendo all'acquisto dell'abitazione sarebbero riusciti a risolvere il proprio problema, «ed è quello che hanno fatto».

PREZZI AL MQ

Ecco l'evoluzione delle quotazioni al metro quadro per gli immobili in vendita: anche in questo caso il raffronto è sull'arco del triennio fra il 2013 e il 2016

LIVORNO	- 17,4%
AREZZO	- 15,4%
MASSA	- 15,1%
LUCCA	- 14,8%
PISA	- 13,9%
PRATO	- 12,9%
SIENA	- 12,8%
PISTOIA	- 11,3%
GROSSETO	- 9,0%
FIRENZE	- 8,2%

Nota: i dati pubblicati dal Sole 24 Ore sono di Nomisma per quanto riguarda Firenze e da Immobiliare.it per le altre città

COMPRAVENDITE

Ecco la stima dell'aumento delle compravendite di abitazioni fra il 2013 e il 2016 (quest'ultimo dato è stimato sulla base della cifra reale relativa al primo semestre)

PRATO	+ 55,0%
LIVORNO	+ 54,2%
FIRENZE	+ 46,3%
PISTOIA	+ 36,5%
PISA	+ 34,1%
GROSSETO	+ 33,2%
SIENA	+ 31,4%
LUCCA	+ 24,7%
AREZZO	+ 20,4%
MASSA	+ 6,3%

Nota: i dati sono su base provinciale e sono presi come riferimento quelli dell'Agenzia delle Entrate rielaborati dal Sole 24 Ore.

MUTUI CASA

Ecco come sono aumentate le nuove stipule di mutui per l'acquisto di abitazioni fra il 2013 e il 2016 (va precisato che dal computo sono state escluse le surroghe)

GROSSETO	+ 103,2%
AREZZO	+ 74,9%
FIRENZE	+ 73,5%
SIENA	+ 70,8%
PISA	+ 66,6%
PISTOIA	+ 55,0%
LIVORNO	+ 54,3%
LUCCA	+ 52,5%
PRATO	+ 51,4%
MASSA	+ 37,9%

Nota: i dati sono elaborati dal Sole 24 Ore tenendo conto del dossier Crif Res sulla base dei numeri delle Conservatorie.

STRADA PER STRADA

Ecco le quotazioni strada per strada in 100 vie della nostra città, secondo il borsino del portale Immobiliare.it. Si tratta dei prezzi di richiesta (al metro quadro) negli annunci di vendita: sono indicati per ciascuna delle vie, dei viali e delle piazze in ordine alfabetico.

A. Ademollo 1.925 euro al metro quadro, Adua 2.088, Alfieri 1.925.

B. Bagnetti 1.725 euro al metro quadro, Bastia 1.750, Benamozegh 2.088, Bixio 1.550, Bosco 2.213, Brin 2.625, Buontalenti 2.088.

C. Cappuccini (Borgo) 2.213 euro al metro quadro, Cardinale 2.088, Carducci 1.925, Castelli della Vinca 2.388, Cavalieri 2.088, Cecconi 2.213, Chiellini 2.088, Città del Vaticano 2.025, Colombo 2.625, Corcos 2.213, Corridi 2.025, Corsica 2.625, Coteto 2.338.

D. Danimarca 2.025 euro al metro quadro, Dante 1.925, Domenicani 1.725, Don Bosco 1.925.

E. Eremo 2.625 euro al metro quadro.

F. Fattori 1.925 euro al metro quadro, Finlandia 2.025, Finocchietti 1.906, Firenze 1.550, Francia 2.025

G. Galilei 1.838 euro al metro quadro, Giotto 2.025, Gower 2.625, Grande 2.088, Grandi 1.550, Grotta delle Fate 2.206, Guadalajara 2.025, Guerrazzi 2.088.

I. Inghilterra 2.025 euro al metro quadro.

L. Lanzi 2.088 euro al metro quadro, Lecceta 2.388, Littorale 2.625, Liverani 1.925, Lussemburgo 2.025, Luzzatti 1.550.

M. Macchiaioli 2.625 euro al metro quadro, Magagnini 1.925, Malta 2.625, Manin 2.088, Menasci 1.925, Meyer 2.088, Mochi 1.550, Modigliani 2.625, Mondolfi 2.506, Monnet 2.025, Monte Pio 1.725, Montenero 2.388, Muratori 1.950.

N. Norvegia 2.025 euro al metro quadro.

O. Olmo 1.925 euro al metro quadro, Origine 2.338, Oriolino 1.925.

P. Palestro 1.750 euro al metro quadro, Pannocchia 1.925, Pascoli 2.625, Passaponti 1.750, Pellegrini 1.738, Pesce 1.725, Pian di Rota 1.550, Piccioni 2.025, Pietre 1.725, Pina D'Oro 1.750, Poccianti 2.088, Ponte di Marmo 1.725, Popogna 1.913, Portogallo 2.025.

R. Refugio 1.725 euro al metro quadro, Repubblica 1.919, Ricasoli 2.088, Rosciano 1.906.

S. S. Jacopo (Borgo) 2.213 euro al metro quadro, Salviano 1.975, Salvini 2.338, Saragat 1.550, Sardegna 2.625, Sardi 2.088, Scozia 2.025, Sforzini 2.625, Solferino 1.738, Sproni 2.006.

T. Torino 2.131 euro al metro quadro, Tripoli 1.925.

V. Valle Benedetta 1.867 euro al metro quadro, Vecchia di Salviano 2.025, Verdi 2.088, Vescovado 1.725, Vivarelli 1.925