



## **NOMISMA – LIVORNO / RESIDENZIALE: CONTINUA LA FLESSIONE DEI PREZZI, NELL'USATO -2,8% LA VARIAZIONE ANNUALE**

**È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma**

---

### **COMUNICATO STAMPA**

Livorno, 21 marzo 2018 – *“L’evoluzione del mercato immobiliare di Livorno ha registrato, nel corso del 2017, trend di miglioramento per quanto concerne il mercato residenziale, seppur con alcuni elementi di criticità. Il volume di compravendite prosegue nel sentiero di crescita avviato nel 2015, anno dell’importante inversione di tendenza che riporta la dinamica in territorio positivo. Tuttavia, nel 2017, secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate, si osserva un rallentamento, con una variazione del numero di compravendite che passa dal +24,7% del 2016 al +3,3% del 2017, in linea con l’andamento nazionale”* – è quanto emerge dal 1 rapporto immobiliare 2018 di Nomisma.

La flessione annuale dei prezzi si è attenuata nel comparto residenziale nel corso degli anni 2015-2017, ma i dati registrati ad inizio 2018 indicano contrazioni annuali più accentuate e pari al -2,8% per il segmento dell’usato e -2,2% per il nuovo. I canoni hanno un andamento simile continuano a flettere, ma in maniera più contenuta rispetto agli anni scorsi (-1,4% annuo). Si notano interessanti risultati in merito ai rendimenti delle abitazioni, che registrano un aumento rispetto al 2017 pari a 9 punti base raggiungendo il 6,7%. I tempi medi di vendita si riducono (8,5 mesi), mentre quelli di locazione restano stabili (2,5 mesi). Si riduce lo sconto medio sul prezzo delle abitazioni usate che si attesta attorno al 15%. A livello previsionale, ci si attende una leggera crescita per quanto riguarda numero di compravendite e di locazioni, sul fronte dei prezzi ci si aspetta un’ulteriore lieve contrazione, mentre i canoni dovrebbero rimanere sui livelli attuali.

Il settore non residenziale non mostra segnali di miglioramento; le compravendite registrano complessivamente una crescita annuale molto contenuta (+1,0%), a fronte di prezzi che nei vari comparti considerati risultano ancora in contrazione: uffici -2,7%, negozi -2,2%, capannoni -3,2% e box o garage -3,1%.

Il segmento della locazione, di significativa importanza per i comparti direzionale e commerciale, mostra le difficoltà di questi mercati ad uscire pienamente dalla crisi, come dimostrano i canoni in continua flessione.

La scarsa dinamicità degli scambi può essere individuata nell’allungamento dei tempi medi di vendita e di locazione, che sono tornati a crescere in modo significativo nei diversi comparti. La forte debolezza della domanda di acquisto ha contribuito a mantenere gli sconti medi tra prezzi richiesti e quelli realizzati in fase di trattativa piuttosto elevati, in particolar modo nei negozi e

capannoni, segno che l'offerta è ancora disposta a rivedere le proprie aspettative iniziali. Anche il *sentiment* previsionale degli operatori per il mercato degli uffici e dei negozi risulta negativo, in modo più evidente nella dinamica dei prezzi e dei canoni.

**Ufficio Stampa Nomisma**

[ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164