

# Il mercato del mattone è in ripresa boom di affari nei quartieri popolari

**Livorno** Ecco i prezzi zona per zona e i consigli per le compravendite

Un bel panorama, un giardino e, perché no, anche una terrazza dove cenare al fresco la sera d'estate. La ciliegina sulla torta? Il garage o il posto auto annesso. È questa la casa dei desideri dei livornesi (e non solo). È quanto emerge dal report "Fiaip Monitora 2025". Le case più richieste sono quelle sul lungomare (dove la domanda supera l'offerta), ma intanto è boom di compravendite nei quartieri popolari, scelti come investimento da coloro che scommettono sugli affitti brevi.

► **Trivigno** a pag. II-III

**LIVORNO**

**Casi più richieste sul lungomare**  
«Però mancano»

Ad Azzurra, fino a 5.500 euro al metro quadrato. Riprende il mercato, prezzi in rialzo.

**I consigli dell'agente immobiliare**  
«Occhio che la valutazione sia corretta»

**«Ora in molti scelgono la tranquillità di Collina»**  
L'offerta è in crescita, ma la domanda è ancora più alta.

**IL MERCATO DEI MATTONEI**

**«Affari brevi, è boom di compravendite nei quartieri popolari»**  
Frangenti di un boom di affari.

| ZONA      | PREZZO AL METRO QUADRATO |
|-----------|--------------------------|
| CECINA    | 1.200                    |
| ROSIGNANO | 1.100                    |
| PIOMBINO  | 1.000                    |
| ELBA      | 900                      |
| LIVORNO   | 800                      |

# Case più richieste sul lungomare «Però mancano»

## Ad Ardenza fino a 3.200 euro al metro quadrato Riprende il mercato, prezzi in rialzo

di **Martina Trivigno**

**Livorno** Un bel panorama, un giardino e, perché no, anche una terrazza dove cenare all'aperto la sera d'estate. La ciociolina sulla torta? Il garage o il posto auto annesso. È questa la casa dei desideri dei livornesi (e non solo). E – spiega Claudia Baronetto, vicepresidente della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip) della provincia di Livorno e alla guida di "Prestige Immobiliare" di via Roma – le richieste si stanno sempre più spostando verso la parte residenziale sud. Per intenderci: dall'Attias fino a Montenero, passando per Banditella e Antignano. Peccato, però, che trovarne una sia diventata una missione se non impossibile, poco ci manca. «Così per il 2025 ci aspettiamo un incremento ulteriore dei prezzi data la poca offerta soprattutto nei quartieri più signorili della città – sottolinea –. La situazione bancaria indica un positivo calo dei tassi di interesse che contribuiranno, e lo stanno già facendo, anche alla ripresa numerica delle compravendite». Sia chiaro: i prezzi del mattone dipendono da vari fattori e sono molto diversi fra loro a seconda della zona della città. Si va da un mini-

mo di 1.000 euro al metro quadrato per acquistare un appartamento nuovo in Padula a un massimo di 9.300 (sempre al metro quadrato) per comprare una casa in zona Calafuria. Uno spaccato che emerge dal report di "Fiaip Monitora 2025" e i cui valori sono riferiti al secondo semestre 2024 e a una tipologia edilizia ordinaria, quella di un appartamento di circa 80-90 metri quadrati e destinazione d'uso residenziale.

### Componenti del prezzo

Come detto, a determinare il prezzo di un immobile concorrono vari fattori. Prima di tutto l'andamento del mercato. «Dipende poi anche dallo stato dell'immobile, ad esempio se si tratta di una casa nuova o da ristrutturare – spiega Baronetto – e anche dai servizi disponibili, come ascensore, giardino o terrazza, e dalla zona in cui si trova la casa. Nell'area nord di Livorno, il valore commerciale degli immobili diminuisce, mentre aumenta verso il mare. Infine, c'è da tenere presente la tipologia della casa secondo la grandezza (monolocale, bilocale, trilocale, ndr)».

### Più o meno care

Osservando i dati, che si trovano nella tabella qui accanto, si nota quali sono le zone

in cui acquistare una casa nuova costa di più. Sul podio ci sono Calafuria (massimo 9.300 euro al metro quadrato), Maroccone (massimo 4.200 euro al metro quadrato), Chioma (4.200 euro al metro quadrato) e Quercianella (3.500). A ruota troviamo Ardenza Mare (3.200 euro), Terrazza Mascagni (2.600) e viale Italia (2.500).

Queste, invece, le zone dove è più conveniente acquistare un immobile: Padula (massimo 1.100 euro), seguono Shanghai e Garibaldi (1.600) e poi Sorgenti e Fiorentina (1.700) e anche Corea (1.900). Se non trovate la vostra area di interesse nella tabella è perché l'osservatorio Fiaip ha ricompreso alcune zone in altre. La Guglia ad esempio, fanno sapere da Fiaip, è in Garibaldi, Banditella in Antignano.

### Tassi d'interesse

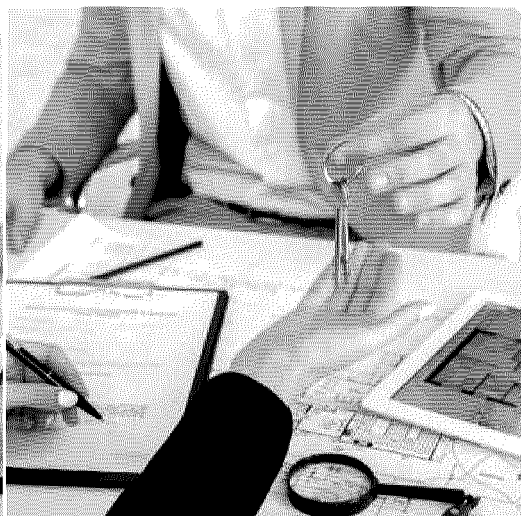
«Finalmente i tassi di interesse sono tornati a scendere e questo ha agevolato l'accesso al credito di molte famiglie, consentendo loro di realizzare il sogno dell'acquisto – conclude la vicepresidente Baronetto –. Il mercato è stato caratterizzato da un flusso di richieste costante e da una disponibilità inferiore all'offerta così come nel rilevamento Fiaip dell'anno precedente.

Si profila così un periodo di stabilità del mercato dove si possono riscontrare un numero di vendite in leggero rialzo e prezzi in leggera ascesa, con la tendenza per alcune tipologie di immobili che rimane in significativo rialzo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

| LIVORNO            | NUOVO     | RISTRUTTUR.<br>OTTIMO | ABITABILE<br>BUONO | DA<br>RISTRUTTUR. |
|--------------------|-----------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| ZONA               | MIN-MAX   | MIN-MAX               | MIN-MAX            | MIN-MAX           |
| Accademia          | 2400-2600 | 2200-2300             | 1900-2000          | 1300-1600         |
| Antignano          | 2900-3200 | 2700-2800             | 2400-2500          | 1600-2000         |
| Ardenza            | 2400-2500 | 2200-2300             | 1900-2100          | 1400-1500         |
| Ardenza Mare       | 2900-3200 | 2700-2900             | 2400-2500          | 1700-2100         |
| Ardenza Terra      | 2600-2900 | 2100-2300             | 1800-2000          | 1300-1600         |
| Attias, Vittoria   | 1800-1900 | 1700-1900             | 1500-1600          | 1100-1400         |
| Borgo Cappuccini   | 1700-1900 | 1600-1800             | 1300-1600          | 1000-1200         |
| Bellavista         | 2300-2400 | 2200-2300             | 1700-1800          | 1300-1600         |
| Borgo San Jacopo   | 2200-2400 | 1900-2000             | 1600-1800          | 1400-1500         |
| Bellavista         | 2300-2400 | 2200-2300             | 1700-1800          | 1300-1600         |
| Borgo San Jacopo   | 2200-2400 | 1900-2000             | 1600-1800          | 1400-1500         |
| Calzabigi, Mameli  | 2000-2200 | 1900-2100             | 1700-1800          | 1200-1400         |
| Colline            | 1900-2000 | 1600-1800             | 1400-1500          | 1000-1200         |
| Corea              | 1800-1900 | 1600-1700             | 1300-1500          | 900-1100          |
| Coteto             | 2100-2200 | 1900-2000             | 1600-1900          | 1100-1400         |
| Calafuria          | 8400-9300 | 8000-8800             | 6900-8400          | 4700-5900         |
| Castellaccio       | 2300-2500 | 2000-2200             | 1100-1200          | 800-900           |
| Chioma             | 3900-4200 | 3500-3800             | 2500-3100          | 2300-2700         |
| Cisternino         | 1500-1700 | 1500-1600             | 1200-1500          | 900-1100          |
| Collegio americano | 2200-2400 | 2100-2300             | 1900-2300          | 1100-1400         |
| Collinaia          | 2500-2700 | 2300-2400             | 1900-2200          | 1500-1600         |
| Crocino            | 2500-2800 | 1400-1600             | 1300-1600          | 800-1100          |
| Emilio Zola        | 1900-2000 | 1600-1800             | 1400-1500          | 1000-1200         |
| Fortezza Nuova     | 1700-1800 | 1400-1600             | 1200-1300          | 800-1000          |
| Fortezza Vecchia   | 2000-2200 | 1800-1900             | 1600-1700          | 1400-1500         |
| Fabbricotti        | 2200-2300 | 2000-2100             | 1700-1800          | 1200-1500         |
| Filzi              | 1500-1600 | 1400-1600             | 1100-1400          | 800-1000          |
| Fiorentina         | 1700-1800 | 1500-1600             | 1200-1300          | 1000-1100         |
| Garibaldi          | 1500-1600 | 1400-1500             | 1200-1400          | 800-1000          |
| Goito              | 2300-2500 | 2200-2400             | 1800-1900          | 1400-1600         |
| La Cigna           | 1900-2000 | 1800-2000             | 1600-1900          | 1000-1300         |
| La Leccia          | 2000-2200 | 1900-2100             | 1700-2000          | 1000-1200         |
| La Rosa            | 1900-2200 | 1900-2100             | 1700-2000          | 1200-1500         |
| Limoncino          | 2200-2400 | 2100-2300             | 1800-2300          | 1200-1500         |
| Magenta            | 1600-1800 | 1500-1700             | 1400-1700          | 900-1100          |
| Marconi            | 2100-2200 | 1900-2000             | 1600-1700          | 1100-1400         |
| Mastacchi          | 1700-1800 | 1500-1600             | 1100-1400          | 900-1100          |
| Montebello         | 2000-2200 | 1900-2100             | 1700-2100          | 1200-1500         |
| Mura Lorenesi      | 1800-1900 | 1600-1700             | 1400-1700          | 1000-1200         |
| Magrignano         | 2300-2400 | 2100-2200             | 1700-2000          | 1400-1700         |
| Maroccone          | 4000-4200 | 3400-3700             | 2500-3000          | 1700-2200         |

Fonte: Fiaip



|                      | NUOVO     | RISTRUTTUR.<br>OTTIMO | ABITABILE<br>BUONO | DA<br>RISTRUTTUR. |
|----------------------|-----------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| ZONA                 | MIN-MAX   | MIN-MAX               | MIN-MAX            | MIN-MAX           |
| Montenero            | 2200-2500 | 1800-2000             | 1500-1700          | 1300-1400         |
| Montenero alto       | 2300-2500 | 2200-2400             | 2000-2400          | 1300-1600         |
| Montenero basso      | 2500-2600 | 2100-2400             | 1800-2200          | 1300-1600         |
| Monterotondo         | 2700-2900 | 2500-2600             | 2200-2300          | 2000-2100         |
| Nautico              | 1900-2100 | 1700-1900             | 1500-1800          | 1000-1300         |
| Origine              | 1700-1800 | 1500-1600             | 1200-1300          | 900-1000          |
| Ospedale             | 1900-2000 | 1700-1800             | 1500-1900          | 1000-1300         |
| Padula               | 1000-1100 | 900-1000              | 800-1000           | 400-700           |
| Parco Levante        | 2300-2400 | 2100-2200             | 1400-1700          | 1100-1400         |
| Pian Di Rota         | 1900-2100 | 1800-2000             | 1600-2000          | 1200-1400         |
| Pianacce             | 2100-2300 | 2000-2200             | 1800-2200          | 1200-1500         |
| Piazza Due Giugno    | 1600-1700 | 1400-1500             | 1200-1300          | 1000-1100         |
| Piazza Grande, Duomo | 1800-1900 | 1600-1700             | 1300-1500          | 900-1100          |
| Piazza Mazzini       | 2000-2200 | 1800-2000             | 1600-1900          | 1100-1400         |
| Pontino              | 1700-1900 | 1400-1500             | 1300-1500          | 900-1100          |
| Picchianti           | 2200-2300 | 2000-2100             | 1600-1900          | 1200-1400         |
| Popogna              | 2300-2500 | 1900-2100             | 1600-2000          | 1100-1400         |
| Porta a Terra        | 1800-2000 | 1400-1600             | 1300-1600          | 800-1100          |
| Porto Mediceo        | 1600-1700 | 1400-1500             | 1200-1300          | 800-1100          |
| Porta a Mare         | 2200-2400 | 1800-2000             | 1300-1600          | 1000-1300         |
| Provinciale Pisana   | 1600-1700 | 1400-1500             | 1200-1300          | 800-1100          |
| Rodocanacchi         | 2600-2800 | 2400-2700             | 2100-2600          | 1500-1900         |
| Quercianella         | 3200-3500 | 2500-2800             | 2100-2600          | 1500-1900         |
| Santalò              | 2000-2200 | 1600-1800             | 1400-1800          | 900-1200          |
| Scopaia              | 2200-2300 | 2000-2100             | 1800-2200          | 1200-1500         |
| Shangai              | 1600-1700 | 1400-1500             | 1200-1300          | 900-1000          |
| Sorgenti             | 1700-1800 | 1500-1600             | 1300-1400          | 1000-1200         |
| Stadio               | 2300-2400 | 2200-2300             | 1900-2000          | 1300-1600         |
| Stazione             | 1900-2100 | 1700-1900             | 1400-1800          | 1000-1300         |
| Stillo               | 2600-2800 | 2300-2500             | 2100-2200          | 1600-2000         |
| Salviano             | 1900-2100 | 1800-2000             | 1600-2000          | 1100-1300         |
| Salesiani            | 2000-2100 | 1800-1900             | 1400-1700          | 1000-1200         |
| S. Jacopo Acquaviva  | 2500-2600 | 2300-2400             | 2100-2200          | 1500-1900         |
| Terrazza Mascagni    | 2500-2600 | 2300-2400             | 2000-2200          | 1400-1700         |
| Valle Benedetta      | 2000-2200 | 1700-1800             | 1500-1600          | 1300-1400         |
| Villa Corridi        | 2300-2500 | 2200-2300             | 1900-2100          | 1100-1400         |
| Viale Italia         | 2400-2500 | 2000-2100             | 1700-1800          | 1300-1500         |
|                      |           |                       |                    |                   |
| <b>COLLESALVETTI</b> | 1600-1800 | 1600-1800             | 1300-1600          | 1000-1200         |
|                      |           |                       |                    |                   |
| <b>CAPRAIA ISOLA</b> | 2900-3200 | 2000-2300             | 1700-2100          | 1200-1500         |

Grafico M. Bruni

## Claudia Baronetto

La vicepresidente della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip) della provincia di Livorno e titolare della Prestige Immobiliare di via Roma

