

I numeri della città

TOTALE ABITAZIONI	35.075	POPOLAZIONE PRESENTE	82.999
CASE PROPRIETÀ DI RESIDENTI (Italia = 71,37%)	72,08	COPPIE CON FIGLI (Italia = 57,49%)	53,07
SUPERFICIE MEDIA CASA mq (Italia = 91,88)	111,90	INDICE DI VECCHIAIA over 65 / under 13 (Italia = 131,38)	196,26
MQ PER OCCUPANTE (Italia = 36,79)	44,90	DENSITÀ ABITATIVA abitanti / kmq (Italia = 189,1)	441
STANZE MEDIE (Italia = 4,07)	5,23	STRANIERI OGNI 100 RESIDENTI (Italia = 2,34)	2,59

Fonte: 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni Istat, 2001

La tendenza



Centro storico. Abitazioni che si affacciano su piazza Anfiteatro a Lucca (TIPS)

■ A Lucca domanda e offerta non riescono proprio a incontrarsi. «Le richieste per l'acquisto di abitazioni sono abbastanza numerose, anche da parte di giovani coppie — spiega Alessandro Gabriele, responsabile provinciale della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa) — ma non vengono soddisfatte a causa dei prezzi troppo elevati. In molti casi riscontriamo l'inadeguatezza degli appartamenti che non rispondono alle necessità dei potenziali clienti». «Il problema — aggiunge Giuliano Satti, responsabile provinciale della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip) — è che i proprietari chiedono cifre troppo alte per case a volte poco luminose, senza box e con spazi distribuiti male, in alcuni casi con due sole camere in cento metri quadrati». Resta invece alta la domanda proveniente da famiglie straniere interessate alle case coloniche situate sulle colline nei dintorni di Lucca. «A Pieve Santo Stefano — riprende Satti — si trovano case coloniche di 300 metri quadrati con 3-4 ettari di terreno a 900mila, un milione di euro, in zone vincolate in cui non si costruisce più».

Tra fine anno e inizio 2007 alcuni operatori prevedono un calo dei prezzi. Per esempio Fondocasa per la quale l'aumento dell'offerta di appartamenti presenti nei numerosi cantieri in fase di chiusura entro il 2006 dovrebbe causare un calo dei prezzi. «Dopo l'approvazione di qualche anno fa del nuovo regolamento edilizio — spiegano dall'agenzia Fondocasa di Sant'Anna — i cantieri dei costruttori di fatto sono partiti tutti insieme». I prezzi sono andati alle stelle ma, anche secondo la Fimaa, l'abbondanza di offerta finirà per calmierare il mercato. Fondocasa segnala diversi progetti di ristrutturazione di alcune ville storiche stile liberty in cui verranno realizzati appartamenti di pregio mentre «i canoni di affitto — conclude Riccardo Lucchesi, co-titolare di Punto affitto — sono diminuiti del 10% proprio per l'aumento dell'offerta di nuove costruzioni». La domanda di locazioni è invece rimasta stazionaria mentre le zone consigliate per investire in una casa da mettere a reddito sono la prima periferia e il centro storico.