

I VALORI IMMOBILIARI

Tiene il mercato del mattone Ma i pisani fuggono da Pisa

L'andamento delle compravendite dimostra come in centro l'acquisto di abitazione sia legato prevalentemente a investimenti. / IN CRONACA

Pisa senza pisani: in centro città comprano casa gli investitori

I dati dell'Ufficio studi **Gabetti** e dell'Agenzie delle entrate: piacciono i quadrilocali ma in periferia e nel circondario

PISA. Nel centro si compra casa per investimento, nel semicentro per vivere. Nel primo semestre del 2019, secondo le rilevazioni dell'Ufficio studi **Gabetti**, il mercato residenziale in città si è stabilizzato. Le compravendite, secondo i dati dell'Agenzia delle entrate, sono state 626 transazioni, dato in lieve calo rispetto allo stesso periodo del 2018 (-2,9%). Le quotazioni – secondo i dati **Gabetti**, Professionecasa e Grimaldi – sono in leggero aumento (+1,6%), mentre i tempi medi di vendita si confermano intorno ai quattro mesi. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono su una media del 10%. «Le zone più ambite si confermano il centro e le aree residenziali delle Piagge e Porta a Lucca – rivela **Alessandro Vincenti** di Grimaldi –. In centro a Pisa c'è una richiesta di acquisto di investimento. L'investitore è di due tipi: privato che acquista per la successiva

messa a reddito dell'immobile o ad attività ricettiva (es. air bnb) o il genitore che acquista per il figlio universitario».

L'APPEAL DEL CENTRO

Guardando le varie zone, il Centro Storico, i Lungarni e Porta a Lucca confermano una buona domanda per il target con disponibilità medio-alta. Per acquistare casa a San Francesco, San Martino, Santa Maria e Sant'Antonio si spende tra i 2.050 e i 2.400 euro al metro quadro per l'usato medio in buone condizioni e tra i 2.150 e 2.700 euro per soluzioni signorili in buono stato. Il signorile ristrutturato ha prezzi tra i 3.050 e i 3.300 euro. La zona Lungarni ha quotazioni tra i 2.900 e i 3.400 euro per l'usato in buono stato in relazione alla tipologia, mentre il ristrutturato a nuovo di tipo signorile è a 3.950 euro. In zona Landi le quotazioni variano da 1.700 a 2.050 euro per l'usato

in buono stato, mentre siamo intorno ai 2.350 euro per il signorile ristrutturato. A Porta a Lucca siamo intorno ai 2.600 euro per il signorile ristrutturato a nuovo e ai 2.400 euro per il signorile in buono stato, ma i valori aumentano per le ville prestigiose in stile liberty, pezzi unici sul mercato. Nella stessa zona l'usato medio in buone condizioni rimane stabile intorno ai 2.050 euro. «La richiesta si è concentrata su soluzioni con quattro locali per il mercato della prima casa, prevalentemente da giovani coppie o famiglie, con un budget di



spesa intorno ai 200-250 mila euro», commenta **Stefano Estivi** dell'agenzia Gabetti.

SEMICENTRO INVARIATO

Le zone semicentrali, Pratale-Don Bosco, sono più cercate da acquirenti con disponibilità medie. Qui le quotazioni sono invariate: l'usato in buone condizioni va dai 1.700 ai 2.150 euro al metro quadro. A Porta Fiorentina i prezzi per l'usato in buone condizioni vanno dai 1.200 ai 1.750 euro, a Sant'Ermete siamo intorno ai 1.350 euro per l'usato medio in buono stato, mentre a Porta a Mare intorno ai 1.550. A San Giusto-San Marco l'usato in buono stato va dai 1.400 ai 2.050, mentre a San Michele siamo tra i 1.600 e i 2.200 e a Porta a Piagge tra i 1.700 e 2.350. «L'offerta sta mano a mano venendo assorbita, soprattutto per soluzioni tra i 180 e i 200 mila euro a Pratale, Porta a Lucca e zona Landi – spiega **Andrea Martini** di Professionecasa –. Le caratteristiche più richieste sono il balcone e il box auto».

PERIFERIA E AREA PISANA

I prezzi calano in periferia (a Riglione-Oratoio 1.500 euro al metro quadro) e nei paesi limitrofi: intorno ai 1.700 euro a San Giuliano, 1.300-1.400 euro a Navacchio e San Frediano 1.100 a Cascina. Quotazioni. «A Cascina il mercato è piuttosto dinamico, con una domanda in aumento e prezzi stabili – dice **Giovanni Massari** di **Gabetti** –. A San Giuliano, vengono cercate soluzioni più ampie da famiglie con un budget di spesa più alto».

PISA (CENTRO E PERIFERIA)	Signorile euro al metro quadro	Civile euro al metro quadro	Alloggio economico euro al metro quadro
San Francesco	3.300/2.200	2.950/1.950	2.850/1.700
San Martino	3.050/1.800	2.650/1.700	2.500/1.400
Santa Maria	3.100/2.150	2.750/2.000	2.600/1.700
Sant'Antonio	3.050/1.900	2.650/1.700	2.500/1.400
Borghetto	2.400/1.750	2.220/1.550	2.100/1.450
Landi	2.350/1.700	2.200/1.450	1.700/1.400
Lungarni	3.950/2.900	3.300/2.700	2.900/2.600
Barbaricina	2.310/1.900	2.100/1.700	1.750/1.400
C.e.p.	Nd	1.800/1.050	1.600/850
Cisanello	2.150/1.700	1.850/1.450	1.500/1.200
Pisanova	2.300/1.700	2.000/1.500	1.700/1.300
San Biagio	2.300/1.700	2.100/1.500	1.800/1.350
San Michele degli Scalzi	2.600/1.800	1.900/1.600	1.600/1.450
Cnr	2.450/1.600	2.000/1.450	1.800/1.300
Gagno	Nd	1.700/1.200	1.500/1.050
Passi	Nd	1.700/1.200	1.500/1.050
Porta a Piagge	2.600/2.000	2.400/1.800	2.050/1.500
Porta a Lucca	2.600/2.250	2.200/1.900	1.750/1.400
Porta a mare	2.000/1.700	1.600/1.400	1.350/1.100
San Giusto - San Marco	2.200/1.800	1.850/1.600	1.600/1.200
Sant'Ermete - Ospedaletto	1.550/1.350	1.350/1.200	1.100/1.000
Stazione	1.800/1.500	1.700/1.400	1.400/1.100
Porta Fiorentina	2.000/1.600	1.500/1.350	1.200/900
Portanuova	2.200/1.550	2.000/1.450	1.900/1.650
Don Bosco - Pratale	2.350/1.950	2.050/1.700	1.850/1.500
Santa Chiara - Ingegneria	2.950/2.000	2.750/1.700	2.450/1.600
La Vettola	2.250/1.750	1.950/1.500	1.550/1.200
San Piero a Grado	2.250/1.800	2.100/1.600	1.750/1.250
Putignano	1.250/1.080	1.400/900	800/700
Riglione - Oratoio	1.970/1.600	1.600/1.300	1.450/1.100
ZONA PISANA			
Calci	2.250/1.550	1.800/1.300	1.500/900
Cascina paese	1.850/1.000	1.450/900	1.150/800
Musigliano - San Sisto	1.700/1.300	1.500/1.150	1.400/1.000
Navacchio - Casciavola	1.900/1.300	1.600/1.200	1.300/800
San Frediano	1.930/1.150	1.580/1.080	1.180/750
San Giuliano	2.200/1.300	1.900/1.150	1.500/1.000
Vicopisano	1.800/1.150	1.500/950	1.050/700
Ghezzano-La Fontina	2.800/1.700	2.650/1.500	2.500/1.400
San Lorenzo alle Corti	1.800/1.400	1.600/1.200	1.400/1.000
Visignano - S. Lorenzo a Pagnatico	1.700/1.300	1.500/1.050	1.350/900

