

Report semestrale a cura dell'Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

UFFICIO STUDI GABETTI: A PISA SI STABILIZZA IL MERCATO DELLE ABITAZIONI In aumento la domanda di quadrilocali

Nel secondo semestre del 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo pisano ha mostrato una stabilizzazione per il mercato residenziale.

Per quanto riguarda le **compravendite**, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2017, il capoluogo ha segnato **1.367 transazioni**, dato in linea rispetto allo stesso periodo del 2016 (1.365). In crescita invece la restante provincia, con **3.094 transazioni**, +9,4% rispetto al 2016.

Le **quotazioni**, secondo i dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi, sono rimaste complessivamente stabili, anche se con un andamento differenziato a seconda delle zone. I **tempi medi di vendita**, secondo i dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, sono stati in lieve diminuzione, attestandosi intorno ai **4 mesi**, con una variabilità che vede tempi più rapidi, intorno ai 2-3 mesi, per le soluzioni di maggiore *appeal* in termini di rapporto qualità/prezzo e tempi più lunghi, intorno ai 5-6 mesi, quando i prezzi richiesti non risultano in linea con il valore di mercato e domanda e offerta faticano ad incontrarsi. Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative, per gli immobili ai parametri attuali, sono invece su una media del **6-7%** a seconda dei casi.

Guardando le varie zone, il Centro Storico, i Lungarni e Porta a Lucca confermano una buona domanda per il target con disponibilità medio-alta, seguite dalle zone semicentrali, Pratale – Don Bosco, per gli acquirenti con disponibilità medie.

Il **Centro Storico**, nelle zone San Francesco, San Martino, Santa Maria e Sant'Antonio, ha mantenuto quotazioni complessivamente stabili: siamo tra i 2.100 e i 2.500 € al mq per l'usato medio in buone condizioni e tra i 2.200 e 2.700 € al mq in caso di soluzioni signorili. Il signorile ristrutturato ha prezzi tra i 3.000 e i 3.200 € al mq. In tale contesto possono avere quotazioni superiori gli immobili con particolari caratteristiche di pregio.

Come rileva **Stefano Estivi**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Pisa:

“Gli acquirenti si dividono in due tipologie: gli investitori, che cercano appartamenti di piccole-medie dimensioni, e le giovani famiglie, che prediligono il trilocale sugli 80 – 90 mq, per un budget di spesa medio intorno ai 170 – 180.000€ che aumenta fino a 200 – 220.000€ per le zone centrali. Da segnalare, nel secondo semestre 2017, l'aumento delle richieste per i quadrilocali, diventati più accessibili grazie alla riduzione dei prezzi, soprattutto per le giovani coppie/famiglie. Le zone maggiormente richieste sono il Centro Storico, in particolare zona San Francesco e Santa Maria, che attira soprattutto investitori, e la prima fascia esterna al centro, invece più richiesta dalle famiglie, attratte dalla possibilità di una soluzione indipendente e logisticamente più comoda. Tra le caratteristiche più domandate si confermano la presenza di uno spazio esterno, l'ascensore per i piani medio/alti, e il box o la presenza di un posto auto”.

Lungarni ha quotazioni tra i 3.000 e i 3.350 € al mq per l'usato in buono stato, mentre il ristrutturato a nuovo di tipo signorile è quotato a 3.750 € al mq e si raggiungono prezzi più elevati per particolari soluzioni di pregio.

In zona **Landi** le quotazioni variano da 1.800 a 2.000 € al mq per l'usato in buono stato, mentre siamo intorno ai 2.250 € al mq per il nuovo ristrutturato.

In **Porta a Lucca** siamo intorno ai 2.600 € al mq per il signorile ristrutturato a nuovo e ai 2.400 € al mq 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 di tipologia media in buone condizioni rimane stabile intorno ai 2.050 € al mq.

Quotazioni quasi invariate anche nelle zone semicentrali di **Pratale** e **Don Bosco**, dove per l'usato in buone condizioni variano dai 1.650 ai 2.100 € al mq.

Come commenta **Andrea Martini**, titolare dell'Agenzia Professionecasa di Pisa:

“Nel secondo semestre del 2017 le tipologie maggiormente richieste sono state i trilocali (anche se in lieve diminuzione rispetto al passato) e i quadrilocali, per un budget di spesa medio intorno rispettivamente ai 150 – 170.000€, per i primi, e ai 200 – 250.000€, per i secondi. Pratale, Don Bosco, Porta a Lucca e Landi si confermano, ormai da qualche anno, le zone semicentrali più richieste. Le caratteristiche più domandate dagli acquirenti sono il balcone, il box e stanze che affaccino su strade poco trafficate. Per quanto riguarda le locazioni, si riscontra una buona richiesta principalmente nelle zone semicentrali della città, sostenuta soprattutto da studenti universitari”.

In zona **Porta Fiorentina** i prezzi per l'usato in buone condizioni vanno dai 1.150 ai 1.750 € al mq. In zona **S. Ermete** siamo intorno ai 1.450 € al mq per l'usato medio in buono stato, mentre a **Porta a Mare** rimangono stabili intorno ai 1.600 € al mq.

Nelle zone di **S. Giusto – S. Marco** l'usato in buono stato va dai 1.500 ai 2.050 € al mq, mentre a **S. Michele** siamo tra i 1.600 e i 2.200 € al mq e a **Porta a Piagge** siamo tra i 1.800 e 2.300 € al mq.

Come commenta **Alessandro Vincenti**, titolare dell'Agenzia Grimaldi di Pisa:

“Nel secondo semestre del 2017, contrariamente al passato quando il trilocale era la tipologia maggiormente domandata dalle famiglie, si è registrato un aumento delle richieste per appartamenti di 4-5 locali, con doppi servizi, per un budget di spesa medio intorno ai 200.000 – 250.000€. Rimane, allo stesso tempo, alta la domanda di appartamenti di piccole dimensioni soprattutto da parte di lavoratori transitori che, successivamente, mettono l'immobile a reddito. Le zone di maggiore interesse, da parte di entrambe le categorie di acquirenti, rimangono il Centro, Porta a Piagge, Porta a Lucca e Don Bosco. Tra le caratteristiche più richieste vi sono la presenza di uno spazio esterno (balcone o terrazzo) e la presenza del posto auto. Si riscontra una maggiore attenzione alle nuove tecnologie che possono aumentare l'efficienza energetica dell'immobile nel rispetto dell'ambiente e per un risparmio futuro. Infine, per quanto riguarda le locazioni, vi è una forte domanda soprattutto nelle zone del Centro e limitrofe alle sedi universitarie.”.

Nelle zone periferiche di **Riglione – Oratoio**, siamo su una media di 1.500 € al mq per l'usato medio in buono stato, mentre le quotazioni si abbassano spostandosi verso i paesi limitrofi. In particolare, siamo a 1.400 € al mq per la stessa tipologia a **Navacchio** e **San Frediano** e a 1.100 € al mq a Cascina. In controtendenza **San Giuliano**, dove le quotazioni risultano superiori, intorno ai 1.700 € al mq.

Come commenta **Giovanni Massari**, titolare dell'agenzia Gabetti di Cascina e San Giuliano:

“Nel secondo semestre del 2017, a Cascina, abbiamo registrato un volume di compravendite in aumento, sostenuto da un forte aumento della domanda e da un'offerta che rimane ampia ma stabile. Le tipologie maggiormente richieste sono i bilocali, i trilocali e i quadrilocali, per un budget di spesa medio intorno, rispettivamente, agli 80 – 100.000 €, ai 120 – 200.000 € e ai 200 – 280.000 €. Prezzi che variano, principalmente, in base alla vicinanza a Pisa. La possibilità di un ingresso indipendente, del posto auto e la presenza di un giardino privato sono le caratteristiche più domandate dagli acquirenti. I tempi medi di vendita sono diminuiti rispetto agli anni passati e si attestano intorno ai 6 mesi; con uno sconto in fase di chiusura delle trattative che rimane stabile al 10-15%.

Il mercato della locazione, nella città di Pisa, ha confermato nel secondo semestre del 2017 una buona richiesta in un contesto di canoni stabili. Mediamente, in Centro siamo intorno ai 500 € al mese per il bilocale e ai 650 € per il trilocale, con punte superiori per i Lungarni, in cui siamo intorno ai 700-750 € per il bilocale e ai 900 € per il trilocale. Nella zona semicentrale di Pratale – Don Bosco siamo invece a 500-550 € al mese per il bilocale e a 600 € per il trilocale. Bene anche le locazioni per studenti, principalmente concentrate nella zona centrale, ma anche nelle zone di Pratale – Don Bosco e nella prima parte di Porta a Lucca.