

**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.