

# Casa

Casa

## Compravendite immobiliari: i prezzi delle case a Pisa nel primo semestre 2018

Report semestrale a cura dell'Ufficio Studi [Gabetti](#) su dati [Gabetti](#), [Professionecasa](#) e Grimaldi



Redazione  
06 NOVEMBRE 2018 09:37



Nel primo semestre del 2018, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi [Gabetti](#), presso le agenzie [Gabetti](#), [Professionecasa](#) e Grimaldi, Pisa ha mostrato **segnali di stabilizzazione per il mercato residenziale**. Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre del 2018, il capoluogo ha segnato 645 transazioni, dato in lieve calo rispetto allo stesso periodo del 2017 (668).

Le quotazioni, secondo i dati [Gabetti](#), [Professionecasa](#) e Grimaldi, hanno mostrato lievi diminuzioni (-1,6%), anche se con un andamento differenziato a seconda delle zone. I tempi medi di vendita, secondo i dati [Gabetti](#), [Professionecasa](#) e Grimaldi, si confermano intorno ai 4 mesi, con una variabilità che vede tempi più rapidi, intorno ai 2 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 dell'8-10% 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, solo con lievi diminuzioni: siamo tra i 2.100 e i 2.400 € 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 2.900 e i 3.200 € al mq. In tale contesto possono avere quotazioni superiori gli [immobili](#) con particolari caratteristiche di pregio.

“Le tipologie maggiormente richieste dagli acquirenti sono il trilocale e il quadrilocale sia in buono stato, sia nuovo, sia da ristrutturare, con la possibilità di usufruire delle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione - rileva Stefano Estivi, titolare dell'Agenzia [Gabetti](#) di Pisa - le caratteristiche dell'immobile più richieste sono il terrazzo, la presenza dell'ascensore per gli

### I più letti di oggi

1. Compravendite immobiliari: i prezzi delle case a Pisa nel primo semestre 2018

immobili dal secondo piano ed il posto auto. Il budget di spesa medio destinato all'acquisto è in lieve aumento rispetto al passato e si attesta mediamente intorno a 170-180 mila euro, con un massimo di 250 mila euro per soluzioni in zone periferiche e/o semicentrali, fino ad arrivare sui 330 mila euro per abitazioni più prossime al centro. Le zone più ricercate si confermano il centro storico e le zone limitrofe, se ben servite anche le zone entro 10-15 minuti dal centro utilizzando i mezzi”.

**La zona Lungarni** ha quotazioni tra i 3.000 e i 3.500 € al mq per l'usato in buono stato, mentre il ristrutturato a nuovo di tipo signorile è quotato a 3.850 € al mq, si raggiungono invece prezzi più elevati per particolari soluzioni di pregio.

**In zona Landi** le quotazioni variano da 1.700 a 2.000 € al mq per l'usato in buono stato, mentre siamo intorno ai 2.300 € al mq per il nuovo ristrutturato.

**A 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 i prezzi variano dai 1.600 ai 2.050 € al mq.

“Nel primo semestre del 2018 le tipologie maggiormente richieste sono state i quadrilocali, sia per utilizzo diretto che per investimento, e i bilocali come primo acquisto, per budget di spesa medi rispettivamente di circa 200 - 250.000 € i primi e 150 - 170.000 € i secondi - commenta Andrea Martini, titolare dell'Agenzia Professionecasa di Pisa - Pratale, Don Bosco, Porta a Lucca e Landi si confermano più richieste nel semicentro. Le caratteristiche più domandate da chi cerca casa risultano essere il box, la presenza del balcone e stanze che affaccino su strade poco trafficate, mentre, per chi è alla ricerca di soluzioni indipendenti con lo stesso budget, risultano di interesse i comuni limitrofi alla città e ben collegati. Per quanto riguarda le locazioni, la forte domanda da parte di studenti universitari, soprattutto nella zona semicentrale della città, ha negli ultimi semestri attratto l'interesse di potenziali investitori, orientati verso l'acquisto di soluzioni con tre/quattro camere da letto e cucina abitabile”.

**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 1.400 € al mq per l'usato medio in buono stato, mentre **a Porta a Mare** rimangono stabili intorno ai 1.550 € al mq.

**Nelle zone di S. Giusto - S. Marco** l'usato in buono stato va dai 1.400 ai 2.000 € 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 1.650 e 2.200 € al mq.

“Le tipologie maggiormente richieste sono il quadrilocale di circa 100 mq soprattutto da famiglie sui 35-40 anni. Il budget di spesa si è ridimensionato, attestandosi mediamente sui 190-195 mila euro per un immobile di 100 mq in buono stato - afferma Alessandro Vincenti, titolare dell'Agenzia Grimaldi di

Pisa - le caratteristiche più richieste dall'acquirente sono il posto auto, per immobili siti in centro, e la disponibilità di spazi esterni nelle zone più periferiche. Le zone più ricercate a Pisa si confermano il centro, la zona Porta a Piagge, zona Porta a Lucca e la zona di Don Bosco”.

Nelle zone periferiche di **Riglione - Oratoio**, siamo su una media di 1.450 € al mq per l'usato medio in buono stato, mentre le quotazioni si abbassano spostandosi verso i paesi limitrofi. In particolare, siamo a 1.300 - 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.

“Nel primo semestre 2018 le tipologie maggiormente richieste variano dal bilocale/trilocale alla villa in discreto e buono stato da parte di pendolari che lavorano a Pisa e che sono alla ricerca di soluzioni economicamente più vantaggiose e/o in zone più tranquille - conclude Giovanni Massari, titolare dell'agenzia Gabetti di Cascina e San Giuliano - il budget di spesa medio parte da 80-110 mila euro per un bilocale fino a un massimo di 300-500 mila euro per una villa. Le zone più richieste si confermano, seppur periferiche, quelle più prospicienti il centro di Pisa. Vengono maggiormente ricercate soluzioni site ai piani terra per la possibilità di disporre di ampi spazi esterni, quali giardini. Le soluzioni proposte rimangono sul mercato intorno ai 6-8 mesi e vengono vendute a seguito di uno sconto applicato in fase di chiusura della trattativa pari all'8-10%”.

Argomenti: [casa](#)

Tweet

Attendere un istante: stiamo caricando i commenti degli utenti...

Questa funzionalità  
richiede un browser con  
la tecnologia  
JavaScript attivata.

**Commenti**

## Notizie di oggi

CASA

**Cimici asiatiche: come allontanarle dalle nostre case**

CASA

**Come eliminare le macchie di umidità dalle pareti di casa**

CASA

**Bonus mobili 2018: come funziona e come avere lo sconto**

CASA

**Conservare le bollette: per quanto tempo?**

## I più letti della settimana

Riscaldamenti accesi: le cose da sapere per evitare intossicazioni e gas killer

Rapporto casa in Toscana: a Pisa incidono gli sfratti, stabili gli affitti

Bonus casa 2019, confermate le detrazioni: ecco cosa cambia

Compravendite immobiliari: i prezzi delle case a Pisa nel primo semestre 2018

Riscaldamenti: dal 1° novembre si possono accendere per 12 ore

**PISATODAY**

Presentazione  
Registrali  
Privacy

CANALI

Cronaca  
Sport  
Politica

ALTRI SITI

FirenzeToday  
GenovaToday  
BolognaToday

APPS & SOCIAL





[Mostra consensi](#)

[Invia Contenuti](#)

[Help](#)

[Condizioni Generali](#)

**Per la tua pubblicità**

[Economia e Lavoro](#)

[Motori](#)

[Cosa fare in città](#)

[Zone](#)

[Segnalazioni](#)

[PerugiaToday](#)

[ModenaToday](#)



[Chi siamo](#) · [Press](#) · [Contatti](#)

© Copyright 2010-2018 - PisaToday supplemento al plurisettimanale telematico Bolognatoday reg. Tribunale di Bologna con il n. 8477

**PisaToday** è in caricamento, ma ha bisogno di JavaScript