

## LA VITA DEI QUARTIERI



MARIA GALLUCCI

ABITO QUI E OGNI GIORNO PERCORRO LO STESSO SENTIERO: E' IMPOSSIBILE CAMMINARE. BISOGNA FARE LO SLALOM

# Mattone col fiato corto: prezzi in caduta In un anno vendite solo 800 abitazioni

Quotazioni in calo del 3,5%. Ecco le zone più richieste

**ANCORA** col segno meno. Sono le quotazioni del mercato immobiliare pisano, in calo del 3,5%. A confermarlo è l'ultimo report dell'Ufficio Studi Gabetti, che prende in considerazione i dati forniti da Gabetti, Professionecasa e Grimaldi. Una 'fotografia' di un settore che sta recuperando vivacità (nel senso di appuntamenti e richieste) ma che è ancora in fase di stallo. Un settore nel quale gli sconti medi in sede di chiusura delle trattative si attestano intorno al 10-15%, mentre i tempi di vendita variano a seconda dei casi: più brevi rispetto al passato se vi è un buon rapporto qualità/prezzo (4-6 mesi al massimo), più lunghi (oltre gli 8-9 mesi) quando domanda e offerta faticano ad incontrarsi.

**COMPRAVENDITE.** secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2013, si sono registrate 809 transazioni residenziali nel capoluogo, -13,4% rispetto al 2012. Nella restante provincia le transazioni sono state invece 2.150, -18,4% rispetto all'anno precedente. «Nel primo semestre del 2014 abbiamo notato che il riallineamento dei prezzi — commenta Giovanni Ferrisi, titolare dell'agenzia Grimaldi di Pisa ovest (nella foto in alto a destra) — ha favorito, accanto alle tradizionali zone più richieste, ovvero il centro, Pratale- Don Bosco e Porta a Lucca, anche la ripresa di zone più periferiche come S. Giusto-S.Marco, S.Michele, Piagge e Porta a Mare, dove è possibile trovare un buon rapporto qualità/prezzo. Un'altra conseguenza del



“ Mercato più vivace ma le trattative si chiudono solo con l'urgenza di vendita o acquisto

ANDREA MARTINI, Agenzia Professionecasa Pisa nord



calo dei prezzi è lo spostamento della domanda dal bilo al trilocale, ora più accessibile».

**I PREZZI.** Nelle zone San Francesco, San Martino, S. Maria e S. Antonio, la media è di 2.300-2.700 euro al mq per l'usato in buone condizioni e 2.450-2.900 in caso di soluzioni signorili. A Porta a Lucca: 3.250 euro al mq per il signorile ristrutturato a nuovo, 2.500 l'usato di tipologia media in buone condizioni. Più contenuti i prezzi di Pratale e Don Bosco. «Tra le zone più richieste dalle giovani famiglie — rileva

Stefano Estivi (Professionecasa di Pisa sud) — ci sono le zone dell'Aeroporto, S. Ermete, Porta a Mare e Porta Fiorentina che hanno quotazioni più abbordabili. Esattamente come Putignano, La Vettola». Gettonata dai giovani anche la zona di Cascina, come commenta Giovanni Massari, titolare dell'agenzia Gabetti di Cascina: «Il taglio più richiesto, soprattutto per i giovani che acquistano con ricorso a credito, è l'appartamento di tre locali, con budget di 100 -120mila euro; le famiglie consolidate cercano invece soluzioni semi o totalmente indi-

## IL MERCATO

### Chi acquista

Secondo i dati della Agenzia del Territorio, nel 2013, si sono registrate 809 transazioni residenziali nel capoluogo, -13,4% rispetto al 2012

### Tempi e sconti

Gli sconti medi in sede di chiusura delle trattative sono intorno al 10-15%, mentre i tempi di vendita variano da 4 (se c'è un buon rapporto qualità/prezzo) a 9 mesi

pendenti con giardino».

**LOCAZIONE.** Canoni in calo in città: 650 euro al mese in centro per il bilocale e 750 euro per il trilo, con punte sui Lungarni. In Pratale - Don Bosco si può spendere anche 500 euro al mese per il bilo e a 600 per il trilo. «Il mercato degli affitti — commenta Andrea Martini dell'Agenzia Professionecasa di Pisa nord — conferma un certo dinamismo, grazie anche alla presenza di una buona domanda da parte di studenti. In questo caso la media per una camera singola è intorno ai 320-330 euro al mese — spese incluse».



## IL BORSINO

# 3.500

Lungarno

E' il prezzo massimo in euro al mq per un immobile di pregio ristrutturato, l'usato in buono stato parte invece da 2.960

# 3.250

Porta a Lucca

E' il prezzo del signorile ristrutturato a nuovo ma i valori aumentano per le ville prestigiose in stile liberty

# 3mila

Pratale-Don Bosco

Così costa al metroquadro un appartamento nuovo/ristrutturato, si scende a 2mila- 2.100 per l'usato in buone condizioni

# 1.900

Periferie

Più abbordabili sono le zone di Porta Fiorentina, S. Ermete e Porta a Mare: l'usato in buone condizioni può partire da 1.500 euro al mq

# 1.200

Cascina

E' la zona più richiesta dalle giovani coppie: 1.600 euro al mq a Navacchio, 1.500 a San Frediano, 1.200 a Cascina

