

# Prezzi delle case -5% e vendite al +6% Ora si trova l'affare

Si vendono bene in centro storico i trilocali da affittare mentre chi ha disponibilità sceglie i lungarni o la villa

PISA

In aumento il numero di compravendite residenziali a Pisa, che, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2011 sono risultate 1.360, + 6,1% rispetto al 2010. Un dato che però, a livello tendenziale, sembra invertire la rotta in questo avvio di 2012. L'arrivo dell'Imu, con conseguenze molto pesanti per le abitazioni non principali, ha infatti riversato anche sul mercato pisano un gran numero di case in vendita; questo in un periodo di stretta creditizia che rende più difficile ottenere mutui specie per le giovani coppie con lavoro precario. Secondo lo studio realizzato nel nostro territorio da Gabetti, nel 2011 le quotazioni hanno registrato un calo medio del 5%, trend che tuttavia non ha riguardato le soluzioni di migliore livello qualitativo (ad esempio i lungarni). Il centro storico riesce ancora ad essere appetito per coloro che vogliono investire come spiega Alessandro Bianchi, titolare dell'Agenzia

Gabetti di Pisa: «In centro sono richiesti soprattutto trilocali, con cifre che oscillano tra i 240 ed i 300mila euro da affittare a studenti, famiglie o lavoratori fuori sede. Un buon investimento se si pensa che un quattro vani può generare un canone mensile tra gli 800 e i 1.100 euro, mentre a posto letto gli studenti spendono circa 300-350 euro per una camera singola». Se il centro storico rimane ancora una zona difficilmente accessibile per chi cerca una prima casa, discorso diverso per l'immediata periferia. Spiega Andrea Martini, dell'agenzia **Professione casa** di Pisa: «Nel secondo semestre del 2011 hanno avuto un buon riscontro in termini di compravendite le zone limitrofe al centro storico, tra cui Pratale-Don Bosco e San Michele, sia da parte di famiglie consolidate che da giovani coppie, per prima abitazione; zone che possono essere preferite a quelle del centro storico, per la maggiore

accessibilità e facilità di parcheggio. Non è mancata inoltre una domanda di investimento per bilocali e trilocali, da parte di genitori di studenti fuori sede, provenienti soprattutto dal sud Italia». E chi invece può ancora spendere? Ancora Martini: «Il target con elevata disponibilità si orienta oltre che ai Lungarni ( qui si raggiungono le quotazioni più alte fino ai 6.500 euro al mq) alla zona di Porta a Lucca in cui si trovano ville prestigiose in stile liberty con valori sopra il milione di euro. Una tendenza in atto da parte di questa tipologia di acquirenti è di dirigersi in alternativa nella zona di Ghezzano, alla ricerca di più ampie metrature a prezzi inferiori, intorno ai 600-700 mila euro per le ville singole con giardino». Mercati sempre interessanti sono poi quelli dei box auto visto la presenza della ztl. Nel centro storico l'offerta è molto limitata con valori piuttosto elevati (70-80mila euro); i prezzi scen-

dono nel semicentro, attestandosi su una media di 40mila euro e in periferia in cui la media è di circa 20mila euro. Tiene infine il mercato degli affitti, anche se in questo caso l'offerta continua ad essere superiore alla domanda. Conclude il titolare dell'Agenzia Gabetti: «La presenza dell'ospedale, dell'università e dell'aeroporto sono fra i motivi di una domanda d'affitto di breve e lunga durata, sempre attiva. Per quanto riguarda i canoni, nel secondo semestre del 2011 si è riscontrata una sostanziale stabilità. Questi elementi rendono Pisa interessante sotto il profilo dell'investimento. Una delle opzioni da prendere in considerazione in quest'ottica, oltre alle zone centrali, è l'area del nuovo ospedale a Cisanello, in cui molti acquistano tagli piccoli da mettere a reddito, soprattutto per locazioni di breve periodo, legate alle necessità dei pazienti».

(d.b.)

©IPRODUZIONE RISERVATA

**I VALORI DELLE CASE A PISA**

	Signorile			Medio			Economico		
	nuovo	buono stato	da ristruttur.	nuovo	buono stato	da ristruttur.	nuovo	buono stato	da ristruttur.
<b>Barbaricina</b>	4000	3100	2600	3700	2900	2400	3500	2700	2300
<b>Borghetto</b>	3800	3000	2500	3500	2800	2300	3300	2600	2200
<b>C.E.P.</b>	2900	2300	1800	2700	2100	1700	2500	2000	1600
<b>Calambrone</b>	4200	3500	2800	3900	3200	2600	3700	3000	2400
<b>Cascine</b>	3300	2600	2100	3100	2400	1900	2900	2250	1800
<b>Centro</b>	4200	3200	2900	4000	3000	2800	nd	2800	2700
<b>Cisanello</b>	3500	2700	2200	3200	2500	2000	3000	2350	1900
<b>Cnr</b>	3500	2700	2200	3200	2500	2000	3000	2350	1900
<b>Coltano</b>	2800	2300	1800	2600	2100	1700	2400	2000	1600
<b>Don Bosco</b>	3800	3000	2500	3500	2800	2300	3300	2600	2200
<b>Gagno</b>	2900	2300	1800	2700	2100	1700	2500	2000	1600
<b>Ingegneria</b>	4000	3200	2700	3700	3000	2500	3500	2800	2400
<b>La Vettola</b>	3300	2800	2300	3100	2600	2100	2900	2400	2000
<b>Landi</b>	3500	2800	2300	3200	2600	2100	3000	2400	2000
<b>Lungarno</b>	5400	4300	3600	5000	4000	3300	4700	3800	3100
<b>Marina di Pisa</b>	4600	3700	3000	4300	3400	2800	4000	3200	2600
<b>Oratoio</b>	2900	2300	1800	2700	2100	1700	2500	2000	1600
<b>Ospedaletto</b>	2900	2300	1800	2700	2100	1700	2500	2000	1600
<b>Passi</b>	2900	2400	1900	2700	2200	1800	2500	2100	1700
<b>Pisanova</b>	3500	2700	2200	3200	2500	2000	3000	2350	1900
<b>Porta a Lucca</b>	4200	3300	2700	3900	3100	2500	3700	2900	2400
<b>Porta a Mare</b>	3100	2500	2100	2900	2300	1900	2700	2200	1800
<b>Porta a Piagge</b>	4000	3200	2700	3700	3000	2500	3500	2800	2400
<b>Porta Fiorentina</b>	3000	2400	1900	2800	2200	1800	2600	2100	1700
<b>Portanuova</b>	3100	2500	2100	2900	2300	1900	2700	2200	1800
<b>Pratale</b>	3500	2800	2300	3200	2600	2100	3000	2500	2000
<b>Pratale-don Bosco</b>	3500	2800	2600	2800	2600	2500	2700	2600	2400
<b>Putignano</b>	3900	2400	1900	2700	2200	1800	2500	2100	1700
<b>Rigione</b>	2900	2400	1900	2700	2200	1800	2500	2100	1700
<b>S.Ermete Ospedaletto</b>	2600	2500	2300	2200	2000	1600	2000	1700	1500
<b>San Biagio</b>	3500	2800	2300	3200	2600	2100	3000	2400	2000
<b>San Francesco</b>	4800	3800	3100	4400	3500	2900	4100	3300	2700
<b>San Giusto</b>	3200	2600	2200	3000	2400	2000	2800	2250	1900
<b>San Marco</b>	3200	2600	2200	3000	2400	2000	2800	2250	1900
<b>San Martino</b>	4000	3200	2700	3700	3000	2500	3500	2800	2400
<b>San Michele degli scalzi</b>	3700	2900	2400	3400	2700	2200	3200	2500	2100
<b>San Michele-Piagge</b>	4200	3300	3000	3800	2900	2700	3600	2800	2600
<b>San Piero a Grado</b>	3800	3000	250	3500	2800	2300	3300	2600	2200
<b>San Rossore</b>	3900	3100	2600	3600	2900	2400	3400	2700	2300
<b>Santa Chiara</b>	4400	3600	2900	4100	3309	2700	3400	3100	2500
<b>Santa Maria</b>	4400	3600	2900	4100	3300	2700	3400	3100	2500
<b>Sant'Antonio</b>	3900	3000	2500	3600	2800	2300	3400	2600	2200
<b>Sant'Ermete</b>	3000	2400	1900	2800	2200	1800	2600	2100	1700
<b>Stazione</b>	2900	2400	1900	2700	2200	1800	2500	2100	1700
<b>Tirrenia</b>	4600	3700	3000	4300	3400	2800	4000	3200	2600

I prezzi sono espressi in Euro al mq

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, **Professionecasa** e Grimaldi