

FOCUS CITTÀ

A Pisa molte vendite «rimandate»

Offerta abbondante e prezzi bassi spingono i proprietari a togliere la casa dal mercato

Cristina Giua

■ Prosegue la fase di pesante stallo del mercato abitativo di Pisa che nel secondo trimestre di quest'anno ha già visto un crollo del 47% delle compravendite (dati Agenzia del territorio). A venire a mancare negli ultimi mesi è stata anche la domanda di prima casa «da parte di chi si è rassegnato a non riuscire a comprare – precisa Andrea Martini, agente **Professionecasa** – ma anche da parte di chi stava pensando a un acquisto in sostituzione, ma non riesce a vendere la casa di cui è già proprietario». Tanta l'offerta e in continua crescita, «anche se alcuni proprietari hanno ritirato gli immobili in attesa di momenti migliori – continua Martini – lasciando quel poco mercato che c'è a vendite a prezzi del 20-25% più bassi rispetto al 2006 e destinati a scendere ancora un po' nei prossimi mesi».

«La domanda è scesa del 5-10% anche per le abitazioni nuove o di recente costruzione – conferma Pierluigi Bernardeschi, presidente provinciale **Fimaa** – e questo malgrado la riduzione dei prezzi del 3-5% rispetto all'anno scorso per gli appartamenti più piccoli (bilocali e trilocali) e dell'8-10% per quelli più grandi (4-5 vani) e per le soluzioni indipendenti come le villette costruite nelle periferie di Pisa». Più marcato il calo delle richieste sull'usato, che in alcune zone ha toccato -15%, e dove la riduzione dei prezzi nel giro di un anno è andata dal 5 al 10 per cento.

In questo scenario di difficoltà si salvano il segmento degli affitti, dove la richiesta è in continua crescita, e il segmento degli investitori che puntano sul mattone da mettere a reddito. «A funzionare come zone da investimento – riprende a parlare Andrea Martini – sono Porta a Lucca, Don Bosco e Pratale, soprattutto grazie alla domanda degli studenti universitari fuori sede».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SU INTERNET

I trend in 46 città e le aliquote Imu www.casa24plus.it/focuscitta

Zona per zona

Andamento del mercato immobiliare per zona, prezzi medi in euro al mq per tipo di abitazione, tempi medi di durata delle trattative; per gli affitti canonici mensili nelle diverse zone per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILocali
Centro Storico	=	=	3.200	2.800	4.200	3.600	7-8 mesi	670	780
Mura Urbane	=	∨	3.100	2.600	4.100	3.400	7-8 mesi	660	770
Lungarni	∨	=	3.600	3.300	4.600	3.800	8-9 mesi	780	940
Porta a Lucca	∧	=	2.800	2.600	3.500	2.900	7-8 mesi	650	750
San Michele - Piagge	=	∧	2.600	2.300	3.100	2.700	8 mesi	620	730
Porta a Mare	∨	=	2.500	2.200	3.000	2.600	7-8 mesi	550	660
Cisanello	∨	=	2.600	2.400	3.200	2.800	8-9 mesi	560	660
Pisa Nova	∨	=	2.400	2.100	2.800	2.500	8-9 mesi	520	630
Barbaricina	=	=	2.600	2.300	3.000	2.700	7-8 mesi	550	650
Don Bosco - Pratale	∧	=	2.500	2.200	2.900	2.600	7-8 mesi	550	650
San Giusto - San Marco	=	=	2.600	2.400	3.200	2.800	6-7 mesi	560	660

Fonte: **Professionecasa**, Reag (solo compravendite), Solo Affitti (solo locazioni); solo per indicatori di domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it

GIOVEDÌ PROSSIMO FOCUS ANCONA