

# Case, si compra in periferia

*Prezzi alti in centro: i giovani puntano su Riglione e Gello*

**PISA.** Quotazioni stabili, richieste di acquisto comunque in aumento, difficoltà di accesso al credito. Questo il quadro del mercato immobiliare in città, alla luce delle analisi degli addetti ai lavori. In particolare, da uno studio dell'agenzia Professionecasa di Pisa (agenzia del gruppo **Gabetti**) emerge una situazione abbastanza positiva per coloro che acquistano come investimento o come prima casa (in questo caso in periferia). Lo studio comprende anche un'analisi delle aree in espansione, in cui a breve sorgeranno nuovi insediamenti.

**Prima casa.** «Le giovani coppie che si affacciano all'acquisto della prima casa - spiega Andrea Martini di Professionecasa - si orientano sulla periferia piuttosto che sul centro città, alla ricerca di soluzioni più economiche. A Cascina, Gello, Riglione e Oratoio si possono

trovare infatti soluzioni nuove intorno ai 2.200-3.100 euro al mq, mentre per il centro città si hanno quotazioni nettamente superiori, a partire da 3.800». Chi invece può contare su maggiori disponibilità, sempre secondo Professionecasa, si orienta sulla zona di Porta a Lucca dove ville prestigiose in stile liberty hanno valori che vanno dal milione e mezzo di euro fino ai 3 milioni e mezzo. Nelle zone centrali, i prezzi dell'usato partono da 2.800-3.000 euro al mq, con punte sui lungarni, nei dintorni del Duomo e in Santa Maria. Sui lungarni il signorile ristrutturato a nuovo può toccare i 7mila euro al mq. Crollano invece le compravendite in zona stazione, complice il degrado del quartiere.

**Alloggi per studenti.** Tra le tendenze di investimento, quella in bilocali o trilocali, con cifre dai 130 ai 250mila euro, da affittare a studenti

nelle zone di Porta a Lucca, Pratale e Don Bosco. Gli studenti per una camera singola pagano circa 300-350 euro. Un'altra possibilità di investimento è l'area dell'ospedale Cisanello, in cui si acquistano tagli piccoli per affitti brevi, legati alle necessità degli utenti ospedalieri.

**Box auto.** La ztl ed il costo dei parcheggi a pagamento spingono ancora in alto le quotazioni dei box auto in centro, dove l'offerta è comunque limitata, con prezzi intorno ai 60-70mila euro.

**Pisanova.** Zona in espansione, specie via Bargagna. Dopo la consegna del primo lotto realizzato dal gruppo Bulgarella di fronte alla sede della Pubblica Assistenza (64 appartamenti e 12 fondi commerciali), procedono i lavori per le due torri residenziali di 45 metri per 14 piani, per un numero complessivo di circa 350 unità immobiliari

tra appartamenti ed uffici.

**Porta a Mare.** Altro quartiere in espansione, con il complesso edilizio che sorgerà in una porzione dell'area Saint Gobain tra la via Aurelia e via del Chiassitello (circa 35mila mq). Il nuovo complesso accoglierà uffici, esercizi commerciali, spazi pubblici, verde urbano e residenze per un totale di 350 alloggi distribuiti in 8 edifici di varie tipologie: da 40 mq ai 130 mq degli attici.

**Mutui a singhiozzo.** «In quest'ultimo trimestre dobbiamo registrare un forte interessamento da parte degli acquirenti - spiega Pierluigi Bernardeschi, presidente provinciale della Fimaa (la federazione agenti di commercio Confcommercio) - ma molte difficoltà a concludere per l'aspetto finanziario. Fino ad anno nuovo, infatti, ci sono difficoltà da parte delle banche a concedere mutui».

**Daniele Benvenuti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I VALORI IMMOBILIARI ZONA PER ZONA

| PISA                                | SIGNORILE |             |                  | MEDIO |             |                  | ECONOMICO |             |                  |
|-------------------------------------|-----------|-------------|------------------|-------|-------------|------------------|-----------|-------------|------------------|
|                                     | Nuovo     | Buono Stato | Da Ristrutturare | Nuovo | Buono Stato | Da Ristrutturare | Nuovo     | Buono Stato | Da Ristrutturare |
| Quartiere                           |           |             |                  |       |             |                  |           |             |                  |
| BARRARICINA                         | 3200      | 2800        | 2600             | 3000  | 2700        | 2500             | 2800      | 2400        | 2400             |
| CENTRO                              | 4200      | 3200        | 2900             | 4000  | 3000        | 2800             | Nd        | 2800        | 2700             |
| CISANELLO                           | 3800      | 2700        | 2600             | 3500  | 2600        | 2400             | 3300      | 2400        | 2200             |
| LA VETTOLA                          | 3100      | 2800        | 2600             | 2900  | 2600        | 2400             | 2200      | 2000        | 1800             |
| LUNGARNI                            | 6500      | 4200        | 3900             | 5000  | 4100        | 3800             | Nd        | 3800        | 3600             |
| MUSIGLIANO - SAN SISTO              | 2600      | 2400        | 2200             | 2300  | 2100        | 1900             | 2000      | 1800        | 1600             |
| NAVACCHIO - CASCIAVOLA              | 2500      | 2300        | 2100             | 2200  | 2000        | 1900             | 2000      | 1800        | 1600             |
| PORTA A LUCCA                       | 4200      | 3000        | 2600             | 3800  | 2800        | 2600             | 3000      | 2600        | 2400             |
| PORTA A MARE                        | 2600      | 2400        | 2200             | 2300  | 2100        | 2000             | 1900      | 1700        | 1500             |
| PRATALE-DON BOSCO                   | 3500      | 2800        | 2600             | 2800  | 2600        | 2500             | 2700      | 2600        | 2400             |
| PUTIGNANO                           | 2500      | 2300        | 2100             | 2400  | 2200        | 2000             | 1900      | 1700        | 1500             |
| RIGLIONE - ORATOIO                  | 2700      | 2550        | 2400             | 2400  | 2200        | 2000             | 2100      | 1900        | 1600             |
| S.ERMETE - OSPEDALETTO              | 2800      | 2600        | 2400             | 2300  | 2100        | 1800             | 2000      | 1700        | 1500             |
| SAN GIUSTO - SAN MARCO              | 3200      | 3000        | 2800             | 3000  | 2800        | 2600             | 2650      | 2400        | 2200             |
| SAN LORENZO ALLE CORTI              | 2600      | 2400        | 2200             | 2300  | 2100        | 1900             | 2000      | 1800        | 1600             |
| SAN MARTINO                         | 4600      | 4200        | 3800             | 4300  | 3800        | 3400             | Nd        | Nd          | Nd               |
| SAN MICHELE-PIAGGE                  | 4200      | 3300        | 3000             | 3800  | 2900        | 2700             | 3600      | 2800        | 2600             |
| SANT'ANTONIO                        | 4800      | 4400        | 4000             | 4500  | 4000        | 3500             | Nd        | Nd          | Nd               |
| STAZIONE - PORTA FIORENTINA         | Nd        | 2700        | 2400             | 2500  | 2300        | 2000             | 2200      | 1900        | 1700             |
| VISIGNANO - SAN LORENZO A PAGNATICO | 2400      | 2200        | 2000             | 2100  | 1900        | 1700             | 1900      | 1700        | 1500             |

I prezzi sono espressi in € al mq. Fonte: Ufficio Studi **Gabetti**, su dati **Gabetti Professionecasa**, **Grimaldi**