

IL MATTONI

Dopo un 2008 da dimenticare nelle agenzie c'è un'aria nuova e si concludono affari

La ripresa comincia dalla casa

Ripartono le compravendite, la crisi si è fermata a settembre

CASCINA. Segnali di schiarita per il mercato immobiliare di Cascina e nel Lungomonte. Dopo un 2008 da dimenticare, a detta degli operatori è tornata la voglia di investire nel mattone. Le richieste di case e le conclusioni di affari stanno riprendendo quota al punto che in più di un'agenzia immobiliare del comprensorio si spera in una piccola ripresa per questo scorcio di 2009 e nel 2010.

A fare il punto su base provinciale è il Borsino immobiliare curato dalla Federazione italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa) di Pisa. «La notevole riduzione del costo del denaro, con tassi di interesse che hanno fatto registrare record ai minimi storici è tra i motivi del cambiamento di tendenza - spiega Pierluigi Bernadeschi, presidente Fimaa di Pisa - Chi vuol mantenere il potere d'acquisto del proprio denaro, chi ha il desiderio di possedere una casa di proprietà, chi vuole mettere a reddito i propri risparmi, il mattone nel medio e lungo periodo non ha mai tradito nessuno». Che aggiunge: «La ripresa del mercato immobiliare contribuisce in modo notevole a sconfiggere la crisi generale, perché l'edilizia ha sempre fatto da volano alla ripresa economica».

Il borsino di Cascina. Il territorio cascinese si rivela dinamico e conferma quanto sia la distanza da Pisa a fare il prezzo al metro quadrato. «Il mercato è regolato per fasce di prezzo in base alla prossimità con Pisa» afferma l'agente immobiliare Adriano Morganti. Che aggiunge: «Da settembre il mercato si muove anche se le opportunità di chiuder affari sono condizionate dalle difficoltà per gli acquirenti di accesso al credito. Le banche danno

con fatica i soldi anche a chi non ha mai avuto problemi in passato».

A Cascina il prezzo medio del mattone è di 2.500 euro al metro quadrato. Per acquistare, invece, in una delle frazioni servono almeno altri 200 euro. A Navacchio come a San Lorenzo alle Corti, a Badia come a Titignano la quotazione di riferimento è di 2.700 euro. Prezzi più contenuti a Marciana, San Benedetto o San Frediano dove per il mattone le quotazioni oscillano sui 2.250 euro.

«C'è molta richiesta per l'usato seminuovo. Tra i vantaggi c'è anche il risparmio su diverse voci di spesa. Per esempio, rispetto all'Iva al 4 per cento si paga il 3% e invece che sul prezzo di mercato come nel caso di acquisto del nuovo si applica sul valore catastale. E poi non ci sono gli allacciamenti e l'accampionamento catastale».

Una casa nel Lungomonte

Per chi sceglie Buti la quotazione di riferimento è di 2.150 euro al metro quadrato mentre a Cascine e nelle frazioni il prezzo scende a circa 2mila euro.

Il mattone sale di prezzo a Vicopisano e nelle frazioni con oscillazioni da 2.200 euro nel capoluogo ai circa 2.350 euro di Uliveto Terme, Caprona, Lugnano, Cucigliana e San Giovanni alla Vena. Tuttavia, a tracciare la mappa esatta delle quotazioni sono la distanza dal polo di Pisa e da Bientina. E quanto conferma l'agente immobiliare vicarese Ugo Bini. «Le maggiori richieste di chi cerca casa sono per abitazioni a Vicopisano o a San Giovanni - afferma Bini - Rispetto allo scorso anno adesso va un po' meglio ma è presto per parlare di ripresa».

Località	Abitazioni in edifici o ristrutturati (€ al mq)		Abitazioni di recente realizzazione (€ al mq)	
	Min	Max	Min	Max
Cascina capoluogo	2.300	2.800	1.900	2.400
Marciana, S. Benedetto, S. Frediano, S. Prospero, S. Giorgio, S. Lorenzo a P.	2.000	2.500	1.700	2.200
Visignano, Navacchio, Casciavola, S. Lorenzo Corti, Zambra	2.400	3.000	1.900	2.500
Badia, S. Sisto, Musigliano, Ripoli, Titignano	2.400	3.000	1.900	2.500
Latignano	2.000	2.500	1.600	2.100
Buti	2.100	2.200	1.900	2.000
Cascine di Buti, frazioni	2.000	2.100	1.700	1.800
Vicopisano capoluogo	2.100	2.300	1.900	2.000
Uliveto Terme, Caprona, Lugnano, Cucigliana, S. Giovanni alla Vena	2.250	2.500	2.100	2.400

Fonte: Borsino Immobiliare FIMAA di Pisa

