

## SASSARI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato locale)

**PREZZI: +2,0% nel I sem 2016**

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-0,8%	-1,9%	+0,3%	-1,1%	-13,2%	-8,5%	-5,5%	-4,3%	+2,0%

*Variazione percentuale dei prezzi*

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Sassari sono aumentate del 2%. Il rialzo è trainato dall'andamento del Centro Storico e delle zone di Porcellana e Sacro Cuore: tutte le altre zone, infatti, sono sostanzialmente stabili eccetto un lieve calo in zona Cuore Immacolato (+5,3%).

Il mercato è dinamico, le richieste sono in aumento, le tempistiche medie di compravendita in leggero calo e si effettua un maggior numero di compravendite. A comprare casa ci sono sia giovani coppie, che spesso usufruiscono delle agevolazioni previste dai mutui regionali, sia investitori, attratti dalla presenza dell'Università. Questi ultimi si concentrano soprattutto nel Centro Storico e nelle zone di San Giuseppe, Monserrato e Porcellana.

Pochi sono i nuovi interventi sul territorio: continua l'espansione di Serra Secca grazie al "Piano di Zona" e si segnala l'inizio dei lavori di realizzazione della nuova pista ciclabile che collegherà tutte le facoltà universitarie e che potrebbe rendere Monserrato e Porcellana attrattive in futuro

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (48,8%), seguita dal quadrilocale (23,4%).

I potenziali clienti esprimono budget compresi fino a 119 mila € nel 53% dei casi e tra 120 e 169 mila € nel 33,2%.

### LOCAZIONI: canoni in aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un rialzo del 4% sui bilocali e dell'1,6% sui trilocali. Interessante la domanda di locazione da parte di studenti, anche stranieri, e di lavoratori trasferti.

### COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Sassari nei primi sei mesi del 2016: in città sono state registrate 528 transazioni, in aumento del 29,7% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 1.700 (+35,2%).

## ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

**PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016**

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

*Variazione percentuale dei prezzi*

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

### TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

### LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

**ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale**

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

**PREVISIONI**

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

---

## Mercato immobiliare Isem2016

### *A Sassari in aumento transazioni ed erogazioni*

La prima parte del 2016 ha fatto segnare un rialzo del 2% nelle quotazioni immobiliari di Sassari.

Nel **Centro Storico** si evidenzia un mercato dinamico caratterizzato da una domanda prettamente ad uso investimento che si concentra su appartamenti di piccolo taglio. Gli investitori, infatti, mettono a reddito 25-35 mila € per monolocali o bilocali da concedere in locazione e ottenere una rendita annua lorda compresa tra il 9% e il 12%. A cercare casa in affitto sono soprattutto studenti universitari provenienti anche da altre città sarde e dal Continente, che preferiscono gli appartamenti alle stanze in condivisione: i monolocali costano 250 € al mese, i trilocali 320 € e si stipulano prevalentemente contratti di natura transitoria per una durata di 12 mesi. Appartamenti di grandi dimensioni o inseriti in contesti di pregio si possono acquistare nelle zone di piazza Italia, piazza Castello, Mercato Civico e nella parte alta di corso Vittorio Emanuele, dove una soluzione di 150-200 mq in buone condizioni e inserita in un palazzo del '700 costa tra 160 e 190 mila €. Importante anche la zona che si sviluppa nei dintorni dell'Università, dove ci sono palazzine di tipologia medio-grande e casette indipendenti: un appartamento di 220 mq in palazzine dei primi anni del '900 costa circa 500-700 € al mq, mentre un bilocale di 40 mq inserito in un palazzo del '600 e completamente ristrutturatosi valuta 1100-1300 € al mq.

Nelle zone di **Cappuccini e Prunizedda** il primo semestre 2016 ha visto prezzi ancora in leggero ribasso, ma c'è più movimento e si avverte una maggiore volontà di acquistare. La domanda proviene soprattutto da giovani coppie che spesso usufruiscono delle agevolazioni previste dal Mutuo Regionale e si orientano su trilocali dotati di box e terrazzo abitabile. Numerosi sono gli acquisti sostitutivi, spesso da parte di famiglie che cercano la casa più grande; non mancano gli investitori, che si concentrano esclusivamente in zona Cappuccini perché più vicina al centro e all'Università e ricercano trilocali e quadrilocali da affittare a studenti.

Piace molto la parte **Alta di Prunizedda**, dove sono presenti abitazioni realizzate a partire dagli anni '80 e apprezzate perché è possibile parcheggiare nelle corti interne. Per una soluzione da ristrutturare si spendono 1100 € al mq, per abitazioni rimesse a nuovo si toccano 1500 € al mq, mentre quelle nuove, che si estendono fino alla vallata di Monte Bianchinu, si devono mettere in conto 2000 € al mq. Zona Cappuccini si sviluppa intorno alla chiesa dei frati cappuccini di Sassari ed è composta da abitazioni realizzate nei primi anni del '900, da ville in stile liberty e da appartamenti costruiti tra gli anni '50 e '60. I valori sono di 800-1000 € al mq per abitazioni da ristrutturare e di 1000-1300 € al mq per soluzioni già rimodernate.

La domanda di soluzioni in affitto proviene principalmente da famiglie e studenti. Il canone di un trilocale vuoto è di 400 € al mese, uno già ristrutturato e arredato costa 450 € al mese, mentre i quadrilocali costano 500-550 € al mese e si ricercano arredati anche solo parzialmente. Da segnalare una buona domanda da parte di studenti, sia sardi sia stranieri del progetto Erasmus: un posto letto in stanza doppia costa 100 € al mese, mentre uno in stanza singola sale a 180 € al mese.

Nei quartieri **Carbonazzi, Luna e Sole e Serra Secca** la prima parte del 2016 ha visto prezzi sostanzialmente stabili e un mercato dinamico con transazioni in aumento e tempistiche medie di compravendite in diminuzione, che adesso si attestano a 2 mesi se l'immobile è proposto al giusto prezzo di mercato. Le richieste provengono da giovani coppie al primo acquisto e da famiglie alla ricerca della casa di sostituzione: il taglio più richiesto è il trilocale termoautonomo, con doppi servizi, cucina abitabile e inserito in un palazzo con ascensore su cui impiegare 115-120 mila €.

La zona più richiesta è il quartiere "Luna e Sole" grazie alla qualità medio-alta degli immobili presenti, spesso con giardino condominiale e generalmente realizzati tra gli anni '70 e gli anni '80: un appartamento in buono stato si attesta a 1500 € al mq, per le villette singole si arriva a 300-350 mila € e per quelle a schiera a 180-200 mila €. Piace anche zona Serra Secca, che negli ultimi anni ha evidenziato un buono sviluppo edilizio grazie al Piano di Zona: gli appartamenti sono in classe B/A, sono dotati di box e cantina e sono stati venduti a 2000 € al mq, mentre gli ultimi palazzi in costruzione sono proposti a circa 2500 € al mq, quotazione che però si scontra con la disponibilità di spesa media della zona. Per quanto riguarda l'usato, un bilocale costa 1500-1700 € al mq, un trilocale vale 1550-1650 € al mq, le soluzioni indipendenti 300-350 mila € e quelle bifamiliari 180-220 mila €. La parte alta del quartiere Carbonazzi si è sviluppata negli anni '80 con edilizia popolare e cooperativa che costa circa 1200 € al mq; la zona bassa, invece, è più residenziale, risale agli anni '70 e gli immobili si valutano in media 1400 € al mq.

Attivo il mercato delle locazioni alimentato prevalentemente da giovani coppie che si orientano su appartamenti già arredati e in buone condizioni interne. Il canone di un bilocale è di 400-450 € al mese, mentre per i trilocali si arriva a 500 € al mese; i contratti utilizzati sono quasi sempre a canone libero 4+4.

I precedenti ribassi dei prezzi, i convenienti tassi sui mutui e la possibilità di sfruttare le agevolazioni previste dal Mutuo Regionale stanno influenzando positivamente il mercato immobiliare nelle zone **di Li Punti, Sant'Orsola e Ottava**. Si avverte più fiducia da parte dei potenziali acquirenti che mostrano maggiore volontà di comprare, pertanto le richieste sono in aumento e provengono soprattutto dalle giovani coppie. Piacciono le tipologie con doppi servizi, terrazzo abitabile e seconda camera doppia, per una disponibilità di spesa che va da 80-120 mila € di un trilocale a 115-140 mila € di un quadrilocale.

In generale la maggior parte della domanda riguarda le soluzioni indipendenti, che si trovano perlopiù nella zona dell'Agro, che infatti è l'area dove si effettua il maggior numero di compravendite. Qui ci sono villette singole e a schiera circondate da terreno ed eventualmente da frutteto o uliveti: le metrature variano da 80 a 250 mq e le quotazioni oscillano da 100 mila a 200 mila €. A seguire nelle preferenze dei potenziali acquirenti c'è il quartiere Li Punti, che si è sviluppato negli ultimi decenni ed è apprezzato per la tranquillità e per i servizi offerti. Gli appartamenti in condominio si valutano a 115-120 mila €, mentre per le villette a schiera si mettono in conto prezzi medi di 240-300 mila €. La parte storica di Sant'Orsola costituisce un mercato a sé stante perché è caratterizzata per la presenza di ville importanti, talvolta anche d'epoca, a cui si rivolge una clientela con una buona capacità di spesa: i prezzi, infatti, partono da 180 mila € e possono toccare 350-400 mila €. La parte Nord di Sant'Orsola è stata realizzata tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 fino ai giorni nostri, quasi interamente da parte di cooperative, e piace perché è più commerciale e ottimamente servita dalla "Buddi Buddi", la SP60 che collega questa zona con il mare e il centro della città. Qui si registrano prezzi compresi tra 80 e 110 mila € per trilocali di 80 mq, pressoché le stesse cifre della zona Sud di Sant'Orsola, la cui offerta edilizia è di qualità medio-alta e risale alla fine degli anni '90. Tra Sassari e Porto Torres sorge Ottava, dove le quotazioni più basse scontano il posizionamento lontano dai servizi principali: a titolo di esempio, un trilocale usato e in buono stato di 80 mq costa circa 100 mila € e tra 120 e 125 mila € se di nuova realizzazione.

Sul mercato delle locazioni si registrano richieste provenienti da giovani coppie e trasfertisti, che ricercano bilocali e trilocali. I canoni sono compresi tra 300 e 500 € al mese e il contratto maggiormente stipulato è il 4+4.

Nelle zone di **Lu Fangazzu, San Giuseppe e San Paolo** il primo semestre 2016 ha visto prezzi relativamente stabili, con un leggero calo soltanto sulle tipologie più popolari. Il mercato sembra essersi risvegliato, infatti aumenta il numero di richieste e di compravendite e le trattative si concludono più velocemente, adesso nell'ordine di tre mesi se l'immobile è proposto al giusto prezzo di mercato, a fronte di una media di sei mesi. La domanda residenziale proviene dalle giovani coppie, che impiegano 100-110 mila € per i trilocali o 150-160 mila € per i quadrilocali: l'appartamento-tipo deve essere situato a un piano medio-alto, dotato di cucina abitabile separata dal soggiorno e due camere da letto matrimoniali. Non mancano le richieste da parte di investitori, spinti dalla presenza dell'Università, che mettono a reddito 160-180 € al mese per una stanza singola.

Chi cerca con questa finalità si rivolge generalmente in zona San Giuseppe, perché centrale e a ridosso delle facoltà universitarie. Qui sono presenti palazzi degli anni '60-'70 che hanno quotazioni medie di 1000 € al mq, ma possono toccare 1100-1200 € al mq se ben tenuti e provvisti di ascensore. Molto apprezzata anche zona Lu Fangazzu perché verde e offre appartamenti in piccoli contesti condominiali in edilizia civile degli anni '70-'80: le quotazioni di una soluzione usata sono di 1200-1300 € al mq, per una di nuova costruzione la spesa è di 2000 € al mq. San Paolo ha caratteristiche molto simili a Lu Fangazzu, è una zona semicentrale costruita negli anni '80, le cui quotazioni medie per l'usato sono di 1200-1300 € al mq.

Da segnalare una buona domanda di box e posti auto, in particolare nell'area centrale di San Giuseppe dove si registrano maggiori difficoltà di parcheggio. Il prezzo di un box singolo oscilla tra 15 e 18 mila €, per l'acquisto di un posto auto scoperto la spesa scende a 5000 € ed infine il posto auto coperto costa circa 7000 €.

La prima parte dell'anno ha visto prezzi sostanzialmente stabili a **Monserato** e in leggero aumento a **Porcellana**, principalmente perché sono aumentate le compravendite di tagli medio-grandi da utilizzare come prima casa. A questa finalità, infatti, le famiglie destinano 150-180 mila € a fronte dei 100-110 mila € a disposizione degli investitori: le prime ricercano trilocali o quadrilocali in buone condizioni con cucina abitabile e preferibilmente dotate di doppi servizi, invece gli investitori cercano o bilocali da affittare a specializzando o quadrilocali, anche da ristrutturare e con minori servizi, da affittare agli studenti.

Grazie alla sua maggiore centralità e alla presenza di tutti i principali servizi, il quartiere più richiesto è sempre Porcellana, sorto a partire dagli anni '50 ma che ha avuto la sua maggiore espansione negli anni '70: qui è possibile acquistare appartamenti da ristrutturare a circa 1000 € al mq, mentre per le soluzioni già ristrutturate i prezzi salgono mediamente a 1300-1400 € al mq. I valori cambiano nelle zone Ospedali e San Pietro: la prima è più recente e bisogna considerare circa 100 € al mq in più rispetto alla media, mentre San Pietro è più vetusta, pertanto le quotazioni scendono di 100 € al mq. Nuove abitazioni possono essere acquistate in via Amendola, dove è stata ultimata una delle due palazzine previste in progetto e attualmente i valori oscillano tra 2000 e 2500 € al mq. Adiacente a zona Porcellana, ma leggermente più defilata (in zona collinare) si trova zona Monserato, quartiere nato tra la fine degli anni '70 e gli anni '80 a cui si rivolgono maggiormente persone che già ci abitavano: qui i valori medi sono di circa 900 € al mq, che possono salire a 1000 € al mq se le abitazioni sono ben tenute e ristrutturate. Da segnalare che il Comune ha iniziato la realizzazione della nuova pista ciclabile che collegherà tutte le facoltà universitarie e potrebbe essere attrattiva in futuro.

Attivo il mercato delle locazioni grazie alla presenza delle facoltà universitarie e dell'ospedale. Una camera singola costa tra 160 e 200 € al mese, monolocali e bilocali si affittano a 300-400 € al mese, ma il canone

può salire a 450 € se sono tenuti bene e arredati con mobili di qualità. I contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio e quelli a canone concordato specifici per gli studenti.

Sono sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari al **Monte Rosello**, eccetto un lieve aumento nell'area di piazza del Sacro Cuore. La domanda si concentra sul segmento delle prime case e proviene sia da famiglie alla ricerca dell'abitazione sostitutiva sia da single e giovani coppie che usufruiscono dell'aiuto del mutuo. Poiché sono più costosi e considerati troppo grandi, i quadrilocali stanno incontrando qualche difficoltà, infatti gli appartamenti più venduti sono i trilocali e il budget difficilmente supera 100 mila €

Il Monte Rosello è un rione medio-popolare sorto negli anni '20 e sviluppatosi fino ai giorni nostri, in particolare negli ultimi vent'anni, a seguito della demolizione progressiva di vecchi fabbricati e della successiva ricostruzione di appartamenti di concezione moderna. Non ci sono zone più richieste rispetto ad altre, tuttavia le compravendite sono più veloci nell'area di via Pascoli, che è la direttrice principale del Monte Rosello e costituisce la prima via di accesso a Sassari per chi proviene dal mare. Qui l'offerta edilizia è prettamente popolare, con prezzi che oscillano intorno a 1000 € al mq, ma le soluzioni più recenti si valutano 1500-1600 € al mq. Popolare anche l'area che si estende attorno a piazza del Sacro Cuore, dove ci sono stabili ex IACP degli anni '40-'50 che spesso hanno bisogno di ristrutturazione, pertanto i prezzi sono contenuti e si attestano a 900 € al mq. Risale alla fine degli anni '90 lo sviluppo di Baddimanna, quartiere periferico dove la tipologia maggiormente presente è il trilocale che si scambia a prezzi medi di 1000 € al mq. Le zone più residenziali e più costose del Monte Rosello si sviluppano attorno a piazza San Francesco, via Beniamino Gigli e via Pighiaru (in particolare in zona "La Scala"): nelle prime due le villette a schiera costano mediamente 1600-1700 € al mq, ma in zona "La Scala" si parla di valori intorno a 200 mila € (i valori più alti si incontrano se si gode della vista sulla vallata); gli appartamenti, invece, si scambiano a 1400 € al mq.

Al mercato delle locazioni si rivolgono soprattutto single e giovani coppie, i tagli più richiesti sono bilocali e trilocali e i canoni mensili si attestano rispettivamente a 350-400 € e 400-450 € (i trilocali possono arrivare a 500 € se ben tenuti e rifiniti). I contratti maggiormente stipulati sono quelli a canone concordato, mentre chi entra in affitto per brevi periodi generalmente ne sottoscrive di natura transitoria.