

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.

CAGLIARI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del testo integrale di seguito)

PREZZI: -1,4% nel I sem 2016

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Cagliari sono diminuite dell'1,4%. Il mercato risulta più dinamico nelle zone centrali e in quelle dove l'offerta è qualitativamente buona; al contrario, soffre ancora nelle aree più popolari e periferiche.

Non mancano gli investitori, attivi soprattutto in Centro, dove acquistano soluzioni storiche per avviare B&B o affittacamere.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (44,5%), seguita dal quadrilocale (25,1%). I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 169 mila € nel 32,7% dei casi e tra 170 e 249 mila € nel 29,1% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in leggero aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un rialzo dell'1,1% sui bilocali e del 2,8% sui trilocali. Interessante la domanda di locazione nelle zone centrali e nelle zone a ridosso delle facoltà universitarie.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Cagliari nei primi sei mesi del 2016: in città sono state registrate 728 transazioni, in aumento del 33,8% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 1.815 (+18,5%). Anche gli altri principali capoluoghi di provincia (Nuoro, Oristano e Sassari) hanno evidenziato variazioni positive; la Sardegna chiude il semestre con 5.821 transazioni, in aumento del 27,1% rispetto al primo semestre 2015.

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE

Cagliari: più compravendite e tempi di vendita in diminuzione

A Cagliari nella prima parte del 2015 i valori immobiliari sono diminuiti dell'1,4% rispetto al semestre precedente.

Quotazioni stabili a **Stampace e Punici** e in leggero ribasso a **Sant'Avendrace** a causa dell'elevata offerta ancora presente nella zona. La domanda residenziale si concentra prevalentemente a Punici e Sant'Avendrace e proviene sia da giovani coppie sia da anziani, le prime perché sono attratte dai locali notturni e gli altri per la comodità dei servizi e dei mezzi pubblici. I tagli più richiesti sono trilocali e quadrilocali, sia come prima casa sia come investimento, soprattutto a Stampace: chi punta ad affittare agli studenti si orienta su appartamenti con 3-4 camere da letto, chi opta per i professionisti cerca al massimo trilocali, mentre coloro che intendono avviare B&B o affittacamere ricercano abitazioni prevalentemente indipendenti e impreziosite da caratteristiche tipiche, che si possono trovare soprattutto su corso Vittorio Emanuele.

Stampace si trova in pieno Centro Storico, nelle vicinanze dell'Università e del Porto, e negli ultimi tempi è interessata da lavori di ripavimentazione del lastricato e di migliorie all'arredo urbano che proseguono tutt'ora. Stampace Alta è storica ed è caratterizzata da abitazioni realizzate tra la fine dell'800 ed i primi anni del '900, dove il medio usato si vende a 1500 € al mq. Più signorile la zona di Stampace Bassa, in particolare nell'area di via Mameli e viale Trieste, dove l'edilizia risale tra gli anni '60 e gli anni '80: si tratta di abitazioni luminose, dotate di verande e balconi che, se in buone condizioni, si vendono a 2000 € al mq. *Sant'Avendrace* è sorta come zona popolare a partire dagli anni '20, sviluppatasi tra gli anni '50 e '60 e caratterizzata da palazzine realizzate anche negli ultimi vent'anni. Si tratta di una zona ben posizionata, comoda per raggiungere il centro e per uscire dalla città, ma i prezzi cambiano a seconda della porzione di riferimento: viale Sant'Avendrace, infatti, offre palazzine prestigiose realizzate tra gli anni '70 e la fine degli anni '90, dotate di box e cantina, che si valutano 1500 € al mq, ossia 200-300 € al mq in più rispetto alle sue traverse, dove si trova edilizia più popolare sorta negli anni '40-'50. Mercato completamente diverso a Punici, quartiere nato negli anni '20-40 e caratterizzato da ville singole e palazzi in stile Liberty, al cui

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

interno ci sono appartamenti di grandi dimensioni: i prezzi dell'usato oscillano intorno a 2000 € al mq e possono salire a 3000 € al mq nel caso di soluzioni ben ristrutturate.

Al mercato delle locazioni si rivolgono famiglie, giovani coppie, lavoratori trasfertisti e studenti. La tipologia più richiesta è il trilocale, che costa 650-700 € al mese se arredato e 500-600 € al mese se vuoto; i contratti maggiormente stipulati sono quelli a canone concordato 3+2 con cedolare secca.

Prezzi stabili nelle zone di **San Benedetto-Mercato e Fonsarda**, eccetto un lieve aumento a **San Carlo** dovuto alla presenza di appartamenti di nuova costruzione che hanno avuto un ottimo riscontro sul mercato. I proprietari si mostrano più disponibili ad abbassare le proprie richieste, pertanto le compravendite si realizzano in tempi più rapidi, adesso nell'ordine di 2-3 mesi. La domanda proviene per lo più da giovani coppie alla ricerca della prima casa e investitori: le prime hanno un budget di 200-220 mila € che prediligono trilocali o quadrilocali inseriti ai piani alti e dotati di box auto, mentre gli investitori provengono dall'entroterra e optano per quadrilocali da destinare ai figli studenti, affittando nel frattempo una o più stanze, per una spesa massima di 150-180 mila €.

La zona di *San Benedetto* è sorta tra gli anni '50 e '70, piace perché è luminosa, residenziale, comoda e ben servita da mezzi pubblici, banche, negozi e supermercati: i valori partono da 1900-2000 € al mq per le tipologie da ristrutturare e arrivano a 2500-2600 € per soluzioni già ristrutturate e posizionate ai piani alti. Più decentrata l'area di *San Carlo*, caratterizzata dalla presenza di palazzine ex IACP realizzate negli anni '50 che si valutano 1600 e 1800 € al mq in buono stato con parcheggio annesso. Tra San Carlo e San Benedetto si posiziona Fonsarda, zona sorta anch'essa negli anni '50 e con quotazioni intermedie rispetto alle due aree precedentemente descritte. Chi volesse acquistare tipologie di recente costruzione può orientarsi verso via Ciusa, in zona San Carlo, dove tra il 1995 ed il 2005 sono state costruite nuove abitazioni vendute attualmente a 2600-2700 € al mq. Da segnalare la realizzazione di due operazioni immobiliari nell'area di via Biasi, tra San Carlo e Pirri, in cui i trilocali si vendono a 250-270 mila €.

La domanda di appartamenti in affitto è in diminuzione, principalmente perché adesso si punta direttamente all'acquisto. A cercare casa in locazione sono soprattutto studenti che, grazie agli ottimi collegamenti con le aree universitarie, affittano appartamenti di 5 locali a 700-750 € al mese. Il canone di un trilocale oscilla tra 600 e 650 € al mese ed i contratti utilizzati sono a carattere transitorio da 12 mesi oppure a canone concordato da 3 anni più 2, sempre con cedolare secca.

Andamento ambivalente a **IsMirrionis e San Michele**. Nella prima zona il mercato è dinamico e i prezzi sono rimasti stabili, mentre San Michele ha evidenziato un calo dei valori, in quanto è un quartiere prettamente popolare a cui si rivolgono coloro che non riescono a comprare a IsMirrionis o Sant'Avendrace. Le richieste provengono soprattutto da giovani coppie e famiglie, ma non mancano single e famiglie monoreddito che spesso si avvalgono del mutuo, talvolta richiedendo un importo che si avvicina al prezzo dell'immobile. Il taglio più richiesto è il trilocale, a seguire ci sono bilocali e quadrilocali, mentre ci sono più difficoltà nella vendita dei tagli più grandi: si presta molta attenzione alle spese condominiali, si preferiscono i piani alti quando il palazzo è dotato di ascensore, viceversa la scelta ricade necessariamente sui piani bassi e tra i parametri ritenuti importanti ci sono la cucina abitabile e il posto auto (specialmente nella parte alta di IsMirrionis). Un segmento minore, ma comunque consistente, delle transazioni avviene a scopo di investimento. A comprare sono genitori di studenti che impiegano 100-115 mila € per quadrilocali a IsMirrionis con l'intenzione di affittare una stanza per rientrare delle spese sostenute.

Grazie alla sua centralità, agli ottimi collegamenti e alla presenza di tutti i principali servizi, delle facoltà universitarie e dell'Ospedale, la zona più richiesta è IsMirrionis, mercato a cui si rivolgono tante persone provenienti dall'hinterland cagliaritano e dall'entroterra sardo. L'area di IsMirrionis è sorta negli anni '60 e vede quotazioni medie di 1300-1400 € al mq per abitazioni in buone condizioni, tuttavia in via IsMaglias e

via IsMirrionis i prezzi salgono a 1600 € al mq per una soluzione da ristrutturare e a 2000 € al mq per una già rimessa a nuovo. La parte alta di IsMirrionis è sorta negli anni '70 nei pressi del Colle di Tuvixeddu, è un'area residenziale con condomini di stampo signorile e dotati di pertinenze: un trilocale di 70-80 mq costa 160-165 mila €, un bilocale di 60 mq si valuta 120-130 mila € e per un quadrilocale di 90-100 mq il prezzo sale a 180-190 mila €. Popolare, invece, l'edilizia di San Michele, quartiere sorto tra la metà degli anni '50 e la metà degli anni '70, dove una soluzione ristrutturata difficilmente supera 1000 € al mq. Le vie Abruzzi e Lunigiana identificano la parte più residenziale, caratterizzata da condomini di 20-40 appartamenti realizzati negli anni '70-'80 tutti con posto auto: i prezzi sono di 105-110 mila € per un bilocale, 130-140 mila € per un trilocale e 170 mila € per un quadrilocale.

La domanda di soluzioni in affitto è molto alta, ma i proprietari richiedono solide referenze e garanzie. A muoversi sono soprattutto giovani coppie e famiglie e le tempistiche di locazione sono molto brevi, nell'ordine di 1-2 mesi. I bilocali si affittano a 400-450 € al mese, i trilocali a 550-600 € al mese e si stipulano contratti a canone concordato 3+2, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

Nell'area di **piazza della Repubblica e del Monte Urpinu** il primo semestre 2016 ha evidenziato prezzi stabili e un aumento della domanda. I tempi di vendita rimangono lunghi a causa delle tempistiche necessarie per approvare le pratiche dei mutui, ma in generale si nota più fiducia e una maggiore volontà di acquisto. A comprare sono giovani coppie e famiglie provenienti anche dall'hinterland cagliaritano, i tagli più ricercati sono trilocali e quadrilocali per una spesa massima intorno a 200 mila €. Tante sono le compravendite a scopo di investimento, spesso da parte di avvocati che ridimensionano i precedenti studi associati per acquistare bilocali, anche da ristrutturare, da adibire a seconda casa. Non mancano le compravendite a scopo di affitto, in questo caso gli investitori dispongono di liquidità immediata nell'ordine di 80-100 mila € e spesso tendono a spuntare prezzi più bassi.

Piazza della Repubblica è molto richiesta da parte di professionisti per l'avviamento di studi associati grazie alla presenza del Tribunale. Si tratta di un'area ben servita grazie alla presenza del capolinea della metropolitana leggera e di numerose attività commerciali; qui si possono acquistare soluzioni ex Ina Casa degli anni '50 oppure abitazioni civili degli anni '70, quasi sempre riqualficate: a titolo di esempio, una soluzione da ristrutturare di 100 mq costa 1750 € al mq, mentre una di 50 mq fino a 2000 € al mq. Molto richiesta anche l'area di Monte Urpinu-Bonaria, nei pressi di via Milano, perché residenziale e verde: qui è possibile acquistare appartamenti di 4 e 5 locali in buone condizioni a 300 mila €. Nella parte di Amsicora che si sviluppa verso la Fiera, nei pressi dello Stadio Sant'Elia, si trovano tipologie economiche degli anni '50 da 80 mq a 170 mila €, ma anche soluzioni degli anni '70, con uguali metrature, a 230 mila € se dotate di ascensore e vista panoramica sul mare. Edilizia popolare degli anni '50 si trova a La Palma, dove un trilocale di 80 mq con pertinenze costa 1600-1700 € al mq; i prezzi sono più elevati, invece, nel Quartiere del Sole, area ben servita che si è sviluppata negli anni '70 nei pressi del Poetto, dove si possono toccare 2700 € al mq per abitazioni ristrutturate con materiali di qualità. Sta incontrando qualche difficoltà la zona del Poetto, in quanto i proprietari chiedono 2100 € al mq, valore attualmente elevato per l'edilizia della zona, realizzata negli anni '70. Da segnalare, tuttavia, la completa riqualficazione di questa parte di Cagliari con il rifacimento del lungomare, la riassegnazione degli spazi da dedicare a bar e chioschi e la realizzazione di una nuova pista ciclopedonale.

Molto alta la domanda di appartamenti in affitto, ma i proprietari sono molto attenti alle garanzie e alle referenze dei potenziali inquilini. A muoversi sono prevalentemente giovani coppie e lavoratori trasfertisti, tuttavia ci sono richieste anche da parte di chi ha venduto la propria abitazione e ne sta cercando un'altra. Chi ha esigenze di affitto temporaneo stipula contratti di natura transitoria di durata annuale, altrimenti

vengono sottoscritti contratti a canone concordato 3+2 e in misura minore quelli a canone libero 4+4, ma sempre con cedolare secca. I canoni mensili variano dai 300 € dei bilocali ai 1000 € degli attici arredati.

Nell'area compresa tra **via dei Giudicati, via San Benedetto, piazza della Repubblica, San Carlo Borromeo e il Teatro Lirico** i prezzi hanno evidenziato un lieve ribasso. Il mercato è risultato comunque dinamico, in particolare all'inizio dell'anno, infatti il numero di richieste e di compravendite sono in aumento e le tempistiche medie di compravendite si sono accorciate leggermente: se l'immobile è proposto al giusto prezzo di mercato, le trattative si concludono nel giro di tre mesi, altrimenti possono toccare i sei mesi. Negli ultimi tempi sta aumentando la domanda da parte di piccoli risparmiatori che rinunciano alle rendite finanziarie per investire nel mattone: costoro hanno un budget massimo di 200 mila €, che utilizzano per appartamenti ubicati il più possibile nelle zone più centrali. A cercare la prima casa sono sia giovani coppie sia professionisti con reddito consolidato, che si orientano su quadrilocali per una spesa (comprensiva di lavori di ristrutturazione) di 300 mila €.

La zona più richiesta si sviluppa tra le vie Alghero, Farina e Dante poiché prestigiose e rappresentative del centro della città: le abitazioni degli anni '50-'60 ben tenute anche se da ristrutturare si valutano 2100-2200 € al mq, mentre si arriva a 2500-2600 € al mq se sono state rimodernate non più di una ventina d'anni fa. Sempre richiesta via Dante, una delle principali arterie di Cagliari che incrocia piazza della Repubblica, dove l'edilizia degli anni '50 si estende accanto alle nuove costruzioni realizzate negli ultimi tempi: si tratta di bilocali e trilocali, tutti con posto auto, venduti tra 3200 e 3300 € al mq. Poco lontano da qui, attraversando il Parco della Musica, si incontra via dei Giudicati, area densamente edificata e caratterizzata da immobili realizzati tra la metà degli anni '60 e i primi anni '70 che però incontrano delle difficoltà: si tratta, infatti, di grandi complessi condominiali composti spesso da 4-5 unità abitative per ciascuno degli 8 piani, spesso senza posto auto e riscaldamento, dove una soluzione allo stato originario costa 1700 € al mq e una già ristrutturata, con allacciamento del riscaldamento, 2100-2200 € al mq. San Carlo Borromeo è sorta nella metà degli anni '50 con edilizia popolare ex IACP e ospita appartamenti di grandi dimensioni in contesti condominiali contenuti, che allo stato originario si valutano 1400-1500 € al mq e se già ristrutturati raggiungono un massimo di 2000 € al mq. San Benedetto, in particolare quella ad ovest di via Dante dove sorgono il Mercato Civico e il Teatro Lirico, è una grande area omogenea dove si trovano costruzioni di buona caratura, con prezzi e tipologie costruttive molto vicine a quelle del centro cittadino. Qui sono presenti alcune palazzine signorili in stile Liberty nate negli anni '40 oppure palazzine degli anni '60 di stampo moderno (abbandono della struttura in muratura portante e utilizzo del cemento armato) con appartamenti di ampie metrature. I valori oscillano da 1600-1700 € al mq per gli immobili da ristrutturare a 2400-2500 € al mq per quelli ristrutturati di recente. A ridosso di via Dante e del Teatro Lirico fanno eccezione solo alcune palazzine risalenti alla metà degli anni '50 nate in edilizia popolare ex IACP: i prezzi sono leggermente inferiori e più simili a San Carlo Borromeo, che vanno da 1400-1500 € al mq per gli immobili allo stato originale ai 1900-2000 € al mq degli appartamenti ristrutturati di recente.

MERCATO IMMOBILI PER L'IMPRESA CAGLIARI

CAPANNONI

In difficoltà il mercato dei capannoni: la domanda è poca, i valori immobiliari sono scesi ulteriormente e le trattative si protraggono per lungo tempo. Si punta a soluzioni di altezza compresa tra 7 e 11 metri in modo da sviluppare la propria attività in verticale o per inserire macchinari ingombranti, di dimensione compresa

tra 500 e 3000 mq, dotate di comodo spazio di manovra e non di rado ubicate nella nuova zona industriale di Casic perché è possibile godere delle agevolazioni fiscali previste per la ristrutturazione.

Tra le aree industriali più attive ci sono Casic Est e Casic Ovest, nei pressi dell'aeroporto di Elmas, oppure le zone di viale Elmas, viale Monastir, SS 130/ 131 ed SS ex 131. Lungo le statali SS 130 e 131 si concentrano attività di produzione e artigianato, nelle altre aree più vicine all'aeroporto i capannoni sono utilizzati come depositi o per attività di stoccaggio merci e spedizione, mentre nelle altre zone sono attivi carrozzieri, meccanici, gommisti o grossisti. Le zone di Casic, viale Elmas e viale Monastir hanno prezzi e canoni molto simili, che vanno da 300 a 850 € al mq in caso di compravendita e 3000-3500 € al mese per l'affitto; si tratta dei valori dell'usato, in quanto per le soluzioni nuove le quotazioni si aggirano tra 1000 e 1500 € al mq e i canoni tra 96 e 120 € al mq annuo. Nei pressi delle vie di comunicazione il valore medio è 700 € al mq e il canone di locazione 36 € al mq annuo, ma le tipologie in migliori condizioni e meglio collegate con le strade di comunicazione possono toccare 1000 € al mq e 40 € al mq annuo. Da segnalare che lungo la SS131 sono stati realizzati nuovi capannoni il cui prezzo di vendita tocca al massimo 1500 € al mq e può essere affittato a 48-60 € al mq annuo.

NEGOZI

Abbastanza dinamico il settore commerciale nelle zone più centrali e con alto passaggio pedonale e molto rallentato nelle strade più interne. La maggioranza delle trattative riguarda l'affitto, tuttavia non mancano le compravendite, che si concentrano su soluzioni di 80-100 mq che non costino più di 180 mila €: gli utilizzatori finali preferiscono il Centro Storico, mentre gli investitori si orientano sulle strade che possano garantire un rendimento annuo lordo dell'8-10%. Chi vuole avviare un'attività di ristorazione cerca soluzioni di 150-200 mq dotate di canna fumaria o cappa con filtro a carboni attivi, mentre chi intraprende attività legate alla vendita di abbigliamento e calzature opta per metrature comprese tra 70 e 100 mq concentrate sulle vie di passaggio. Nel Centro Storico le attività più presenti sono ristoranti, pub e B&B, i negozi di abbigliamento e calzature si trovano principalmente su via Roma, via Manno, largo Carlo Felice e piazza Yenne, mentre le attività di somministrazione sono concentrate su corso Vittorio Emanuele. Da segnalare che proprio il Centro Storico è interessato da interventi di riqualificazione, che porteranno alla sua completa pedonalizzazione: una parte dei lavori è già completata, il resto dovrebbe terminare entro 2-3 anni. I valori più alti si toccano sul primo tratto di largo Carlo Felice, nella parte più vicina alle vie dello shopping. Qui, infatti, i prezzi raggiungono 4000-4500 € al mq e gli affitti 840 € al mq annuo, a fronte di una media di 420-480 € al mq annuo su via Manno e il tratto finale di largo Carlo Felice. Commerciali anche via IsMirrionis, viale Sant'Avendrace e viale Trieste, dove i prezzi si attestano tra 1200 e 1600 € al mq e canoni compresi tra 100 e 140 € al mq annuo. In generale i valori dei negozi sulle vie di passaggio sono compresi tra 1400 e 2200 € al mq, mentre per l'affitto la spesa oscilla tra 300 e 360 € al mq annuo; sulle vie non di passaggio le quotazioni scendono a 600-700 € al mq e i canoni non superano 44-60 € al mq annuo. Le zone più periferiche della città soffrono maggiormente e questo influisce anche sui valori immobiliari, infatti i prezzi e i canoni non superano 500 € al mq e 72 € al mq annuo.

La domanda di negozi nell'area semicentrale di Cagliari è orientata prevalentemente verso l'affitto. A comprare i negozi, infatti, ci sono solo piccoli risparmiatori che mettono a reddito non oltre 200 mila € per soluzioni fino a 80 mq ubicate su vie di passaggio che possano rendere il 9-10% annuo lordo. All'affitto si rivolgono perlopiù commercianti italiani che aprono attività legate alla ristorazione, anche se non sempre si riesce a trovare la tipologia dotata di canna fumaria. In generale la preferenza ricade su negozi di 50-60 mq, con almeno un punto luce, ubicata il più possibile in Centro e inserita in una via di passaggio.

Una delle zone più commerciali di Cagliari è via Pasquale Paoli, dove si incontrano i valori più alti: 2200 € al mq per la compravendita e 300 € al mq annuo per l'affitto. Prezzi e locazioni scendono, invece, nelle zone di

via Alghero, via Sonnino, via Pergolesi e via San Benedetto perché, seppur sempre semicentrali, hanno un passaggio pedonale inferiore: una soluzione in buono stato si acquista a 1600 € al mq e la si affitta a 240 € al mq annuo. Grazie ai valori più bassi (120 € al mq annuo), si segnala il buon andamento del mercato lungo le strade non di passaggio, richieste soprattutto per iniziare attività artigianali o per avviare laboratori.

Il mercato degli uffici vede prezzi e canoni sostanzialmente stabili nel semicentro e una preferenza per l'affitto rispetto all'acquisto. Le richieste provengono soprattutto da professionisti (avvocati e commercialisti in primis) che aprono studi associati per risparmiare sulle spese e cercano soluzioni di 70-80 mq, già in buono stato e cablate. Incidono in misura minore le compravendite ad uso investimento, per i quali si destina un budget compreso tra 160 e 170 mila €.

Tra le zone più richieste c'è piazza Repubblica, dove ha sede il Tribunale. Qui una soluzione di medie dimensioni (70-80 mq) si affitta a 700-800 € al mese, a fronte di una media di 120 € al mq annuo e 1700 € al mq per altre strade come via Tuveri e via Dante Alighieri.

UFFICI

Quotazioni in ribasso per quanto riguarda gli uffici, mercato attivo soprattutto sulla locazione, mentre ad acquistare sono in genere persone che ne cambiano la destinazione d'uso in residenziale. La domanda proviene soprattutto da professionisti, avvocati, commercialisti, ingegneri e consulenti del lavoro per l'avviamento di studi professionali. Da qualche semestre a questa parte si tende a ridurre gli spazi per contenere i costi, tuttavia si ricercano comunque zone prestigiose per esigenze di rappresentanza e visibilità. Per essere appetibili sul mercato, inoltre, gli uffici devono essere dotati di cablaggio, impianto di climatizzazione, doppi servizi e parcheggi.

Una delle zone più richieste è quella che si sviluppa attorno al Tribunale, dove gli uffici si possono affittare a 75-110 € al mq annuo e comprare a 2500-2800 € al mq. Grazie alla vista sul mare e agli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, del Centro Storico piacciono soprattutto le zone vicine al Porto, via Roma, corso Vittorio Emanuele e piazza Yenne. Affittare un ufficio in queste aree della città comporta una spesa compresa tra 85 e 110 € al mq annuo, per l'acquisto invece le cifre sono comprese tra 2500 e 3000 € al mq (per tipologie in buono stato).

LABORATORI

Si richiedono laboratori soprattutto in affitto e la domanda proviene principalmente da artigiani come ad esempio falegnami, scultori e pittori che hanno bisogno di soluzioni almeno 7 metri. I laboratori si trovano in genere al pian terreno di palazzi residenziali, il canone di locazione medio è di circa 40 € al mq annuo mentre i prezzi sono compresi tra 1000 e 1200 € al mq.

La domanda di questo tipo di soluzioni si concentra nella periferia di Cagliari e proviene da piccoli artigiani o da commercianti che intendono utilizzarle come piccolo deposito (rivolgendosi però nelle zone almeno semicentrali). Per la locazione di un laboratorio di 50-70 mq si mettono in conto tra 400 e 500 € al mese.