

CAGLIARI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

Variazione percentuale prezzi: -0,8% nel I sem 2019 su II sem 2018

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I semestre 2019
-3,0%	+0,3%	-5,4%	-7,9%	-9,7%	-5,3%	-3,4%	-2,8%	-5,2%	-2,2%	-0,8%

Nel primo semestre del 2019 a Cagliari i prezzi sono diminuiti dello 0,8% e si registrano ancora lievi contrazioni negli altri capoluoghi di provincia.

Sono in lieve calo le quotazioni immobiliari nel **Centro storico**. La domanda è composta soprattutto da investitori che in fase di trattativa spesso riescono ad ottenere leggeri ribassi con l'obiettivo di massimizzare i rendimenti. La maggior parte degli investitori compra per avviare attività di B&B, case vacanza e affittacamere. Nei prossimi anni il Centro storico sarà oggetto di importanti interventi di recupero: ad esempio stanno per partire i lavori per la realizzazione della metropolitana e nei prossimi 5 anni saranno realizzati lavori di riqualificazione delle strade, dell'illuminazione ed delle facciate di alcuni palazzi. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una domanda sempre molto sostenuta. Quotazioni stabili in zona **Genneruxi**. Il mercato è vivace ed è alimentato soprattutto da famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Le richieste si focalizzano sui quattro locali con metrature comprese tra 100 e 120 mq, tipologia molto presente in questa area della città. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, in questo caso la scelta ricade generalmente su monolocali e bilocali. A **Barracca Manna** si evidenzia un mercato residenziale, con richieste da parte di famiglie in cerca dell'abitazione principale. Molto buona la domanda di abitazioni in affitto, anche grazie alla vicinanza con due importanti strutture ospedaliere. **Monte Urpinu, Piazza della Repubblica e Bonaria** hanno prezzi mediamente più alti rispetto ad altri quartieri di Cagliari. La domanda di acquisto proviene sia da famiglie in cerca della prima casa sia da investitori. Il quartiere negli ultimi anni è stato impreziosito dalla realizzazione di piazza Maxia che ha apportato un ulteriore miglioramento alla zona dal punto di vista urbanistico. Sono stabili le quotazioni immobiliari in **zona Pirri** nella prima parte del 2019. Il mercato è vivace ed è alimentato anche da investitori in cerca di bilocali e trilocali da mettere a reddito. L'investimento medio per l'acquisto di un bilocale si attesta tra 100 e 120 mila €.

DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (48,3%). I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 249 mila € nel 32,5% dei casi.

LOCAZIONI

L'andamento dei canoni di locazione vede un lieve aumento del 2,6% sui bilocali e dello 0,9% sui trilocali. Interessante la domanda di locazione nelle zone centrali e nelle zone a ridosso delle facoltà universitarie.

COMPRAVENDITE

Lieve decrescita del numero di compravendite a Cagliari nei primi sei mesi del 2019 rispetto allo stesso periodo del 2018: in città sono state registrate 820 transazioni, (-5,2%), mentre la provincia chiude con 2.288 (+12,4%).



TESTO INTEGRALE

CAGLIARI: la riqualificazione cittadina migliora la qualità del vivere e fa bene al mercato della casa. Aumentano gli investitori

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Cagliari hanno registrato un calo dello 0,8%.

Sono in lieve calo le quotazioni immobiliari nel **Centro storico**. La domanda è composta soprattutto da investitori che in fase di trattativa spesso riescono ad ottenere leggeri ribassi con l'obiettivo di massimizzare i rendimenti. La maggior parte degli investitori compra per avviare attività di B&B, case vacanza e affittacamere, nel 2018 le tipologie maggiormente richieste erano monolocali e bilocali mentre nel 2019 la tendenza è quella di scegliere tagli da 140-150 mq e dal valore compreso tra 150 e 180 mila € per poi frazionarli. Chi invece decide di mettere a reddito sul mercato classico degli affitti sceglie piccoli tagli dal valore compreso tra 60 e 80 mila €. Resta sempre il trilocale la tipologia più richiesta da chi compra la prima casa e si registra una particolare preferenza per i piani terra con ingresso indipendente. Sono comunque poche le compravendite di prima casa e si concentrano prevalentemente nella zona di Bonaria dove prevalgono i condomini degli anni '70. A Stampace Alta si trovano soluzioni cielo-terra in tufo di pregevole fattura, di dimensioni comprese tra 70 e 100 mq, con valori che vanno da 1500 € al mq per tipologie da ristrutturare a più di 2000 € al mq per abitazioni già ristrutturate. La parte Bassa di Stampace si estende lungo corso Vittorio Emanuele, la cui edilizia ottocentesca è stata oggetto di ristrutturazione e, in alcuni casi, sono stati costruiti ascensore e posto auto; in questo caso i prezzi si attestano a 2400-2500 € al mq. La zona della Marina piace perché è vivace, grazie al passaggio pedonale e ai locali, ed in alcune zone panoramica in quanto a ridosso del mare. Le tipologie sono storiche (XVIII-XIX secolo), realizzate in tufo e impreziosite da solai in legno con travi in ginepro a vista. Per soluzioni da ristrutturare si registrano prezzi intorno a 1500 € al mq, mentre per tipologie già ristrutturate i valori possono arrivare a 2200 € al mq e oltre. La strada principale del quartiere, via Roma, registra quotazioni più elevate essendo caratterizzata da palazzi storici e anche signorili con punte di 2500-3000 € al mq. Nella zona intorno al Castello i prezzi sono molto simili alla Marina. Si tratta dell'area più antica della città e presenta difficoltà di parcheggio ed alcune zone sono raggiungibili solo a piedi. Via Santa Croce è la parte più prestigiosa del quartiere Castello, da cui si gode di vista diretta sul mare e presenta valori medi di 2500-3000 € al mq. Da segnalare che in zona Bonaria è attivo un cantiere per la realizzazione di circa 20 appartamenti signorili e realizzati con finiture di pregio. Nei prossimi anni il Centro storico sarà oggetto di importanti interventi di recupero: ad esempio stanno per partire i lavori per la realizzazione della metropolitana e nei prossimi 5 anni saranno realizzati lavori di riqualificazione delle strade, dell'illuminazione ed delle facciate di alcuni palazzi. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni in Centro storico si registra una domanda sempre molto sostenuta: monolocali e bilocali si affittano mediamente a 500-550 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 600-700 € al mese. Nel 2019 si registra un ritorno ai contratti a canone libero da 4 anni più 4, richiesti in particolare dai conduttori, dopo anni in cui il contratto a canone concordato da 3 anni più 2 era il più stipulato.

Quotazioni stabili in zona **Genneruxi**. Il mercato è vivace ed è alimentato soprattutto da famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Le richieste si focalizzano sui quattro locali con



metrature comprese tra 100 e 120 mq, tipologia molto presente in questa area della città. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, in questo caso la scelta ricade generalmente su monolocali e bilocali: l'investimento medio per l'acquisto di un bilocale si attesta su 140-150 mila € ed il canone di locazione è di circa 600 € al mese. La zona di Genneruxi si sviluppa nella parte semicentrale di Cagliari, nelle immediate adiacenze del Centro. Si tratta di un'area residenziale che si è sviluppata prevalentemente negli anni '70. Tra le vie principali da ricordare via Oslo e via Monteverdi: in via Oslo è possibile acquistare tipologie luminose grazie alla presenza di parchi ed impianti sportivi, mentre l'area di via Monteverdi e delle sue traverse è apprezzata perché poco trafficata e tranquilla. In via Monteverdi una soluzione da 150 mq, completamente da ristrutturare, costa circa 280 mila €. Quotazioni simili si registrano anche in zona Amsicora, quartiere che si sviluppa intorno a via Curie e via Malpighi. Chi volesse acquistare ville a schiera può optare per il Quartiere Europeo dove si possono acquistare soluzioni semindipendenti degli anni '80 e '90. Una villa a schiera da 180 mq costa circa 300 mila €. Da segnalare in via Costantinopoli la presenza di un nuovo cantiere per la realizzazione di una palazzina con finiture di pregio. I valori del nuovo oscillano mediamente tra 3000 e 3500 € al mq.

A **Barracca Manna** si evidenzia un mercato residenziale, con richieste da parte di famiglie in cerca dell'abitazione principale. Le tipologie più richieste sono quelle indipendenti dotate di giardino e posto auto. Via Baracca Manna è l'area in cui si sviluppa la parte più datata del quartiere, che è sorta negli anni '80 ma dove ci sono anche tipologie degli anni '60. Si tratta dell'area più servita grazie alla presenza di mezzi pubblici, supermercati, farmacie e negozi. In questa zona del quartiere una tipologia ante '67 da 90 mq calpestabili con giardino costa circa 160 mila €. La restante parte di Barracca Manna vede la presenza di ville e villette di nuova e recente costruzione. Nell'area di via delle Ginestre partiranno a breve i lavori per la realizzazione di tipologie indipendenti composte da 4 locali divisi su due livelli e dotate di giardino e posto auto: i prezzi vanno da 200 a 245 mila €. Nell'area di via delle Agavi sono in costruzione bifamiliari indipendenti di ampie metrature i cui valori si attestano mediamente su 235 mila €. Da segnalare inoltre che negli ultimi anni tutta l'area di Barracca Manna è stata urbanizzata ed è stato realizzato un nuovo parco verde in via Fellini. Quella di via Tamburino Sardo è una delle aree più signorili dove si possono acquistare ampie ville degli anni '80 dislocate su 2 piani e dotate di giardini a 230-240 mila €. Molto buona la domanda di abitazioni in affitto, anche grazie alla vicinanza con due importanti strutture ospedaliere. A cercare casa in affitto sono single, coppie e lavoratori trasfertisti ed i canoni di locazione di trilocali nuovi ben arredati si attestano su 600 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero.

Monte Urpinu, Piazza della Repubblica e Bonaria hanno prezzi mediamente più alti rispetto ad altri quartieri di Cagliari. La domanda di acquisto proviene sia da famiglie in cerca della prima casa sia da investitori. Chi compra l'abitazione principale sceglie in genere trilocali e quattro locali, mentre gli investitori si focalizzano su bilocali e trilocali. Il capitale investito può variare tra 130 e 250 mila €, con investitori in arrivo anche dal nuorese. L'area di Monte Irpinu e di piazza della Repubblica si è sviluppata tra gli anni '50 e '60 ed è ben collegata al resto della città anche grazie alla presenza della fermata della metropolitana di piazza della Repubblica. Il quartiere negli ultimi anni è stato impreziosito dalla realizzazione di piazza Maxia che ha apportato un ulteriore miglioramento alla zona dal punto di vista urbanistico. In zona Monte Irpinu e piazza della Repubblica è possibile acquistare trilocali in buone condizioni a prezzi mediamente compresi tra 180 e 200 mila €. Zona Bonaria è l'area che si sviluppa a ridosso del Porto e del Santuario di Nostra Signora di Bonaria. Si tratta di un'area signorile dove sono



presenti anche ville. Per l'acquisto di un trilocale si spendono mediamente 250-300 mila €, ma i valori possono crescere notevolmente per tipologie particolarmente signorili. Da segnalare che in via Ancona è in fase di realizzazione una nuova palazzina realizzata in classe energetica A+ e con finiture di pregio.

Sono stabili le quotazioni immobiliari in **zona Pirri** nella prima parte del 2019. Il mercato è vivace ed è alimentato da coppie e famiglie in cerca della prima casa ma in qualche caso anche da investitori in cerca di bilocali e trilocali da mettere a reddito. L'investimento medio per l'acquisto di un bilocale si attesta tra 100 e 120 mila €. Il Centro storico di Pirri si sviluppa intorno a piazza Italia ed è caratterizzato dalla presenza di abitazioni realizzate a partire dai primi anni del '900. Per l'acquisto di un appartamento in buone condizioni si deve mettere in conto una spesa di 1400-1500 € al mq. Da segnalare che in molte zone di Pirri è incorso la demolizione di case indipendenti e la realizzazione di nuove palazzine: in zona Vesalio ad esempio il nuovo si vende a cifre comprese tra 1600 e 1950 € al mq. La zona di Is Bingias, dove si trovano anche case ex IACP, è ben servita grazie alla presenza della fermata della metropolitana del Centro commerciale Auchan ed è caratterizzata dalla presenza di tutti i servizi e di aree verdi. In questa area i prezzi di un usato in buone condizioni si attestano su 1600 € al mq. Zona Monreale è composta da strutture direzionali e da soluzioni residenziali. Si sviluppa intorno a via Bacone ed è comoda per il raggiungimento dell'Asse Mediana e gli Ospedali. In questo quartiere un buon usato costa mediamente 1650 € al mq. La domanda di abitazioni in affitto in zona Pirri è alta e proviene da coppie, famiglie studenti e lavoratori trasfertisti. Il canone di un bilocale è di 450-500 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 600 € al mese. I contratti più utilizzati sono quello a canone libero e quello a carattere transitorio.

