

CAGLIARI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,8% nel I sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
-1,2%	-3,0%	+0,3%	-5,4%	-7,9%	-9,7%	-5,3%	-3,4%	-2,8%	-0,8%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2017 le quotazioni delle abitazioni di Cagliari sono diminuite dello 0,8%. 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. Numerosi i lavori di riqualificazione in corso sulla città.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (46,1%). I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 249 mila € nel 62,6% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in leggero aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un rialzo dello 0,6% sui bilocali e stabilità 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 2017: in città sono state registrate 759 transazioni, in aumento del 5,2% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 1.949 (+9,4%).

TESTO INTEGRALE

CAGLIARI: crescono le compravendite ad uso investimento

A Cagliari, nella prima parte del 2017, le quotazioni immobiliari sono diminuite dello 0,8% rispetto al semestre precedente.

Sostanzialmente stabili i prezzi in zona **Stampace, Punici** e **Sant'Avendrace**. Il mercato è attivo e le richieste provengono soprattutto da parte di famiglie in cerca della prima casa. Non manca comunque qualche acquisto per investimento ed in questo caso la domanda si focalizza su bilocali e trilocali dal valore compreso tra 100 e 140 mila €. Alta la richiesta di appartamenti in affitto, in particolare da parte di lavoratori trasferiti: il canone di un bilocale si attesta mediamente su 500 € al mese, mentre per i trilocali i valori salgono a 600-700 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio. Stampace si trova in pieno Centro Storico, nelle vicinanze dell'Università e del Porto, e negli ultimi 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 '90, 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 e si è sviluppata tra gli anni '50 e '60; la zona è 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, tuttavia 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. Da segnalare che l'area di Sant'Avendrace sarà interessata da un importante intervento di riqualificazione, progetto già finanziato, che prevede la realizzazione di nuove aree verdi e la creazione di spazi attrezzati per il tempo libero. Mercato completamente diverso a Punicis, quartiere nato negli anni '20-40 e caratterizzato da ville singole e palazzi in stile Liberty con 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.

Valori stabili in zona **Is Mirrionis** e a **San Michele** nella prima parte del 2017, dove lievi contrazioni dei prezzi si sono registrate solamente sui tagli più ampi. Il mercato è vivace, infatti è notevolmente aumentato il numero di richieste, in particolare da parte di investitori in cerca di trilocali da mettere a reddito dal valore compreso tra 100 e 115 mila €. La zona più richiesta per investimento è quella di Is Mirrionis Alta perché vicina alle facoltà di Ingegneria e ben collegata al Policlinico Universitario: in quest'area il canone di una camera singola si attesta mediamente su 200 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio da 12 mesi. A cercare la prima casa sono invece molto spesso giovani coppie che preferiscono bilocali con cucina abitabile e in edifici dotati di ascensore, se si tratta appartamenti situati ai piani alti. L'area di Is Mirrionis è sorta negli anni '60 e vede quotazioni medie di 1300-1400 € al mq per abitazioni in buone condizioni, tuttavia in via Is Maglias e via Is Mirrionis 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 Is Mirrionis è sorta negli anni '70 nei pressi del Colle di Tuvixeddu, è un'area prettamente residenziale dove sono presenti 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. Da segnalare che nell'area di piazza San Michele, in direzione Sant'Avendrace, il Comune di Cagliari ha provveduto alla riqualificazione di alcune piazze, alla creazione di nuovi spazi verdi e alla realizzazione di una nuova pista ciclabile.

Stabili le quotazioni immobiliari nell'area di **Monteclaro** e di **Mulinu Becciu**. Il mercato è comunque attivo, si registra infatti un aumento della domanda e delle compravendite, soprattutto da parte di investitori che in quest'area della città rappresentano la maggioranza delle richieste, grazie alla vicinanza con le facoltà universitarie che si trovano in piazza D'Armi. Si tratta di investitori e genitori di studenti universitari in cerca di bilocali e trilocali da mettere a reddito oppure per i figli: per l'acquisto di un bilocale si spendono mediamente tra 70 e 90 mila €, mentre per i trilocali la spesa sale a 100-120 mila €. Per quanto riguarda gli affitti a studenti si registrano canoni di 200-220 € al mese per una camera singola. L'area di Monteclaro è caratterizzata da tipologie economico popolari realizzate negli anni '60 ed ormai riscattate, si tratta comunque di un'area in fase di riqualificazione grazie a lavori di ristrutturazione dell'arredo urbano ed alla presenza di un importante parco verde che prende il nome del quartiere stesso. Si segnala inoltre che è previsto lo stanziamento di ulteriori fondi per il completamento della riqualificazione dell'arredo urbano dell'intera area. In zona Monteclaro il prezzo di un appartamento in buone condizioni si attesta a 1300 € al mq. Quotazioni più elevate si registrano in zona Mulinu Becciu sorta negli anni '80 e richiesta soprattutto da persone impiegate nelle strutture ospedaliere presenti in quest'area. Qui è possibile acquistare appartamenti in buono stato dotati di ascensore, riscaldamento e posto auto a 1500-1600 € al mq. Da segnalare che sono stati completati i lavori per la realizzazione di nuove bretelle stradali che snelliscono i collegamenti automobilistici tra il quartiere di Monteclaro e quello di Pirri e verso il Centro della città.

A Pirri cercano casa prevalentemente coloro che intendono acquistare una soluzione migliorativa più adatta alle proprie esigenze. La tipologia più richiesta è il trilocale, meglio se dotato di terrazzo. Sporadici gli acquisti per investimento, legati ad una buona richiesta di case in affitto da parte di lavoratori trasfertisti e di qualche studente universitario. Il canone di un trilocale in zona Pirri si attesta mediamente tra 500 e 550 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio oppure a canone libero. Pirri è un'area ben servita che si trova all'ingresso di Cagliari ed è ben collegata grazie all'asse mediano di scorrimento, che fa comunicare il quartiere con le strade in uscita e con le aree centrali della città. L'area di via dei Grilli è una delle più richieste perché meno distante dal centro; qui si trovano palazzine degli anni '70 con appartamenti ampi (metrature a partire da 80-100 mq). Acquistare un buon usato nell'area di via dei Grilli costa circa 2300 € al mq. Prezzi nettamente inferiori si registrano in zona via Santa Maria Chiara e nell'area di via Riva Villasanta, dove sono presenti tipologie ex Ina Casa riscattate e valutate 1400 € al mq ed abitazioni civili degli anni '80 e '90 vendute in buone condizioni a 1800 € al mq. Interessante la zona di Su Planu, nel comune di Selargius, prospiciente all'ospedale Brotzu, dove si trovano soluzioni costruite tra la fine degli anni '70 e la fine degli anni '80 dotate di ascensore, cantine e posti auto: qui i valori si attestano tra 2200 e 2400 € al mq. Numerosi i cantieri attivi per la realizzazione di nuove abitazioni: da segnalare che in via Francesco Cillocco sono stati quasi completati i lavori per la costruzione di bilocali e trilocali in classe energetica A con valori, per i trilocali, a partire da 149 mila €. Anche in zona Su Planu si costruiscono alcuni palazzi per un totale di 28 unità abitative, con valori che partono da 230 mila € per i trilocali. Da registrare infine l'approvazione e lo stanziamento di fondi che prevedono un ulteriore miglioramento della viabilità, già notevolmente potenziata in questi ultimi anni, grazie all'aggiunta di una nuova corsia lungo l'asse mediano di scorrimento.

Quotazioni sostanzialmente stabili in zona **San Benedetto** nella prima parte dell'anno. L'area evidenzia un mercato dinamico, cresce infatti il numero di richieste, anche grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni e ad una maggiore facilità di accesso al credito. La domanda di acquisto proviene soprattutto da coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale e la tipologia più richiesta è il trilocale. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, si tratta in genere di risparmiatori che comprano appartamenti ampi (4-5 locali) da affittare a studenti universitari, con una spesa media che varia tra 170 e 200 mila €. Per quanto riguarda l'affitto a studenti si registrano canoni di 250 € al mese per una stanza singola. San Benedetto è un'area centrale e residenziale della città. L'area di via Pergolesi e di via Dante, strade commerciali del quartiere, è caratterizzata da palazzine costruite tra gli anni '30 e gli anni '60: in questa zona per l'acquisto di un buon usato si spendono circa 1800-1900 € al mq. Quotazioni leggermente più alte si segnalano nell'area di via Stampa, via Bandello e via Copernico, dove si possono comprare abitazioni degli anni '70 e '80 in buono stato con una spesa che si attesta su 2200-2300 € al mq.

Valori invariati in zona **Villanova** ed in zona **La Vega**, dove il mercato è movimentato soprattutto da investitori. Si registra infatti una forte domanda di appartamenti per avviare attività di affittacamere o di B&B nell'area di Villanova, mentre in zona La Vega acquistano genitori di studenti universitari per i figli e per affittare le camere in eccesso. Zona La Vega inoltre è richiesta anche da chi già vive nel quartiere e vuole acquistare l'abitazione principale. Gli investitori che intendono locare a turisti acquistano bilocali ma anche tagli ampi ed i rendimenti oscillano tra 35 e 65 € a notte, mentre chi affitta a studenti universitari chiede mediamente 200-250 € al mese. Villanova fa parte del Centro storico della città ed è caratterizzato da abitazioni dei primi anni del '900, spesso acquistate e ristrutturare da imprese edili e rivendute a circa 2200-2300 € al mq. Via Garibaldi e via Manno sono le strade più importanti e commerciali di Villanova, grazie alla presenza dei più importanti marchi legati al mondo della moda. Negli ultimi anni queste vie sono state completamente riqualificate con il rifacimento della pavimentazione, dell'impiantistica ed alla



costituzione di aree a traffico limitato. Anche via Sulis è stata interessata dai lavori di riqualificazione ed oggi è una strada ad alto passaggio pedonale dove sono state aperte numerose attività commerciali e di somministrazione. Più recenti le abitazioni che si trovano in zona La Vega, sorta tra gli anni '50 e gli anni '80 e caratterizzata da tipologie ampie con metrature comprese tra 70 e 160 mq. In quest'area un appartamento da 80-90 mq da ristrutturare costa 1800 € al mq, mentre per una tipologia ristrutturata la spesa sale a 2000 € al mq. Da segnalare che sono in corso i lavori per la riqualificazione di piazza Garibaldi con interventi sulla pavimentazione ed il recupero delle aree verdi.