

CAGLIARI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -1,3% nel I sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Isem2018
-1,2%	-3,0%	+0,3%	-5,4%	-7,9%	-9,7%	-5,3%	-3,4%	-2,8%	-5,2%	-1,3%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2018 a Cagliari i prezzi sono diminuiti dell'1,3% e si registrano ancora lievi contrazioni negli altri capoluoghi di provincia.

Nel centro storico la maggioranza degli acquisti è realizzata da investitori che decidono di avviare attività di affittacamere. Le richieste variano dai monolocali, a scopo turistico, ai trilocali e ai quattro locali per chi invece decide di intraprendere un'esperienza nella gestione di un B&B.

Apprezzata la zona della Marina perché dinamica ed in alcune zone panoramica. Soluzioni da ristrutturare si attestano intorno a 1500 € al mq, mentre per tipologie già ristrutturate i valori possono arrivare a 2200 € al mq e oltre.

Forte la domanda di immobili in affitto da parte di coppie e famiglie nel quartiere Castello, tuttavia l'offerta è bassa visto che molti investitori preferiscono il mercato turistico. In zona Is Mirrionis e a San Michele il mercato è vivace, infatti anche qui è notevolmente aumentato il numero di richieste, in particolare da parte di investitori in cerca di bilocali da mettere a reddito.

Ultimati i lavori di riqualificazione nella 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.

Nelle zone di San Benedetto-Mercato, Fonsarda e San Carlo a muoversi sono soprattutto giovani coppie alla ricerca della prima casa e investitori.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (47,2%). I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 249 mila € nel 60,7% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in leggero aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un lieve calo dello 0,3% sui bilocali e dello 0,1% 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 2018: in città sono state registrate 865 transazioni, in aumento del 14% rispetto all'anno precedente, mentre la provincia chiude con 2.035 (+4,4%).

TESTO INTEGRALE

CAGLIARI: le riqualificazioni fanno bene al mercato delle compravendite

Nella prima parte del 2018 le quotazioni di Cagliari hanno registrato un ribasso delle quotazioni dell'1,3%.

Tra i quartieri con valori in ribasso, in particolare sulle soluzioni da ristrutturare, si segnala il centro storico. Dove la maggioranza degli acquisti è realizzata dagli investitori, si tratta prevalentemente di risparmiatori che decidono di avviare attività di affittacamere. Le richieste variano dai monolocali, per gli affitti a scopo turistico, ai trilocali e ai quattro locali per chi invece decide di intraprendere un'esperienza nella gestione di un B&B. Nel primo caso gli investimenti si attestano tra 80 e 140 mila €, mentre nel secondo caso le cifre salgono arrivando a 250-300 mila €. Per un monolocale in alta stagione si possono ottenere anche 100 € al giorno. Poche le compravendite di prima casa che 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 ed in alcuni casi sono stati costruiti ascensore e posti auto; in questo caso i prezzi si attestano a 2400-2500 € al mq. La zona della Marina piace perché è dinamica, grazie al passaggio pedonale e ai locali, ed in alcune zone panoramica perché 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 attestano 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 anche signorili e tocca punte di 3000-3500 € 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 aree 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 3000 € al mq. Forte la domanda di immobili in affitto da parte di coppie e famiglie, ma l'offerta è bassa visto che molti investitori preferiscono il mercato turistico avviando B&B ed affittacamere. Attualmente un bilocale nel Centro storico si affitta mediamente a 450 € al mese, mentre per un trilocale la spesa sale a 550 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero quasi sempre con cedolare secca. Alta anche la richiesta di box e posti auto, in particolare in zona Castello, ma l'offerta è bassa. Il valore di un box singolo è di 25-30 mila €, con punte di 40-50 mila € in zona Castello.

Quotazioni sostanzialmente stabili in zona Is Mirrionis e a San Michele. Il mercato è vivace, infatti è notevolmente aumentato il numero di richieste, in particolare da parte di investitori in cerca di bilocali da mettere a reddito in particolare nella zona di Is Mirrionis Alta. Qui si concentrano le facoltà di Ingegneria e non lontano ha sede il Policlinico Universitario: in questa 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 molto spesso giovani coppie che preferiscono bilocali con cucina abitabile e, se si tratta di piani alti, dotati di ascensore. Le strade più quotate sono via Is Maglias e via Is Mirrionis dove i prezzi salgono a 1600 € al mq per una soluzione da ristrutturare e a 2000 € al mq per una già rimessa a nuovo. Chi desiderasse delle soluzioni signorili si può concentrare nella parte alta di Is Mirrionis, sorta negli anni '70 nei pressi del Colle di Tuvixeddu. Qui i prezzi di un buon usato si aggirano intorno a 1800 € al mq. 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. Immobili di tipo residenziale si concentrano nelle vie Abruzzi e Lunigiana a prezzi medi di 1700 € al mq. Ultimati i lavori di riqualificazione nella 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.

Il primo semestre 2018 ha visto prezzi stabili nelle zone di San Benedetto-Mercato, Fonsarda e San Carlo ma una discreta difficoltà di incontro tra domanda ed offerta. A muoversi sul mercato sono giovani coppie alla ricerca della prima casa e investitori: le prime hanno un budget di 200-220 mila € che utilizzano per trilocali o quadrilocali inseriti ai piani alti e dotati di box auto, mentre gli ultimi provengono dall'entroterra sardo 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 piace perché è particolarmente servita, luminosa, residenziale e ben servita dal momento che consente di raggiungere agevolmente le diverse facoltà universitarie. I valori partono da 1900€ al mq per le tipologie da ristrutturare e arrivano a 2500-2600 € per soluzioni già ristrutturate e posizionate ai piani alti. Chi ha una disponibilità di spesa più contenuta si sposta nel quartiere San Carlo dove prevalgono le soluzioni ex IACP realizzate negli anni '50 ed acquistabili a prezzi medi di 1600-1800 € al mq. 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. I prezzi di un medio usato sono di 1800 € al mq. A cercare casa in affitto sono soprattutto studenti che, grazie agli ottimi collegamenti con le aree universitarie, affittano appartamenti a 700-750 € al mese. Il canone di locazione di un trilocale oscilla tra 600 e 650 € al mese ed i contratti utilizzati sono a carattere transitorio oppure a canone concordato