

## SASSARI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL TESTO INTEGRALE DI SEGUITO)

### VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI: in calo dello 0,5% nel primo semestre 2019

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem2019
-0,8%	-1,9%	+0,3%	-1,1%	-13,2%	-8,5%	-5,5%	-4,3%	+3,8%	-1,5%	-0,8%	-0,5%

Nella prima parte del 2019 a Sassari le quotazioni immobiliari sono diminuite dello 0,5%.

Valori invariati a **Prunizedda e Cappuccini**. Si registrano invece canoni di locazione in calo. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di investitori, in particolare nell'area di **via Principessa Iolanda**.

In lieve ribasso i prezzi nei quartieri **Carbonazzi, Luna e Sole e Serra Secca**. Le quotazioni sono influenzate da un'offerta molto ampia di immobili in vendita, così come i tempi di vendita che risultano in aumento e si attestano tra 6 ed 8 mesi. Molto richiesto il **quartiere "Luna e Sole"** grazie alla qualità medio-alta degli immobili presenti. Piace anche **zona Serra Secca** che, negli ultimi anni, ha evidenziato un buono sviluppo edilizio grazie al Piano di Zona. Valori pressoché stabili nella zona di **San Giuseppe, Lu Fangazzu e San Paolo**. Il mercato resta vivace, così come lo era stato nel 2018. Attualmente è attivo un cantiere in via Oriani, in zona Lu Fangazzu, dove sono in fase di realizzazione nuove palazzine. Il nuovo si vende a 2000-2200 € al mq, mentre l'usato registra quotazioni di 1200-1300 € al mq.

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

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (53,4%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 58,8% dei casi.

### LOCAZIONI: canoni sostanzialmente stabili

Invariati i canoni di locazione dei trilocali rispetto al secondo semestre del 2018, in lieve calo quelli dei bilocali: -0,5%.

### COMPRAVENDITE: aumentano in provincia

Il primo semestre 2019 ha registrato compravendite in diminuzione a Sassari città: 513 transazioni, pari a -13,5% rispetto al primo semestre del 2018, mentre in provincia sono state compravendute 2.042 unità immobiliari, cioè il 10,9% in più rispetto alla prima parte del 2018.

Sul segmento degli immobili per l'impresa crescono le transazioni del settore terziario e commerciale, rispettivamente +1% e +6,6%; in lieve calo il produttivo che chiude il primo semestre 2019 con un -0,6%.

## TESTO INTEGRALE

### SASSARI: PREZZI CASE E TEMPI DI VENDITA IN DIMINUZIONE

**Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Sassari sono in diminuzione dello 0,5%.**

Prezzi invariati a **Prunizedda e Cappuccini** nella prima parte dell'anno. Si registrano invece canoni di locazione in calo. I proprietari, infatti, stanno adeguando le proprie richieste in modo che gli importi mensili non superino le rate di un eventuale mutuo per l'acquisto. In questa area della città le richieste provengono soprattutto da famiglie in cerca dell'abitazione principale e le tipologie maggiormente apprezzate sono quelle composte da tre camere più sala e cucina, doppi servizi e con la disponibilità di un box auto.

Da segnalare anche qualche acquisto da parte di investitori, in particolare nell'area di **via Principessa Iolanda** grazie alla vicinanza con gli atenei universitari. Chi compra per mettere a reddito spende mediamente 120 mila € per l'acquisto di un quattro locali, per poi affittare la camera singola a studenti a 200 € al mese. A cercare appartamenti in affitto sono anche famiglie, in questo caso si registrano canoni di 500 € al mese per i quattro locali e di 400 € al mese per i trilocali. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca agevolata, mentre per gli studenti si utilizzano contratti a carattere transitorio.

**Zona Cappuccini** si è sviluppata tra gli anni '60 ed '80 nelle immediate adiacenze del centro storico della città. Si tratta di un'area residenziale dove è possibile comprare abitazioni da ristrutturare a 900 € al mq oppure già ristrutturate a 1100 € al mq. Quotazioni leggermente più alte si registrano in **zona Prunizedda**, dove l'usato da ristrutturare si attesta a 1000 € al mq, per un immobile già ammodernato la spesa sale a 1300 € al mq, mentre il nuovo si vende a 2000 € al mq.

Mercato particolarmente signorile quello di **via Istria** dove ci sono villette a schiera e appartamenti in residence dotati di piscina e costruiti negli anni '90: in questo caso i valori dell'usato si attestano su 2000 € al mq.

In lieve ribasso le quotazioni immobiliari nei quartieri **Carbonazzi, Luna e Sole e Serra Secca**. I prezzi sono influenzati da un'offerta molto ampia di immobili in vendita, così come i tempi di vendita che risultano in aumento e si attestano tra 6 ed 8 mesi. A cercare casa sono prevalentemente famiglie mentre è scarsa la presenza di investitori. La tipologia maggiormente richiesta è il trilocale con sala e cucina separate e doppi servizi, piacciono inoltre i piani intermedi, meglio se dotati di box auto. Molto richiesto il **quartiere "Luna e Sole"** grazie alla qualità medio-alta degli immobili presenti, spesso con giardino condominiale: 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 si vendono a prezzi compresi tra 1800 e 2300 € al mq. 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 a valori medi di 1200 € al mq; la zona bassa, invece, è più residenziale, risale agli anni '70 e gli immobili si valutano in media 1400 € al mq. Vivace il mercato delle locazioni in questa area della città, con richieste in arrivo prevalentemente da famiglie. Il canone di un trilocale oscilla tra 400 e 500 € al mese, mentre i



quattro locali si affittano a 500-600 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca agevolata.

Quotazioni pressoché stabili nella zona di **San Giuseppe, Lu Fangazzu e San Paolo** nella prima parte del 2019. Il mercato resta vivace, così come lo era stato nel 2018, ed evidenzia richieste sia da parte di famiglie in cerca della prima casa sia da parte di investitori. Chi cerca la prima casa sceglie in genere le zone di **San Paolo e Lu Fangazzu** e le richieste si focalizzano su trilocali e quattro locali dotati di ascensore, per una spesa massima che non supera in genere i 150 mila € comprese le pertinenze come box auto e posti auto; senza tali pertinenze il budget di spesa scende a 130 mila €. Più contenuta la disponibilità di spesa di chi cerca per investimento, la cifra infatti è compresa tra 80 e 100 mila €: in questo caso si predilige la zona di **San Giuseppe** perché vicina alle facoltà universitarie e più economica rispetto ad altre aree. In questo caso le tipologie più richieste sono i 4 locali senza ascensore. San Giuseppe è caratterizzato da abitazioni costruite tra il '69 ed il '70 e presenta quotazioni che non superano i 1000 € al mq. Più recenti le abitazioni di San Paolo e Lu Fangazzu edificate tra gli anni '70 e gli anni '80. Presenti anche soluzioni di nuova costruzione. Attualmente è attivo un cantiere in via Oriani, in zona Lu Fangazzu, dove sono in fase di realizzazione nuove palazzine. Il nuovo si vende a 2000-2200 € al mq, mentre l'usato registra quotazioni di 1200-1300 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una buona richiesta da parte di studenti universitari ma anche da parte di famiglie, coppie e single. Il canone di locazione di una camera è di 160-180 € al mese, mentre per un trilocale la spesa sale a 400-450 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca.