

SASSARI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: in calo del 2,0% nel primo semestre 2017

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Nella prima parte del 2017 a Sassari le quotazioni immobiliari sono diminuite del 2,0%. Il mercato del Centro storico evidenzia un rallentamento per quanto riguarda il numero di richieste. Va meglio il mercato residenziale della Parte Alta del Centro Storico, dove si acquistano prime case, case vacanza e case per investimento. Sostanzialmente stabili i valori nelle zone di Lu Fangazzu, San Giuseppe e San Paolo. Nei quartieri Carbonazzi, Luna e Sole e Serra Secca aumenta il numero di richieste, grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni ma anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito e a tassi sui mutui molto convenienti. In lieve calo le quotazioni nelle zone di Li Punti, Sant'Orsola e Ottava.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (51,5%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 55,6% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento

I canoni di locazione di bilocali e trilocali evidenziano lievi rialzi rispetto al semestre precedente: rispettivamente +1,2% e +1,0%.

COMPRAVENDITE

Il primo semestre 2017 chiude con compravendite in decrescita: a Sassari città ci sono state 499 transazioni, pari al -5,4% rispetto al primo semestre del 2016, mentre in provincia sono state compravendute 1.624 unità immobiliari, cioè il 2,5% in meno.

TESTO INTEGRALE

SASSARI: nel 2017 comprare casa con mutuo costa quasi il 40 per cento meno che nel 2012

Nella prima parte del 2017 a Sassari le quotazioni immobiliari sono diminuite del 2,0%.

Il mercato del **Centro storico** evidenzia un rallentamento per quanto riguarda il numero di richieste e di compravendite. Va meglio il comparto residenziale della Parte Alta del Centro Storico, dove si acquistano prime case, case vacanza e soluzioni per investimento. Appartamenti di grandi dimensioni o inseriti in contesti di pregio si possono comprare nelle zone di piazza Italia, piazza Castello, Mercato Civico e nella parte alta di corso Vittorio Emanuele, dove una tipologia di 150-200 mq, in buone condizioni e inserita in un palazzo del '700 costa tra 160 e 190 mila €. Importante anche la zona che si sviluppa nei dintorni dell'Università, dove ci sono palazzine di tipologia medio-grande e casette indipendenti: un appartamento di 220 mq in palazzine dei primi anni del '900 costa circa 500-700 € al mq, mentre un bilocale di 40 mq inserito in un palazzo del '600 e completamente ristrutturato si valuta 1100-1300 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registrano canoni non superiori a 400 € al mese per i trilocali ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero.

Sostanzialmente stabili i valori nelle zone di **Lu Fanguzzu, San Giuseppe e San Paolo**. Si registra inoltre una lieve riduzione del numero di immobili in vendita in conseguenza ad un mercato vivace. La domanda di prime case si focalizza principalmente nelle zone di Lu Fanguzzu e San Paolo e proviene da coppie e famiglie in cerca di trilocali e quattro locali, mentre chi compra per mettere a reddito preferisce la zona di San Giuseppe perché a ridosso delle facoltà universitarie, centrale e ben servita. Gli investitori acquistano soprattutto trilocali e quattro locali dal valore medio di 70-80 mila € e quasi mai si superano i 100 mila €, per questo motivo la scelta ricade anche su tipologie più vetuste magari posizionate ai piani alti senza ascensore. Si affitta a studenti universitari ed il canone di una camera singola oscilla mediamente tra 160 e 180 € al mese. In zona San Giuseppe sono presenti palazzi degli anni '60-'70 che hanno quotazioni medie di 1000 € al mq, ma possono toccare 1100-1200 € al mq se ben tenuti e provvisti di ascensore. Molto apprezzata anche zona Lu Fanguzzu perché verde e offre appartamenti in piccoli contesti condominiali in edilizia civile degli anni '70-'80: le quotazioni di una soluzione usata sono di 1200-1300 € al mq, per una di nuova costruzione la spesa è di 2000 € al mq. San Paolo ha caratteristiche molto simili a Lu Fanguzzu, è una zona semicentrale costruita negli anni '80 le cui quotazioni medie per l'usato sono di 1200-1300 € al mq. Da segnalare che in zona San Paolo sono in corso i lavori per la realizzazione di nuove palazzine in classe energetica A il cui valore di mercato si attesta su 2000 € al mq. Si costruisce anche in zona San Giuseppe, in questo caso gli appartamenti sono venduti a 2100-2200 € al mq. Buona la domanda di box e posti auto, in particolare nell'area centrale di San Giuseppe, dove si registrano maggiori difficoltà legate al parcheggio. Il prezzo di un box singolo oscilla tra 15 e 18 mila €, per l'acquisto di un posto auto scoperto la spesa scende a 5000 € ed infine il posto auto coperto costa circa 7000 €.

Rimangono invariati i valori nei quartieri **Carbonazzi, Luna e Sole e Serra Secca**. Aumenta il numero di richieste e di compravendite, grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni ma anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito e a tassi sui mutui molto convenienti. In quest'area della città la maggior parte delle compravendite riguarda la prima casa e la domanda proviene principalmente da professionisti e lavoratori dipendenti. La tipologia più richiesta è il trilocale, seguita dal bilocale: in particolare piacciono le soluzioni posizionate ai piani intermedi, dotate di riscaldamento autonomo, di ascensore e preferibilmente di una cucina abitabile. Rari gli acquisti per investimento che si focalizzano su trilocali usati dal valore compreso tra 120 e 135 mila € oppure su trilocali di recente costruzione dal valore compreso tra 140 e 160 mila €. Si affitta in genere a lavoratori trasferiti, il canone medio di un trilocale è di 500 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. La zona più richiesta è il quartiere "Luna e Sole", grazie alla qualità medio-alta degli immobili presenti, spesso con giardino condominiale e generalmente realizzati tra gli anni '70 e gli anni '80: un appartamento in buono stato si attesta a 1500 € al mq, per le villette singole si arriva a 300-350 mila € e per quelle 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 sono stati venduti a 2000 € al mq, mentre gli ultimi palazzi in costruzione sono proposti a circa 2500 € al mq, prezzo che però si scontra con la disponibilità di spesa media in zona. 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 che costa circa 1200 € al mq; la zona bassa, invece, è più residenziale, risale agli anni '70 e gli immobili si valutano in media 1400 € al mq.

In lieve calo le quotazioni nelle zone di **Li Punti, Sant'Orsola e Ottava**. Ribassi più importanti si registrano in zona Sant'Orsola, si tratta infatti di un'area periferica di recente costruzione che risente negativamente della vicinanza del quartiere Li Punti, più servito e più apprezzato. In generale il primo semestre del 2017 ha evidenziato un mercato attivo, con un aumento del numero delle richieste e delle compravendite. La

domanda proviene soprattutto da famiglie in cerca della soluzione migliorativa e da giovani coppie, piacciono in particolare le tipologie indipendenti, le soluzioni a schiera e i trilocali di recente costruzione. Tipologie indipendenti si trovano perlopiù nella zona dell'Agro dove ci sono villette singole e semindipendenti, circondate da terreno ed in alcuni casi da frutteti o uliveti: le metrature variano da 80 a 250 mq e le quotazioni oscillano da 100 mila a 200 mila €. Il quartiere Li Punti si è sviluppato negli ultimi decenni ed è apprezzato per la tranquillità e per i servizi offerti. Gli appartamenti in piccoli condomini di recente costruzione si valutano tra i 115 e i 120 mila € con box auto; mentre per le villette a schiera di recente costruzione e/o ristrutturate tra i 160 mila € e i 210 mila €. Da segnalare che l'area che si estende in direzione San Giovanni è stata interessata negli ultimi anni da una forte espansione ed è attualmente in fase di costruzione l'ultimo lotto disponibile che prevede la realizzazione di nuove villette ed appartamenti. In questa zona per l'acquisto di una villetta nuova di 180-200 mq con garage e giardino, si spendono circa 250-260 mila €. La parte storica di Sant'Orsola costituisce un mercato a se stante perché è caratterizzata dalla presenza di ville importanti, richieste da una clientela con buona capacità di spesa: i prezzi, infatti, partono da 180 mila € e possono toccare 350-500 mila €. La parte Nord di Sant'Orsola è stata realizzata tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 fino ai giorni nostri, quasi interamente da parte di cooperative, e piace perché è più commerciale e ottimamente servita dalla "Buddi Buddi", la SP60 che collega questa zona con il mare e il centro della città. Qui si registrano prezzi compresi tra 80 e 110 mila € per trilocali di 80 mq, pressoché le stesse cifre della zona Sud di Sant'Orsola, la cui offerta edilizia è di qualità medio-alta e risale agli inizi degli anni 2000. Tra Sassari e Porto Torres sorge Ottava dove le quotazioni più basse scontano il posizionamento lontano dai servizi principali: a titolo di esempio, un trilocale di 80 mq costa circa 100 mila € se usato e in buono stato e tra 120 e 125 mila € se di nuova realizzazione. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si segnala una diminuzione del numero delle richieste, in questo momento infatti chi ne ha la possibilità preferisce acquistare, anche grazie a tassi sui mutui convenienti. La domanda di abitazioni in affitto proviene soprattutto da giovani, il canone di un trilocale si attesta tra 400 e 500 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero.