



CAMERA DI COMMERCIO,  
INDUSTRIA, ARTIGIANATO  
E AGRICOLTURA DI CAGLIARI

OSSERVATORIO PREZZI  
DEGLI IMMOBILI  
RILEVATI A CAGLIARI  
E PROVINCIA

---

1° TRIMESTRE 2004

**Direttore responsabile:** Carlo Desogus  
Registrazione del Tribunale di Cagliari n. 15 del 13.04.2001

---

**La commissione prezzi che ha collaborato per la stesura di questo listino è composta da:**

Anna Paola Ciani	agente immobiliare
Attilio D'Atri	agente immobiliare
Giovanni Di Benedetto	agente immobiliare
Mari Rosa Piloni	agente immobiliare
Giovanni Proietti	agente immobiliare
Maria Letizia Spiga	agente immobiliare
Simone Agus	Camera di commercio di Cagliari

Informazioni e aggiornamenti sul listino alla pagina Internet [www.ca.camcom.it/servizi/immobili.htm](http://www.ca.camcom.it/servizi/immobili.htm)  
**e-mail: [statistica@ca.camcom.it](mailto:statistica@ca.camcom.it)**

# ANDAMENTO DEL MERCATO

Nel 2003 l'andamento del mercato immobiliare residenziale cagliaritano è stato uno dei pochi elementi positivi in un quadro economico locale caratterizzato da un notevole grado di incertezza. Come nel 2002 e nel 2001 - anni contraddistinti da un buon incremento dei valori immobiliari - anche nel 2003 i prezzi degli immobili hanno fatto registrare incrementi sostenuti, di entità maggiore rispetto al biennio precedente: l'incremento medio su base annua per gli immobili residenziali è stato tra il 6 e il 7%.

Non è solo la crescita delle quotazioni ad indicare la buona *performance* del mercato cagliaritano: a conferma del perdurare della fase di espansione, le interviste agli operatori concordano su un aumento del numero delle transazioni e su una notevole riduzione del tempo medio di vendita.

Allargando l'osservazione a tutto il mercato immobiliare di riferimento, va rilevato che si muovono in controtendenza i prezzi degli immobili destinati a locali commerciali e industriali. Il fenomeno è semplice da spiegare: la ripresa economica stenta a decollare e il piccolo dettaglio è sempre più schiacciato dalla grande distribuzione organizzata. Per gli immobili industriali, ancora troppo incerte le prospettive per chi voglia accollarsi l'impegno di avviare nuove iniziative imprenditoriali.

# ANALISI PER ZONE

- 1° trimestre 2004 -

## RESIDENZIALE - Cagliari città

<b>Domanda:</b>	Confermato interesse per i quartieri residenziali. Sostenuta richiesta di appartamenti di pregio
<b>Offerta:</b>	Stabile
<b>Prezzi:</b>	In crescita per le nuove costruzioni e per le zone centrali e di pregio.

## RESIDENZIALE - Hinterland

<b>Domanda:</b>	Costante, interesse in aumento per zone residenziali
<b>Offerta:</b>	Accentuata per il prodotto delle nuove costruzioni (Quartucciu, Monserrato, Sestu, Elmas, Assemini)
<b>Prezzi:</b>	In crescita per le nuove costruzioni.

## LOCALI COMMERCIALI - Cagliari città

<b>Domanda (acquisto):</b>	In flessione
<b>Offerta:</b>	Elevata per le zone periferiche, bassa per quelle centrali.
<b>Prezzi:</b>	In diminuzione.
<b>Locazioni:</b>	Stabile, media redditività.

## UFFICI - Cagliari città

<b>Domanda (acquisto):</b>	Stabile
<b>Offerta:</b>	Scarsa.
<b>Prezzi:</b>	Stabile.
<b>Locazioni:</b>	Stabile, media redditività.

## LOCALI COMMERCIALI E UFFICI - Hinterland

<b>Domanda:</b>	Scarsa, con qualche interesse per immobili in posizioni commerciali favorevoli.
<b>Offerta:</b>	Elevata.
<b>Prezzi:</b>	In diminuzione. Margine ampio di trattativa per le zone periferiche

# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione Città di Cagliari

Tipo immobili Residenziali e Uffici- Compravendita

Periodo di rilevazione 1° trimestre 2004

**prezzi Euro/mq commerciale**

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
<b>ZONE Centro Storico</b>						
• Castello	1.800,00	2.100,00	1.200,00	1.700,00	700,00	1.000,00
• Stampace, corso Vittorio Emanuele	1.700,00	2.100,00	1.100,00	1.700,00	700,00	1.000,00
• Marina	1.700,00	2.000,00	1.200,00	1.600,00	700,00	1.000,00
• Villanova, via Garibaldi	1.700,00	2.000,00	1.100,00	1.500,00	700,00	1.000,00
<b>ZONE Centro</b>						
• via Roma, largo Carlo Felice, piazza Yenne	2.000,00	2.500,00	1.600,00	1.900,00	1.100,00	1.300,00
• piazza del Carmine, viale Trieste, via Mameli	2.000,00	2.300,00	1.600,00	1.900,00	1.100,00	1.400,00
• San Benedetto, piazza Giovanni XXIII	2.100,00	2.400,00	1.500,00	1.900,00	1.100,00	1.300,00
• piazza Repubblica, via Pessina, via Sonnino	2.100,00	2.400,00	1.500,00	1.900,00	1.100,00	1.300,00
<b>ZONE Quartieri Residenziali</b>						
• Genneruxi	2.000,00	2.200,00	1.600,00	1.800,00	1.300,00	1.500,00
• Monte Urpinu - Amsicora	2.200,00	2.600,00	1.700,00	2.100,00	1.400,00	1.600,00
• Quartiere del Sole, Poetto	2.000,00	2.200,00	1.600,00	1.800,00	1.300,00	1.500,00
• Bonaria, via Milano, Monte Mixi	2.200,00	2.600,00	1.700,00	2.100,00	1.400,00	1.600,00
• viale Merello, viale Trento, zona Punici	2.200,00	2.600,00	1.700,00	2.100,00	1.400,00	1.600,00
<b>ZONE Semicentro</b>						
• Fonsarda, viale Ciusa	1.800,00	2.000,00	1.200,00	1.500,00	1.000,00	1.200,00
• La Vega, Sa Duchessa, Monte Claro	1.800,00	2.100,00	1.300,00	1.600,00	1.000,00	1.300,00
• via Marconi, via Bandello	1.900,00	2.100,00	1.300,00	1.600,00	1.100,00	1.300,00
<b>ZONE Periferia</b>						
• Sant'Avendrace	1.600,00	1.800,00	1.100,00	1.300,00	900,00	1.000,00
• Is Mirrionis	1.500,00	1.600,00	1.000,00	1.100,00	800,00	900,00
• San Michele	1.300,00	1.400,00	1.000,00	1.100,00	800,00	900,00
• Mulinu Becciu	1.500,00	1.700,00	1.100,00	1.300,00	900,00	1.000,00

N.B. Per le zone centro storico, i prezzi riferiti al NUOVO corrispondono anche a fabbricati con interventi di ristrutturazioni totali.

# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione Città di Cagliari

Tipo immobili Locali commerciali

Periodo di rilevazione 1° trimestre 2004

<b>COMPRAVENDITA tutti</b>	<b>prezzi Euro/mq</b>	
	min.	max
<b>Centro Storico</b>		
• Castello	1.100,00	1.450,00
• Stampace	1.200,00	1.800,00
• Marina	1.100,00	1.550,00
• Villanova	1.450,00	1.650,00
<b>Centro</b>	min.	max
• Via Roma	1.500,00	3.100,00
• Largo Carlo Felice	2.000,00	3.100,00
• San Benedetto	1.300,00	3.100,00
• Zona Piazza Repubblica	1.300,00	3.100,00
<b>Zona Residenziale</b>	min.	max
• Genneruxi	1.200,00	2.000,00
• Monte Urpinu	1.500,00	2.300,00
• Quartiere del Sole	1.200,00	1.900,00
• Bonaria	1.200,00	1.900,00
• Fonsarda	1.300,00	1.800,00
<b>Periferia</b>	min.	max
• Sant'Avendrace	1.000,00	1.800,00
• Is Mirrionis	1.000,00	1.600,00
• Zona V.le Marconi	600,00	1.600,00
• Zona Viale Monastir / Viale Elmas	400,00	1.100,00

<b>LOCAZIONE tutti</b>	<b>prezzi Euro mq/mese</b>	
	min.	max
<b>Centro Storico</b>		
• Castello	5,50	10,50
• Stampace	5,50	15,50
• Marina	5,50	13,00
• Villanova	5,50	21,00
<b>Centro</b>	min.	max
• Via Roma	18,00	26,00
• Largo Carlo Felice	15,50	26,00
• San Benedetto	8,00	28,50
• Zona Piazza Repubblica	8,00	31,00
<b>Zona Residenziale</b>	min.	max
• Genneruxi	5,50	13,00
• Monte Urpinu	5,50	21,00
• Quartiere del Sole	5,50	13,00
• Bonaria	5,50	15,50
• Fonsarda	8,00	18,00
<b>Periferia</b>	min.	max
• Sant'Avendrace	5,50	15,50
• Is Mirrionis	5,50	13,00
• Zona V.le Marconi	5,50	21,00
• Zona Viale Monastir / Viale Elmas	5,50	13,00

I prezzi delle locazioni sono riferiti a locali commerciali situati al piano terra. I prezzi massimi sono riferiti alle vie ad alta vocazione commerciale.

# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione Hinterland di Cagliari

Tipo immobili Tutti - Compravendita

Periodo di rilevazione 1° trimestre 2004

**prezzi Euro/mq commerciale**

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
<b>Pirri</b>						
• Centro	1.500,00	1.700,00	1.100,00	1.300,00	700,00	900,00
• Semi Centro	1.500,00	1.700,00	1.100,00	1.300,00	700,00	900,00
• Periferia	1.200,00	1.400,00	1.000,00	1.200,00	600,00	700,00
• Quartieri residenziali	1.500,00	1.900,00	1.200,00	1.400,00	800,00	1.000,00
• Locali commerciali	1.200,00	1.900,00	1.100,00	1.400,00	800,00	850,00
• Uffici	1.300,00	1.800,00	1.100,00	1.300,00	800,00	900,00
<b>Monerrato</b>	min.	max	min.	max	min.	max
• Centro	1.300,00	1.500,00	1.100,00	1.200,00	600,00	800,00
• Semi Centro	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.200,00	600,00	800,00
• Periferia	1.200,00	1.300,00	900,00	1.000,00	500,00	700,00
• Quartieri residenziali	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.200,00	700,00	800,00
• Locali commerciali	1.200,00	1.700,00	1.000,00	1.200,00	700,00	800,00
• Uffici	1.200,00	1.400,00	1.000,00	1.200,00	700,00	800,00
<b>Quartucciu</b>	min.	max	min.	max	min.	max
• Centro	1.100,00	1.400,00	900,00	1.100,00	500,00	700,00
• Semi Centro	1.100,00	1.400,00	900,00	1.100,00	500,00	700,00
• Periferia	1.000,00	1.100,00	800,00	1.000,00	500,00	600,00
• Quartieri residenziali	1.100,00	1.500,00	1.000,00	1.200,00	N.D.	N.D.
• Locali commerciali	1.100,00	1.300,00	700,00	800,00	450,00	600,00
• Uffici	1.100,00	1.300,00	900,00	1.000,00	600,00	700,00
<b>Elmas</b>	min.	max	min.	max	min.	max
• Centro	1.100,00	1.300,00	900,00	1.000,00	500,00	600,00
• Semi Centro	1.100,00	1.300,00	850,00	950,00	500,00	600,00
• Periferia	1.000,00	1.200,00	850,00	950,00	500,00	600,00
• Quartieri residenziali	1.200,00	1.600,00	950,00	1.100,00	N.D.	N.D.
• Locali commerciali	1.100,00	1.200,00	900,00	1.100,00	550,00	700,00
• Uffici	1.000,00	1.200,00	900,00	1.050,00	550,00	700,00

# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione Hinterland di Cagliari

Tipo immobili Tutti - Compravendita

Periodo di rilevazione 1° trimestre 2004

**prezzi Euro/mq commerciale**

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
Quartu	min.	max	min.	max	min.	max
• zona Centro - Centro Storico	1.400	1.600	1.000	1.200	600	800
• zona semi Centro	1.400	1.700	1.000	1.200	600	800
• zona Musicisti - San Benedetto - Colombo	1.600	1.800	1.300	1.500	1.000	1.200
• zona Pitz'e Serra	1.550	1.750	1.100	1.350	n.d.	n.d.
• zona Quartello	1.700	2.000	1.600	1.700	n.d.	n.d.
• Ville Margine Rosso - Sant'Anastasia	1.500	2.000	1.300	1.500	1.100	1.200
• Ville Foxi - Sant'Andrea	1.400	1.700	1.200	1.400	900	1.100
• Ville Marina Res.- Capitana	1.400	1.500	1.100	1.300	900	1.100
• Flumini e case sparse	1.000	1.300	800	1.000	600	800
• Locali commerciali	1.500	1.700	1.100	1.300	700	1.000
• Uffici	1.350	1.600	1.000	1.200	600	800
Capoterra	min.	max	min.	max	min.	max
• Centro	800,00	900,00	650,00	750,00	400,00	500,00
• Semi Centro	800,00	900,00	650,00	750,00	400,00	500,00
• Periferia	800,00	900,00	650,00	750,00	400,00	500,00
• Ville o lottizzazioni esterne	1.000,00	1.200,00	750,00	950,00	550,00	650,00
• Locali commerciali	950,00	1.150,00	750,00	850,00	600,00	750,00
• Uffici	800,00	900,00	650,00	750,00	400,00	500,00
Selargius	min.	max	min.	max	min.	max
• Centro	1.200,00	1.500,00	900,00	1.100,00	500,00	800,00
• Semi Centro	1.200,00	1.500,00	900,00	1.100,00	500,00	800,00
• Periferia	1.150,00	1.300,00	800,00	1.000,00	450,00	700,00
• Zone residenziali	1.400,00	1.800,00	1.000,00	1.300,00	600,00	800,00
• Su Planu	1.600,00	2.000,00	1.100,00	1.300,00	N.Q.	N.Q.
• Ville o lottizzazioni esterne	1.300,00	1.500,00	900,00	1.100,00	700,00	900,00
• Locali commerciali	1.300,00	1.500,00	1.050,00	1.200,00	800,00	950,00
• Uffici	1.200,00	1.500,00	900,00	1.000,00	500,00	700,00



## OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione Hinterland di Cagliari

Tipo immobili Tutti - Compravendita

Periodo di rilevazione 1° trimestre 2004

**prezzi Euro/mq commerciale**

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
<b>Assemini</b>						
• Centro - Semicentro	1.100,00	1.300,00	800,00	1.000,00	500,00	700,00
• Periferia	1.000,00	1.200,00	800,00	1.000,00	500,00	700,00
• Quartieri residenziali	1.150,00	1.500,00	900,00	1.100,00	650,00	800,00
• Locali commerciali centro	1.150,00	1.400,00	1.000,00	1.200,00	700,00	900,00
• Locali commerciali e industriali zona Macchiareddu	500,00	650,00	400,00	500,00	300,00	350,00
• Uffici	1.100,00	1.200,00	800,00	1.000,00	500,00	700,00
<b>Sestu</b>						
• Centro	1.100,00	1.300,00	900,00	1.000,00	600,00	700,00
• Quartieri residenziali	1.100,00	1.300,00	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.
• Locali commerciali centro	1.000,00	1.100,00	700,00	900,00	500,00	700,00
• Locali commerciali zone commerciali e industriali	600,00	700,00	450,00	550,00	300,00	400,00
• Uffici / Centro direzionale	1.100,00	1.200,00	n.q.	n.q.	n.q.	n.q.