



CAMERA DI COMMERCIO,
INDUSTRIA, ARTIGIANATO
E AGRICOLTURA DI CAGLIARI

OSSERVATORIO PREZZI
DEGLI IMMOBILI
RILEVATI A CAGLIARI
E PROVINCIA

2° 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 Pilloni	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
e-mail: statistica@ca.camcom.it

ANDAMENTO DEL MERCATO

A Cagliari il mercato immobiliare - probabilmente anche a causa del difficile quadro macroeconomico - ha perso un po' della brillantezza rilevata negli ultimi anni, pur restando ampiamente orientato verso il rialzo. È questa la lettura che è possibile fare dei giudizi raccolti fra gli operatori relativi all'andamento del mercato nell'ultimo semestre.

In generale, per quanto riguarda la costante crescita dei prezzi da noi misurata, i giudizi sembrerebbero sottostimare quanto si è concretamente verificato. Ma se ci spostiamo dalle valutazioni consuntive sull'ultimo anno alle previsioni relative alla fine dell'anno in corso, non notiamo spostamenti significativi rispetto alle precedenti rilevazioni.

Abbiamo solo un lieve rafforzamento della percentuale, comunque alta, di operatori che prevedono prezzi stabili sui livelli raggiunti, per tutte le tipologie. Tale rafforzamento della previsione di stabilità erode la già modesta percentuale di coloro che scommettono su un possibile ribasso.

Qualche segnale di una tendenza meno rialzista del mercato potrebbe essere colto tuttavia attraverso l'osservazione di alcuni indicatori come i tempi di vendita e lo sconto sui prezzi richiesti. Infatti i tempi di vendita - dopo esser progressivamente calati a partire dal 1998, cioè dalla fase iniziale di ripresa del ciclo immobiliare - recentemente, in media, sembrano aver interrotto la discesa per tutte le tipologie.

Anche l'indicatore costituito dal divario percentuale fra il prezzo richiesto e quello effettivo potrebbe indurre a riflettere sull'ipotesi che il potere di mercato dell'offerta si stia attenuando in corrispondenza ad un certo indebolimento della domanda. Sembra quindi confermata la tendenza, rispetto all'anno precedente, dell'incremento della misura dello sconto (come differenza fra prezzo proposto inizialmente e prezzo reale pattuito).

Sintetizzando gli esiti e le informazioni analizzati, nonché l'andamento delle opinioni per l'evoluzione a breve termine formulate dagli operatori immobiliari, l'interpretazione è quella che non ci si trovi all'ingresso di una fase riflessiva, bensì che per i prossimi mesi si attenda una sostanziale stabilità del mercato nel suo complesso.

L'unica eccezione è rappresentata dal segmento degli immobili commerciali, per i quali, invece, si prevedono decrementi anche nei valori reali.

ANALISI PER ZONE

- 2° trimestre 2004 -

RESIDENZIALE - Cagliari città

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

RESIDENZIALE - Hinterland

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

LOCALI COMMERCIALI - Cagliari città

Domanda (acquisto):	In calo
Offerta:	Elevata per le zone periferiche, bassa per quelle centrali.
Prezzi:	In diminuzione.
Locazioni:	Stabile, media redditività.

UFFICI - Cagliari città

Domanda (acquisto):	In flessione
Offerta:	Scarsa.
Prezzi:	Stabile.
Locazioni:	Stabile, media redditività.

LOCALI COMMERCIALI E UFFICI - Hinterland

Domanda:	Scarsa, con qualche interesse per immobili in posizioni commerciali favorevoli.
Offerta:	Elevata.
Prezzi:	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 2° trimestre 2004

prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
ZONE	min.	max	min.	max	min.	max
ZONE Centro Storico						
• 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
ZONE Centro						
• 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
ZONE Quartieri Residenziali						
• 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
ZONE Semicentro						
• 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
ZONE Periferia						
• 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 2° trimestre 2004

COMPRAVENDITA tutti	prezzi Euro/mq	
	min.	max
Centro Storico		
• 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
Centro	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
Zona Residenziale	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
Periferia	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

LOCAZIONE tutti	prezzi Euro mq/mese	
	min.	max
Centro Storico		
• Castello	5,50	10,50
• Stampace	5,50	15,50
• Marina	5,50	13,00
• Villanova	5,50	21,00
Centro	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
Zona Residenziale	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
Periferia	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 2° trimestre 2004

prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
Pirri						
• 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
Monerrato	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
Quartucciu	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
Elmas	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 2° 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 2° trimestre 2004

prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
Assemini						
• 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
Sestu						
• 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.