

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE CAGLIARI

Diminuiscono dell'1,1% i prezzi delle case a **Cagliari** nella prima parte del 2024.

Stabili i valori immobiliari nel **Centro storico** dove continuano a realizzarsi acquisti per investimento. Gli investitori arrivano da tutta la Sardegna, da altre regioni d'Italia e crescono anche i clienti esteri. Preferibilmente si destina l'acquisto alla realizzazione di un'attività turistica ricettiva. Si cercano sia piccoli tagli sia metrature più generose da cui si ricavano più camere con bagno annesso - dichiara **Marco Congiu, Consulente Tecnocasa**. -Preferite le zone di Marina e del Castello. Alla **Marina** si acquista intorno a 1800 € al mq con punte di 3000-3500 € al mq per il nuovo, che spesso è ottenuto da interventi di restauro e valorizzazione del patrimonio storico esistente. Prezzi simili nel quartiere **Castello**, un mercato da sempre vivace da cui, tra i vicoli, talvolta si gode di vista diretta sul mare. Nei quartieri di **Sant'Avendrace, Punici, Stampace** si segnala un aumento della domanda e, di conseguenza, dei prezzi. **Stampace**, ormai da tempo, sta diventando la zona della movida di Cagliari, in particolare lungo corso Vittorio Emanuele. È il motivo per cui acquistano numerosi investitori che decidono di realizzare case vacanza e B&B di Cagliari; questo sta portando alla vendita di case da parte di residenti che si trasferiscono in zone più tranquille. Allo stesso tempo i contratti di locazione, arrivati a scadenza, non sono rinnovati per essere trasformati in affitti turistici. Un buon usato si acquista intorno a 2700 € al mq. **S. Avendrace** ha un'offerta che spazia dalle soluzioni popolari a quelle signorili i cui prezzi medi si aggirano intorno a 2200€ al mq.

L'aumento dei valori è legato a un processo di riqualificazione urbano in atto da alcuni anni che ha spinto la domanda di abitazione principale – prosegue **Congiu**. Più signorile il mercato immobiliare di **Punici**, poco servito ma amato da chi ricerca tranquillità. Sono presenti sia condomini sia ville storiche in stile liberty. I prezzi dell'usato vanno da 1900 € a 2200 € al mq per soluzioni ben ristrutturate considerando il taglio degli immobili di dimensioni medio - grande. Non si segnalano nuove costruzioni ma alcuni interventi di riqualificazione del patrimonio esistente con prezzi che sfiorano i 4500 € al mq. Soffre il mercato delle locazioni a causa della carenza di offerta; chi non trova a Cagliari si sposta in provincia. Per un bilocale si è arrivati anche a 700-800 € al mese.

Chi cerca l'abitazione principale si indirizza su **Bonaria**, in posizione panoramica ed esclusiva della città, dove ci sono palazzi particolarmente prestigiosi e si toccano anche 5000 € al mq per un nuovo - ristrutturato in palazzo signorile con spazi esterni vivibili e vista panoramica. **Monte Urpinu - Repubblica - San Benedetto**, pur avendo tipologie simili edificate in epoche diverse mostrano valori più o meno stabili e simili. Il nuovo si acquista a 3500-4000 € al mq e l'usato in media a 2200 a mq. **Quartiere del Sole e Genneruxi**, sono due quartieri periferici che costeggiano Molentargius, caratterizzati da sempre da mercati con pochi volumi di transazioni. L'usato si attesta intorno a 2200 € al mq, il nuovo intorno a 3800 € al mq.

Sono in corso di ultimazione diversi interventi di riqualificazione urbana soprattutto in via Roma e in via Dante, passeggiata storica per i cagliaritari. A testimonianza della vocazione turistica sempre più internazionale della città si evidenziano aperture di hotel di lusso intorno al centro storico. Negli ultimi tempi si nota una maggiore offerta di immobili sul mercato, appartamenti precedentemente destinati agli affitti brevi. Ciò non toglie che per un bilocale si spendono intorno a 750-800 € al mese. Quotazioni in diminuzione nei quartieri di **Is Mirrionis e San Michele**. Diminuisce la disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti che si stanno dimostrando più prudenti. La zona è adiacente, assieme a **Villanova**, alle principali facoltà universitarie della città, motivo per cui acquistano

numerosi genitori di studenti e investitori. Cercano trilocali e quadrilocali da 160-170 mila €. Una camera singola si affitta a 300 € al mese. Una parte di acquirenti arriva anche da altre province della Sardegna, lavora a Cagliari e cerca un appoggio in questa zona della città da cui si raggiungono facilmente il porto e l'aeroporto. Spesso optano per il quartiere di **San Michele**, sorto tra la metà degli anni '50 e la metà degli anni '70, e caratterizzato da edilizia popolare: una casa ristrutturata costa intorno a 1500 € al mq. Più quotato Is Mirrionis, di cui si apprezzano via Is Maglias e via Is Mirrionis: 1600 € al mq per una soluzione da ristrutturare e 2000 € al mq per una già rimessa a nuovo. Il vantaggio di Is Mirrionis è di avere un parco immobiliare di qualità migliore rispetto a San Michele e di essere ben collegata con il resto della città. Chi desiderasse delle soluzioni signorili guarda alla parte alta di Is Mirrionis, sorta negli anni '70 nei pressi del Colle di Tuvixeddu. Qui i prezzi salgono a 1800 € al mq. Da segnalare il continuo miglioramento del trasporto pubblico locale che permette gli spostamenti in città con frequenza e facilità, anche a chi viene dalle zone periferiche. Sono attualmente in corso i lavori per la metropolitana di superficie nel tratto compreso tra Repubblica-Matteotti e Repubblica-Poetto; si completerà così la linea che collega la città a Monserrato – Policlinico, Selargius e Settimo San Pietro.

Pirri, "città" satellite rappresenta un bacino di compravendite importante. Zona Grilli- Villasanta denota la presenza di tipologie un po' più vetuste, appartamenti e soluzioni indipendenti con prezzi al mq in leggera diminuzione. Ad acquistare sono prevalentemente acquirenti, mediamente più giovani, alla ricerca dell'abitazione principale con budget più contenuti e che acquistano anche da zone più centrali della città di Cagliari. In zona via dei Grilli sono in partenza delle nuove costruzioni, appartamenti, e ci sono anche dei terreni edificabili. Il nuovo si vende a 3000 € al mq. Si segnala una domanda di locazione importante che si scontra con un'offerta contenuta perché molti proprietari hanno optato per le case vacanza. Sono presenti investitori che acquistano per mettere a reddito (un bilocale si affitta a 500-650 € al mese) oppure per acquistare immobili di ampia dimensione da frazionare o locali commerciali da convertire in residenziale.

A Pirri centro da qualche decennio è in corso un importante sviluppo di nuove costruzioni derivanti da demolizione di vecchi fabbricati che danno vita a mini-condomini su tre livelli. Acquirenti giovani si muovono alla ricerca di un'abitazione moderna con una spesa non superiore a 2900 € al mq.

Zona via Vesalio non denota presenza di nuove costruzioni, edificata a cavallo degli anni 80, sempre molto apprezzata per la vicinanza alle arterie principali che la collegano al centro città, ad oggi si acquista mediamente intorno ai 1800 € al mq.

Barracamanna continua la sua espansione e denota ancora la presenza di numerose aree edificabili. Nata come piano di risanamento, negli anni è diventata una delle zone più richieste da chi privilegia gli spazi esterni e la bassa densità costruttiva. Ci sono villette a schiera, ville indipendenti e appartamenti inseriti in piccoli contesti condominiali. Il nuovo si acquista a 3200 € al mq, un intorno a 2.400 € al mq. L'aumento dei prezzi degli ultimi anni, l'innalzamento dei tassi di interesse sui mutui e dei costi di costruzione e ristrutturazione hanno trainato anche tutto il mercato immobiliare dell'hinterland cagliaritano. Quartu Sant'Elena, Selargius, Monserrato, Quartucciu rappresentano la prima scelta per chi vuole stare a ridosso della città. Sestu, Capoterra, Sinnai, Maracalagonis, Elmas, Assemini nella cintura più esterna della città metropolitana sono scelte da giovani alla ricerca della prima casa e da chi predilige ampie metrature e l'indipendenza alla comodità dei servizi - conclude **Marco Congiu, Consulente Tecnocasa**.