

CAGLIARI / MERCATO IMMOBILIARE: PERMANGONO SEGNALI DI DEBOLEZZA, DINAMICITA' SOLO DAL SETTORE ABITATIVO

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Cagliari, 29 novembre 2017 – *“Nel complesso, il mercato immobiliare cagliaritano è ancora un mercato debole: la domanda di immobili in acquisto, soprattutto nei settori non residenziali, è depressa, mentre si rilevano segni di dinamicità in corrispondenza del settore abitativo, che, in questa fase, non sembra risentire delle difficoltà economiche”* – è quanto emerge **dall'analisi del 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma.**

Il mercato **residenziale cagliaritano** è connotato da un'offerta di abitazioni in acquisto sempre più stabile cui consegue una crescita dei volumi transati che, secondo il preconsuntivo stimato da Nomisma, chiuderanno con un aumento delle transazioni del 6,4% annuo. I prezzi tendono a stabilizzarsi: -1% la variazione semestrale per le abitazioni nuove, -0,6% per le usate. Nonostante il mercato locativo registri una minore vivacità rispetto alla compravendita, i canoni fanno registrare un timido +0,2% su base semestrale (l'ultima rilevazione positiva risale ai primi mesi del 2011). Tendenzialmente in contrazione anche i tempi medi di vendita e di locazione (rispettivamente 6 e 2,8 mesi). Il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si attesta, in media, sullo stesso livello dei primi mesi dell'anno (14%), con oscillazioni evidenti tra le diverse zone della città. L'offerta è decisamente meno flessibile in relazione agli immobili di nuova costruzione. In questi casi lo sconto scende all'8%, al di sotto della media nazionale (8,7%). Il divergente andamento di prezzi e canoni ha determinato un nuovo aumento, seppur lieve, dei rendimenti medi lordi da locazione, ora pari a 5,9% (livello che non si registrava dal 2006).

Il **settore commerciale** non lascia presagire segnali di recupero. I tempi medi di vendita rimangono su livelli alti (9 mesi), mentre le tempistiche per la locazione si attestano a 5,5 mesi. Continua la contrazione dei prezzi (-0,5% la variazione semestrale per la compravendita, -0,6% la variazione semestrale nella locazione). I rendimenti lordi da locazione rimangono mediamente stabili all'8% con picchi, a differenza di quanto si osserva negli altri comparti, nelle aree semicentrali.

Il **comparto direzionale** cagliaritano è caratterizzato nella compravendita dal raffreddamento della domanda e da un'offerta che rimane immutata. La percezione di una maggior appetibilità del comparto locativo rispetto alla compravendita è supportata da una riduzione dei tempi medi di locazione, che scendono a 5 mesi, e da una minore flessione dei canoni nella seconda parte dell'anno (-0,4%, rispetto al -1,6% registrato nel primo semestre). Nonostante le difficoltà del segmento della compravendita, rispetto ad un anno fa sono diminuiti sia i tempi medi di vendita (8,5 mesi), sia gli sconti medi sul prezzo inizialmente richiesto (16%). I rendimenti medi lordi da locazione oscillano tra il 4,7% delle aree di pregio e il 5,3% delle periferie.

Il **mercato dei capannoni industriali** continua la sua fase negativa. Ad un ulteriore calo della domanda, ha fatto riscontro l'ennesima flessione dell'attività transattiva. A risentire particolarmente le criticità del comparto sono i prezzi e i canoni, che hanno fatto registrare una diminuzione annuale, rispettivamente, del

4,2% e del 3,4%. Le tempistiche medie di locazione si portano sui 7,5 mesi; di gran lunga maggiore il tempo necessario per vendere un immobile industriale (mediamente 13 mesi). I rendimenti medi lordi annui superano di poco i 7 punti percentuali, senza particolari differenze tra il nuovo e l'usato.

Le **previsioni** per i primi mesi del 2018 propendono ancora per una diffusa contrazione dei valori, sia prezzi che canoni, ed una conseguente e auspicabile ripresa delle transazioni, più marcata nel comparto residenziale che, verosimilmente, farà da traino alla ripresa del mercato nel complesso.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164