



CAGLIARI/ IMMOBILIARE: MERCATO POCO DINAMICO, LIEVE MIGLIORAMENTO NEL COMPARTO RESIDENZIALE

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Cagliari, 25/11/2015 – *“Nel secondo semestre del 2015 il mercato immobiliare cagliaritano continua ad essere poco dinamico, sebbene si intraveda qualche timido segnale di attenuazione della fase recessiva che induce a considerare come superato il punto minimo raggiunto negli anni precedenti. Per il 2015 si prevede un volume di compravendite residenziali sostanzialmente in linea con quello del 2014, mentre per il comparto non residenziale nel suo complesso si dovrebbe assistere ad un calo, dopo la marcata ripresa del 2014. L’offerta di immobili in vendita continua a crescere per abitazioni, negozi e capannoni industriali, mentre si stabilizza quella degli uffici”* - è quanto emerge dall'analisi **del 3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma**.

Per il **comparto residenziale**, il secondo semestre 2015 conferma i lievi segnali di ripresa iniziati nella seconda parte del 2014. Questo è dovuto principalmente all’attenuarsi del gap tra domanda e offerta. Tuttavia, sebbene si intraveda un cambio di tendenza nel settore della compravendita, non si registra una ripresa significativa nelle transazioni. Questa lieve dinamicità del settore è ravvisabile nella riduzione dei tempi di vendita, che si attestano in media intorno a 7,5 mesi. La debolezza della domanda mantiene ancora alto il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (16%), collocandolo vicino ai livelli record del primo semestre 2013. I valori di compravendita delle abitazioni usate e di nuova costruzione o ristrutturate sono risultati piuttosto rigidi, e registrano una flessione rispettivamente del -0,8% e del -1,5% sul semestre precedente. Differente la situazione del mercato locativo, dove prosegue la stabilizzazione sia sul versante della domanda sia su quello dell’offerta. Il periodo necessario a finalizzare una trattativa di locazione ora è pari a 3,5 mesi. L’indagine mostra che la domanda per acquisto ha ripreso a salire, collocandosi ora sopra il 53%.

Nel secondo semestre 2015 il **segmento direzionale** non ha registrato significativi segnali di attenuazione della crisi del comparto. La debolezza della domanda per l’acquisto ha contribuito a mantenere uno sconto medio tra prezzo richiesto e quello realizzato in fase di trattativa abbastanza elevato (17%). Sul fronte locativo, nonostante il divario tra domanda e offerta si stia attenuando, i contratti stipulati si mantengono sui livelli dei semestri precedenti. Nel mercato direzionale i prezzi flettono ancora, anche in maniera più sostenuta rispetto alla passata rilevazione (-1,8% su base semestrale e -3,1% su base annuale). L’andamento dei canoni invece evidenzia flessioni meno marcate, con variazioni più contenute rispetto ai prezzi d’acquisto. Il rendimento medio lordo rimane stabile sopra il 5%.

Nel **settore commerciale** l’offerta rimane sostenuta e continua a non essere assorbita dalla domanda, che si mantiene molto debole: questo determina uno sconto praticato sul prezzo inizialmente richiesto intorno al 17%. Anche i tempi medi di vendita e locazione mostrano le difficoltà del settore, rimanendo abbastanza lunghi (circa 10 mesi per la vendita, e 6,5 per l’affitto). La variazione annuale dei prezzi e dei canoni risulta ancora negativa (-2,6%), ma con un’intensità più contenuta rispetto alle ultime rilevazioni. I rendimenti potenziali lordi da locazione si mantengono per il quarto anno consecutivo all’8,1%. Il mercato dei negozi

risulta particolarmente ingessato e faticosamente riuscirà ad uscire dalla crisi nel breve periodo. Il centro rimane la zona più richiesta e la periferia ha molte difficoltà a far fronte alla faticosa situazione economico-sociale.

Anche per quanto riguarda il **settore industriale**, il territorio cagliaritano continua a manifestare segnali di affaticamento dovuti a una flessione di domanda e volumi. Lo sconto applicato in fase di trattativa si mantiene molto alto, in media intorno al 22%. In tale contesto, prezzi e canoni si contraggono ulteriormente, anche se in maniera meno accentuata rispetto agli anni precedenti. In un quadro poco dinamico, la redditività media di locazione è in lieve crescita, sia per quanto riguarda i capannoni nuovi (6,9%) che quelli usati (7,2%).

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164