



Comunicato stampa del 18 ottobre 2019

Continua a crescere il mercato immobiliare in Sardegna: alla fine del 2019 si stimano nell'isola circa 14.000 compravendite di abitazioni

Nel 2018 le transazioni sono aumentate dell'8% rispetto al 2017

Nei comuni minori il mercato è cresciuto ad una velocità doppia rispetto ai comuni capoluogo

Nel primo semestre 2019 il mercato immobiliare a Cagliari e Sassari ha registrato una frenata rispettivamente del 5 e del 13%. A Nuoro le compravendite sono rimaste stazionarie, mentre a Oristano risultano in crescita quasi del 14

Il territorio che più stenta nel recupero è quello di Sassari ancora al di sotto rispetto al 2006 del 41%

Porcu e Mascia (Cna): Il mercato si sta lentamente risollemando dalla recessione iniziata nel 2007. Alla fine dell'anno il settore registrerà una crescita di oltre il 58% rispetto al 2014 (anno di picco minimo del settore), ma il livello è ancora inferiore del 30% rispetto al 2007, anno di massima espansione del mercato immobiliare sardo

Dopo la lunga crisi che lo aveva drasticamente ridotto tra il 2007 e il 2014, il mercato immobiliare continua ad essere uno dei fattori positivi dell'economia sarda. **Il 2018 ha registrato nell'isola una crescita delle compravendite di abitazioni superiore all'8%**, risultato più espansivo rispetto alla media nazionale. Similmente, in base ai dati provvisori relativi al primo semestre 2019, l'anno potrebbe chiudersi con un ulteriore incremento, prossimo al 7%, leggermente meglio del dato medio stimato per l'Italia. E' quanto riporta l'ultimo rapporto sul mercato immobiliare in Sardegna elaborato dall'ufficio studi della Cna Sardegna, in base al quale **il 2019 rappresenta il quinto anno di crescita consecutiva del numero di transazioni immobiliari residenziali nell'isola.**

*“La ricerca - commentano **Francesco Porcu** e **Antonello Mascia**, rispettivamente segretario regionale della Cna sarda e presidente regionale della Cna Costruzioni - stima per il 2019 una prosecuzione della dinamica espansiva. Sebbene non al ritmo sostenuto dei primi anni della ripartenza del*

mercato (+18% nel 2016) i tassi positivi dell'ultimo triennio sono molto solidi (+7% in media nel periodo 2017-2019). In termini assoluti – evidenziano Porcu e Mascia - alla fine del 2019 saranno scambiate nell'isola circa 14mila abitazioni che, seppur corrispondenti ad una crescita di oltre il 58% rispetto al 2014 (anno di picco minimo del settore), sono ancora inferiori del 30% rispetto al 2007, anno di massima espansione del mercato immobiliare sardo. A livello nazionale, dove la ripresa si è avviata un anno prima (nel 2014) il gap da riassorbire dopo sei anni di crescita è ancora importante (26%), ma inferiore a quello che caratterizza il mercato regionale”.

Figura 1 – Dinamica del mercato immobiliare residenziale

	2018	2019*	VARIAZIONE % 2018/2017	VARIAZIONE % 2019*/2018	VARIAZIONE % 2019*- 2006 (PICCO MAX REGIONALE)	VARIAZIONE % 2019*- 2014 PICCO MIN REGIONALE)
COMUNI CAPOLUOGO						
Sardegna	3.239	3.042	4,7	-6,1	-26,6	33,4
Mezzogiorno	42.727	43.306	5,8	1,4	-24,3	41,0
Italia	203.514	214.757	5,9	5,5	-15,5	48,7
ALTRI COMUNI						
Sardegna	10.265	11.365	9,6	10,7	-31,1	67,0
Mezzogiorno	103.916	109.183	5,2	5,1	-32,0	39,8
Italia	392.490	418.801	7,1	6,7	-30,9	53,4
TOTALE						
Sardegna	13.504	14.408	8,4	6,7	-30,2	58,5
Mezzogiorno	146.642	152.489	5,4	4,0	-30,0	40,2
Italia	596.004	633.559	6,7	6,3	-26,4	51,8

Fonte: elaborazione CNA Sardegna su dati OMI-Agenzia delle Entrate del primo semestre

* Stima sulla base del risultato

Il mercato immobiliare provinciale

Lo studio della Cna sarda cerca di rispondere a due questioni importanti: la prima è capire dove si colloca oggi il mercato immobiliare isolano, ovvero quanto è stato recuperato della profonda riduzione della domanda, in un contesto in cui lo stock di invenduto si è accumulato nel corso degli anni e i prezzi non sono ancora tornati a crescere; l'altro elemento di interesse è lo studio della variabilità territoriale del mercato.

La ricerca evidenzia innanzitutto che **i comuni minori**, ovvero tutti i comuni ad eccezione dei quattro capoluoghi della originaria divisione in quattro province del territorio sardo, **sono stati i protagonisti della recente fase espansiva: tra il 2014 e il 2019 il numero delle compravendite di abitazioni è cresciuto**

ad una velocità doppia rispetto al mercato nelle città di Cagliari, Sassari, Nuoro e Oristano: +67%, contro il +33% dei capoluoghi. Un fenomeno che a livello nazionale è molto meno accentuato, con tassi di crescita complessiva nel periodo pari al 49% nei comuni capoluogo italiani e al 53% in quelli minori.

Scendendo ulteriormente nei territori emerge che **nel primo semestre 2019 il mercato immobiliare a Cagliari e Sassari ha registrato una frenata** (rispettivamente del 5 e del 13%). A Nuoro le compravendite sono rimaste stazionarie, mentre a Oristano risultano in crescita quasi del 14%. Nello stesso periodo, a livello Italia, il mercato immobiliare nei comuni capoluogo risulta in espansione, soprattutto nelle città del centro-nord. In Sardegna, come detto, nel 2019 sono i comuni minori a mostrare maggiore appeal: i comuni non capoluogo del cagliaritano crescono più del 12%, nel sassarese più del 10%, nel nuorese poco meno del 9%. Molto meno dinamico invece il mercato nelle città minori dell'oristanese.

Considerando il saldo complessivo dal 2006 al 2019, **il territorio che più stenta nel recupero è quello di Sassari**, sia il comune capoluogo (-41%), sia i comuni minori (-37%), per un gap complessivo nell'intero mercato provinciale ancora pari al 38%. Segue Nuoro per intensità del fenomeno (-32% il saldo negativo complessivo per l'intera provincia), che sale al -34% nella città principale. In provincia di Cagliari, malgrado il bilancio negativo per il mercato del capoluogo di regione nelle stime per il 2019, il risultato complessivo in tutto il periodo 2006-2019 è meno penalizzante proprio per la città (-15,5%), a fronte di un tasso negativo che sale al -26% negli altri comuni. Similmente in provincia di Oristano i comuni minori segnano un calo del 18,6% tra il 2006 e il 2019, a fronte di una riduzione del 13% in città.

Figura 2 – Il mercato immobiliare residenziale nei comuni capoluogo

	NUMERO COMPRAVENDITE 2019*	VARIAZIONE %	VARIAZIONE %	VARIAZIONE %
		2019*-2018	2019-2006	2019-2014
Comune di Cagliari	1.614	-5,2	-15,5	44,7
Comune di Sassari	930	-13,4	-41,2	15,1
Comune di Nuoro	202	0,6	-34,8	29,8
Comune di Oristano	298	13,8	-13,4	47,7
Comuni capoluoghi sardi	3.042	-6,1	-26,6	33,4
Nord	112.647	7,1	-11,6	59,7
Centro	58.804	5,8	-15,3	36,2
Sud	43.306	1,4	-24,3	41,0
Italia	214.757	5,5	-15,5	48,7

Fonte: elaborazione CNA Sardegna su dati OMI-Agenzia delle Entrate

* Stima

Figura 3 – Il mercato immobiliare residenziale nei comuni non capoluogo

	NUMERO COMPRAVENDITE 2019*	VARIAZIONE % 2019*-2018	VARIAZIONE % 2019-2006	VARIAZIONE % 2019-2014
Altri comuni provincia di Cagliari	4.968	12,4	-25,9	67,5
Altri comuni provincia di Sassari	4.343	10,9	-37,2	68,6
Altri comuni provincia di Nuoro	1.424	8,9	-32,1	65,7
Altri comuni provincia di Oristano	630	1,5	-18,6	54,9
Comuni non capoluogo della Sardegna	11.365	10,7	-31,1	67,0
Nord	240.634	6,9	-29,9	60,3
Centro	68.985	8,6	-32,7	54,1
Sud	109.183	5,1	-32,0	39,8
Italia	418.801	6,7	-30,9	53,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base del risultato del primo semestre

Figura 4 – Il mercato immobiliare residenziale nelle province sarde

	NUMERO COMPRAVENDITE 2019*	VARIAZIONE % 2019*-2018	VARIAZIONE % 2019-2006	VARIAZIONE % 2019-2014
Provincia di Cagliari	6.582	7,5	-23,6	61,3
Provincia di Sassari	5.273	5,6	-37,9	55,8
Provincia di Nuoro	1.625	7,8	-32,4	60,2
Provincia di Oristano	927	5,1	-17,0	52,5
SARDEGNA	14.408	6,7	-30,2	58,5
Nord	353.281	7,0	-25,0	60,1
Centro	127.789	7,3	-25,7	45,3
Sud	152.489	4,0	-30,0	40,2
Italia	633.559	6,3	-26,4	51,8

Fonte: elaborazione CNA Sardegna su dati OMI-Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base del risultato del primo semestre