



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Comunicato stampa del 22 novembre 2016

Cresce il mercato immobiliare in Sardegna: nel primo semestre 2016 transazioni aumentate del 19% rispetto al 2015

La crescita prevista a fine anno è del 20% sia per il residenziale che per il non residenziale

Nei primi sei mesi del 2016 effettuate oltre 19.200 transazioni

La ripresa è iniziata nel 2014 ed è partita di comuni capoluogo per poi allargarsi anche a quelli minori, ma nel residenziale faticano ancora i territori di Nuoro e Oristano

Non residenziale trainato dall'aumento di compravendite di immobili commerciali, uffici e capannoni industriali: il territorio più vivace è l'Oristanese

Migliora il mercato del credito: il valore dei finanziamenti per l'acquisto di nuove abitazioni è salito a 772 milioni nel 2015 (+8%) e il trend positivo dovrebbe confermarsi nel 2016. Più contenuta la crescita dei finanziamenti per gli immobili non residenziali (+4%)

Porcu e Zanda (Cna): I risultati del 2016 consolidano una ripresa iniziata nel 2014 soprattutto nei comuni capoluogo dell'isola. L'attesa uscita dalla crisi è finalmente arrivata

Il 2016 conferma finalmente l'avvio di un nuovo ciclo espansivo per il mercato immobiliare regionale e sembra chiudere la lunga crisi che ha colpito il settore negli ultimi anni. Con poco **più di 19.200 transazioni complessive registrate nel primo semestre** la Sardegna registra una crescita del 19% rispetto al 2015. Lo scorso anno aveva segnato infatti una ripartenza (+4%) pur mantenendo una certa incertezza e instabilità del mercato: il segmento residenziale cresceva, mentre quello non residenziale, dopo il balzo del 2014, aveva registrato una nuova battuta d'arresto. Con il 2016 le aspettative positive sono più generalizzate, a confermare che la lunga crisi, che ha colpito sia il segmento residenziale che quello non residenziale, può considerarsi conclusa.

Secondo i dati elaborati dal Centro studi della Cna l'uscita dalla fase di recessione riguarda i principali ambiti di mercato: la crescita prevista è stimata



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

in un +20% per il residenziale e il non residenziale, mentre si registrano ancora maggiori variabilità all'interno del comparto non abitativo.

Tabella 1 - QUADRO DI SINTESI - Numero di compravendite 2006 – 2016 in Sardegna

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Abitazioni	21.662	20.227	17.888	16.683	15.789	14.729	11.328	9.772	9.427	10.182	12.087
Pertinenze	8.670	8.553	8.151	7.431	7.869	8.212	5.912	5.310	5.073	5.074	6.121
Non residenziale	1.973	2.147	1.874	1.572	1.416	1.220	980	832	883	861	1.035
<i>Uffici (compresi gli istituti di credito)</i>	557	675	542	484	424	335	265	207	231	214	255
<i>Commerciali (compresi gli alberghi)</i>	1.257	1.308	1.213	940	868	799	601	487	565	557	685
<i>Produttivi</i>	159	164	119	149	124	86	114	138	87	91	94
TOTALE	32.305	30.926	27.913	25.686	25.074	24.161	18.220	15.914	15.383	16.117	19.243

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base del risultato tendenziale registrato nel primo semestre

Tabella 2 - QUADRO DI SINTESI - Numero di compravendite 2006 – 2016 in Sardegna – variazioni %

	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014	2016*/ 2015**	2016*/ 2005**
Abitazioni	-6,7	-5,4	-6,7	-23,1	-13,7	-3,5	8,0	18,7	-43,3
Pertinenze	-8,8	5,9	4,4	-28,0	-10,2	-4,5	0,0	20,6	-32,8
Non residenziale	-16,1	-9,9	-13,8	-19,7	-15,1	6,1	-2,5	20,2	-55,5
<i>Uffici (compresi gli istituti di credito)</i>	-10,7	-12,3	-21,0	-21,1	-21,6	11,2	-7,4	19,5	-53,8
<i>Commerciali (compresi gli alberghi)</i>	-22,5	-7,7	-7,9	-24,7	-19,0	16,0	-1,5	23,2	-57,5
<i>Produttivi</i>	24,7	-16,7	-30,8	33,0	20,5	-36,5	4,1	3,5	-42,8
TOTALE	-8,0	-2,4	-3,6	-24,6	-12,7	-3,3	4,8	19,4	-41,2

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base del risultato tendenziale registrato nel primo semestre

** picco del mercato immobiliare complessivo

Il mercato immobiliare residenziale

In Sardegna il 2015 si è chiuso con **10.182 transazioni di abitazioni pari all'8% in più rispetto al 2014**, un risultato che ha migliorato le stime basate sul trend del primo semestre dello scorso anno.

*“L’attesa fuoriuscita dalla crisi è finalmente arrivata e soprattutto risulterebbe consolidata dai risultati del primo semestre 2016, quando le transazioni sono aumentate ancora, quasi del 20% - commentano **Francesco Porcu** e **Mauro Zanda**, rispettivamente segretario regionale della Cna sarda e presidente della Cna Costruzioni -. I primi segnali di inversione del ciclo si erano fatti sentire dalla seconda metà del 2014, quando una graduale correzione dei prezzi, insieme a un allentamento del credito, hanno iniziato a innescare i primi timidi*



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

segnali di ripresa che in Sardegna come in gran parte del paese, si fanno sentire in primo luogo nei comuni capoluogo”.

Nei comuni capoluogo, primi territori a trainare il mercato fuori dalla crisi già nel 2014, il numero di transazioni immobiliari residenziali nel 2015 era pari a 2.572 (+10% rispetto al 2014). Il risultato del primo semestre 2016 indica un sensibile rafforzamento della crescita (+21%) che, se confermata nella seconda metà dell'anno, porterebbe il mercato **sopra le 3mila transazioni**, come non accadeva dal 2011.

Dal 2015 – evidenzia la Cna - **si avvia la ripresa anche tra i comuni minori che, con 7.609 transazioni, crescono del 7% rispetto al 2014.** Ma soprattutto, al pari di quanti osservato per le quattro città capoluogo, il trend espansivo si dovrebbe consolidare nel 2016, stante il risultato del primo semestre (+18%).

Analizzando il dato territoriale **Cagliari** è l'unica provincia sarda dove il mercato immobiliare residenziale torna a rianimarsi sia nel capoluogo che nei comuni minori già nel 2014 (tassi positivi rispettivamente del 12% e 1%). Nel 2015 il trend complessivamente espansivo si consolida ed è pari all'11% e 9% nelle due aree urbane, per proseguire nel 2016 (+22% e +15%). Anche il territorio di **Sassari** è tornato a crescere già nel 2014, ma solo con riferimento alla città capoluogo, dove il mercato immobiliare è comunque meno dinamico rispetto a Cagliari (+4,5%), mentre rimane ancora fortemente recessivo nei comuni minori (-10%). Nel 2015 il saldo è stato complessivamente positivo (+6,6%) per effetto di un consolidamento della ripresa nella città di Sassari (+15%) che si conferma l'area più dinamica del territorio. Il primo anno espansivo per i comuni minori è definito da un tasso più modesto rispetto al capoluogo (+4%), ma nel 2016 per entrambi i territori lo scenario è più positivo, con tassi di crescita dell'ordine del 20%. **Nuoro** è invece la provincia sarda dove il mercato mostra più evidenti segni di una crisi che stenta a interrompersi: alla fine del 2014 la riduzione è ancora forte, sia in città (-12%, dopo però un isolato rimbalzo positivo registrato nel 2013) che nei comuni minori (-16%), ma grazie ad un importante dinamismo che in questo territorio riguarda i comuni minori, dal 2015 si avvia l'inversione del ciclo. Le compravendite salgono a 1.100, grazie alla crescita di quelle registrate nei comuni minori (+6%) a fronte della stagnazione del mercato nuorese. Nel 2016 anche la città di Nuoro mostra evidenti segnali di vivacità (+12%) e nel complessò le stime per l'anno in corso indicano un aumento che si attesta sul 17%. Dinamica simile a **Oristano**, dove il 2014 è stato un altro anno recessivo sia nel capoluogo che nei comuni minori, mentre la ripresa si innesca nei comuni minori nel 2015 (+20%) e compensa l'ulteriore fase recessiva della città di Oristano (-4,6%), a determinare così un saldo complessivamente positivo per il 2015 (+12% rispetto al 2014). Per il 2016 i dati relativi al primo

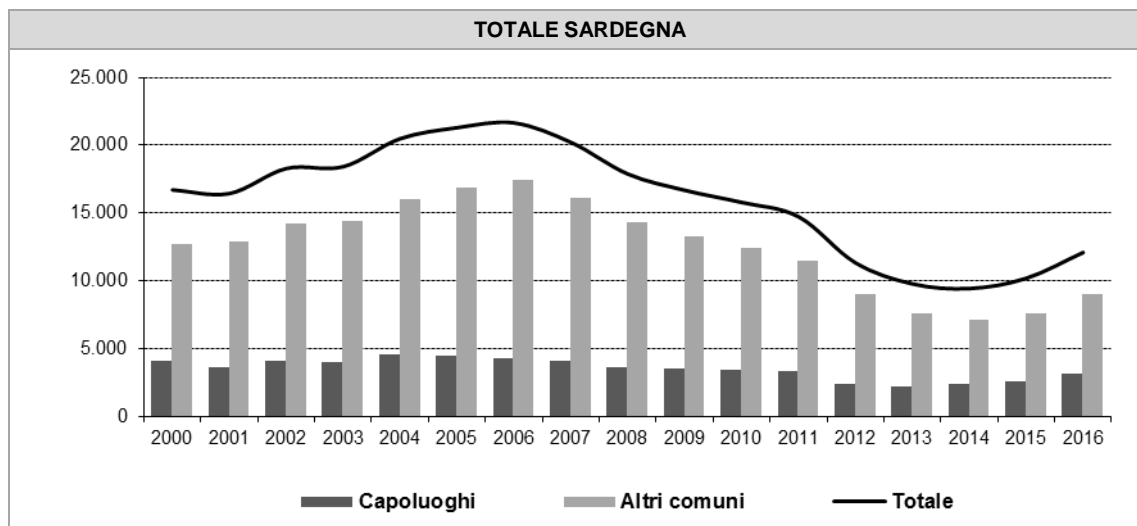


**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

semestre, che delineano una crescita generale del 16,7%, evidenziano il ruolo trainante della città di Oristano, con transazioni in aumento del 32% rispetto al 2015.

Grafico 1 - Numero di compravendite di abitazioni 2000 – 2016* in Sardegna



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base del risultato tendenziale registrato nel primo semestre

Il mercato immobiliare non residenziale

Il mercato immobiliare non residenziale aveva mostrato primi segnali di ripresa già nel 2014, quando le transazioni di immobili legati ad attività commerciali, terziarie e produttive, erano cresciute del 6% rispetto al 2013. Ma era stata una crescita di breve durata, interrotta un anno dopo da una nuova riduzione dei livelli immobili scambiati (-2,5%), determinata principalmente dal segmento degli **uffici** (-7,4%) e su scala minore da quello **commerciale**. Nel 2016 invece saranno proprio questi due comparti a riportare in crescita il mercato regionale, con **tassi espansivi pari al 23% per gli immobili commerciali e al 19,5% quanto agli uffici**.

*“In ogni caso – evidenziano **Francesco Porcu** e **Mauro Zanda** - il mercato immobiliare non residenziale regionale nel complesso si è ridotto più del 60% dall'anno di massima espansione, raggiunta nel 2005, quando le transazioni non residenziali erano quasi più di 2.300”.*

Alla crescita complessiva del mercato immobiliare non residenziale sia nel 2014 che nelle stime per il 2016 hanno contribuito in maniera rilevante il **settore degli immobili adibiti ad attività commerciali** (negozi, laboratori e centri commerciali, compresi gli alberghi) che, **con 557 transazioni nel 2015 e 685 previste nel 2016**, rappresenta il principale settore economico, pari a più del



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

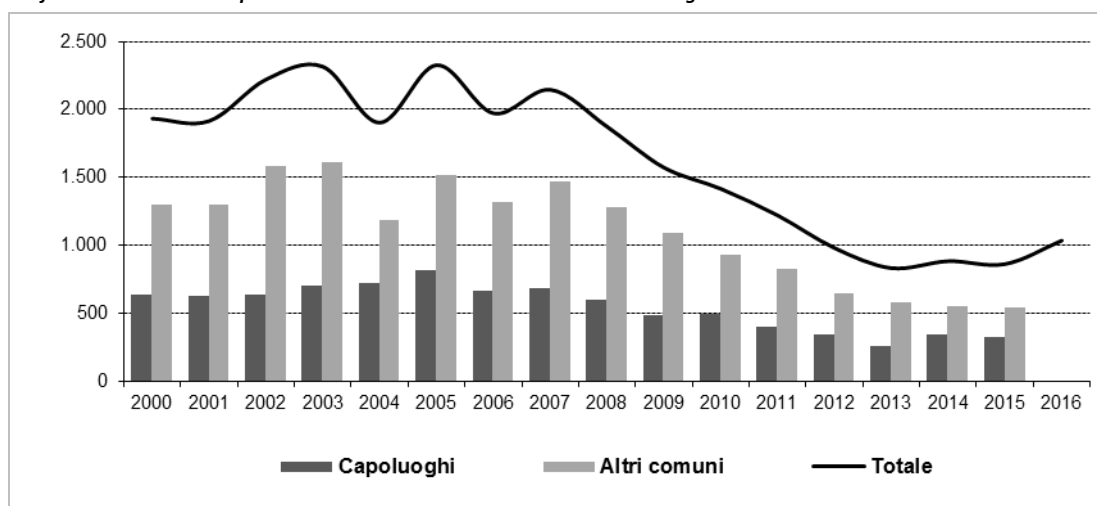
Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

65% del totale (65% nel 2015 e 66% nelle stime per il 2016): nel 2005 il segmento commerciale era quantificato in circa 1.600 transazioni e il suo peso sul mercato immobiliare non residenziale sfiorava il 70%.

Il secondo mercato di riferimento è quello dell'**edilizia amministrativa e terziaria** che - dopo la netta riduzione del 2015 (-7,4% con sole 214 compravendite di uffici) - nel 2016 si prevede un nuovo balzo positivo, a 255 transazioni (anche in questo ambito i livelli sono arrivati ai minimi storici con una riduzione complessiva del 62% rispetto all'anno di massima espansione, il 2007).

Per l'**edilizia industriale** (capannoni e altri immobili adibiti ad attività produttive industriali) la ripresa degli scambi è più costante sebbene più moderata nel periodo più recente: **i tassi espansivi sono compresi tra il 3,5% e il 4% negli anni 2015 e 2016.**

Grafico 2 - Numero di compravendite non residenziali¹ 2000 – 2016* in Sardegna



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

¹ Riferite a uffici, negozi, centri commerciali, capannoni e industrie, istituti di credito e alberghi.

* Stima sulla base del risultato tendenziale registrato nel primo semestre

Quanto ai singoli territori dell'isola, la flessione registrata nel 2015 riguarda soprattutto **Nuoro** (-16%) per la drastica riduzione del mercato nei comuni minori. Assai più contenuto il calo nelle province di **Sassari e Cagliari** (-2,4% e -1,5% rispettivamente) dove sono soprattutto le città principali a risentire di uno scenario economico e settoriale non ancora favorevole. Ma **mentre nei comuni minori del cagliaritano si osservano segnali di ripresa, in quelli del sassarese il risultato è tutto negativo. Oristano** è l'unico territorio con mercato immobiliare non residenziali in crescita, sia nel capoluogo città che in provincia. **Nel 2016 prosegue il trend espansivo a Oristano che con una**



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

crescita del 31% rimane il territorio più vivace. Per le altre province il tasso espansivo oscilla tra l'11% di Cagliari e il 29% di Nuoro.

Il mercato del credito

Il 2015 e il primo semestre 2016 registrano segnali di miglioramento anche per il mercato del credito, con alcune eccezioni. Per quanto riguarda il **credito all'acquisto**, il 2014 si era chiuso con un primo ritorno alla crescita, moderata, dei finanziamenti erogati per l'acquisto di **abitazioni**, ma i livelli erano ancora modesti (429 milioni). Nel 2015 il valore dei finanziamenti erogati è salito a 772 milioni (80%) e in base ai dati relativi al primo semestre 2016 il trend dovrebbe consolidarsi alla fine dell'anno. Più incerta la dinamica per il segmento degli **immobili non residenziali**: l'avvio della fase espansiva arriva un anno dopo, nel 2015, e le aspettative di ripresa sono più contenute, stante il debole risultato del primo semestre 2016 (+4%).

A livello territoriale il ritorno alla crescita dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni riguarda tutte le province, con i tassi più espansivi per Sassari e l'Ogliastra, e quello più modesto per il Medio Campidano. Per quanto riguarda invece gli altri immobili, l'Iglesiente è il territorio più dinamico, seguito da Nuoro e l'Ogliastra e per intensità di crescita dei finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali.

Al contrario di quello legato all'acquisto, per il **credito legato agli investimenti**, riferito principalmente alle nuove costruzioni, anche nel 2015 permangono infine segnali di difficoltà e maggiori elementi di incertezza.