



Caro affitti: per i sardi la casa diventa inaccessibile.

A Cagliari canoni cresciuti del 31% dal 2019: l'affitto assorbe il 38% dello stipendio.

CNA Sardegna rilancia i dati CNA Nazionale: in tutta l'isola i canoni crescono più dei salari.

I PUNTI CHIAVE

DATO NAZIONALE	Canoni cresciuti fino a 5 volte più dei salari: +19%++49% vs +8%++12% retribuzioni (2019-2025)
CITTÀ PIÙ CARA	Milano: affitto medio 1.820 €/mese, assorbe il 72,8% dello stipendio netto (+49,2% dal 2019)
DIVARIO RECORD	Firenze: scarto canoni-retribuzioni di 38,9 p.p. (+48,9% affitti vs +10% stipendi)
SARDEGNA – CAGLIARI	Canone 800 €/mese (+31,1% dal 2019), incidenza 38,1% sullo stipendio; 18° in Italia per crescita canoni
SARDEGNA – SASSARI	Canone 640 €/mese (+20,8%), incidenza 36% sullo stipendio
SARDEGNA – NUORO	Canone 550 €/mese (+19,6%), incidenza 33,3% sullo stipendio
SARDEGNA – ORISTANO	Canone 545 €/mese (+19,8%), incidenza 32,8% sullo stipendio
SARDEGNA – SUD SARDEGNA	Canone 540 €/mese (+20,0%), incidenza 33,8% sullo stipendio
RICHIESTA CNA SARDEGNA	Piano casa strutturale, incentivi riqualificazione, sostegno mobilità professionale e housing per lavoratori

1

IL QUADRO NAZIONALE: AFFITTI LONTANI DAI SALARI

Dal 2019 al 2025 gli affitti nei principali capoluoghi italiani sono cresciuti a un ritmo che non ha equivalenti nell'andamento delle retribuzioni. È il dato centrale che emerge dall'elaborazione condotta dalla CNA a livello nazionale sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e sull'andamento dei redditi da lavoro nello stesso periodo.

In tutti i 109 capoluoghi di provincia analizzati, i canoni di locazione per un appartamento standard da 70 metri quadrati sono aumentati tra il 17% e quasi il 50%, mentre le retribuzioni nette hanno registrato incrementi molto più contenuti, compresi tra il 7% e il 15%. Il risultato è un **progressivo e strutturale peggioramento del rapporto tra costo della casa e reddito disponibile**, in particolare nelle fasce più giovani della popolazione e tra i lavoratori in mobilità.

Milano e Firenze guidano la classifica dei rincari con un aumento rispettivamente del 49,2% e del 48,9% rispetto al 2019. Nel capoluogo lombardo, un appartamento medio richiede oggi oltre 1.820 euro al mese, con un'incidenza dello stipendio che raggiunge il **72,8%**. A Firenze la situazione è analoga, con 1.340 euro mensili e un'incidenza del 62,3%. Seguono Bologna, Padova, Venezia e Napoli con incrementi superiori al 40%, mentre Roma, pur con valori assoluti elevati (1.340 €/mese), cresce del 36,7%.

Lo **scarto tra crescita dei canoni e crescita delle retribuzioni** – il vero indicatore della tenuta economica delle famiglie – raggiunge picchi drammatici: a Firenze +38,9 punti percentuali, a Milano +38,2, a Napoli +30,5. Nelle città universitarie e nei poli turistici più dinamici, trovare casa a canone accessibile è diventata una sfida concreta, con ricadute dirette sul mercato del lavoro e sulla capacità dei territori di attrarre e trattenere competenze.

La Sardegna non è immune dal fenomeno. I dati CNA relativi ai cinque capoluoghi sardi mostrano dinamiche preoccupanti, accentuate dalla specificità insulare del mercato immobiliare e dai livelli strutturalmente più bassi delle retribuzioni rispetto alla media nazionale.

Capoluogo	Canone 2019	Canone 2025	Var. %	Stipendio netto	Incidenza %	Scarto p.p.
Cagliari	610 €	800 €	+31,1%	2.100 €	38,1%	22,1
Sassari	530 €	640 €	+20,8%	1.780 €	36,0%	12,8
Nuoro	460 €	550 €	+19,6%	1.650 €	33,3%	11,6
Oristano	455 €	545 €	+19,8%	1.660 €	32,8%	11,8
Sud Sardegna	450 €	540 €	+20,0%	1.600 €	33,8%	12,0

Fonte: elaborazione CNA su dati OMI – Agenzia delle Entrate e retribuzioni nette medie 2025. Appartamento 70 mq.

Cagliari emerge come il caso più significativo dell'isola. Con un canone medio di **800 euro al mese** per un appartamento standard – in crescita del 31,1% rispetto al 2019 – il capoluogo sardo si colloca al **18° posto in Italia** nella classifica nazionale per incremento dei canoni, davanti a città come Trieste, Ancona e Genova. Un posizionamento che testimonia come la città stia vivendo una pressione abitativa comparabile a quella delle realtà metropolitane del Centro-Nord.

L'incidenza dell'affitto sullo stipendio netto medio a Cagliari è del **38,1%**: significa che quasi due quinti del reddito mensile di un lavoratore vengono assorbiti dalla sola abitazione. Considerando che uno stipendio netto medio a Cagliari si attesta intorno ai 2.100 euro, l'affitto lascia meno di 1.300 euro per coprire tutte le altre spese: utenze, trasporti, alimentazione, salute.

Anche negli altri capoluoghi sardi il quadro è preoccupante. A Sassari i canoni sono cresciuti del 20,8% (640 €/mese, incidenza 36%), a Nuoro del 19,6% (550 €/mese), a Oristano del 19,8% (545 €/mese) e nel territorio diffuso del Sud Sardegna del 20% (540 €/mese). In tutti i casi, la crescita degli affitti ha superato quella delle retribuzioni di almeno 11-12 punti percentuali.

CNA Sardegna segnala con forza le ricadute che questa dinamica produce sul tessuto produttivo isolano e, in particolare, sulle micro e piccole imprese associate.

Le difficoltà concrete che segnalano le imprese sono molteplici:

- Crescenti difficoltà nel reclutamento di lavoratori qualificati disposti a trasferirsi nei capoluoghi sardi, dove il differenziale tra salario offerto e costo della vita abitativa rende spesso sconsigliata la mobilità professionale.
- Pressione salariale crescente: i lavoratori richiedono adeguamenti retributivi per compensare il caro-affitti, con un impatto diretto sui costi del lavoro per le imprese artigiane e le PMI che già operano con margini ridotti.
- Difficoltà nella stabilizzazione di personale stagionale nel settore turistico e agroalimentare, dove la disponibilità di alloggi a costi accessibili è determinante per garantire continuità produttiva.
- Rischio di desertificazione produttiva nei centri urbani più dinamici, dove i costi abitativi elevati scoraggiano la permanenza di artigiani, piccoli commercianti e lavoratori autonomi.

La questione abitativa non è più – se mai lo è stata – soltanto una questione sociale. È una **variabile competitiva del sistema economico**. Un territorio che non riesce a garantire alloggi a prezzi accessibili perde capacità di attrarre investimenti, professionisti e talenti. Per la Sardegna, che ha investito negli ultimi anni nel posizionamento come destinazione di qualità sia turistica che residenziale,

il rischio è quello di un circolo vizioso: l'attrattività turistica alimenta la pressione abitativa, che a sua volta erode la capacità del tessuto produttivo locale di rispondere alla domanda.

4 LA POSIZIONE DI CNA SARDEGNA

"Il problema della casa non è lontano dalle nostre imprese: è dentro di esse. Ogni volta che un artigiano non riesce ad assumere il lavoratore di cui ha bisogno perché costui non può permettersi di pagare l'affitto dove vive, ogni volta che un giovane qualificato rinuncia a un'opportunità professionale perché il costo dell'alloggio vanifica il guadagno – in quel momento il caro-affitti è diventato un freno allo sviluppo economico dell'isola. CNA Sardegna chiede interventi concreti e strutturali, non misure tampone."

Luigi Tomasi, Presidente CNA Sardegna

"I dati CNA Nazionale confermano ciò che imprenditori e lavoratori sardi vivono ogni giorno. Cagliari al 18° posto in Italia per crescita dei canoni non è una statistica astratta: significa che la nostra città sta diventando inaccessibile per chi ci lavora. Il divario tra affitti e salari è la fotografia di un sistema che si sta rompendo. Servono un piano casa serio, incentivi concreti per recuperare il patrimonio immobiliare inutilizzato e politiche che mettano al centro la sostenibilità sociale dello sviluppo."

Francesco Porcu, Segretario Regionale CNA Sardegna

5 LE RICHIESTE DI CNA SARDEGNA

Sul piano nazionale:

- Avvio immediato di un Piano Casa strutturale che aumenti l'offerta di alloggi a canone concordato e sostenibile, con particolare attenzione alle città universitarie e ai poli produttivi.
- Incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio immobiliare inutilizzato e per i proprietari che scelgono contratti a canone calmierato.
- Misure di sostegno alla mobilità professionale, anche attraverso la previsione di alloggi temporanei a costo accessibile nei pressi delle principali aree industriali e artigianali.
- Revisione degli strumenti di edilizia residenziale pubblica, con coinvolgimento delle associazioni di categoria nella governance dei progetti.

Sul piano regionale:

- Attivazione di un tavolo istituzionale permanente su casa e lavoro che coinvolga Regione, enti locali, associazioni di categoria e parti sociali, per monitorare l'accessibilità abitativa e definire misure mirate.
- Utilizzo dei fondi PNRR e della programmazione regionale 2021-2027 per finanziare progetti di recupero abitativo e housing sociale nei capoluoghi e nelle aree a maggiore pressione immobiliare.
- Sostegno agli artigiani e alle PMI che intendono offrire soluzioni abitative ai propri dipendenti, attraverso agevolazioni fiscali e accesso agevolato al credito per interventi di ristrutturazione.
- Politiche attive per la rigenerazione dei centri storici, contrastando la conversione degli immobili in locazioni turistiche brevi che riduce ulteriormente la disponibilità di alloggi per i residenti.