



**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 30 giugno 2014

Aumenta la crisi del mercato immobiliare in Sardegna: nel 2013 compravendite calate del 13,7% (nel 2012 il crollo era stato del 23%)

Lo scorso anno sono state vendute 9.772 abitazioni: - 1.556 rispetto al 2012

Mercato più che dimezzato rispetto al triennio 2004-2006 quando le compravendite annue erano 21.000

In ripresa i centri urbani: qualche segnale di ripresa nei quattro capoluoghi delle province storiche

Prezzi medi oscillanti tra 3240 euro/mq della provincia di Olbia-Tempio e i 931 del Medio Campidano

Tra i comuni capoluogo Olbia è la città più cara: 2500 euro/mq contro i 2300 di Cagliari. Risalgono i prezzi a Oristano e Tortolì, in calo a Nuoro e Tempio

Si indebolisce il mercato del credito: nel 2013 ridotti del 72% i mutui per la costruzione di nuove abitazioni (da 690 a 180 milioni) e del 44% i mutui per l'acquisto (da 690 a 387 milioni)

Porcu e Zanda (Cna): abbiamo un grande patrimonio edilizio inutilizzato, la sfida del futuro è rimettere a nuovo il vecchio

Non sembra avere fine la crisi del mercato immobiliare della Sardegna. **Il 2013 si è chiuso con un nuovo calo delle compravendite del -13,7%**, che arriva dopo il crollo del 23% registrato l'anno prima. Il che significa che l'anno passato in tutta l'isola sono state compravendute appena 9.772 abitazioni, nuove o usate, 1.556 in meno rispetto al 2012. **Il mercato residenziale in Sardegna si è in questo modo più che dimezzato rispetto alle medie del triennio 2004-2006 quando erano circa 21 mila le compravendite annue.** Il calo continua ad essere intenso sia nei 12 comuni capoluogo (-11%), che negli altri comuni (-15%). L'analisi della dinamica trimestrale del mercato immobiliare, effettuata dal Centro studi della Cna sarda, indica un settore ancora molto debole ma



**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

nonostante tutto individua alcuni segnali di ripresa nelle principali aree urbane, seppure attenuati nell'ultima parte di 2013. A partire dal quarto trimestre 2012 si era infatti osservato un progressivo rallentamento nel calo delle compravendite, dal -16% del primo trimestre al -12,9% del secondo per arrivare al -7% nel terzo. **«La tendenza al miglioramento va ricondotta alle principali aree urbane, in particolare ai comuni capoluogo delle province storiche»**, commentano Francesco Porcu e Mauro Zanda, rispettivamente segretario regionale della Cna sarda e presidente della Cna Costruzioni.

Un primo forte segnale di crescita delle compravendite c'è stato persino a Cagliari e si è registrato nel terzo trimestre dell'anno passato (+17%, non accadeva dalla fine del 2011). Nuoro ha registrato un andamento positivo dei primi tre trimestri (+6%, +20% e addirittura +47%), mentre ad Oristano sono andati meglio gli ultimi tre (circa +6,8% di crescita per trimestre). A Sassari, in controtendenza, il trimestre di ripresa è risultato l'ultimo (+7,6%). **«Nei restanti comuni – proseguono Porcu e Zanda - invece l'immobiliare stenta a riprendersi, anche se come detto si è comunque osservato un certo trend di rallentamento almeno fino ad ottobre: -15,3%, -12,8%, -11,5% nei primi tre trimestri»**.

Tabella 1 – Numero di compravendite di abitazioni nelle vecchie province– Variazioni % rispetto al corrispondente trimestre dell'anno prima

		I 2013	II 2013	III 2013	IV 2013
Comuni capoluogo	Cagliari	-19,5%	-12,7%	17,4%	-7,5%
	Nuoro	6,3%	20,1%	47,1%	-3,3%
	Oristano	-1,3%	6,0%	8,6%	5,9%
	Sassari	-26,8%	-24,5%	-3,0%	7,6%
	Totale	-19,3%	-13,5%	9,7%	-0,5%
Altri comuni	Cagliari	-22,4%	-14,3%	-15,6%	-18,4%
	Nuoro	-12,3%	-30,9%	2,8%	-20,0%
	Oristano	-30,6%	-21,2%	-3,5%	-25,9%
	Sassari	-5,9%	-0,5%	-13,4%	-25,1%
	Totale	-15,3%	-12,8%	-11,5%	-21,8%
Vecchie province	Cagliari	-21,7%	-14,0%	-8,5%	-16,0%
	Nuoro	-10,2%	-25,6%	7,4%	-18,1%
	Oristano	-23,3%	-14,6%	0,0%	-18,1%
	Sassari	-10,5%	-6,1%	-11,0%	-19,2%
	Totale	-16,1%	-12,9%	-7,0%	-17,7%

Fonte: Cna Sardegna

Le quotazioni degli immobili

Secondo la ricerca della Cna (che esamina la dinamica mensile delle quotazioni delle abitazioni offerte in vendita nei vari territori), ad aprile 2014 le quotazioni medie delle abitazioni in vendita nelle province sarde oscillavano tra i 3.240

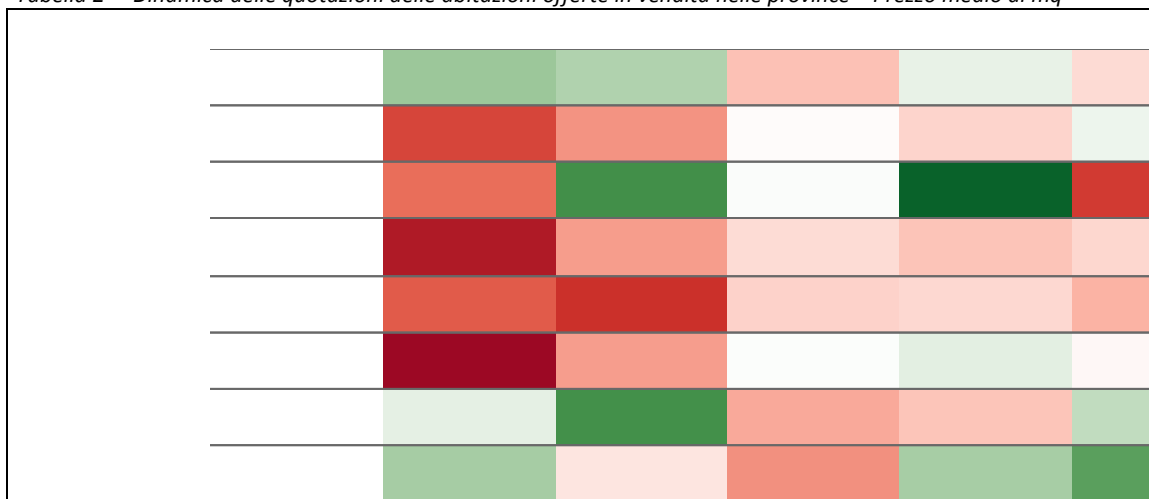


**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

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

euro al metro quadro in provincia di Olbia-Tempio ai 931 euro/mq della provincia del Medio-Campidano.

Tabella 2 – Dinamica delle quotazioni delle abitazioni offerte in vendita nelle province – Prezzo medio al mq



Fonte: Cna Sardegna

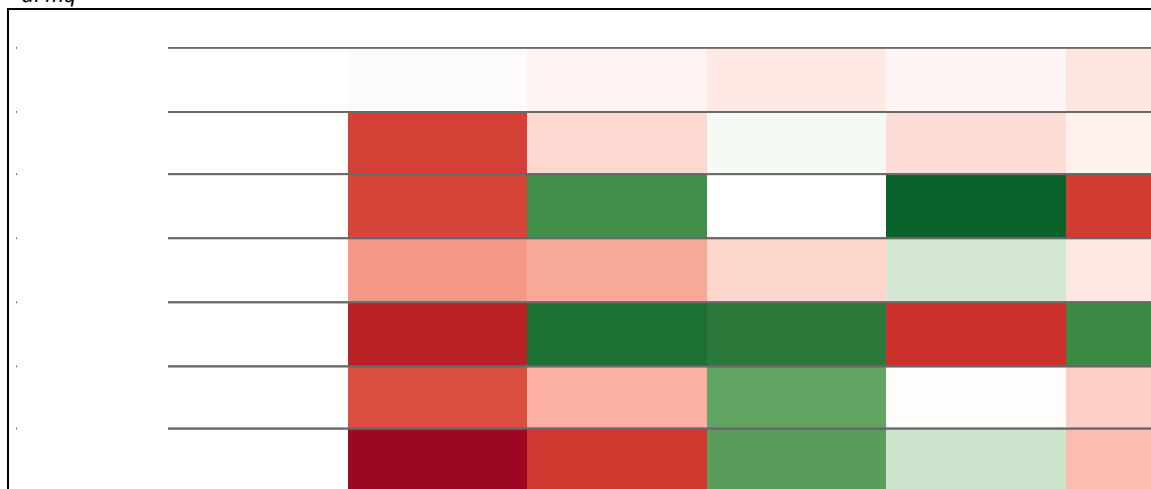
Per una lettura comparata delle due informazioni (compravendite e prezzi) bisogna tenere conto dei diversi tempi di riferimento: le quotazioni sono relative alle abitazioni offerte in vendita nel mese di rilevazione, mentre i dati sulle compravendite si riferiscono a transazioni eseguite e formalizzate che possono dunque riferirsi a transazioni effettuate anche 6-12 mesi prima rispetto alla registrazione notarile. In ogni modo, anche la dinamica dei prezzi mostra notevoli differenze territoriali. **Nel 2013 si registra una ripresa delle quotazioni in provincia di Olbia-Tempio** (da 3.147 a 3.233 euro/mq). **Positivo anche il trend recente della provincia di Oristano, con quotazioni arrivate a sfiorare i 1.500 euro/mq all'inizio del 2014** (contro i circa 1.300 euro/mq di inizio 2012). **In ripresa anche le quotazioni in Ogliastra che a marzo di quest'anno aveva registrato valori medi di offerta (2.217 euro) superiori a tutte le altre province (esclusa Olbia-Tempio).**



**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

Tabella 3 – Dinamica delle quotazioni delle abitazioni offerte in vendita in alcuni comuni capoluogo – Prezzo medio al mq



Fonte: Cna Sardegna

Da un'analisi dei prezzi a livello di città, **nel comune di Olbia le abitazioni rimangono le più care (2.500 euro/mq contro i 2.300 misurati a Cagliari).** Anche perché se nel capoluogo il trend di riduzione delle quotazioni si è protratto anche nei primi mesi dell'anno, mentre ad Olbia la dinamica continua a mantenersi stabile. Dopo un 2013 di flessione, qualche tiepido tentativo di risalita dei prezzi si è osservato a Tortolì e Oristano, mentre, nel complesso dei primi 4 mesi del 2014, una certa tendenza deflazionistica persiste a Nuoro e Tempio.

Il mercato del credito

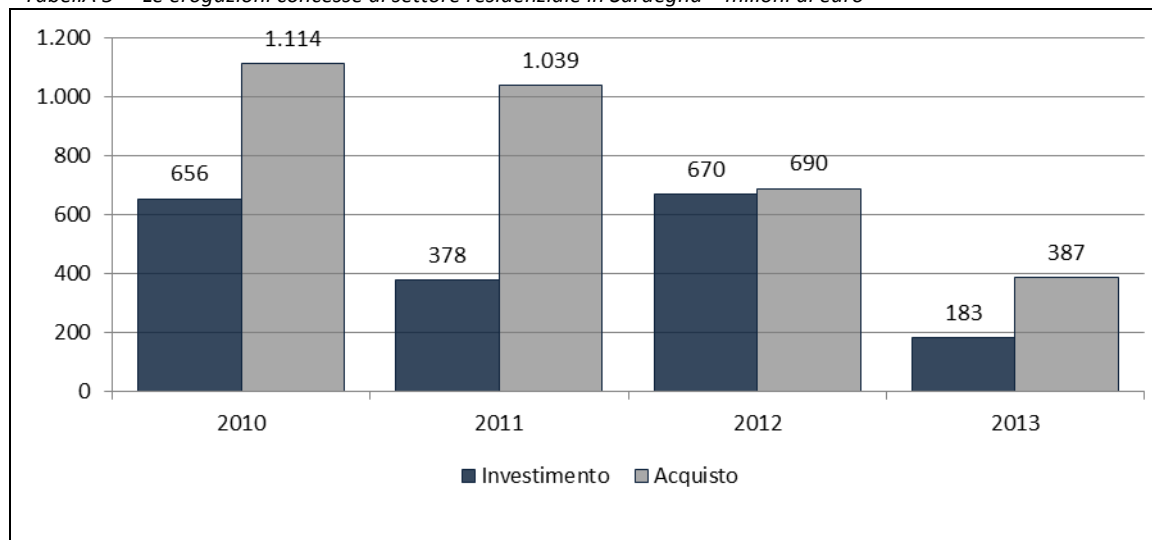
Anche il mercato del credito rimane ancora molto rigido in Sardegna, anche se qualche territorio dà qualche debole segnale di ripresa. **Nel 2013 le erogazioni per investimenti nel settore residenziale, dunque riferiti per lo più alla costruzione di nuove abitazioni, si sono ridotte del 72% (da 670 milioni a 180), annullando la breve fase espansiva registrata nel 2012. Quelle concesse per finanziare l'acquisto di abitazioni nello stesso tempo sono crollate da 690 a 387 milioni (-44%), proseguendo il trend fortemente recessivo registrato anche nel 2012 (-34%, da più di un miliardo a meno di 690 milioni erogati).**



**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

Tabella 5 – Le erogazioni concesse al settore residenziale in Sardegna – milioni di euro



Fonte: Cna Sardegna

L'analisi della Cna

«La crisi del mercato residenziale (in passato il motore più importante del comparto delle costruzioni) non si risolve costruendo nuove case, considerato che ci ritroviamo in Sardegna con oltre 219 mila case vuote - dichiarano Porcu e Zanda - ma offrendo risposte alla domanda abitativa esistente e non soddisfatta che riguarda gli anziani, le giovani coppie e i soggetti con scarsa capacità reddituale».

«Più in generale per rilanciare l'intera filiera delle costruzioni - di cui il mercato della casa rimane un segmento importante - occorrono idee e politiche nuove che abbiano l'ambizione di guardare oltre la crisi. Serve un progetto di riqualificazione complessiva del nostro patrimonio edilizio. La vera sfida – affermano i vertici della Cna sarda - è rimettere a nuovo il vecchio (in Sardegna su circa 465 mila edifici residenziali oltre 160 mila sono stati costruiti prima del 1961), avendo una chiara idea di cosa si vuole costruire, demolire e ricostruire. E' il grande tema della rigenerazione e della riqualificazione urbana che per le nostre città e i nostri paesi deve rappresentare la nuova frontiera di un modello di edilizia ecosostenibile che può rilanciare con effetti virtuosi e non effimeri la nostra economia».