



**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 luglio 2015

Segnali negativi per il mercato immobiliare in Sardegna: nel primo semestre 2015 gli annunci crollano del 20,5% rispetto al 2014

Cala del 27% l'offerta di abitazioni nuove, per l'usato la riduzione è quasi del 19%

Nel 2014 le compravendite erano aumentate del 4,7% nei comuni capoluogo, ma diminuite del 7,6 per gli altri: complessivamente il calo era stato del 3,5%

Calano le compravendite a Cagliari mentre aumenta il peso del mercato gallurese (Olbia e Tempio)

In calo anche i prezzi: il prezzo medio per una abitazione nuova nell'isola è sceso a 2.325 euro al mq contro i 2.800 del 2013 (-16%); l'usato passa da 2.600 a 2.175 euro al mq (-17%)

Porcu e Zanda (CNA): Dopo il pesante crollo degli anni precedenti il 2014 sembrava mostrare qualche timido segnale di crescita del mercato immobiliare in Sardegna, ma per osservare una vera ripresa bisognerà attendere ancora

«Dopo il pesante crollo degli anni precedenti nel 2014 il mercato immobiliare sardo sembrava mostrare qualche timido segnale di crescita, ma per osservare una vera ripresa bisognerà attendere ancora». Lo affermano Francesco Porcu e Mauro Zanda, rispettivamente segretario regionale della Cna Sardegna e presidente della Cna Costruzioni commentando i dati dell'Osservatorio sugli Annunci Immobiliari curato dall'Ufficio studi della CNA Sardegna. Nel primo semestre del 2015 l'offerta immobiliare ha infatti mostrato una nuova pesante contrazione: **gli annunci di vendita nei capoluoghi sono risultati 1.707, il 20,5% in meno di quelli rilevati nel primo semestre del 2014.** Il pesante crollo della prima metà del 2015 riguarda



**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

soprattutto l'offerta di abitazioni nuove con un calo dello stock di annunci pubblicati del -27%. La riduzione per le abitazioni usate è comunque di poco inferiore (-19%).

Tabella 1. Andamento del mercato immobiliare residenziale in Sardegna

| | 2013 | 2014 | Var. % 2014/2013 | 2014 I semestre | 2015 I semestre | Var. % I 2015 / I 2014 |
|--|---------|---------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|
| Osservatorio annunci immobiliari Rilevazione CRESME | | | | | | |
| SARDEGNA - Comuni capoluogo | | | | | | |
| Numero annunci | 4.213 | 4.010 | -4,8% | 2.148 | 1.707 | -20,5% |
| Prezzo medio (€) | 287.796 | 270.411 | -6,0% | 286.548 | 252.933 | -11,7% |
| Superficie media (metri quadrati) | 108,6 | 112,1 | 3,2% | 111,6 | 115,1 | 3,1% |
| Prezzo medio al metro quadrato (€) | 2.649 | 2.412 | -8,9% | 2.568 | 2.197 | -14,4% |
| ITALIA - Comuni capoluogo | | | | | | |
| Numero annunci | 325.041 | 383.883 | 18,1% | 193.177 | 192.538 | -0,3% |
| Prezzo medio (€) | 349.348 | 325.511 | -6,8% | 334.999 | 312.634 | -6,7% |
| Superficie media (metri quadrati) | 110,3 | 110,8 | 0,5% | 110,2 | 112,6 | 2,2% |
| Prezzo medio al metro quadrato (€) | 3.169 | 2.937 | -7,3% | 3.040 | 2.776 | -8,7% |
| Numero compravendite Rilevazione Agenzia del Territorio | | | | | | |
| SARDEGNA | | | | | | |
| Totale | 9.772 | 9.427 | -3,5% | - | - | - |
| Comuni capoluogo | 3.245 | 3.399 | 4,7% | - | - | - |
| Altri comuni | 6.527 | 6.028 | -7,6% | - | - | - |
| ITALIA | | | | | | |
| Totale | 403.124 | 417.524 | 3,6% | - | - | - |
| Comuni capoluogo | 135.863 | 145.631 | 7,2% | - | - | - |
| Altri comuni | 267.261 | 271.893 | 1,7% | - | - | - |

Fonte: Centro studi Cna Sardegna

La crescita delle compravendite immobiliari nel 2014

Nel corso del 2014, stando ai dati dell'Agenzia del Territorio, l'andamento delle compravendite di abitazioni in Sardegna aveva mostrato qualche segnale positivo. Si era trattato di **segnali ancora deboli localizzati soprattutto nei**



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

comuni capoluogo (+4,7% del volume degli scambi), mentre gli altri comuni avevano confermato un pesante calo (-7,6%).

«Possiamo dire che una leggera ripresa c'è stata ma ancora molto debole», spiegano Porcu e Zanda. *«A differenza del resto della penisola - dove i comuni capoluogo hanno mostrato i segnali più positivi (un incremento delle compravendite del 7,2%) ma la crescita ha interessato anche i comuni non capoluogo (1,7%) con una ripresa del 3,6% - la nostra regione nel 2014 ha registrato viceversa una complessiva flessione delle compravendite del - 3,5%».*

Durante il 2014 nei capoluoghi sardi sono stati inseriti 4.010 annunci per la vendita di abitazioni, in calo del - 4,8% rispetto al 2013: il volume dell'offerta, nonostante la crescita delle vendite, aveva quindi segnato una consistente riduzione. *«Si può pensare a una sorta di effetto smaltimento per una parte dello stock di annunci accumulato nei periodi precedenti»,* spiegano Porcu e Zanda. *«A livello nazionale l'andamento era stato invece differente: alla ripresa del numero di compravendite nei comuni capoluogo (7,2%) aveva fatto riscontro un incremento dell'offerta anche più sostenuto, dai 325.041 annunci del 2013 ai 383.883 del 2014, con un incremento superiore al 18%».*

Il calo dell'offerta immobiliare nel 2015

Il 2015 segna dunque per la nostra regione una preoccupante tendenza al calo, evidenziando una profonda trasformazione dell'assetto strutturale del mercato regionale. Lo studio della Cna sarda evidenzia in particolare un **sostanziale arretramento di Cagliari**, che nel 2013 rappresentava il 33% del totale degli annunci tra i comuni capoluogo ma nel primo semestre del 2015 non arriva ad un quarto. **In aumento, invece, il peso del mercato gallurese** (Olbia e



**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

Tempio), arrivato a rappresentare il 44,2% del mercato. In crescita anche il peso del mercato di Sassari (dal 17,5% al 20,3%).

La difficoltà di un vero rilancio del mercato regionale si riflette anche sui prezzi di vendita.

Nella prima parte del 2015 nella media dei capoluoghi regionali il prezzo medio chiesto per una abitazione nuova è sceso ad appena 2.325 euro al metro quadro, mentre era a un livello di quasi 2.800 euro nel 2013 (-16%). Una dinamica simile si osserva per l'usato, che passa da 2.600 a 2.175 euro al metro quadro (-17%).

«Si tratta di dinamiche molto più accentuate rispetto alle medie nazionali – commentano Porcu e Zanda -: nel resto della penisola il calo del prezzo medio richiesto è stato infatti del 14% per le abitazioni di nuova costruzione (da 3.303 euro a 2.838), e del 12% per l'usato (da 3.147 a 2.767)».

Tabella 2. Dinamica degli annunci immobiliari nei comuni capoluogo suddivisi per nuova costruzione ed usato

| | 2013 | 2014 | Var. % 2014/2013 | 2014 I semestre | 2015 I semestre | Var. % I 2015 / I 2014 |
|------------------------------------|---------|---------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| NUOVO | | | | | | |
| SARDEGNA | | | | | | |
| Numero annunci | 792 | 707 | -10,7% | 391 | 285 | -27,1% |
| Prezzo medio (€) | 255.983 | 241.475 | -5,7% | 245.904 | 242.147 | -1,5% |
| Superficie media (metri quadrati) | 92,2 | 95,2 | 3,2% | 95,3 | 104,1 | 9,2% |
| Prezzo medio al metro quadrato (€) | 2.777 | 2.538 | -8,6% | 2.579 | 2.325 | -9,9% |
| ITALIA | | | | | | |
| Numero annunci | 44.948 | 48.224 | 7,3% | 25.744 | 22.929 | -10,9% |
| Prezzo medio (€) | 357.498 | 333.936 | -6,6% | 355.702 | 316.705 | -11,0% |
| Superficie media (metri quadrati) | 108,2 | 109,3 | 0,9% | 108,7 | 111,6 | 2,6% |
| Prezzo medio al metro quadrato (€) | 3.303 | 3.056 | -7,5% | 3.271 | 2.838 | -13,2% |
| USATO | | | | | | |
| SARDEGNA | | | | | | |
| Numero annunci | 3.421 | 3.303 | -3,4% | 1.757 | 1.422 | -19,1% |
| Prezzo medio (€) | 295.160 | 276.695 | -6,3% | 295.593 | 255.094 | -13,7% |
| Superficie media (metri quadrati) | 112,5 | 115,7 | 2,9% | 115,2 | 117,3 | 1,8% |
| Prezzo medio al metro quadrato (€) | 2.625 | 2.391 | -8,9% | 2.566 | 2.175 | -15,2% |



**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

ITALIA

| | | | | | | |
|--|---------|---------|-------|---------|---------|-------|
| Numero annunci | 280.093 | 335.659 | 19,8% | 167.433 | 169.609 | 1,3% |
| Prezzo medio (€) | 348.013 | 324.176 | -6,8% | 331.815 | 312.084 | -5,9% |
| Superficie media (<i>metri quadrati</i>) | 110,6 | 111,0 | 0,4% | 110,4 | 112,8 | 2,1% |
| Prezzo medio al metro quadrato (€) | 3.147 | 2.920 | -7,2% | 3.005 | 2.767 | -7,9% |

Fonte: Cna Sardegna

Tabella 3. Articolazione del mercato immobiliare residenziale nei capoluoghi sardi

| | 2013 | 2014 | 2014 I semestre | 2015 I semestre |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|
| DISTRIBUZIONE % ANNUNCI | | | | |
| Sassari | 17,5% | 18,8% | 18,7% | 20,3% |
| Nuoro | 1,4% | 1,1% | 1,1% | 2,6% |
| Cagliari | 33,1% | 30,4% | 31,8% | 24,8% |
| Oristano | 2,4% | 2,1% | 2,7% | 2,4% |
| Olbia - Tempio | 36,0% | 39,5% | 37,1% | 44,2% |
| Ogliastra | 2,4% | 1,8% | 2,4% | 0,5% |
| Medio Campidano | 0,9% | 1,0% | 1,2% | 0,6% |
| Carbonia - Iglesias | 6,3% | 5,2% | 5,0% | 4,7% |
| Sardegna | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| PREZZO MEDIO | | | | |
| <i>€ al metro quadrato</i> | | | | |
| Sassari | 1.842 | 1.692 | 1.673 | 1.600 |
| Nuoro | 2.822 | 1.879 | 2.477 | 1.139 |
| Cagliari | 2.592 | 2.428 | 2.528 | 2.312 |
| Oristano | 1.339 | 1.318 | 1.382 | 1.531 |
| Olbia - Tempio | 3.665 | 3.170 | 3.482 | 2.721 |
| Ogliastra | 2.079 | 1.649 | 1.704 | 1.759 |
| Medio Campidano | 1.000 | 1.046 | 1.051 | 1.171 |
| Carbonia - Iglesias | 1.222 | 1.490 | 1.900 | 1.029 |
| Sardegna | 2.649 | 2.412 | 2.568 | 2.197 |

Fonte: Cna Sardegna