

IL MERCATO IMMOBILIARE IN SARDEGNA EVOLUZIONE E PROSPETTIVE



SABATO 17 LUGLIO 2010 - ORE 10 - CAGLIARI
HOTEL MEDITERRANEO - Lungomare Colombo, 46



Presentazione di uno studio realizzato dalla CNA Sarda

Indice

1. SCENARIO DEMOGRAFICO	3
1.1. La debole ripresa demografica dei primi anni 2000	3
1.2. L'immigrazione straniera guida la crescita	4
1.3. Boom di famiglie: 96.118 nuove famiglie in otto anni	5
1.4. Lo scenario previsionale 2010-2019	7
2. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	15
2.1. Stock immobiliare e fatturato dell'industria immobiliare	15
2.2. La struttura del mercato residenziale	17
2.3. Analisi mercato immobiliare: le compravendite residenziali	21
2.4. I prezzi delle abitazioni: la simulazione di acquisto e i dati dell'Agenzia del Territorio	27
2.5. Compravendite non residenziali	29
2.6. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare	33
2.7. Il finanziamento degli investimenti in costruzioni in Sardegna	37
3. L'INDAGINE ALLE FAMIGLIE	41
3.1. Le intenzioni di cambiamento delle famiglie nei prossimi tre anni	42
3.2. La domanda di nuova formazione	45
3.3. Gli aspetti qualitativi della domanda	47
3.4. Bioedilizia ed eco-architettura	55
3.5. Il ricorso ai mutui per le famiglie che acquisteranno nei prossimi tre anni	57
3.6. L'interesse per il "Piano Casa2"	58
3.7. Una riflessione sul "Piano casa2"	60
Allegato. SCHEDE PROVINCIALI	61
1. Provincia di Sassari	62
2. Provincia di Nuoro	77
3. Provincia di Oristano	91
4. Provincia di Cagliari	105

Ricerca redatta in collaborazione con Cresme Ricerche Spa



2. LO SCENARIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

2.1. Stock immobiliare e fatturato dell'industria immobiliare

Al 2009, in base alle nuove stime del sistema informativo Cresme, il patrimonio immobiliare regionale è rappresentato da 1.455.600 unità, pari al 2,8% dello stock nazionale, una quota assai contenuta e che non mostra differenze di rilievo tra le varie destinazioni di'uso (dal 2,1% dei magazzini, al 3% delle abitazioni).

Figura 2.1. - Stock e mercato in Sardegna nel 2009 - Variazioni % sul 2008 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	1.455.600		2009 Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2008	
abitazioni	894.500	MERCATO	ABITAZIONI	2.032	-9,2
box e posti auto	366.100		ALTRI IMMOBILI	353	-18,7
uffici	14.900		TOTALE	2.385	-10,8
commerciali	71.400				
produttivi	13.200				
magazzini, cantine e soffitte	95.500				

Fonte: elaborazioni e stime CNA Sarda Costruzioni e Cresme/Si su fonti varie

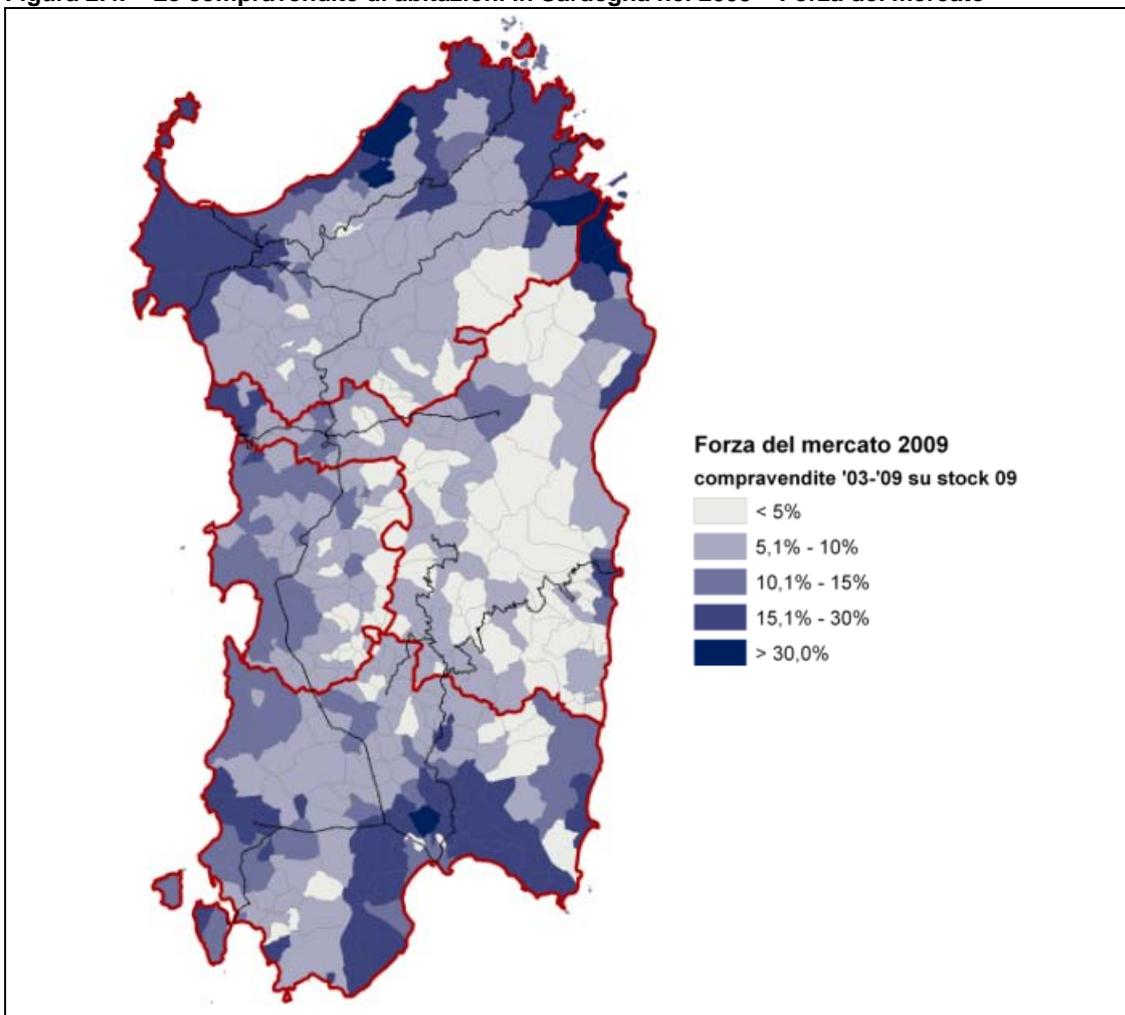
La quota principale si riferisce alle abitazioni che, pari a poco meno di 900.000 unità, sono più del 62% dello stock complessivo regionale; una quota superiore alla media nazionale, e più vicina a quella che caratterizza le regioni del Nord Ovest (58%) e del Nord Est, piuttosto che le regioni del Centro (55%) e del Sud (56%). Quasi 370.000 i box e posti auto che, se aggiunti alle abitazioni, portano all'87% l'incidenza dello stock abitativo e delle relative pertinenze, una quota che rimane superiore alla media nazionale (82%).

Tra gli immobili classificati come magazzini, cantine e soffitte, pari a poco meno di 96.600, una parte cospicua costituisce pertinenza di abitazioni, ma altrettanto significativa è la quota destinata ad usi non residenziali, pertanto si tratta di una categoria da considerarsi ad uso misto. In Sardegna tale tipologia rappresenta il 6,6% dello stock, un valore inferiore alla media nazionale (10%).

Gli immobili ad uso esclusivo non residenziale sono quantificati in 99.500 unità, di cui il 72% riferito a negozi e centri commerciali, il 15% ad uffici, e il 13% a edifici con finalità produttive.

La composizione interna dello stock non residenziale mostra una incidenza del comparto commerciale relativamente bassa, soprattutto nel confronto con le regioni meridionali dove l'insieme di negozi e centri commerciali rappresenta in media più dell'80% dello stock non residenziale.

Figura 2.4. – Le compravendite di abitazioni in Sardegna nel 2009 – Forza del mercato



Fonte: elaborazione CNA Sarda Costruzioni e CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

2.4. I prezzi delle abitazioni: la simulazione di acquisto e i dati dell'Agenzia del Territorio

L'analisi sui livelli dei prezzi viene condotta sulla base dei risultati delle indagini dirette che il Cresme compie semestralmente sulle offerte di vendita delle abitazioni nei comuni capoluogo. Sulle offerte censite viene effettuata una simulazione di compravendita, contattando l'offerente (agenzia o privato) per determinare se le caratteristiche immobiliari sono quelle effettive dell'annuncio, per verificare il livello di trattabilità del prezzo e per valutare la rapidità con cui si vuole chiudere la trattativa dal lato dell'offerta.

La fase critica del mercato nel biennio 2008-2009 riguarda sia i comuni capoluogo che quelli minori: la contrazione complessiva degli scambi è stata per entrambi dell'ordine del 30%, con una accentuazione del tasso negativo tra i primi (da -13% a -20%), e un consolidamento della flessione tra i secondi (intronò al -16,5%). A livello di settori, quello industriale e quello commerciale nei comuni capoluogo hanno perso in due oltre il 32%, quello amministrativo il 28%. Tra i comuni minori, nell'ultimo biennio stabile il comparto produttivo, a fronte di una flessione superiore al 30% degli altri due segmenti di attività economica.

Tabella 2.15.- Compravendite di immobili non residenziali¹ in Sardegna – Valori assoluti

	CAPOLUOGHI			ALTRI COMUNI		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Sassari	251	210	165	576	420	336
Nuoro	40	44	43	169	135	117
Cagliari	336	291	221	599	563	472
Oristano	51	45	43	78	57	60
Sardegna	677	589	472	1.421	1.176	985
Isole	2.519	2.170	1.770	3.429	3.116	2.834
Italia	32.715	27.070	23.117	57.369	52.485	43.740

Fonte: elaborazione CNA Sarda Costruzioni e CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

Tabella 2.16.- Compravendite di immobili non residenziali¹ in Sardegna - Variazioni % annue

	CAPOLUOGHI			ALTRI COMUNI		
	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2007/2006	2008/2007	2009/2008
Sassari	33,6	-16,4	-21,5	10,6	-27,1	-20,1
Nuoro	-25,5	9,2	-1,4	11,9	-19,7	-13,9
Cagliari	-0,8	-13,2	-24,0	10,7	-5,9	-16,2
Oristano	-11,9	-12,3	-4,8	16,9	-27,1	5,4
Sardegna	6,3	-13,0	-20,0	11,1	-17,3	-16,3
Isole	-1,1	-13,9	-18,4	-1,4	-9,1	-9,1
Italia	-6,6	-17,3	-14,6	-2,3	-8,5	-16,7

Fonte: elaborazione CNA Sarda Costruzioni e CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

¹: Riferito esclusivamente a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

I primi dati del 2010 sono assai meno incoraggianti rispetto a quelli relativi al mercato residenziale. Tra le grandi città, così come nella media nazionale, non sembra infatti intravedersi una ripresa, quanto piuttosto un rallentamento della caduta.

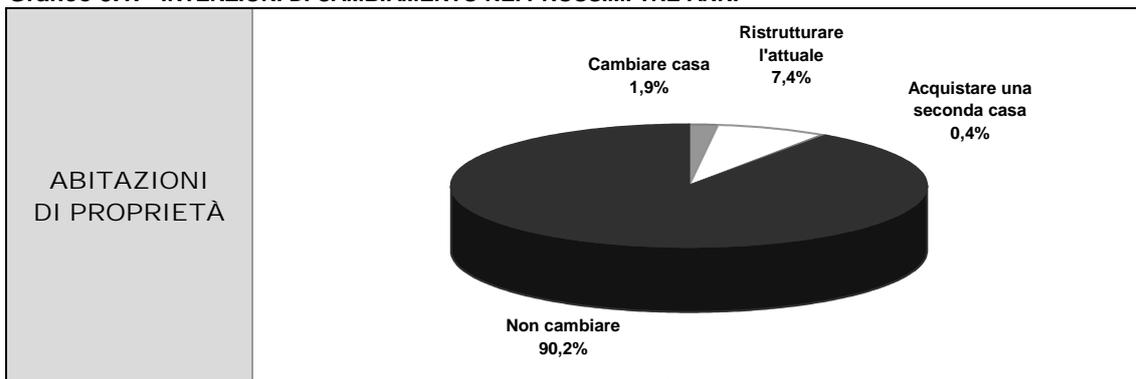
A livello Italia le transazioni relative al settore commerciale nel primo trimestre 2010 si stabilizzano sugli stessi livelli del primo trimestre 2009 (-0,6%), così come accade nelle aree provinciali delle principali città (-0,5%). Per quanto riguarda il settore produttivo, le principali province mostrano invece di saper cogliere la ripresa con maggiore vivacità: nel primo trimestre le transazioni

3.1. Le intenzioni di cambiamento delle famiglie nei prossimi 3 anni

▣ *Le famiglie proprietarie*

Nel campione intervistato, tra le famiglie proprietarie del proprio immobile, e che manifestano l'intenzione di effettuare cambiamenti nel breve-medio termine, spicca una rilevante propensione alla ristrutturazione. Le famiglie che hanno intenzione di ristrutturare il proprio immobile nei prossimi tre anni rappresentano il 7,4% delle famiglie proprietarie. Riportando la percentuale all'universo Sardegna, si tratterebbe di oltre 47 mila famiglie, un numero quasi quattro volte maggiore rispetto al totale di coloro che hanno intenzione di comprare un nuovo immobile (1,9% del campione, 12.171 potenziali acquirenti se si riporta il risultato all'universo di riferimento). Una percentuale marginale di famiglie manifesta l'intenzione di acquistare una seconda casa. Lo 0,2% del campione non sa o non risponde, mentre il 90,2% delle famiglie non manifesta intenzioni di cambiamento.

Grafico 3.1. - INTENZIONI DI CAMBIAMENTO NEI PROSSIMI TRE ANNI



Fonte: Indagine campionaria CNA Sarda Costruzioni e CRESME 2010

▣ *Perché i proprietari non cambiano casa*

Tra le famiglie proprietarie, il 90,6% di coloro che non prevedono di cambiare casa si dice soddisfatto della propria abitazione attuale. Possiamo stimare il numero di queste famiglie in oltre mezzo milione (518.339), rapportando i dati all'intera popolazione sarda. Il 9,4% (53.991 famiglie) non cambierà nonostante sia insoddisfatto dell'abitazione attuale. Tra questi, un 6,6% (37.881 famiglie) dichiara di non poterlo fare in quanto non ha sufficiente disponibilità finanziarie, ed un 2,8% (16.180) perché non ha trovato una valida alternativa.

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2009

Variazioni % sul 2008 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	250.200	MERCATO	2009	Variazioni %	
			Milioni di euro	rispetto al 2008	
abitazioni	158.700		ABITAZIONI	178	-11,6
box e posti auto	63.100		ALTRI IMMOBILI	27	-12,1
uffici	1.600		TOTALE	205	-11,7
commerciali	12.900				
produttivi	2.700				
magazzini, cantine e soffitte	11.200				

Fonte: elaborazioni e stime CNA Sarda Costruzioni e Cresme/Si su fonti varie

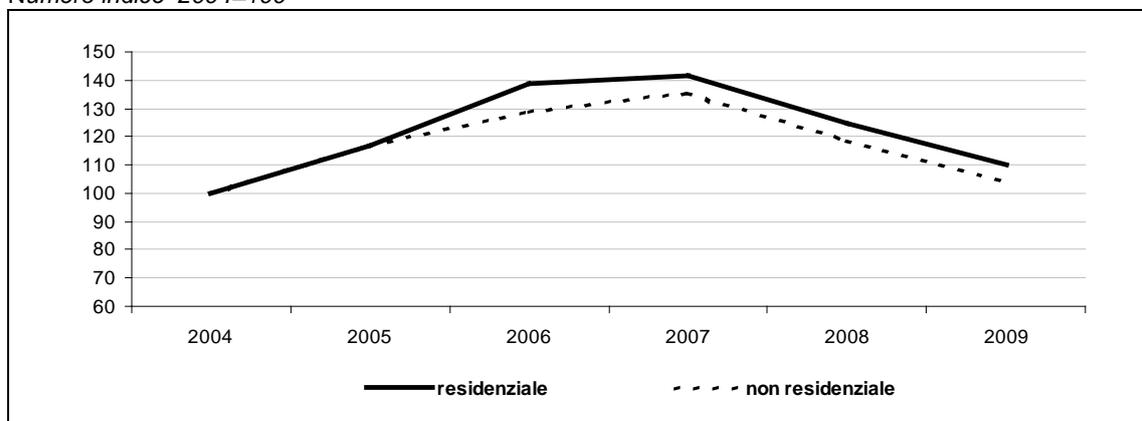
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Nuoro	158.700	63.100	1.600	12.900	2.700	11.200	250.200
Composizione %	63,4	25,2	0,6	5,2	1,1	4,5	100,0
Peso su Sardegna	17,7	17,2	10,7	18,1	20,5	11,7	17,2
Peso su isole	4,4	4,1	4,0	4,9	7,4	1,8	4,1
Peso su Mezzogiorno	1,5	1,4	1,5	1,4	2,2	0,5	1,4
Peso su Italia	0,5	0,5	0,3	0,5	0,4	0,2	0,5

Fonte: elaborazioni e stime CNA Sarda Costruzioni e Cresme/Si su fonti varie

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CNA Sarda Costruzioni e CRESME su fonti varie