

Nota stampa del 17 luglio 2010

## **Il mercato immobiliare in Sardegna Evoluzione e prospettive**

Le dinamiche demografiche, secondo gli ultimi dati Istat indicano in Sardegna una popolazione residente di 1.672.404, con una crescita rispetto al 2001 di 41.557 unità. L'incremento dal 2001 al 2009 è da addebitare alla componente straniera +21.439 unità, il 50,6% che ha sopravanzato la popolazione italiana (+20.118 unità).

### **Boom di famiglie: 96.118 nuove famiglie in otto anni**

Il motore della domanda abitativa primaria è rappresentato dalla crescita del numero di famiglie che dal 2001 al 2009 crescono di 96.118 unità in più, 12.015 all'anno. E' questo fenomeno che ha trainato la domanda sostenendo il boom del mercato immobiliare degli anni scorsi.

### **Ridimensionamento dello scenario previsionale 2010-2019**

Nel periodo 2010-2019 la popolazione residente è destinata ad una significativa riduzione, anche conteggiando l'apporto della componente straniera. Si stima che nel prossimo decennio si formeranno 44.577 nuove famiglie (4.457 nuove famiglie all'anno) nel periodo 2002-2009 erano 10.901. Si tratta di un fenomeno strutturale sul quale è difficile intervenire se non attraverso politiche mirate a facilitare il percorso di fuoriuscita dalle famiglie di origine da parte delle giovani coppie e soprattutto riducendo la consistenza dei flussi migratori in uscita, principalmente costituita da giovani, una prospettiva che rappresenta un preoccupante fattore di indebolimento della capacità di crescita e di innovazione della economia regionale.

### **Lo scenario immobiliare**

Al 2009, in base alle nuove stime, il patrimonio immobiliare regionale è rappresentato da 1.455.500 unità, con 894.500 abitazioni che rappresentano il 62% del totale regionale.

#### Stock immobiliare 2009 – Territori a confronto

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Sassari	288.300	121.900	4.200	20.300	4.400	44.500	483.600
Nuoro	158.700	63.100	1.600	12.900	2.700	11.200	250.200
Cagliari	366.800	148.700	7.900	31.300	4.500	33.200	592.400
Oristano	80.700	32.400	1.200	6.900	1.600	6.600	129.400
Sardegna	894.500	366.100	14.900	71.400	13.200	95.500	1.455.600
Isole	3.573.600	1.535.200	40.500	261.100	36.400	614.100	6.060.900
ITALIA	29.595.200	12.950.800	557.300	2.770.200	629.700	5.265.000	51.768.200

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare sardo ammonta nel 2009 a quasi 2,4 miliardi di euro di cui 2 miliardi provenienti dal settore residenziale e 353 milioni dal non residenziale.

Dopo una rapida crescita, fino al 2006 per il mercato residenziale e fino al 2007 per quello non residenziale, gli ultimi anni hanno registrato successive e crescenti riduzioni. Il mercato delle compravendite, giunto a sfiorare i 3 miliardi nel 2006, nel 2008 ha prodotto transazioni per 2,7 miliardi, -10% sul 2007 e -11 nel 2009. Le transazioni non residenziali hanno perso, negli stessi anni, il 15 e il 19%.

Risultano occupate il 74% delle abitazioni (594.000), una percentuale inferiore alla media nazionale. Dal dato relativo al titolo di godimento emerge la elevata presenza di abitazioni in proprietà; in Regione se ne contano 455.405 che rappresentano il 78% del totale delle abitazioni occupate. Nei comuni più piccoli le abitazioni in proprietà arrivano all'80% del totale occupate. Sono 83.000 le abitazioni in affitto.

#### Inquadramento del sistema abitativo e della situazione demografica

	Capoluoghi	Altri comuni	Sardegna
Abitazioni totali	150.984	650.803	801.797
Abitazioni per Km2	166,2	28,1	33,3
Abitazioni occupate	129.597	452.571	582.168
% Proprietà	72,4	79,9	78,2
% Affitto	20,9	12,4	14,3
% Altro titolo	6,7	7,7	7,5
Abitazioni non occupate	21.387	198.232	219.619
% NON occupate	14,2	30,5	27,4

Il patrimonio regionale è relativamente “giovane”, ma non gode di ottima salute. Solo il 35% è stato costruito prima del 1969 mentre una quota pari a 1/5 dello stock complessivo è stata realizzata in soli 10 anni negli anni '70. Solo il 26% dello stock viene considerato in ottimo stato di conservazione.

Si stima che circa 70.000 abitazioni saranno soggette ad interventi di restauro o manutenzione straordinaria nel medio termine.

#### Edifici residenziali per epoca costruzione e stato

Epoca di costruzione	Stato di conservazione				Totale
	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Pessimo</i>	
Prima del 1919	4.801	17.755	15.179	3.637	41.372
Dal 1919 al 1945	5.143	23.125	18.108	2.645	49.021
Dal 1946 al 1961	9.572	39.577	20.884	1.864	71.897
Dal 1962 al 1971	13.945	45.886	15.429	879	76.139
Dal 1972 al 1981	25.102	57.311	11.680	541	94.634
Dal 1982 al 1991	30.284	42.565	6.082	307	79.238
Dopo il 1991	31.887	18.351	2.561	171	52.970
<b>Totale</b>	<b>120.734</b>	<b>244.570</b>	<b>89.923</b>	<b>10.044</b>	<b>465.271</b>

### Le compravendite residenziali

La lettura del mercato immobiliare regionale negli ultimi 2 anni è univoca: una netta discesa senza incertezze.

Nel 2009 il mercato delle transazioni immobiliari ha registrato il terzo calo consecutivo del numero di abitazioni.

Dopo 3 anni in cui le transazioni avevano segnato le 20.000 unità dal 2007 è iniziata la fase discendente del ciclo: -5,3% nel 2007; -10,9% nel 2008 e ancora -6,8% nel 2009. In valori assoluti le transazioni sono scese sotto le 16.700 unità, il dato più basso raggiunto una sola volta, nel 2001, nello scorso decennio.

### I prezzi delle abitazioni

L'ultima indagine effettuata tra aprile e maggio 2010, consente di Ricostruire l'evoluzione del mercato nell'ultimo anno nei quattro comuni capoluogo, nonché di individuare le quotazioni medie in ciascuna delle 4 aree urbane.

Cagliari si caratterizza per le quotazioni più alte in regione, attestate nel primo semestre 2010 su 2.260 euro/mq. Segue Sassari con poco meno di 2.000 euro/mq e poi Oristano e Nuoro con livelli assai prossimi, pari rispettivamente a 1.600 e 1.540 euro/mq.

Nel primo semestre dell'anno in corso la tendenza è di flessione generalizzata, con tassi negativi più sensibili nelle città maggiori: -4,8% a Sassari e -4% a Cagliari. A Nuoro la riduzione del livello dei prezzi è di circa 3 punti percentuali e Oristano -2%.

### L'indebitamento per l'acquisto immobiliare

L'ammontare dei mutui in essere in Sardegna destinati all'acquisto di abitazioni supera i 4,8 miliardi di euro nel 2009, ovvero l'82% dei finanziamenti destinati all'acquisto.

Le erogazioni di nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni sono risultati pari a 950 milioni nel 2009, con un calo del 7,7% rispetto al 2008.

Per quanto riguarda le erogazioni di immobili non residenziali, il calo nell'ultimo anno è stato dell'ordine del 30% sull'anno precedente.

E' questo un mercato instabile la cui variabilità risulta essere molto superiore al mercato residenziale.

Tuttavia gli ultimi dati, pur in presenza di mutui a tasso variabile molto convenienti, evidenziano un calo particolarmente acuto.

### L'indagine alle famiglie sarde: cosa pensano sulla casa

Nel campione intervistato, tra le famiglie proprietarie del proprio immobile e che manifestano l'intenzione di effettuare cambiamenti nel breve periodo, spicca una rilevante propensione alla ristrutturazione. Nei prossimi tre anni in Sardegna il 7,4%, oltre 47.000 famiglie ristruttureranno il proprio immobile, un numero 4 volte maggiore rispetto al totale di coloro che hanno intenzione di comprare un nuovo immobile che sono pari a 12.171. Il 90,2% delle famiglie non manifesta intenzioni di cambiamento.

Sul fronte della "famiglie in locazione", si rileva una minore propensione al cambiamento a breve termine. Il 94,1% delle famiglie affittuarie non ha intenzione di cambiare casa. All'interno del 5,9% che intende cambiare casa la totalità prevede di acquistarne una, si tratta di 2.711 famiglie.

Circa il 78% delle famiglie manifesta l'intenzione di cercare una casa posta in un edificio di piccole dimensioni, 15% piccolo condominio, 48% una mono-familiare e 15% una casa a schiera) e solo una minoranza ha intenzione di scegliere condomini con un numero maggiore di abitazioni (22%).

E' interessante notare come cresca la sensibilità e la ricerca di prodotti ecosostenibili, il 20% del campione, e il 13% ricerca qualità edilizia e delle finiture.

Comfort tecnico e acustico, risparmio energetico sono gli obiettivi di un campione di famiglie pari al 45,8%, oltre a queste due voci assumono grande importanza per le famiglie i pannelli solari, 16,9% delle preferenze, l'impianto di condizionamento, 12,5%. Il 35,6% delle famiglie si è detto disposto a pagare per una casa ecocompatibile un prezzo maggiore di oltre un 10%.

Dal punto di vista dell'ampiezza, la domanda di abitazioni appare piuttosto semplificata. Il 55,8% si dice orientato ad acquistare un immobile dagli 80 mq in su, il 22% è orientato verso le piccole dimensioni (da 50 mq in giù), ed una percentuale analoga è in cerca di una casa di medie dimensioni tra i 65 e gli 80 mq.

### **La casa desiderata e quella accettabile**

Rispetto alle caratteristiche desiderate l'intenzione di spesa media delle famiglie sarde si aggira intorno ai 180 mila euro.

Nessuno si è dichiarato disposto a spendere più di 500.000 euro e nessuno meno di 75.000.

Sondate sulla possibilità di rinunciare ad alcune caratteristiche dell'abitazione desiderata accontentandosi di una casa "accettabile", le famiglie dichiarano una disponibilità di spesa che scende a 129.000 euro. La maggior parte dei rispondenti si trova nella fascia sopra e sotto questa media, in particolare nel segmento tra i 75 ed i 100.000 euro (35,8%) ed in quello tra i 150 ed i 250.000 (35,4%).

### **Il ricorso ai mutui**

Le famiglie che hanno dichiarato di voler acquistare un'abitazione nei prossimi tre anni prevedono nel 65% dei casi di ricorrere ad un mutuo.

In sostanza due compravendite su tre saranno effettuate richiedendo un finanziamento bancario.

Rispetto alla capacità di indebitamento, le famiglie sarde mediamente dichiarano di essere in grado di sostenere una rata pari a 480 euro mensili.

Il 22% delle famiglie considera sostenibile una rata da 201 e 300 euro mensili; il 55,8% potrebbe sostenere una rata tra 301 e i 500 euro, mentre un 22% considera sostenibile una rata tra 501 e 750 euro.

## Interesse per il “Piano Casa 2”

Le famiglie che sono a conoscenza delle opportunità offerte dalla legge regionale che consente l'ampliamento del 20 o 30%, sono il 65%, mentre il 35% del campione è all'oscuro e non conosce il provvedimento. Il 10,3% degli aventi diritto è intenzionata ad usufruire dei benefici della legge.

La percentuale aumenta tra chi possiede casa in un piccolo condominio, 15,3%, mentre diminuisce tra i possessori di villette o di casa mono-familiare 7,7%.

Più della metà delle famiglie intenzionate ad approfittare del Piano casa ha intenzione di realizzare una o più stanze (53%) mentre il 23,5% è intenzionato a costruire un locale di servizio. Meno gettonata la costruzione di un piccolo appartamento 14,8% e di un nuovo bagno 8,8%.

Tra chi ha risposto negativamente il 57% dichiara di non averne bisogno, mentre il 27% pensa di non avere un edificio adatto all'operazione.

## Effetti del Piano Casa 2

In Sardegna vi sono 488.154 edifici residenziali e circa 900.000 abitazioni.

Considerando la percentuale del 10,3% degli interessati, le limitazioni di legge e gli elementi di difficoltà che possono interessare il patrimonio plurifamiliare ed ipotizzando un ampliamento medio dei volumi del 20%, risultano potenzialmente interessati dal provvedimento 6,3 milioni di metri cubi.

Questa potenzialità di mercato si traduce in 2,7 miliardi di euro di investimenti e circa 34.000 occupati diretti per il periodo 1° maggio 2011 – 1° novembre 2012.

## L'analisi

La ricerca sul mercato immobiliare, e la stessa indagine sulle famiglie, offrono – dichiarano Francesco Porcu, segretario regionale CNA, e Paolo Porru, presidente di CNA Costruzioni - spunti di riflessione sulle direttrici da seguire per costruire una politica di lungo periodo intorno al bene casa.

Da un lato occorre riconvertire ed orientare l'intera filiera delle costruzioni verso un'edilizia di qualità, in cui sempre più giocherà un ruolo centrale l'ambiente, il risparmio energetico, le energie rinnovabili ed ecosostenibili.



---

Dall'altro questi temi devono essere fatti propri e permeare modelli e logiche con cui si costruiscono le politiche abitative e la pianificazione urbanistica dei nostri centri urbani.

Dalla capacità - dichiarano Porcu e Porru - di rispondere alle domande di rinnovamento funzionale in termini di servizi, residenze, mobilità, attraverso una politica intelligente e innovativa di utilizzo del territorio dipendono le possibilità di promuovere lo sviluppo dei nostri sistemi territoriali.

Si tratta quindi di pensare alle politiche abitative e urbane non solo in chiave espansiva e di nuove costruzioni. Occorre puntare sul riutilizzo, sulla rifunzionalizzazione degli spazi costruiti.

Accanto al tema della sostituzione e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, c'è quello delle aree dimesse, dei vuoti urbani che devono essere riempiti con una nuova qualità del costruire.

Le carenze di risorse della pubblica amministrazione sollecitano politiche integrate tra pubblico e privato, che debbono interagire in un partenariato volto a realizzare intorno al problema della casa una risposta avanzata e moderna capace di offrire opportunità a tutte le classi di bisogno riducendo le attuali disparità sociali.