OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

SARDEGNA

data di pubblicazione: **30 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura della
Direzione Regionale Sardegna (Enrico Fisanotti)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale Territorio (Gianfranco Manca)
Direzione provinciale di Nuoro – Ufficio Provinciale Territorio (Nicolino Angelo Meloni)
Direzione provinciale di Nuoro – Ufficio Provinciale Territorio (Adriana Filiziu)
Direzione provinciale di Oristano – Ufficio Provinciale Territorio (Mauro Marras)
Direzione provinciale di Sassari – Ufficio Provinciale Territorio (Francesco Cervasio)
Direzione Regionale Sardegna – Ufficio Attività Immobiliari (Stefania Vinci)

Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **30 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione 1
Le compravendite 2
Le dimensioni 6
Le quotazioni 7
FOCUS provinciale - Cagliari 9
La provincia – Cagliari 10
Il comune – Cagliari 13
FOCUS provinciale - Nuoro 17
La provincia – Nuoro 18
Il comune – Nuoro 21
FOCUS provinciale - Oristano 22
La provincia – Oristano 23
Il comune – Oristano 26
FOCUS provinciale - Sassari 27
La provincia – Sassari 28
Il comune – Sassari 30
Considerazioni metodologiche 31

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il mercato immobiliare della Regione Sardegna, relativamente all'anno 2016, è stato analizzato considerando le quattro province storiche di Cagliari, Nuoro, Oristano e Sassari. Attualmente con il riordino del sistema delle autonomie locali, il territorio sardo è articolato nella Città metropolitana di Cagliari e nelle province di Sassari, Nuoro, Oristano e Sud Sardegna (articolo 25 della Legge regionale n. 2/2016).

Entrando nel dettaglio del mercato immobiliare delle compravendite, la Tabella 1 evidenzia un incremento del numero delle transazioni rispetto al 2015 del 18% a livello regionale ed una dinamicità di mercato abbastanza contenuta ma comunque positiva. Nel 2016, più dell'80% del numero delle transazioni si ha per le provincie di Cagliari e Sassari. Lo stesso andamento del mercato immobiliare si ripropone anche per i capoluoghi di provincia: infatti la Tabella 2, che mostra gli andamenti relativi ai soli capoluoghi, evidenzia un incremento del numero delle transazioni rispetto al 2015 in modo marcato per Cagliari e Sassari. I numeri indice delle NTN in Figura 2 mostrano una crescita costante delle transazioni nell'ultimo biennio, tale da portare i valori del 2016 al livello di quelli registrati nel 2012, in fase discendente dal 2006. Analogo andamento si registra per l'IMI rappresentato in Figura 3. A livello comunale nella la Figura 4 si osserva che dopo Cagliari e Sassari, sono i comuni di Olbia, Alghero e Quartu S. Elena a registrare il più elevato numero di transazioni. La maggior parte dei comuni regionali registra un numero di transazioni compreso tra 1 e 50, mentre ci sono 29 comuni per i quali non sono state registrate transazioni nel 2016.

I dati relativi alla superficie media degli immobili compravenduti (Tabella 3) a livello provinciale non evidenziano significative variazioni rispetto al 2015, con eccezione della provincia di Oristano per la quale si registra una flessione negativa ad indicare che le transazioni si orientano su superfici immobiliari più ridotte, anche se sensibilmente più alte rispetto a quelle compravendute nelle altre provincie. Se si fa riferimento ai capoluoghi di provincia, l'orientamento del mercato registra una propensione all'acquisto di immobili di superficie maggiore per i comuni di Nuoro e Sassari.

A livello provinciale (Tabella 4), il maggior numero di transazioni si registra per le abitazioni con classe dimensionale piccola o media con maggiore incidenza per le province di Cagliari e Sassari. A livello di capoluoghi di provincia (Tabella 5) tranne che per Oristano dove il numero maggiore delle transazioni si ha per la classe piccola, nei restanti capoluoghi è la classe media ad essere maggiormente compravenduta.

La dinamicità del mercato a livello regionale di cui si è accennato sopra è confermata dal numero delle transazioni in aumento rispetto al 2015 per tutte le classi dimensionali ad eccezione della provincia di Oristano per le classi medio-piccola e medie (Tabella 6). A livello di capoluogo di provincia si registrano sensibili incrementi delle compravendite per abitazione con classe dimensionale grande, mentre si registrano flessioni negative a Nuoro per le abitazioni di dimensione piccola o medio-piccola, a Oristano per quelle di dimensione medio-piccola e a Sassari per i monolocali e quelle con dimensione piccola (Tabella 7).

In termini di quotazioni i prezzi medi di mercato a livello regionale hanno registrato una lieve diminuzione sia a livello di capoluoghi che a livello di provincia. Si registrano delle diminuzioni dei prezzi medi di circa l'1% per Cagliari e provincia, mentre Nuoro, a differenza del resto della provincia è il comune che registra l'aumento delle quotazioni medie più rilevante (+2,4%), che porta i valori delle quotazioni medie €/mq ad essere i più alti della regione dopo Cagliari (Tabella 8).

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CAGLIARI	5.360	16,4%	44,5%	1,30%	0,18
NUORO	1.432	25,9%	11,9%	0,79%	0,16
ORISTANO	803	8,5%	6,7%	0,89%	0,07
SASSARI	4.442	20,1%	36,9%	1,34%	0,22
SARDEGNA	**12.037**	**18,2%**	**100,0%**	**1,18%**	**0,18**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CAGLIARI	1.510	20,7%	50,8%	1,90%	0,32
NUORO	176	10,1%	5,9%	1,01%	0,09
ORISTANO	267	31,7%	9,0%	1,58%	0,37
SASSARI	1.020	6,4%	34,3%	1,59%	0,09
SARDEGNA	**2.972**	**15,6%**	**100,00%**	**1,67%**	**0,22**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

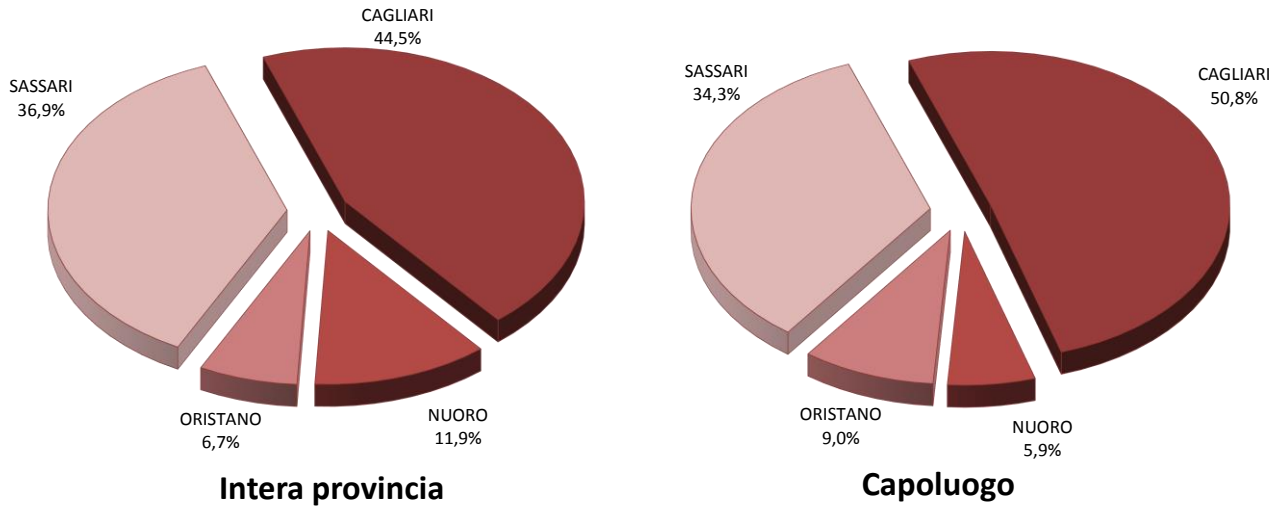


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

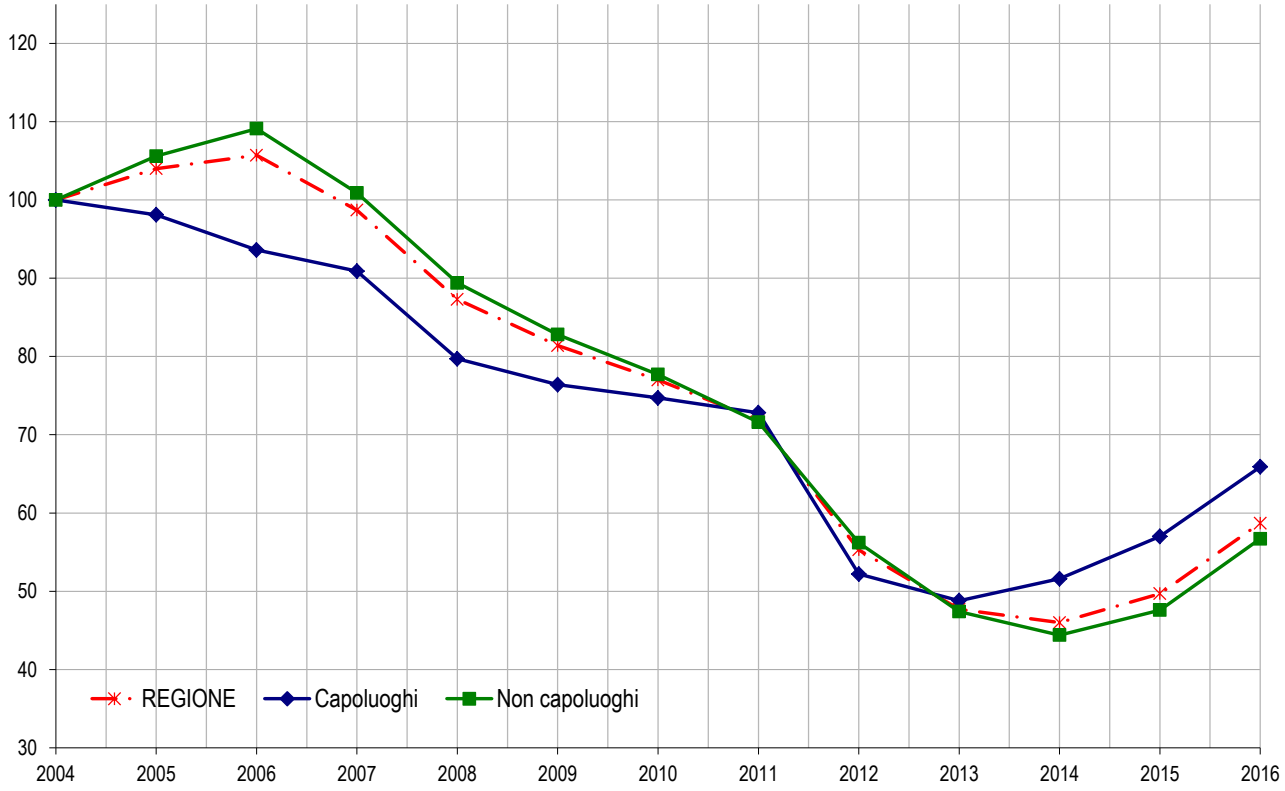


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

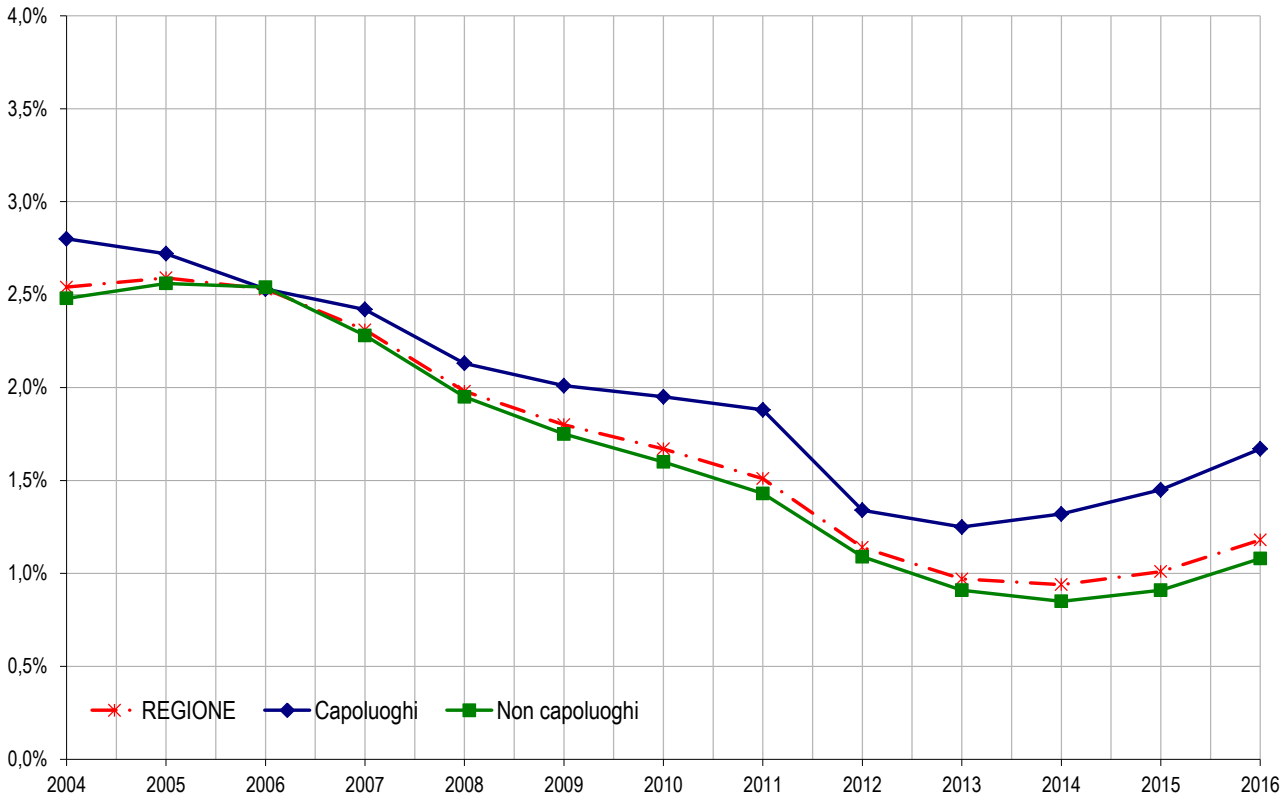


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

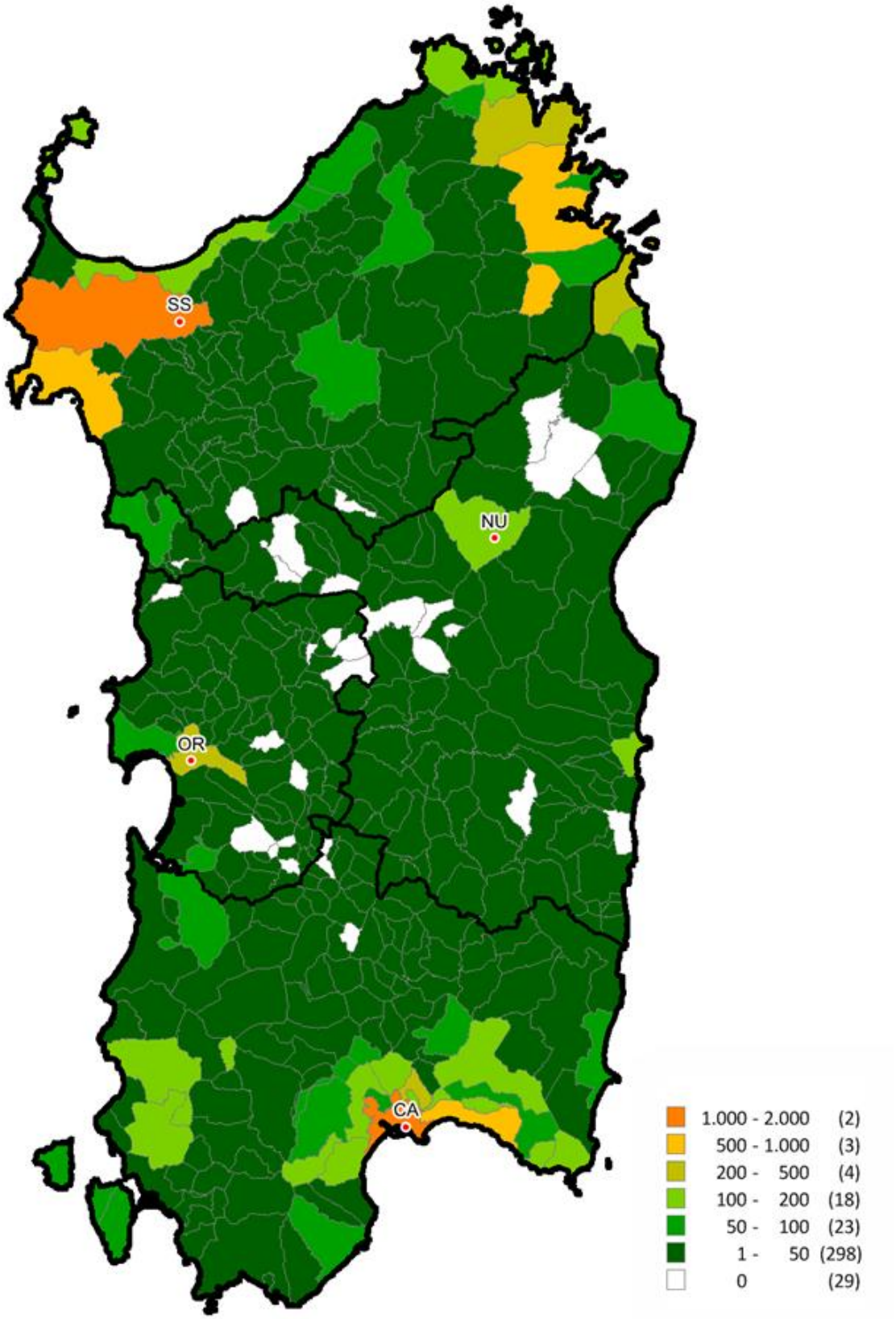
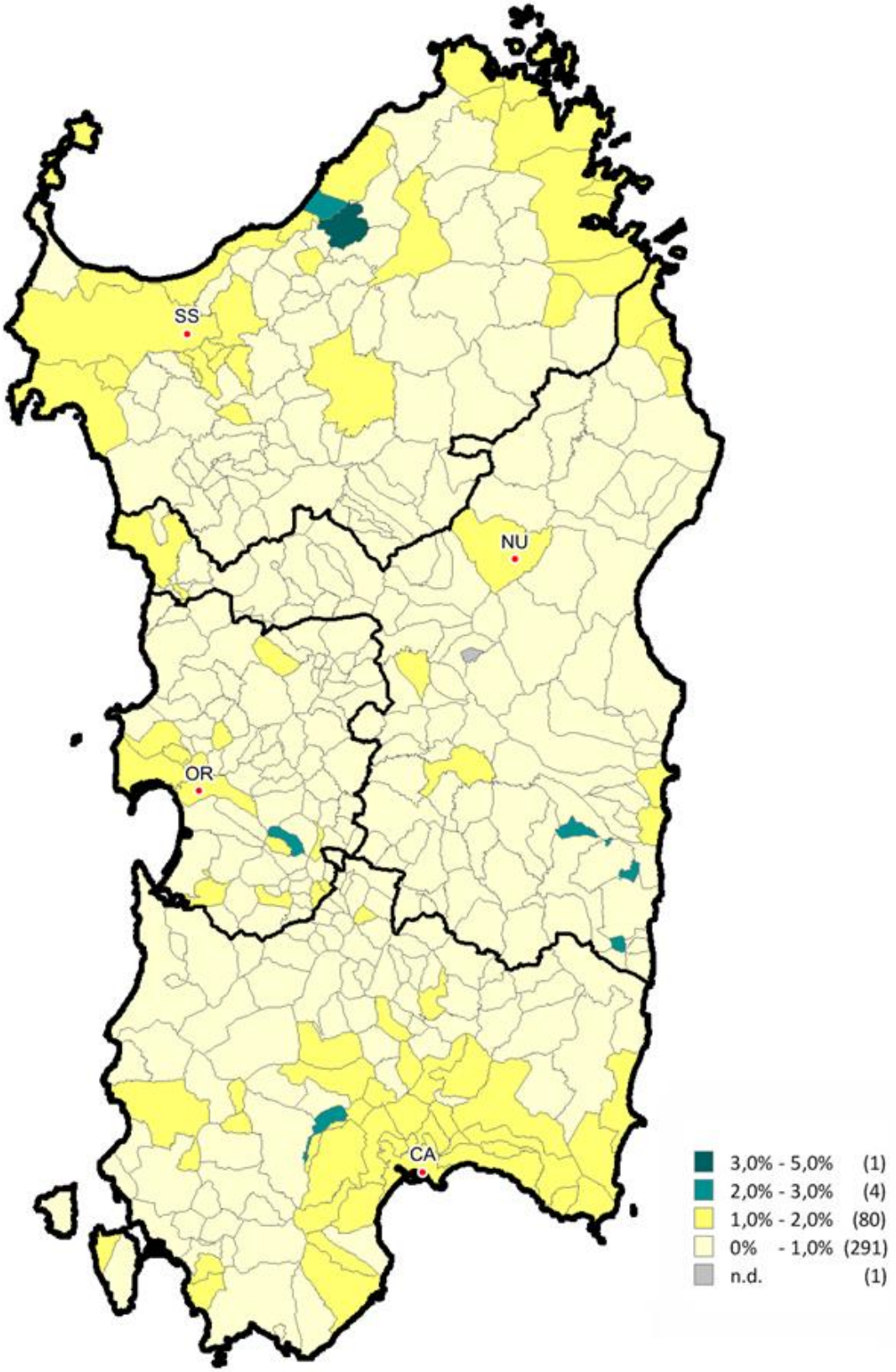


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: Superficie media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
CAGLIARI	114,1	0,8	106,9	2,2
NUORO	108,2	0,5	122,5	8,6
ORISTANO	124,3	-4,2	112,6	-3,4
SASSARI	98,4	1,4	110,1	6,9
SARDEGNA	**108,3**	**0,4**	**109,4**	**3,8**

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
CAGLIARI	295	1.351	924	1.768	778	245	5.360
NUORO	104	448	269	290	195	126	1.432
ORISTANO	67	165	116	241	146	68	803
SASSARI	564	1.457	740	1.025	368	288	4.442
SARDEGNA	**1.030**	**3.421**	**2.049**	**3.325**	**1.486**	**727**	**12.037**

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
CAGLIARI	104	322	250	523	257	54	1.510
NUORO	9	21	33	65	39	11	176
ORISTANO	15	85	34	79	44	9	267
SASSARI	83	208	185	385	128	32	1.020
SARDEGNA	**211**	**635**	**502**	**1.052**	**467**	**105**	**2.972**

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
CAGLIARI	9,6%	11,8%	10,1%	19,5%	17,9%	-	16,4%
NUORO	47,9%	40,4%	14,0%	3,2%	48,9%	-	26,0%
ORISTANO	41,4%	31,0%	-14,7%	-8,7%	21,7%	-	8,6%
SASSARI	2,8%	24,7%	22,3%	7,3%	26,9%	-	20,1%
SARDEGNA	**10,1%**	**21,3%**	**12,9%**	**11,6%**	**23,7%**	**-**	**18,2%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
CAGLIARI	40,6%	0,9%	22,9%	21,1%	29,8%	-	20,7%
NUORO	0,0%	-18,1%	-13,2%	14,4%	79,6%	-	9,9%
ORISTANO	114,3%	80,9%	-11,3%	0,7%	70,3%	-	31,8%
SASSARI	-22,1%	-9,7%	19,4%	9,9%	37,0%	-	6,4%
SARDEGNA	**7,3%**	**2,1%**	**15,5%**	**14,7%**	**37,7%**	**-**	**15,6%**

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
CAGLIARI	1.975	-1,1%	1.294	-1,0%
NUORO	1.538	2,4%	1.226	0,9%
ORISTANO	1.235	0,4%	699	0,6%
SASSARI	1.318	-0,5%	1.707	-1,4%
SARDEGNA	**1.625**	**-0,5%**	**1.364**	**-0,8%**

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

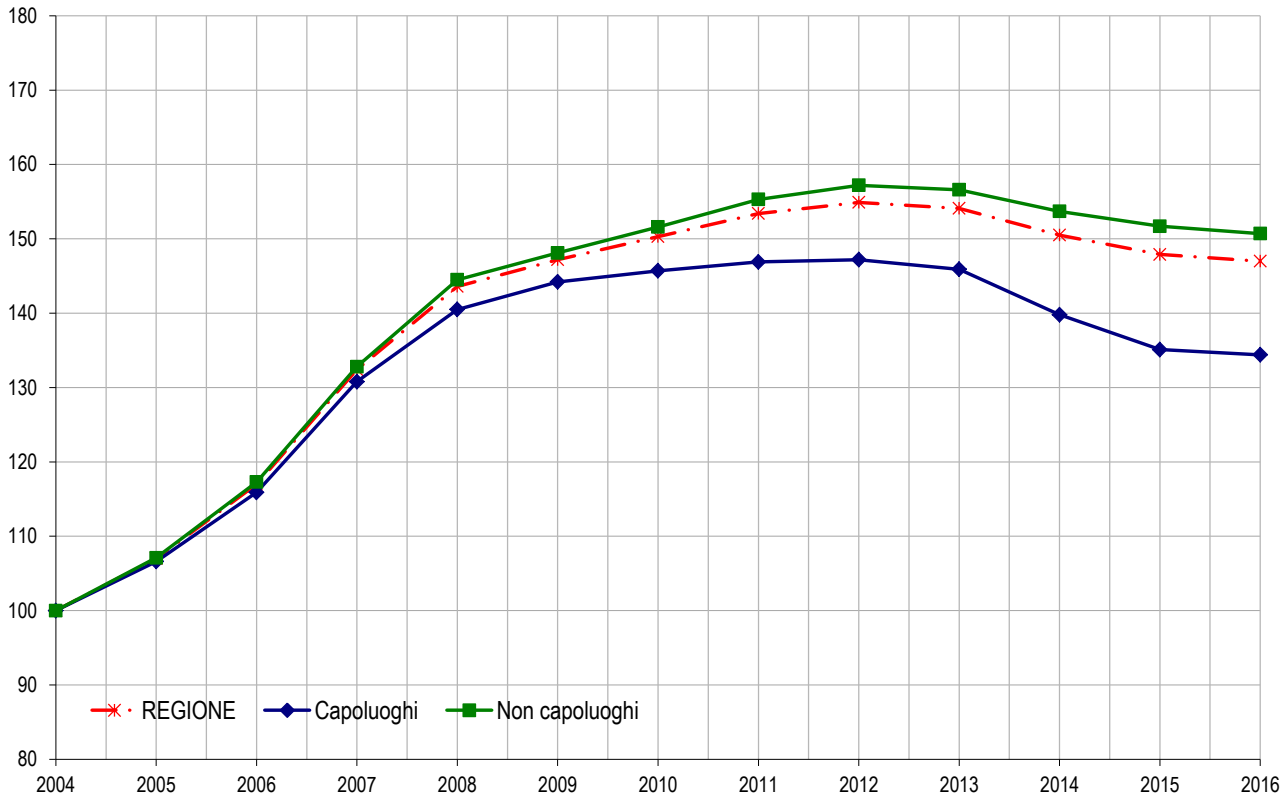
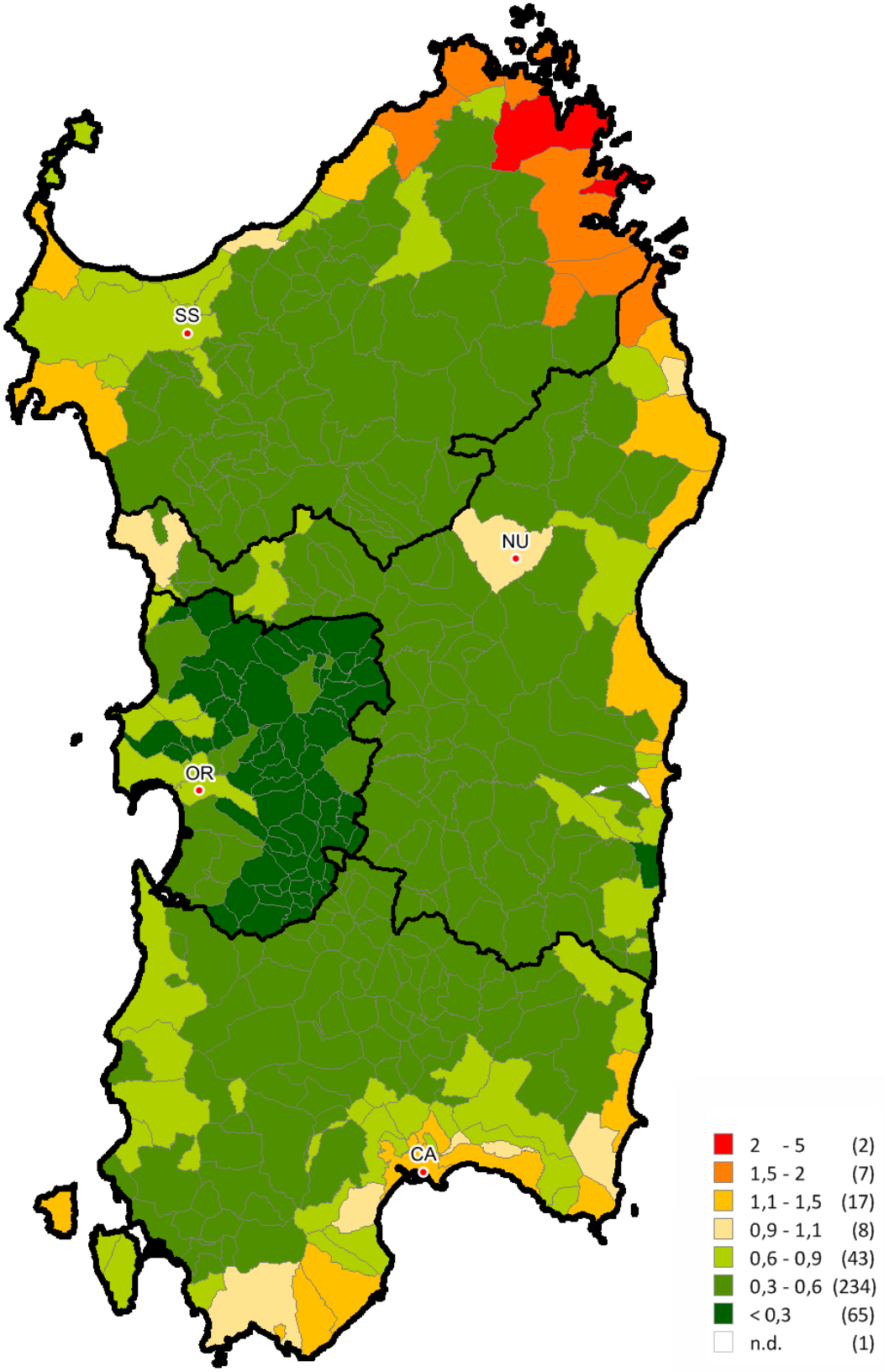


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Cagliari

La provincia di Cagliari è stata suddivisa in 14 macroaree più il capoluogo, graficamente individuate in Figura 8: Cagliari (comune capoluogo), Arburese - Monte Linas, Area Urbana Cagliaritana, Basso Campidano, Basso Cixerri, Costa Sud, Gerrei, Iglesiente, Isole e Costa del Sulcis, Marmilla, Medio Campidano, Parteolla, Sarrabus, Sulcis, Trexenta. Il processo di aggregazione dei comuni in macroaree ha seguito principalmente le caratteristiche socio-economiche, gli organismi di unione amministrativa e la vocazione del mercato immobiliare locale.

In questo senso si possono individuare: Cagliari con il suo hinterland (Area urbana cagliaritana) che rappresentano l'area di maggiore dimensione demografica ed economica; il Campidano (Basso Campidano, Basso Cixerri, Medio Campidano e Parteolla) a vocazione prevalentemente agroalimetare, ma con un mercato immobiliare influenzato dalle dinamiche dall'area cagliaritana; la fascia costiera (Costa Sud, Isole e Costa del Sulcis, Sarrabus) con un'economia legata al turismo con località di forte richiamo come Carloforte, Porto Pino, Chia, Nora, Villasimius e Costa Rey; il Sulcis e l'Iglesiente aree storicamente industriali ma ormai imprigionate in una crisi economica di difficile soluzione; l'Arburese-Monte Linas anche quest'area con un passato industriale (chimica, meccanica e mineraria) ora con un'economia più legata al turismo (Torre dei Corsari) o all'agro-alimentare come il vicino campidano; infine una zona a bassa densità demografica con dinamiche di mercato scarse o del tutto assenti (Gerrei, Marmilla, Trexenta).

Entrando nello specifico, dalla Tabella 9 si osserva che il capoluogo e l'Area urbana cagliaritana, rispettivamente con il 28,2 e il 33,6, costituiscono oltre il 60% del numero di transazioni della provincia. Entrambe le macroaree hanno avuto un incremento considerevole delle transazioni rispetto al 2015 (20,7% Cagliari, 28% l'area urbana). L'evoluzione sostanzialmente positiva è confermata per quasi tutte le zone, fanno eccezione: la Costa sud stabile -0,6%, il Sarrabus, in leggera flessione -3%, e il Sulcis con un più pesante -8%. Segno negativo anche per la Marmilla e il Gerrei, due macroaree marginali con un mercato di dimensioni esigue.

Nella Figura 9 è riportato l'andamento, fatto pari a cento il dato del 2004, del NTN dal 2004 al 2016 per il capoluogo, per gli altri comuni e per l'intera provincia. Il grafico mostra una prima fase, sino al 2006, in cui il capoluogo ha un andamento in calo, divergente rispetto al resto della provincia, in crescita. Dal 2006 i grafici si mantengono sostanzialmente paralleli evidenziando entrambi una decrescita simile. A partire dal 2013 sia Cagliari che il resto della provincia mostrano una recupero, anche se quello del capoluogo è più sostenuto. L'IMI, grafico in Figura 10, ha un andamento simile a quello delle transazioni normalizzate con un minimo nel 2013 e una ripresa negli anni successivi, anche qui più evidente per il capoluogo.

La quotazione media provinciale nel 2016, Tabella 10, perde un punto rispetto all'anno precedente, trascinata in basso dal capoluogo (-1,1%) e dall'area urbana contermine (-0,9%), di segno negativo anche le variazioni per l'Arburese-Monte Linas (-3,9%), l'Iglesiente (-1,6%), il medio Campidano (-5,3%) e il Parteolla (-1,1%), in crescita il basso Campidano (2,7%) sostanzialmente stabili le altre macroaree con variazioni sotto il punto percentuale.

Nel Capoluogo (Tabella 10) il centro storico mostra un aumento delle quotazioni (1,2% Marina-Stampace, 0,7% Villanova, 1,3% Castello), al contrario l'altra zona OMI della fascia centrale, la B2, ha una variazione di segno negativo (-1,3%). Tutto in campo negativo la variazione del semicentro dal -4,1% della zona "Monte Urpinu - Bonaria" al -2,4% di "La Vega - Fonsarda". Nella fascia periferica sono in flessione le quotazioni di "Sant'Avendrace San Michele" (-2,1%) e di "Mulinu Becciu Fangario Brotzu" (-3,3%), sostanzialmente stabili le altre zone periferiche di Cagliari. Nella municipalità di Pirri si segnala il -1,3% del Centro (zona D12), mentre le altre due zone non hanno variazioni di rilievo.

Nella Tabella 11 è riportato il dettaglio del NTN 2016 e la variazione rispetto al 2015 per ciascuna zona. Dalla lettura dei dati si può notare che le zone maggiormente dinamiche sono la B2 "San Benedetto Tribunale via Sonnino" (NTN 240), la D12 "Pirri centro Monreale Santa Maria Chiara" (NTN 176) e la D2 "Sant'Avendrace San Michele" (NTN 127), che sono anche le zone con lo stock immobiliare maggiore. Nel complesso il numero di transazioni è aumentato del 20,7% per l'intera città. Nella stessa tabella si rileva che la zona con il maggior IMI è Villanova (2,67%) seguita da "Quartiere del Sole La Palma" con il 2,27%.

La distribuzione delle transazioni normalizzate è meglio evidenziato dalla mappa in Figura 12, dove le gradazioni più scure indicano le zone OMI più dinamiche. Spiccano nella fascia centrale la zona B2 e in quella periferica le zone D2 e D12. Osservando la Figura 13, distribuzione IMI nelle zone OMI, si nota un'area centrale-semicentrale con maggiore intensità di mercato, costituita dalle zone B2, B3, B4, C2, C4, C5. E' da notare l'assenza da questo gruppo della zona B1, la più centrale della città, e l'indice elevato delle zone D4, periferica ma di pregio, e D12 centro della frazione di Pirri.

Nella Figura 14 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, le gradazioni più scure indicano le zone con i differenziali maggiori sino a 1,5 volte la media comunale. I valori medi più elevati sono nei quartieri di San Benedetto, Genneruxi, Monte Urpinu e Bonaria (3 zone OMI) e nelle zone D4 e D16 "Poetto" della fascia periferica.

La provincia – Cagliari

Figura 8: Macroaree provinciali di Cagliari

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ARBURESE - MONTE LINAS	172	11,2%	3,2%	0,78%	0,08
AREA URBANA CAGLIARITANA	1.800	28,0%	33,6%	1,58%	0,34
BASSO CAMPIDANO	142	-5,2%	2,6%	1,10%	-0,07
BASSO CIXERRI	175	4,2%	3,3%	1,35%	0,04
COSTA SUD	163	-0,6%	3,0%	0,96%	-0,01
GERREI	33	-5,1%	0,6%	0,51%	-0,03
IGLESIENTE	234	21,2%	4,4%	0,89%	0,15
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	321	8,1%	6,0%	1,08%	0,07
MARMILLA	54	-7,4%	1,0%	0,53%	-0,04
MEDIO CAMPIDANO	167	10,2%	3,1%	0,82%	0,07
PARTEOLLA	95	23,9%	1,8%	1,26%	0,24
SARRABUS	270	-3,0%	5,0%	1,30%	-0,05
SULCIS	154	-8,0%	2,9%	0,70%	-0,06
TREXENTA	71	27,9%	1,3%	0,70%	0,15
CAGLIARI CAPOLUOGO	**1.510**	**20,7%**	**28,2%**	**1,90%**	**0,32**
CAGLIARI PROVINCIA	**5.360**	**16,4%**	**100,0%**	**1,30%**	**0,18**

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

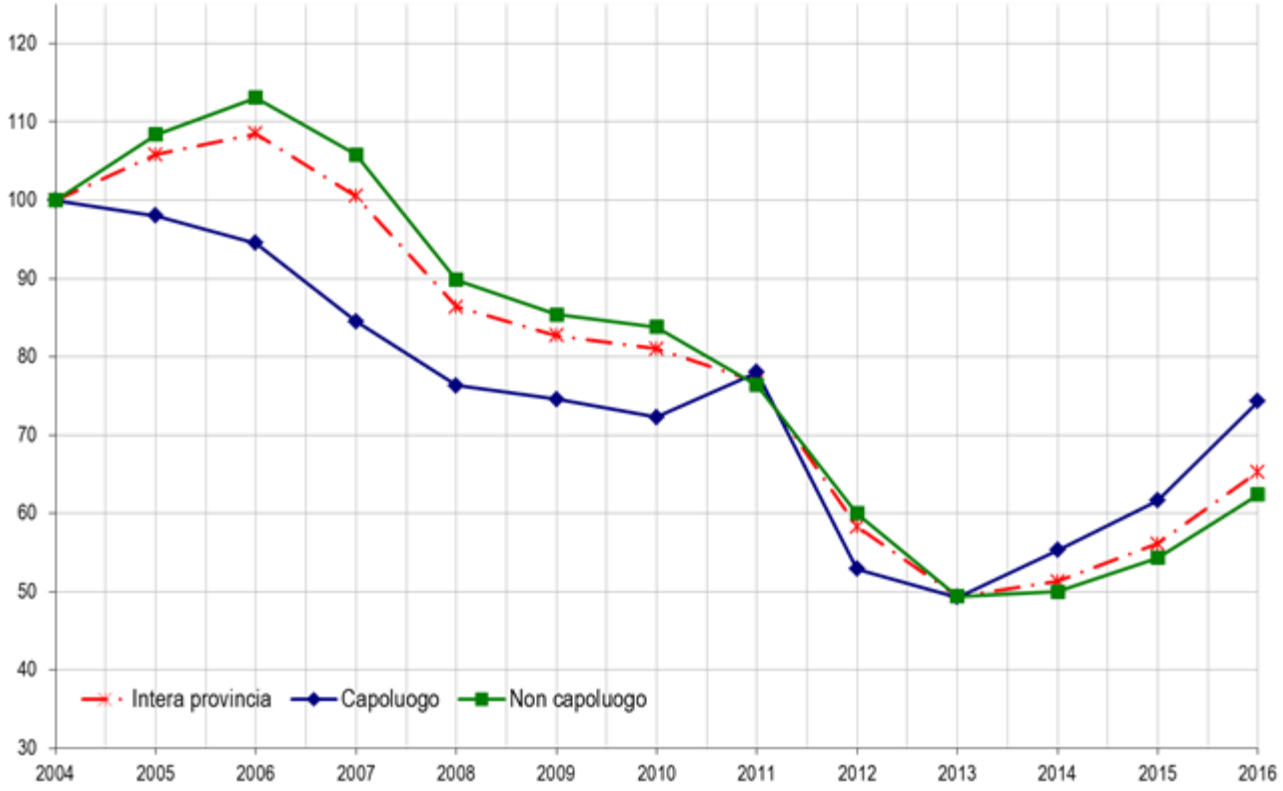


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

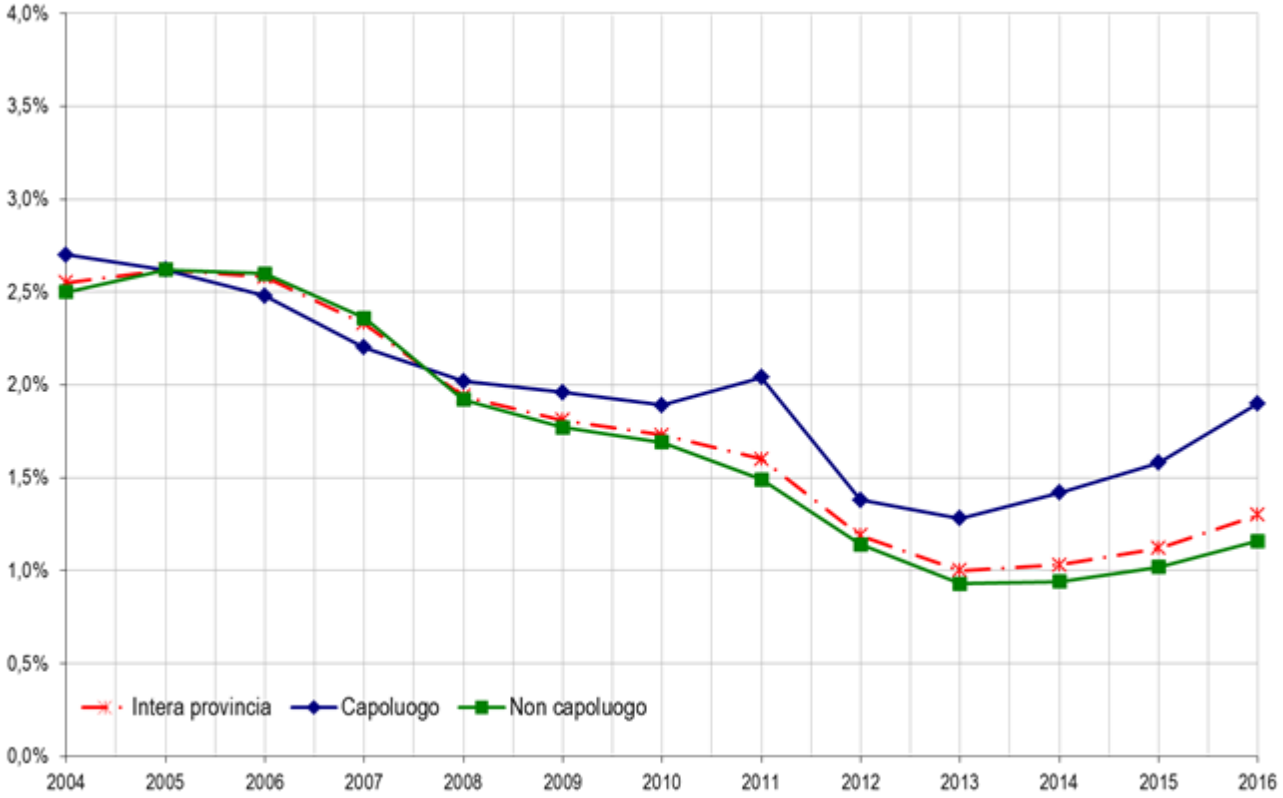
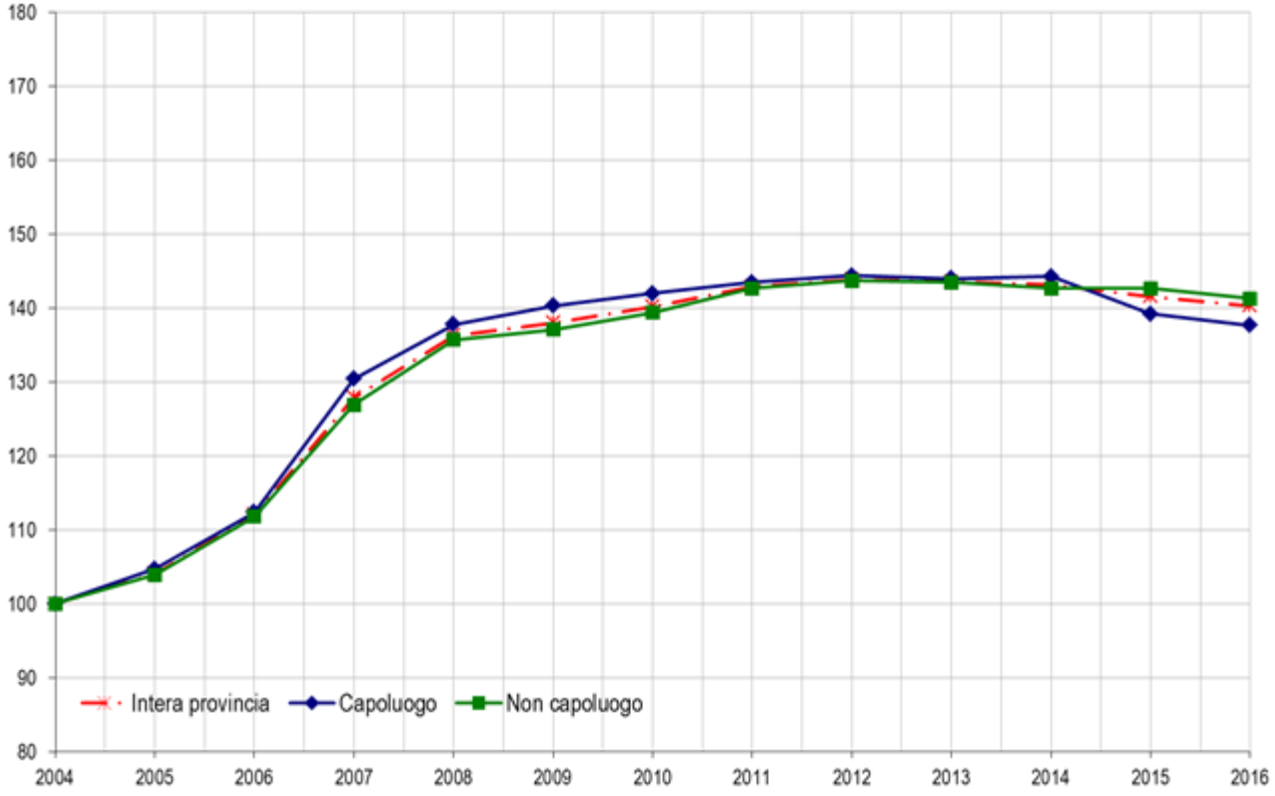


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ARBURESE - MONTE LINAS	792	-3,9%	116,8
AREA URBANA CAGLIARITANA	1.466	-0,9%	144,9
BASSO CAMPIDANO	812	2,7%	125,8
BASSO CIXERRI	811	-0,7%	126,7
COSTA SUD	1.609	-0,5%	177,2
GERREI	535	0,0%	103,1
IGLESIENTE	859	-1,6%	131,1
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	1.180	-0,9%	158,2
MARMILLA	505	0,0%	98,7
MEDIO CAMPIDANO	698	-5,3%	103,1
PARTEOLLA	865	-1,1%	138,8
SARRABUS	1.695	0,9%	188,4
SULCIS	693	-0,9%	114,3
TREXENTA	575	0,7%	109,8
CAGLIARI CAPOLUOGO	**1.975**	**-1,1%**	**137,7**
CAGLIARI PROVINCIA	**1.294**	**-1,0%**	**140,3**

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Cagliari

Figura 12: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

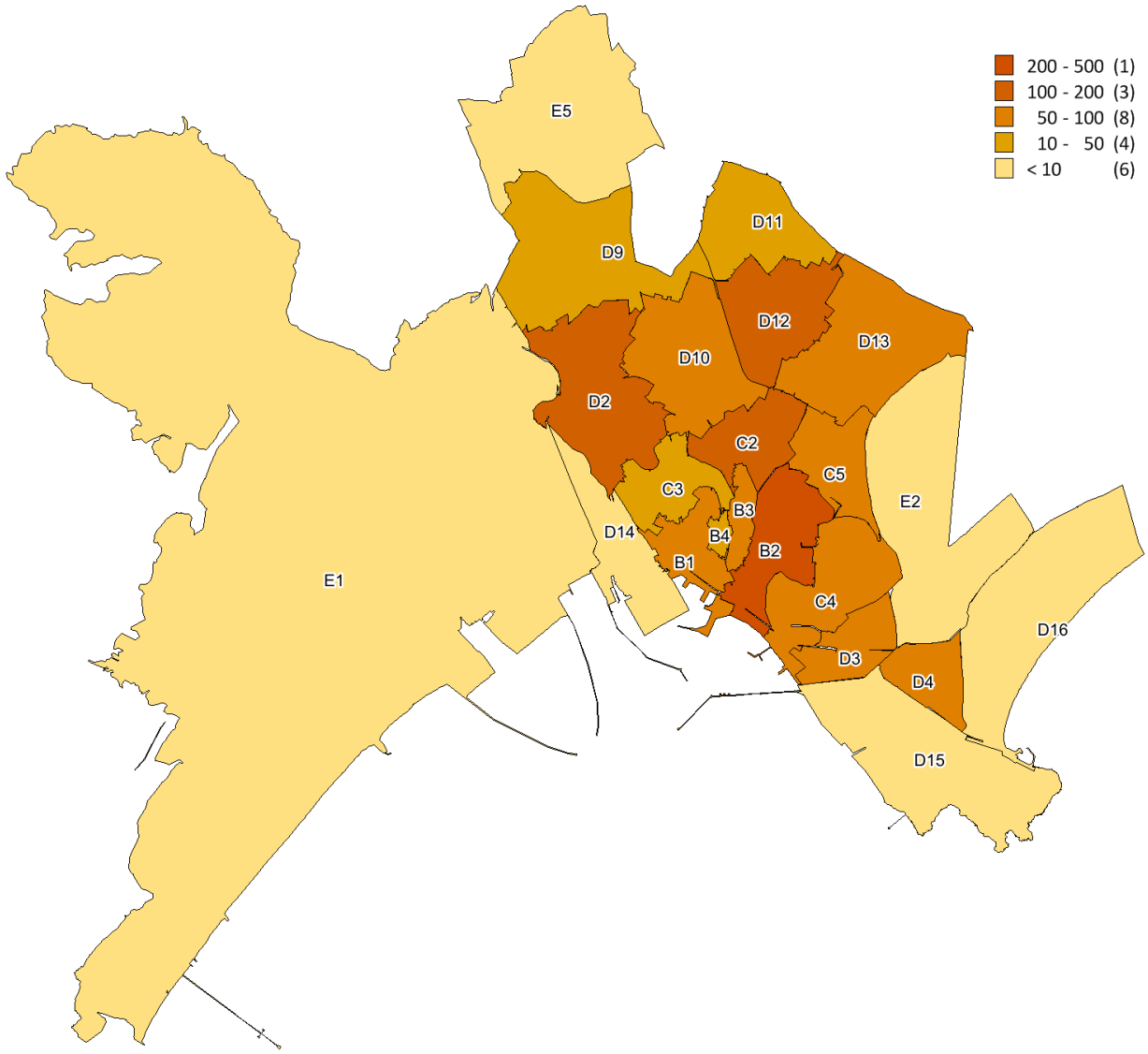


Figura 13: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

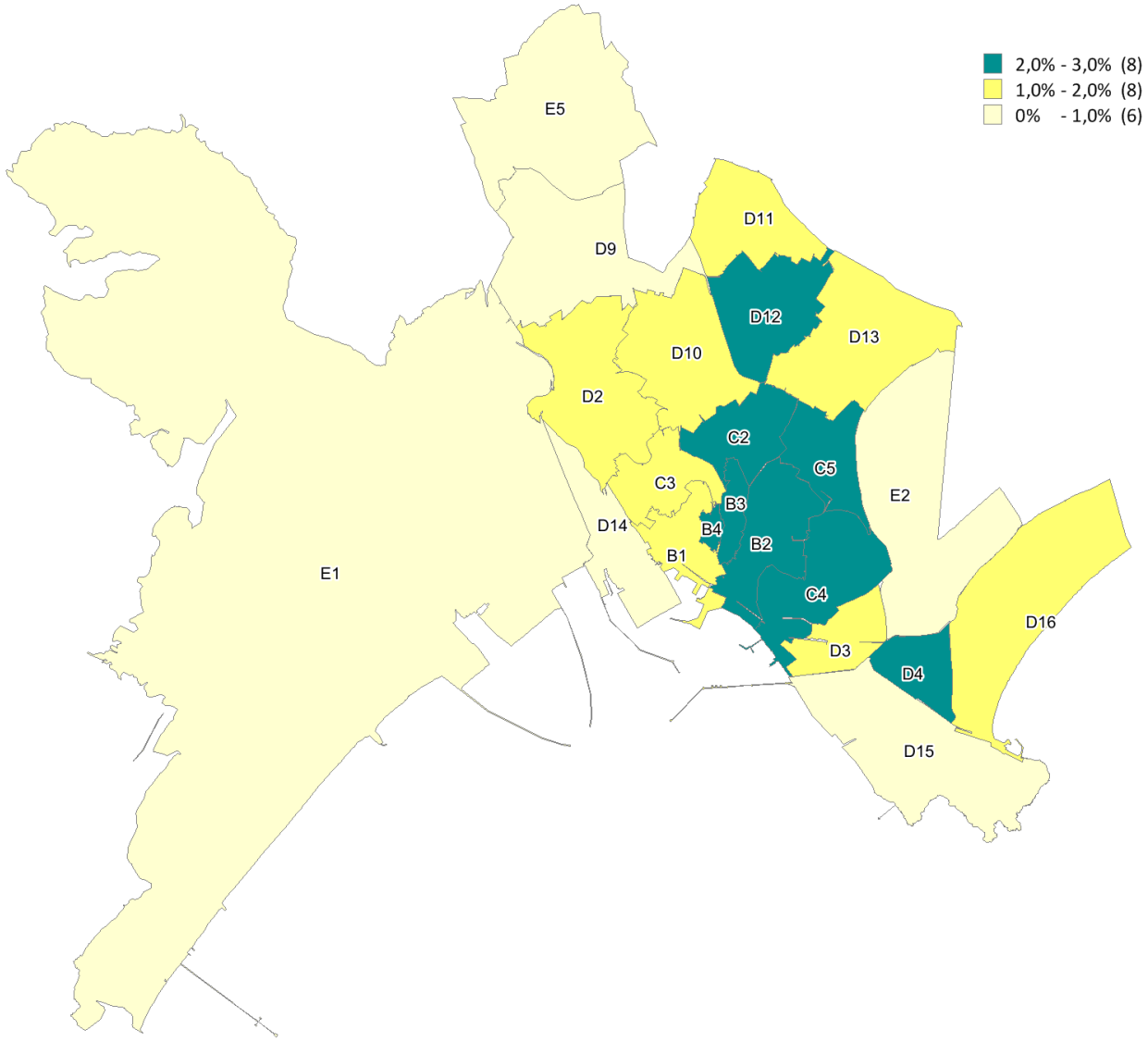


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

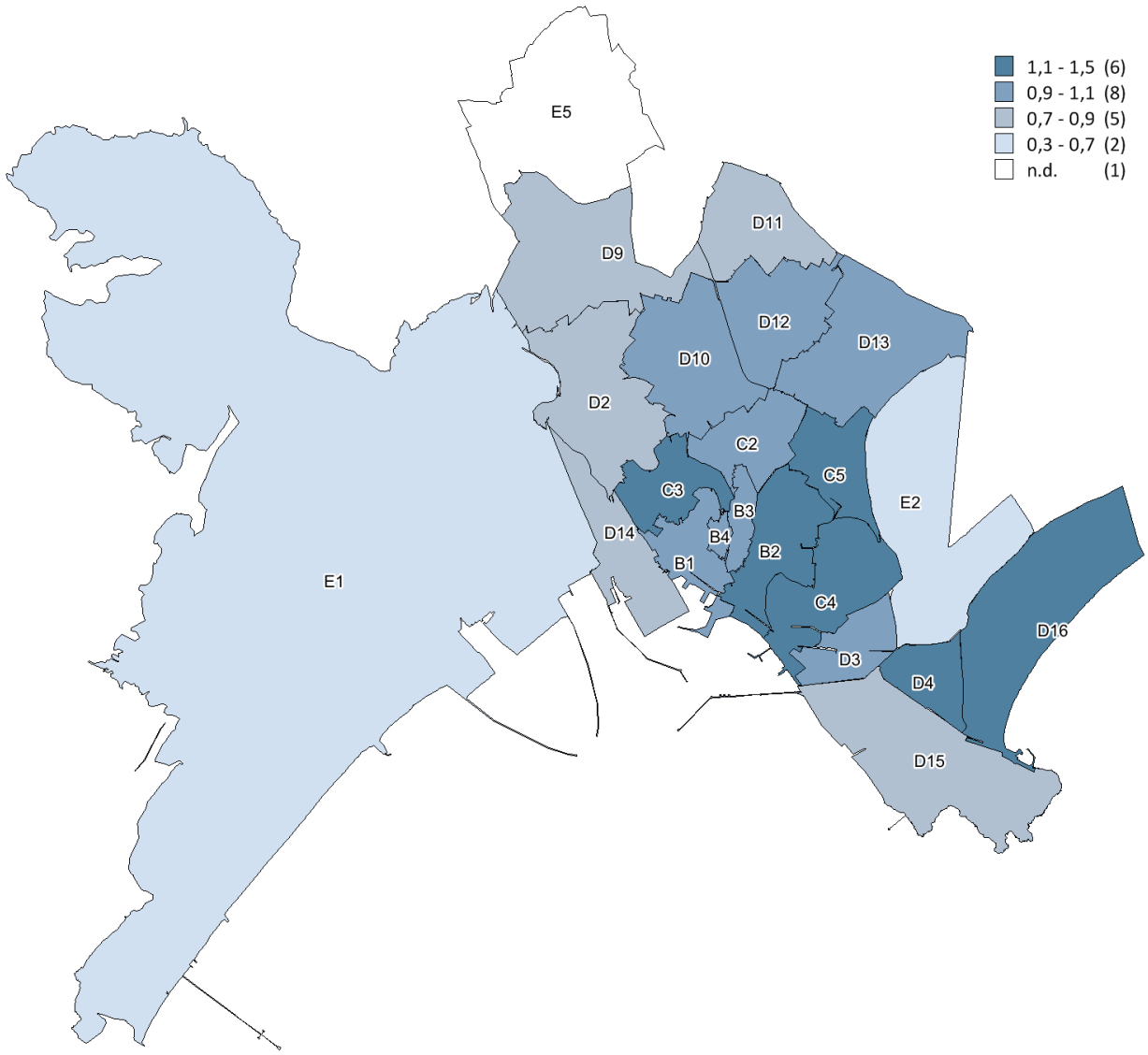


Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	MARINA STAMPACE	90	7,0%	1,98%	2.150	1,2%
B2	SAN BENEDETTO TRIBUNALE VIA SONNINO	240	19,0%	2,11%	2.225	-1,3%
B3	VILLANOVA	85	51,0%	2,67%	1.900	0,7%
B4	CASTELLO	27	-11,0%	2,05%	2.025	1,3%
C2	LA VEGA FONSARDA	103	135,0%	2,24%	2.000	-2,4%
C3	VIA POLA VIALE MERELLO BUONCAMINO	49	25,0%	1,84%	2.217	-2,6%
C4	MONTE URPINU BONARIA	77	87,0%	2,05%	2.325	-4,1%
C5	GENNERUXI VIA CASTIGLIONE	97	32,0%	2,09%	2.333	-2,1%
D2	SANT`AVENDRACE SAN MICHELE	127	-2,0%	1,62%	1.713	-2,1%
D3	AMSICORA MONTE MIXI	56	19,0%	1,70%	2.125	-0,6%
D4	QUARTIERE DEL SOLE LA PALMA	61	48,0%	2,27%	2.208	-0,4%
D9	MULINU BECCIU FANGARIO BROTZU	26	-5,0%	0,84%	1.475	-3,3%
D10	IS MIRRIONIS MONTE CLARO	81	3,0%	1,25%	1.892	-0,2%
D11	PIRRI NORD (BARRACCA MANNA IS ARGIOLAS S. TERESA)	47	-10,0%	1,56%	1.717	-0,5%
D12	PIRRI CENTRO MONREALE SANTA MARIA CHIARA	176	12,0%	2,20%	1.838	-1,3%
D13	PIRRI OVEST (IS BINGIAS VIA VESALIO)	63	70,0%	1,74%	1.967	0,9%
D14	LA PLAYA VIA SAN PAOLO	2	-	0,96%	1.450	0,0%
D15	SAN BARTOLOMEO SANT`ELIA CALAMOSCA	4	-36,0%	0,21%	1.600	0,0%
D16	POETTO	8	400,0%	1,53%	2.575	-0,3%
E1	VILLAGGIO PESCATORI E ZONA LAGUNARE	1	-	0,96%	775	0,0%
E2	MEDAU SU CRAMU	0	-	0,00%	1.100	0,0%
E5	SU STANGIONI SAN LORENZO	0	-	0,00%	nq	nd
nd	nd	93	-13,0%	3,35%	nd	nd
	CAGLIARI	**1.510**	**20,7%**	**1,90%**	**1.995**	**-1,2%**

FOCUS provinciale - Nuoro

Il territorio, situato nella zona centro-orientale della Sardegna, suddiviso ai fini dell'analisi del mercato provinciale in 11 macro-aree, si caratterizza per la ruralità, con l'unica eccezione dell'area urbana del capoluogo (Nuoro). Nella provincia le aree urbanizzate rappresentano appena l'1% dell'intero territorio, mentre il restante 99% è costituito da boschi e territori agricoli, contraddistinti, peraltro, da una eccessiva frammentazione fondiaria, dalla presenza di impianti obsoleti e da uno sbocco di mercato prevalentemente locale. L'analisi del contesto, dal punto di vista demografico, mostra come il territorio viva un continuo processo di spopolamento, evidenziato dall'andamento negativo del tasso di crescita della popolazione. Il fenomeno è diffuso in tutta l'area provinciale con l'eccezione dei Comuni della fascia costiera e delle aree limitrofe e risulta amplificato dal dato sulla concentrazione della popolazione. Infatti, questa è concentrata nei quattro maggiori centri abitati (Nuoro, Siniscola, Dorgali e Macomer), in cui vivono il 36% degli abitanti, e nei comuni costieri (Posada, Budoni, San Teodoro, Orosei, Dorgali, Bosa e Tortolì), con il 16,7%. Complessivamente il 43% della popolazione vive in 7/8 Comuni della provincia, il resto è rappresentato da Comuni di piccole o piccolissime dimensioni, con una bassa densità demografica (la provincia conta 99 comuni, di cui n° 71 inferiori a 2.500 abitanti; n° 24 con abitanti compresi da 2.500 a 10.000; n° 3 con abitanti da 10.000 a 20.000 e n° 1 con 37.000 abitanti-capoluogo).

Tale assetto, causa ed effetto del blocco ormai più che decennale di un significativo sviluppo urbanistico, si riflette integralmente anche per le quotazioni medie e l'intensità di mercato (IMI) dell'intera provincia, che rimarca, per tutto l'anno 2016, scambi legati soprattutto al mercato immobiliare turistico. Invero, la Tabella 12 evidenzia come la maggior parte delle transazioni avvenga nelle due Macroaree "Costa Ogliastra" e "Costa Orientale" che peraltro sono le zone che presentano i trend di crescita più alta. Presenta un discreto dinamismo (IMI) anche il capoluogo sebbene il numero di transazioni non sia elevatissimo. Peraltro, l'intera Provincia mostra, rispetto all'anno precedente, un incremento degli scambi pari al 25,92%, così come mostrato nella Figura 16 che rileva una ripresa sensibile del numero delle transazioni, probabilmente dovuta a una maggiore fiducia da parte degli investitori immobiliari operanti nel mercato, così pure l'intensità del mercato (Figura 17) che registra una ripresa, peraltro, più sensibile nel resto della provincia rispetto al capoluogo.

Per quanto riguarda le quotazioni (Figura 18), si riscontra nell'ultimo biennio una sostanziale tenuta dei prezzi sia nel capoluogo che sul resto del territorio.

La provincia – Nuoro

Figura 15: Macroaree provinciali di Nuoro

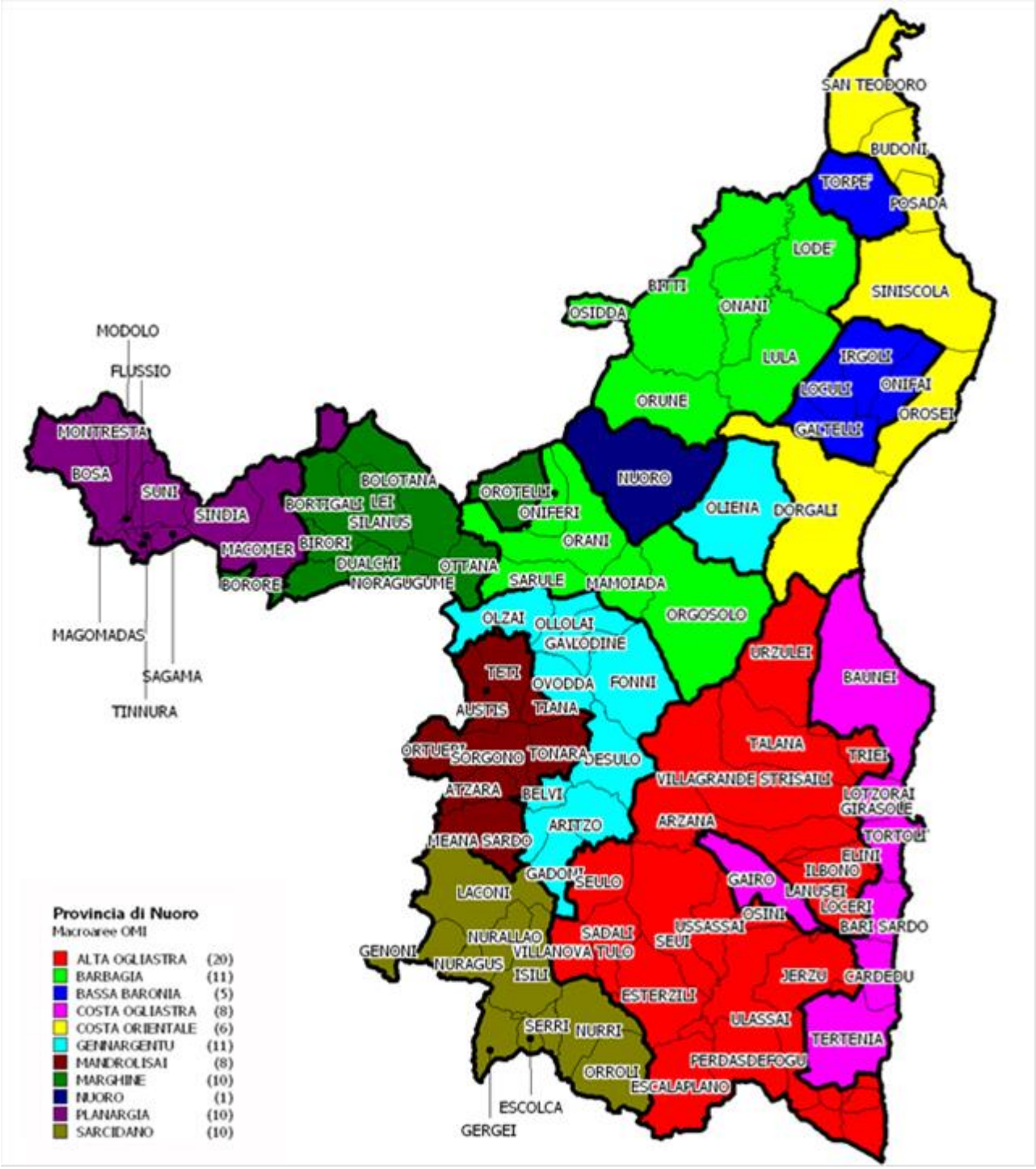


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTA OGLIASTRA	101	24,0%	7,0%	0,44%	0,08
BARBAGIA	47	93,4%	3,3%	0,35%	0,17
BASSA BARONIA	19	-15,2%	1,3%	0,38%	-0,07
COSTA OGLIASTRA	209	37,2%	14,6%	1,01%	0,27
COSTA ORIENTALE	573	32,3%	40,0%	1,24%	0,30
GENNARGENTU	55	10,1%	3,8%	0,38%	0,03
MANDROLISAI	31	-6,9%	2,1%	0,41%	-0,03
MARGHINE	41	29,6%	2,8%	0,44%	0,10
PLANARGIA	131	31,0%	9,2%	0,84%	0,20
SARCIDANO	50	-0,1%	3,5%	0,54%	0,00
NUORO CAPOLUOGO	**176**	**10,1%**	**12,3%**	**1,01%**	**0,09**
NUORO PROVINCIA	**1.432**	**25,9%**	**100,0%**	**0,79%**	**0,16**

Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

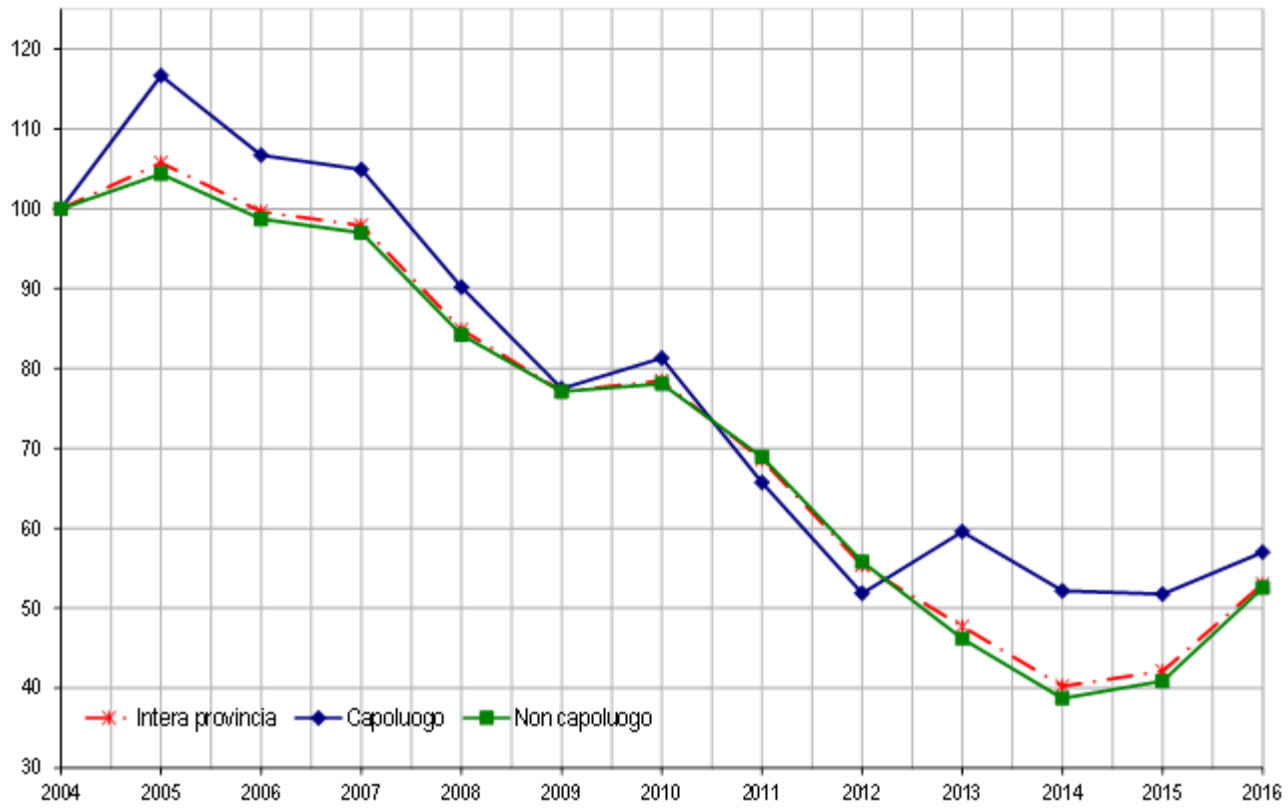


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

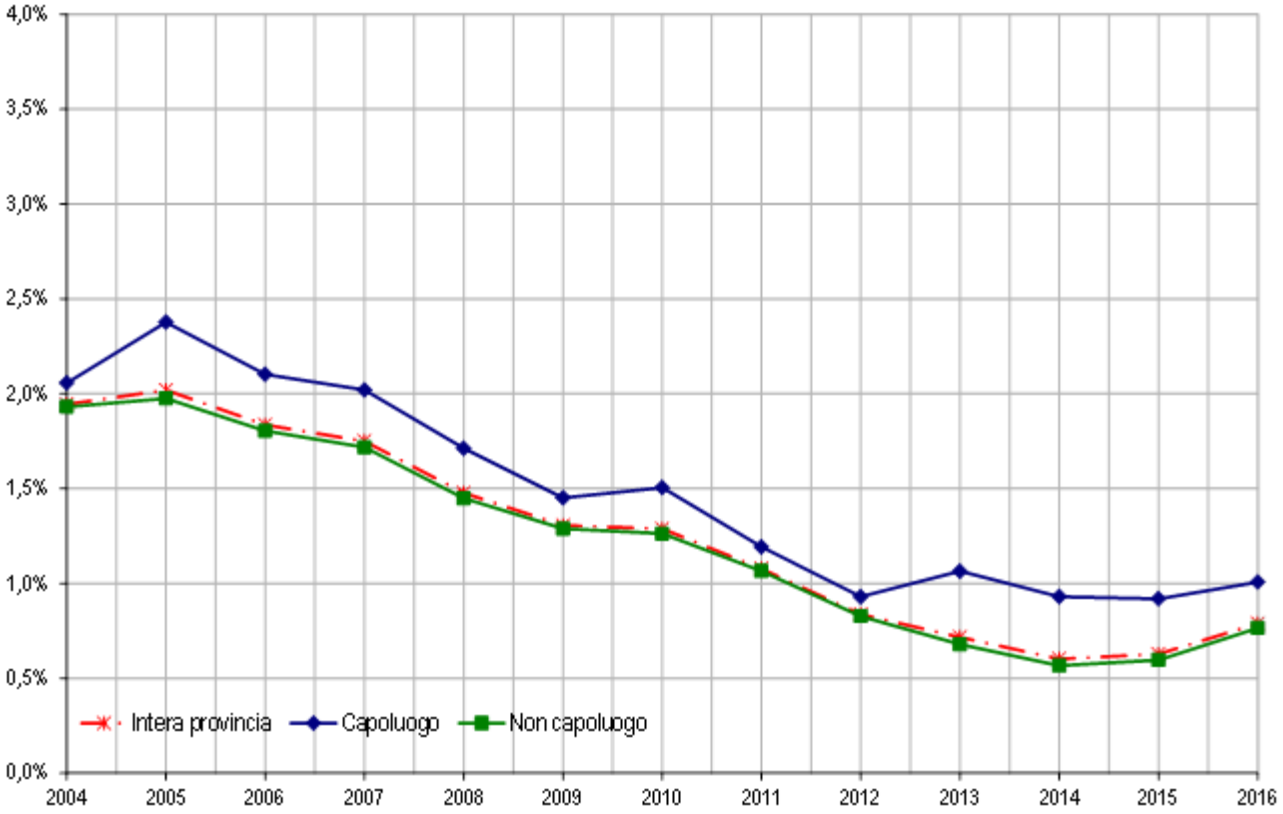
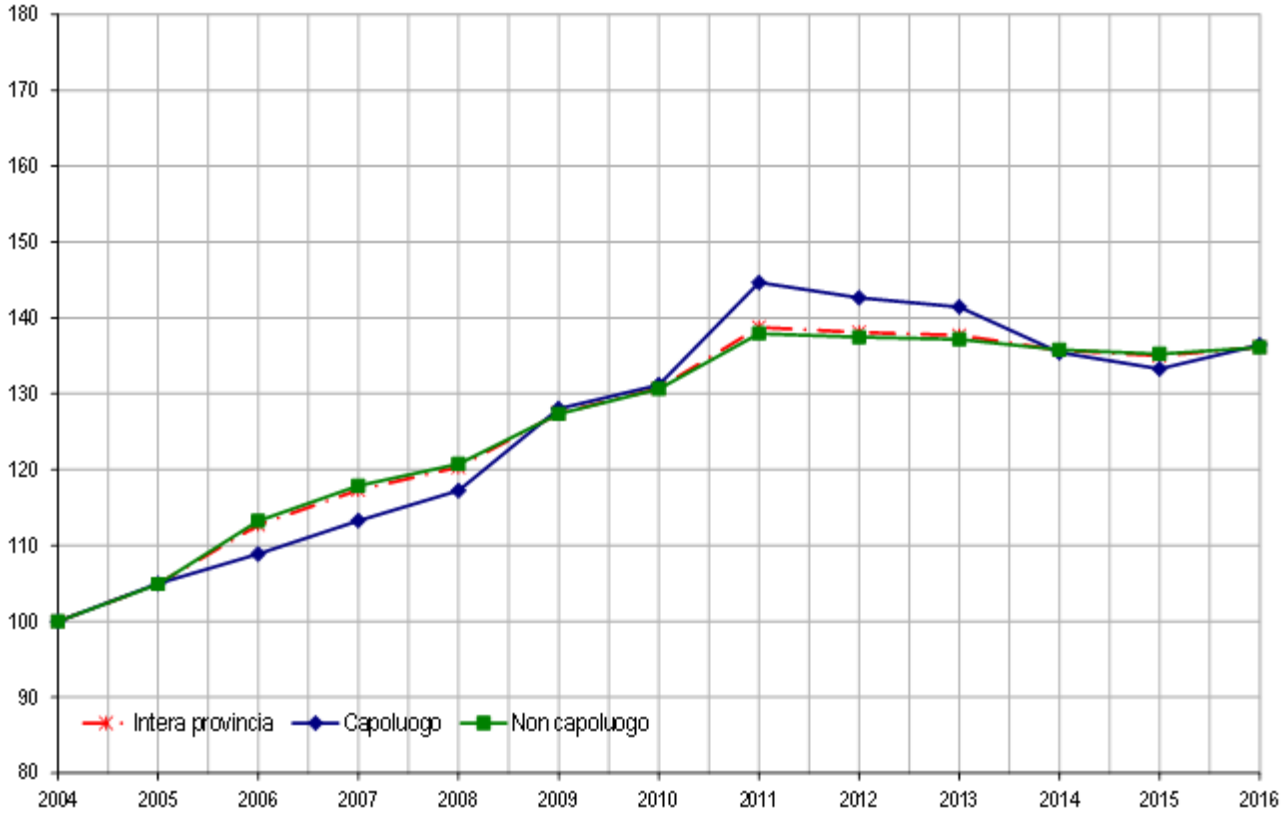


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTA OGLIASTRA	747	-1,4%	113,4
BARBAGIA	748	-2,6%	108,0
BASSA BARONIA	781	-0,3%	126,9
COSTA OGLIASTRA	1.498	0,5%	129,5
COSTA ORIENTALE	1.850	2,1%	164,0
GENNARGENTU	789	-2,0%	116,1
MANDROLISAI	763	-0,5%	119,1
MARGHINE	747	-1,6%	107,6
PLANARGIA	1.126	2,0%	130,0
SARCIDANO	749	-1,6%	116,6
NUORO CAPOLUOGO	**1.538**	**2,4%**	**136,4**
NUORO PROVINCIA	**1.226**	**0,9%**	**136,2**

Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Nuoro

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO	16	10,7%	0,98%	1.817	3,8%
C1	SEMICENTRALE	42	11,4%	1,35%	1.554	8,1%
D1	PERIFERIA	84	16,1%	1,06%	1.454	6,6%
E1	ZONA INDUSTRIALE PRATO SARDO	0	-	0,00%	nq	nd
E3	PREDAS ARBAS -CORTE	0	-	0,00%	900	0,0%
R1	COLTURA INTENSIVA CHE INTERESSA L'INTERO TERRITORIO COMUNALE PREV. COLLINARE …	2	-8,5%	0,58%	nd	nd
nd	ALTRE ZONE	33	-0,2%	0,74%	nq	nd
	NUORO	**176**	**10,1%**	**1,01%**	**1.482**	**6,5%**

FOCUS provinciale - Oristano

Il mercato delle transazioni immobiliari riscontra nella provincia di Oristano un significativo incremento nel numero delle compravendite immobiliari conseguenza di un timido segnale di ripresa economica. I prezzi di mercato rilevati sono stabili, tuttavia, per alcune tipologie risultano in diminuzione sia nel capoluogo, sia nei centri della provincia in particolare nelle frazioni di Oristano, a Santa Giusta e nelle zone marine di Cuglieri a conferma della tendenza riscontrata a livello nazionale. Risultano in leggera crescita i dati relativi alla tipologia residenziale di Cabras quale valida alternativa residenziale rispetto al vicino capoluogo ad eccezione dei fabbricati ubicati nelle borgate a mare.

Discreti i numeri che caratterizzano i trasferimenti di immobili per attività artigianali, commerciali e del terziario, in coerenza con le attività economiche della provincia basate prevalentemente sul settore agricolo specializzato.

I fattori che hanno contribuito a variare significativamente i prezzi praticati e il numero delle transazioni sono sostanzialmente gli stessi che si riscontrano a livello regionale e nazionale, in particolare il mercato del credito, con l'introduzione di ulteriori agevolazioni e vantaggi per l'acquisto dell'abitazione principale; la burocrazia, con lo snellimento delle tempistiche e del numero dei documenti da produrre; l'aspetto fiscale e tributario, con il tentativo di semplificazione delle procedure e razionalizzazione delle aliquote impositive dovute sui trasferimenti.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si rileva una moderata domanda, sostenuta soprattutto dalle nuove tipologie di contratto introdotte per il residenziale. La richiesta è concentrata soprattutto nella città capoluogo e in parte nelle frazioni su immobili con superficie media necessariamente arredati ed è rappresentata principalmente da chi non ha la possibilità di accedere ad un mutuo.

La provincia – Oristano

Figura 19: Macroaree provinciali di Oristano

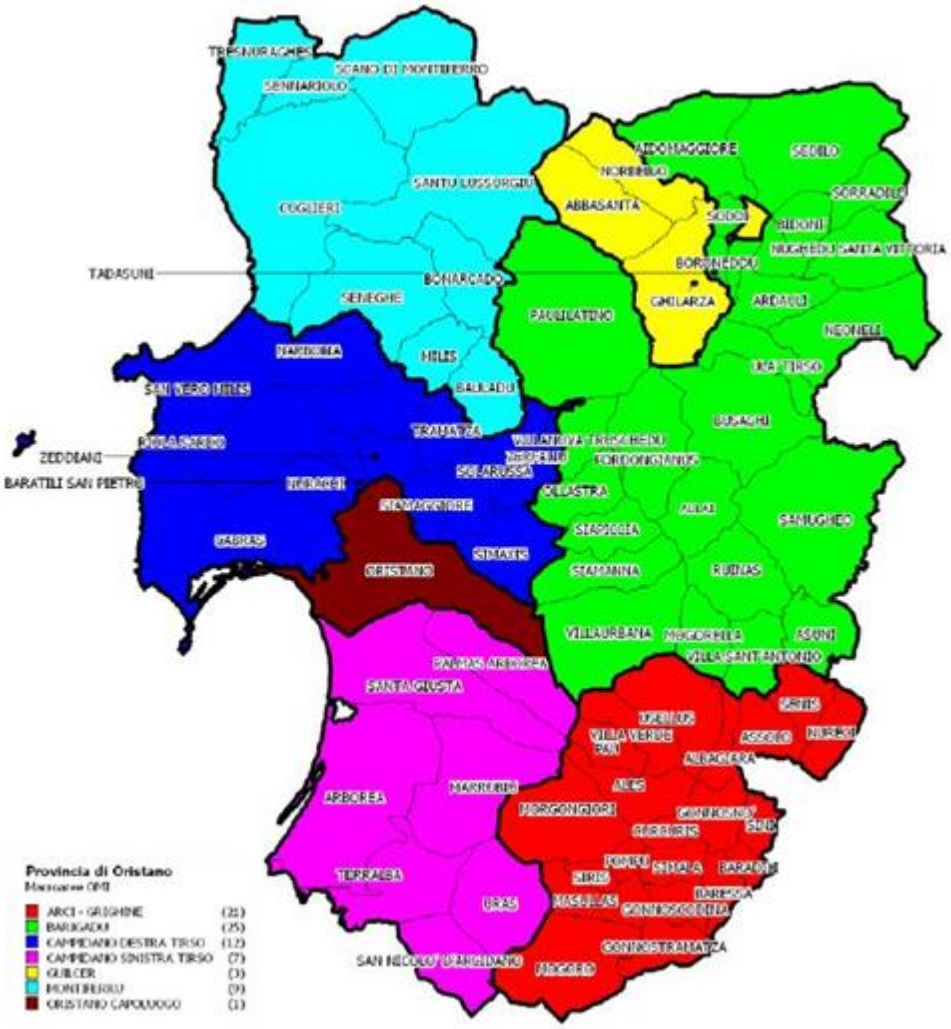


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ARCI-GRIGHINE	63	6,3%	7,9%	0,63%	0,04
BARIGADU	63	-6,3%	7,9%	0,44%	-0,03
CAMPIDANO DESTRA TIRSO	176	32,3%	21,9%	1,01%	0,24
CAMPIDANO SINISTRA TIRSO	122	-14,8%	15,2%	0,81%	-0,15
GUILCER	38	-14,0%	4,7%	0,75%	-0,13
MONTIFERRU	74	-18,0%	9,2%	0,63%	-0,14
ORISTANO CAPOLUOGO	**267**	**31,7%**	**33,3%**	**1,58%**	**0,37**
ORISTANO PROVINCIA	**803**	**8,5%**	**100 %**	**0,89%**	**0,07**

Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

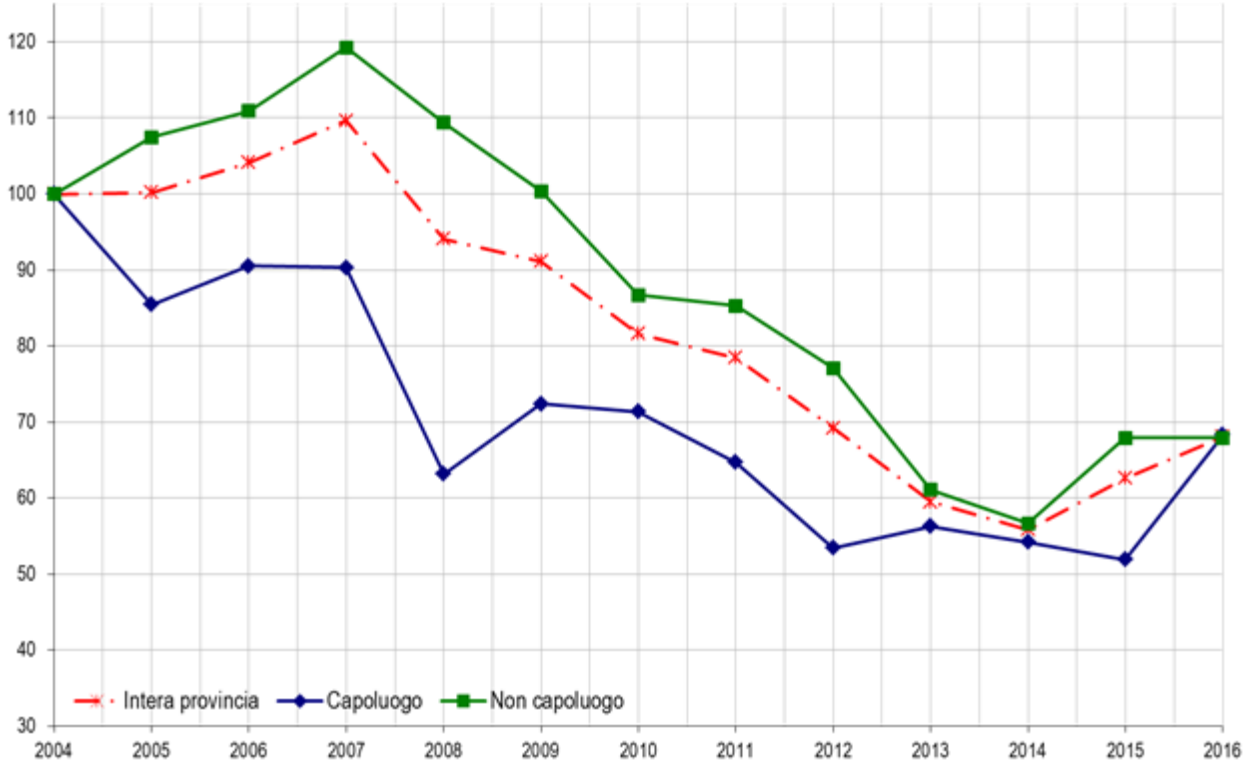


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

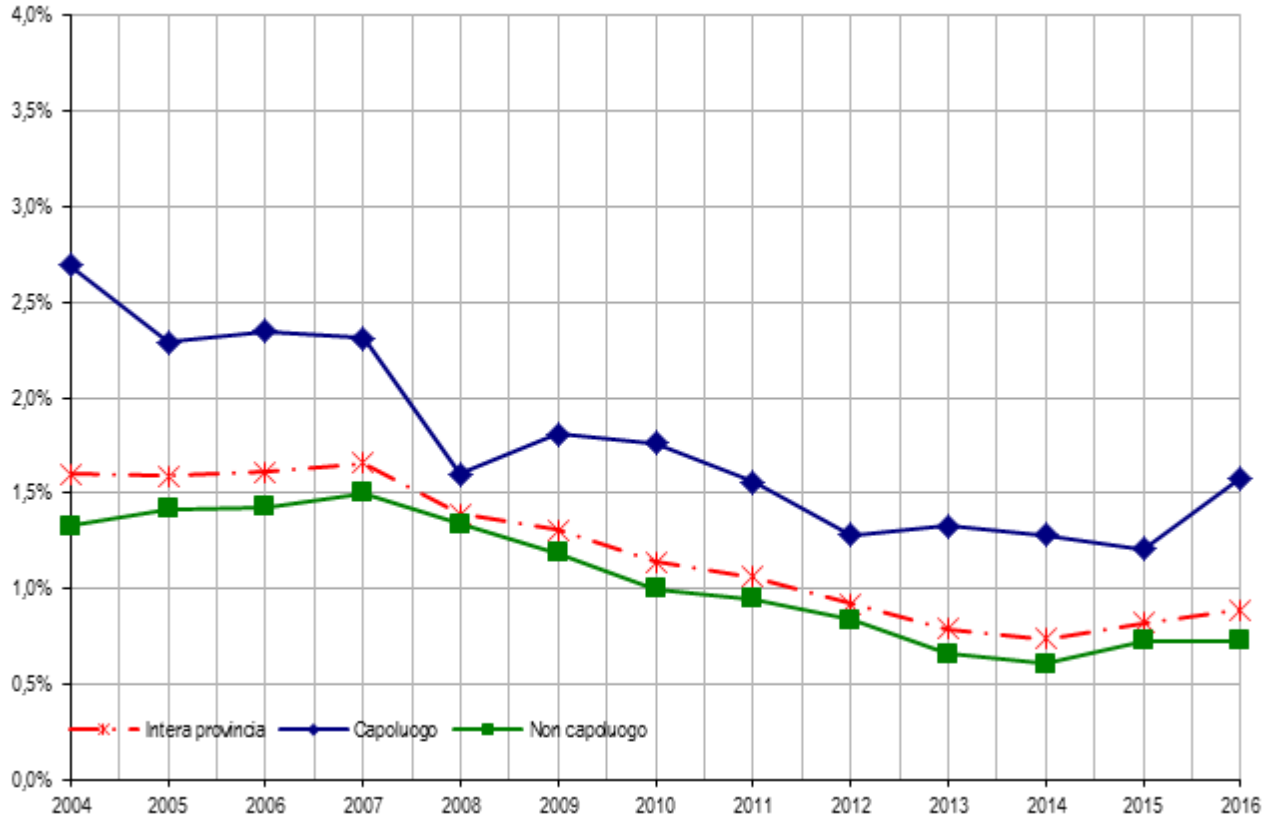
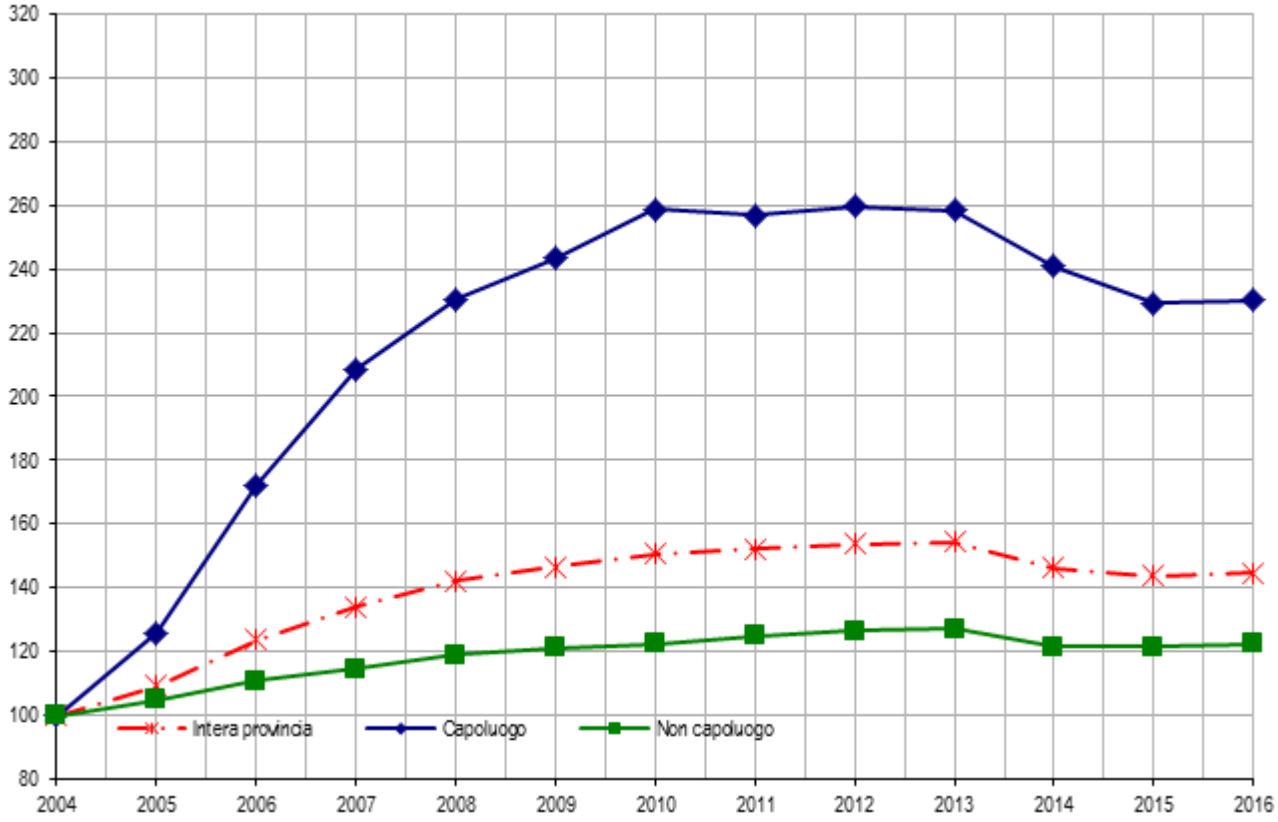


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ARCI-GRIGHINE	359	0,0%	100,1
BARIGADU	374	0,0%	96,8
CAMPIDANO DESTRA TIRSO	799	2,2%	133,7
CAMPIDANO SINISTRA TIRSO	694	1,2%	138,3
GUILCER	442	0,0%	109,7
MONTIFERRU	587	-1,7%	124,4
ORISTANO CAPOLUOGO	1.235	0,4%	230,1
ORISTANO PROVINCIA	699	0,6%	144,7

Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Oristano

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO E VIE ADIACENTI	54	30,0%	2,03%	1.088	-6,8%
C1	SEMICENTRO PERIFERIA	159	73,0%	1,55%	1.102	-3,8%
D1	ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE VIA PARIGI VIA DEL PORTO VIA BRUXELLES.	0	-	0,00%	1.000	0,0%
D2	ZONA ARTIGIANALE LOTTIZZAZIONI CUALBU BARROERO	2	-	1,43%	1.025	0,0%
E2	TORREGRANDE	17	42,0%	2,08%	2.588	9,2%
E3	FRAZIONI	19	-37,0%	0,84%	1.166	-5,4%
nd	nd	8	-52,0 %	13,42%	nd	nd
R1	AGRO	8	-22,0%	1,20%	875	0,0%
	ORISTANO	**267**	**31,7%**	**1,58%**	**1.171**	**0,2%**

FOCUS provinciale - Sassari

Come ormai consolidato da diversi anni i 17 comuni costieri ed il capoluogo insieme, pur rappresentando appena il 20% dei comuni della provincia raccolgono circa l'85% delle NTN provinciali attribuendone solo il 15% al restante 80% del territorio.

La sola città di Sassari, con i suoi circa 120.000 abitanti raccoglie oltre il 20% delle NTN provinciali mentre Olbia, seconda città per grandezza della provincia, con i suoi soli 59.000, ne rappresenta ben il 16% circa.

I 17 comuni costieri unitamente raccolgono oltre il 60% delle NTN suddivise tra il 25% della costa occidentale e il 35% della costa orientale nella quale, come anzidetto, è Olbia a rappresentarne circa la metà così come Alghero ne rappresenta la metà della sua macroarea di appartenenza. Fra gli altri comuni è la sola Arzachena a raggiunge circa il 5% mentre le altre località costiere non superano il 2-3% il che significa che l'insieme dei soli 3 comuni di Olbia, Alghero e Arzachena raccoglie circa il 34%. Questi, insieme a Sassari, superano il 57%.

Ad eccezione dei comuni appartenenti alle macroaree dell'interno, il cui andamento è decisamente poco significativo dato l'esiguo numero di compravendite, rispetto al 2015 quasi tutti i comuni hanno visto un aumento generalizzato delle compravendite confermando il trend positivo iniziato dalla fine del 2014. A parte 4 comuni costieri minori (Aglientu, Stintino, Valledoria e Villanova M.ne) che hanno segno negativo più o meno accentuato, tutti gli altri comuni costieri vedono aumenti dei volumi di compravendita che vanno dal 20 al 60% del numero di NTN. Nel confronto tra 2015 e 2016 Sassari si attesta ad un +6,4%, Olbia +33,9%, Alghero +23,1%, Arzachena +62,4%.

Rispetto ai dati dimensionali delle unità residenziali compravendute, sia per il costo da sostenere che per il tipo d'utilizzo, la maggior parte rientra nei segmenti da piccole a medie, con una accentuazione per le piccole nei comuni costieri e per le medie nel capoluogo.

L'aumento delle compravendite non ha visto un corrispondente rialzo dei prezzi che sono, in linea generale diminuiti in percentuali variabili su più o meno tutto il territorio provinciale. In questa fase sembra che il principio generale secondo cui a maggior richiesta corrisponda un aumento dei prezzi sia stato sostituito dalla realtà per cui è proprio la convenienza dei prezzi a spiegare la maggior quantità di compravendite.

Nelle due macoroaree dell'interno i valori sono stabili se non lievemente calati. In quasi tutti i piccoli comuni dell'interno, spesso molto al di sotto dei 5000 abitanti, la scarsità delle compravendite dovute anche alla progressiva riduzione e invecchiamento della popolazione, cristallizzano i valori già spesso molto al di sotto del costo stesso di costruzione.

Le macroaree costiere segnano la più accentuata diminuzione dei valori con una quantità doppia della costa orientale rispetto a quella occidentale, mentre il capoluogo ha contenuto il calo medio in circa mezzo punto percentuale.

Più nello specifico, nella città di Sassari, ad un calo consistente dei valori medi nelle zone centrali e semicentrali (dal -2 ad oltre il -4%), è corrisposto un aumento altrettanto consistente nelle zone periferiche (+2,7; +5,5%). Nelle sue parti centrali è solo il centro storico cittadino, quello con il più alto numero di unità immobiliari piccole e spesso in condizioni scadenti, ad aver registrato un incremento dei valori 2015/2016.

La provincia – Sassari

Figura 23: Macroaree provinciali di Sassari

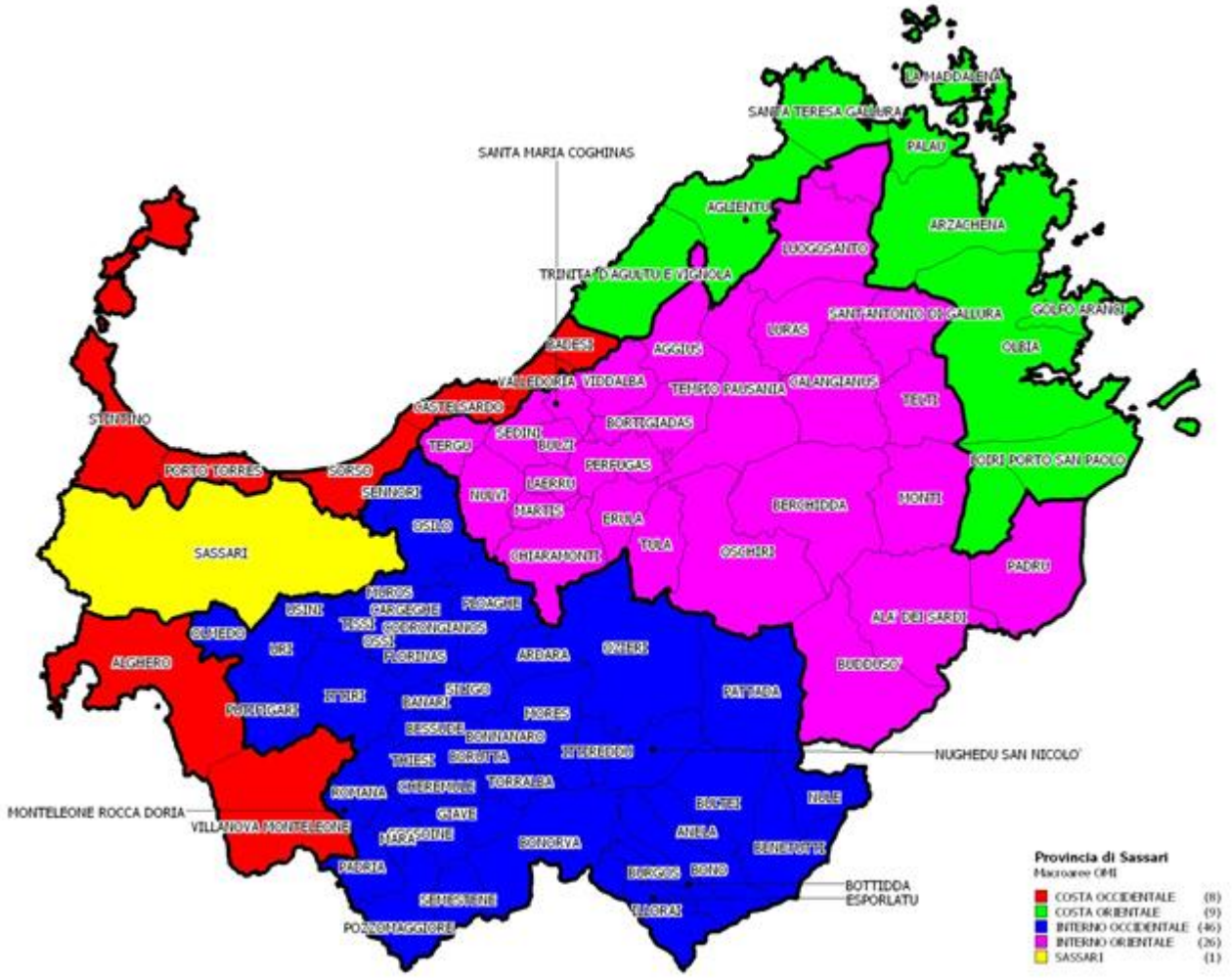


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
COSTA OCCIDENTALE	1.158	18,5%	26,1%	1,64%	0,25
COSTA ORIENTALE	1.579	32,6%	35,5%	1,52%	0,37
INTERNO OCCIDENTALE	420	20,1%	9,5%	0,75%	0,13
INTERNO ORIENTALE	266	19,2%	6,0%	0,69%	0,11
SASSARI CAPOLUOGO	**1.020**	**6,4%**	**23,0%**	**1,59%**	**0,09**
SASSARI PROVINCIA	**4.442**	**20,1%**	**100,0%**	**1,34%**	**0,22**

Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

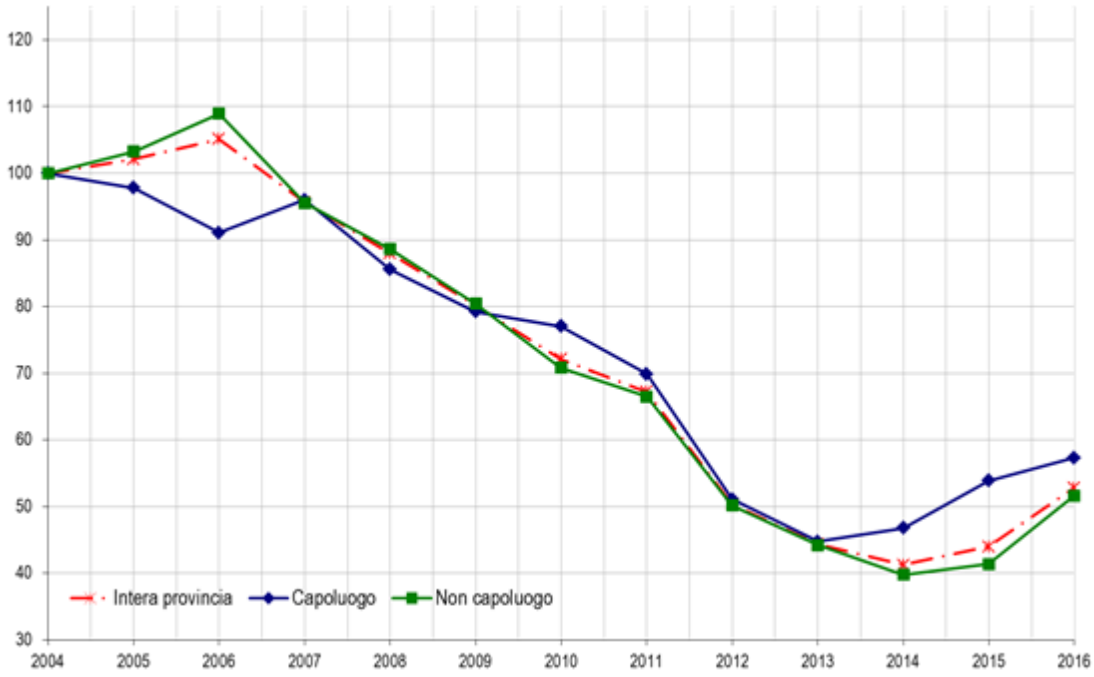


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

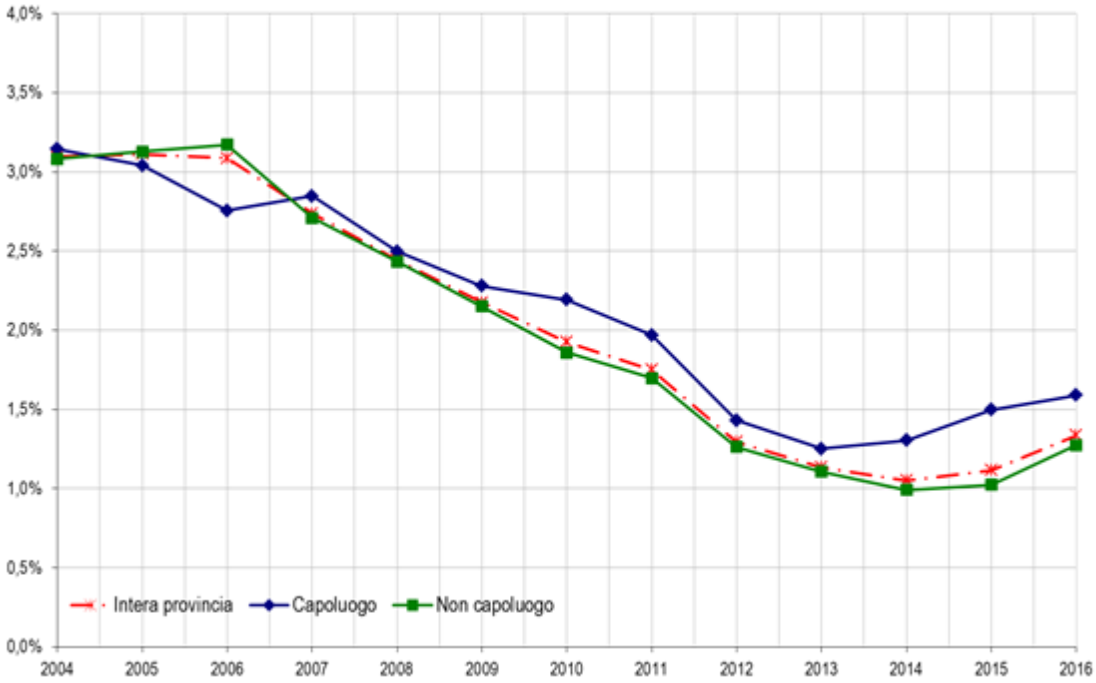
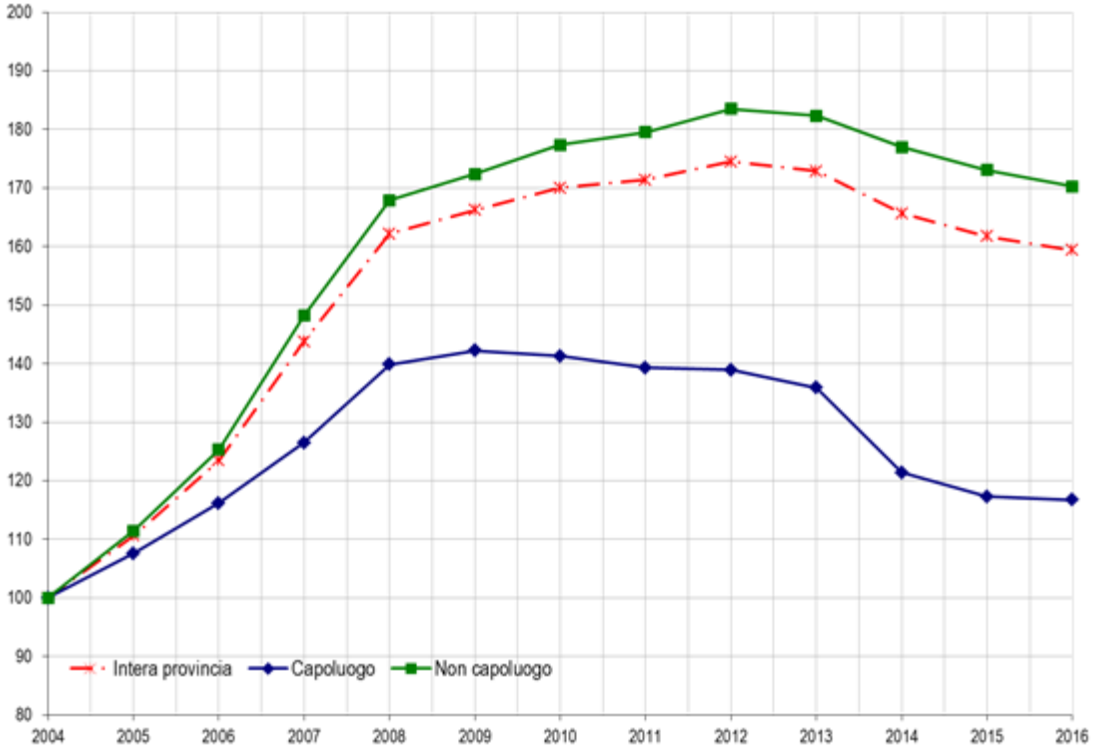


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
COSTA OCCIDENTALE	1.660	-1,2%	148,2
COSTA ORIENTALE	2.882	-2,1%	199,3
INTERNO OCCIDENTALE	706	0,0%	125,5
INTERNO ORIENTALE	727	-0,7%	119,2
SASSARI CAPOLUOGO	**1.318**	**-0,5%**	**116,8**
SASSARI PROVINCIA	**1.707**	**-1,4%**	**159,4**

Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Sassari

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO URBANO	143	43,0%	2,31%	1.350	-4,4%
B2	CENTRO STORICO	108	14,0%	1,86%	908	1,9%
C1	CAPPUCCINI LUNA E SOLE LU FANGAZZU	122	-19,0%	1,48%	1.650	-2,9%
C2	RIONE CELESTINE	9	-12,0%	1,28%	2.400	-1,5%
C3	SERRA SECCA CARBONAZZI	45	-35,0%	1,84%	1.633	-1,0%
C4	RIZZEDDU CLINICHE SAN PAOLO	56	6,0%	1,71%	1.517	-2,7%
D1	MONSERRATO SAN PIETRO PIANDANNA	21	110,0%	1,51%	1.425	-4,2%
D2	MONTE ROSELLO SACRO CUORE	85	6,0%	1,55%	1.300	-1,9%
D3	MONTE BIANCHINU FILIGHEDDU SAN FRANCESCO	4	-16,0%	0,49%	1.638	0,0%
D4	LATTE DOLCE S. MARIA DI PISA	8	-20,0%	0,43%	825	-1,0%
D5	S.ORSOLA NORD E SUD	32	19,0%	2,07%	1.283	5,5%
D6	BADDIMANNA SASSARI 2 BALDEDDA	46	47,0%	1,79%	1.250	2,7%
E1	LI PUNTI	32	27,0%	1,44%	1.267	2,7%
E2	ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA	2	-63,0%	0,44%	1.150	0,0%
E4	VILLAGGIO S.ORSOLA	1	-	0,32%	1.850	0,0%
nd	nd	156	-1,0%	1,94%	nd	nd
R1	AGRO DI SASSARI E BORGATE (S. GIOVANNI OTTAVA CANIGA BANCALI)	135	19,0%	1,22%	938	0,0%
R2	AGRO DELLA NURRA E BORGATE	15	-3,0%	0,85%	850	0,0%
	SASSARI	**1.020**	**6,4%**	**1,59%**	**1.262**	**-1,2%**

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, indica la quota percentuale di *stock* compravenduto in un determinato periodo.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m^2 a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo *stock* comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m^2 del vano delle unità abitative.