



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

SARDEGNA

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

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 (Adriana Filiziu)
Direzione provinciale di Oristano – Ufficio Provinciale Territorio (Mauro Marras)
Direzione provinciale di Sassari – Ufficio Provinciale Territorio (Sonia Pascalis)
Direzione Regionale Sardegna – Ufficio Servizi catastali, cartografici, di pubblicità immobiliare, estimativi e OMI (Stefania Vinci)
in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

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.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	10
FOCUS provinciale - <i>Cagliari</i>	12
La provincia – Cagliari.....	13
Il comune – <i>Cagliari</i>	16
FOCUS provinciale - <i>Nuoro</i>	21
La provincia – Nuoro.....	22
Il comune – <i>Nuoro</i>	25
FOCUS provinciale - <i>Oristano</i>	26
La provincia – Oristano.....	27
Il comune – <i>Oristano</i>	30
FOCUS provinciale - <i>Sassari</i>	31
La provincia – Sassari.....	32
Il comune – <i>Sassari</i>	35
Indice delle Figure.....	36
Indice delle Tabelle.....	37

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

I dati riportati nella Tabella 1 mostrano un incremento del numero delle compravendite a livello regionale rispetto allo scorso anno, con un andamento principalmente omogeneo tra le quattro province storiche della Regione Sardegna. La provincia di Nuoro, registra il dato più alto (+44,6%) seguita dalla provincia di Oristano (38,7%), Sassari (34,5%) e Cagliari (29,4%).

Anche i dati dell'NTN riferiti ai capoluoghi, rappresentati in Tabella 2, mostrano un aumento del numero delle compravendite, in particolare quelli di Oristano (39,3%) e Sassari (33,8%) registrano gli incrementi maggiori seguiti dai dati di Nuoro (28,5%) e Cagliari (24,8%).

La Figura 1 mostra la distribuzione percentuale dei volumi delle compravendite per l'intera regione e per i capoluoghi. Nel 2021 quasi la metà delle compravendite (44%) si è verificata nella provincia di Cagliari a seguire Sassari (37,6%), Nuoro (11,8%) ed Oristano (6,6%). Lo stesso riscontro si ottiene se si controllano i dati dei capoluoghi: quelli più significativi (50% e 33,9%) sono quello del capoluogo di Cagliari e Sassari seguiti dai dati di Oristano e Nuoro (9,5% e 6,2%) che dimostrano un mercato poco attivo.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni. Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI. Questi grafici rilevano che la significativa crisi che ha caratterizzato il mercato immobiliare nel biennio 2013-2014 viene superata nei successivi anni fino al 2018, per poi mantenersi con un andamento costante per circa un anno fino al 2019. La situazione pandemica del 2020 mette fine a questo andamento e nel 2021, il grado di inclinazione della spezzata afferma una ripresa del mercato immobiliare.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

Emerge chiaramente dalla Figura 4, che sono i comuni di Sassari, Alghero, Olbia, Cagliari e Quartu Sant'Elena, le zone più dinamiche del mercato immobiliare, mentre i comuni dell'entroterra confermano un mercato poco dinamico ovvero un numero basso di compravendite.

Nella Figura 5 si nota come quasi tutti i comuni della costa della Provincia di Sassari ed alcuni comuni della costa della provincia di Oristano e Cagliari fanno registrare un'alta intensità del mercato (IMI compreso tra 3 e 5%).

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. La superficie delle abitazioni compravendute si mantengono stabili rispetto allo scorso anno a livello regionale con un lieve aumento nei capoluoghi di Sassari (4,1%) e di Oristano (1,8%).

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo.

Generalmente prevalgono le classi di dimensioni centrali sia per le province che per i capoluoghi ad eccezione della provincia di Oristano dove il mercato immobiliare apprezza anche la classe di dimensione più estrema (oltre i 145 m²).

Le Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo.

Per quanto riguarda le dimensioni delle abitazioni compravendute a livello regionale, si registra una concentrazione di compravendite sulle classi di dimensione più basse (fino a 50 m² e da 50 m² a 85 m²) e più alta (oltre i 145 m²) rappresentata rispettivamente dal 42,8%, 33,9% e 40,3%; tale situazione è confermata anche nei capoluoghi della Regione.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

La quotazione media nei comuni del capoluogo si attesta a 1.543 €/m² registrando un valore lievemente più basso rispetto allo scorso anno. La quotazione più alta si ha nel capoluogo di Cagliari, seguono quella di Nuoro, Sassari ed Oristano.

Nel resto dei comuni sardi, le quotazioni risultano pressoché stabili rispetto allo scorso anno, solo per i comuni della provincia di Sassari e Nuoro si registra una lieve flessione. Infine come lo scorso anno le quotazioni più basse si confermano nei comuni dell'Oristanese.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale. In tale figura è possibile distinguere i comuni con i valori immobiliari più elevate: Alghero, Stintino, Santa Teresa di Gallura, Palau, Arzachena, Golfo Aranci ed Olbia nella provincia di Sassari mentre Villasimius nella provincia di Cagliari.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CAGLIARI	7.461	29,4%	1,77%	0,39	44,0%
NUORO	2.003	44,6%	1,08%	0,33	11,8%
ORISTANO	1.125	38,7%	1,21%	0,34	6,6%
SASSARI	6.378	34,5%	1,88%	0,48	37,6%
SARDEGNA	16.967	33,2%	1,63%	0,40	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CAGLIARI	1.933	24,8%	2,38%	0,46	50,4%
NUORO	239	28,5%	1,34%	0,29	6,2%
ORISTANO	364	39,3%	2,09%	0,58	9,5%
SASSARI	1.300	33,8%	2,00%	0,50	33,9%
SARDEGNA	3.836	29,2%	2,11%	0,47	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

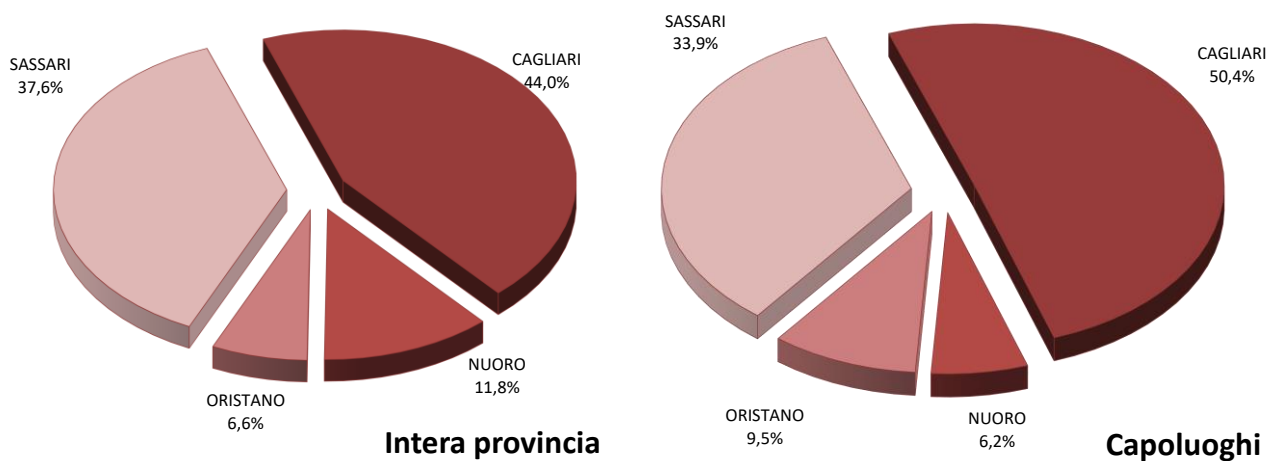


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

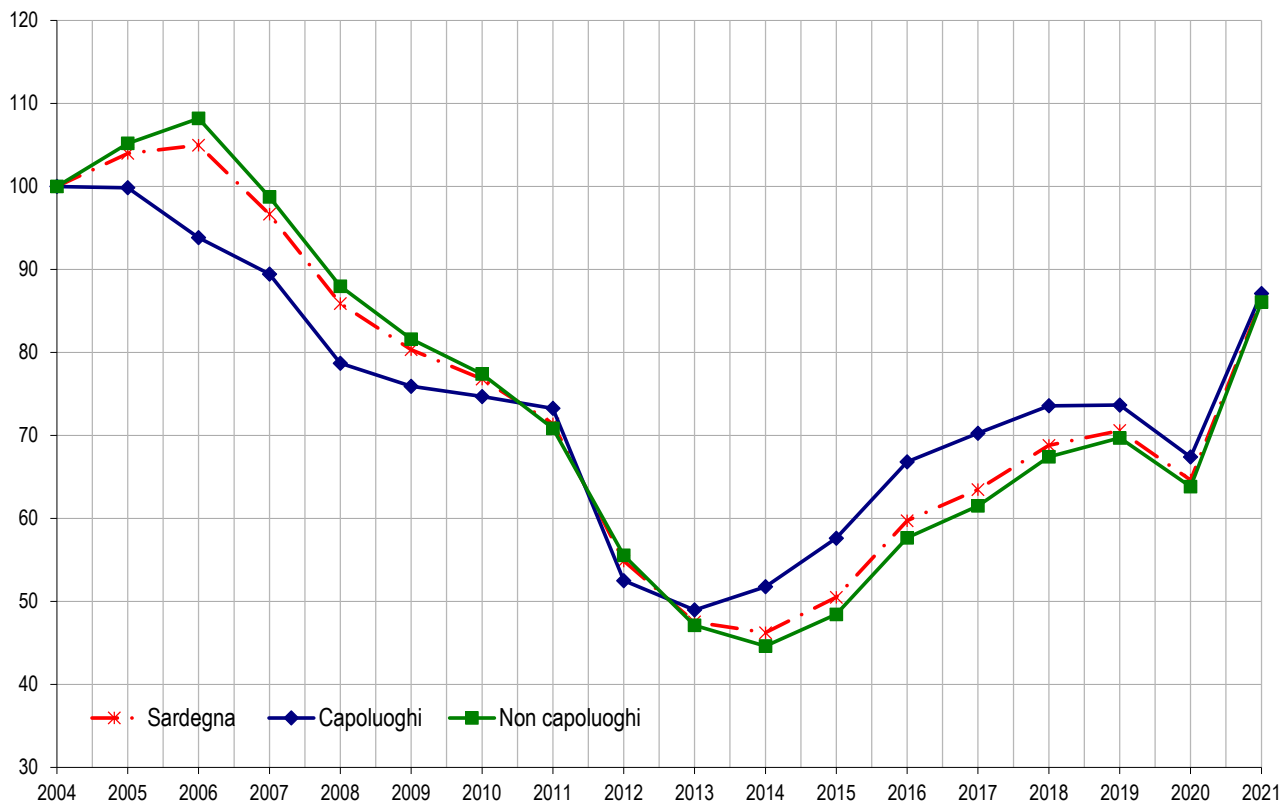


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

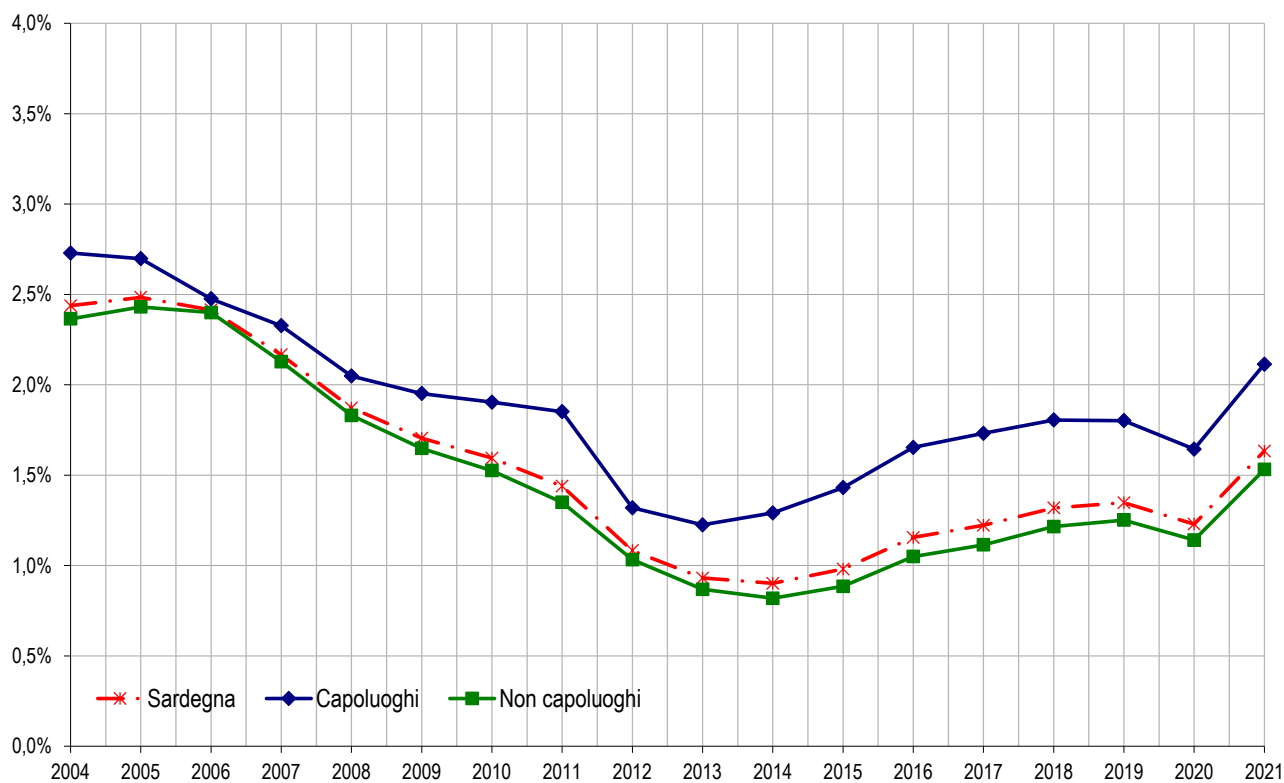


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

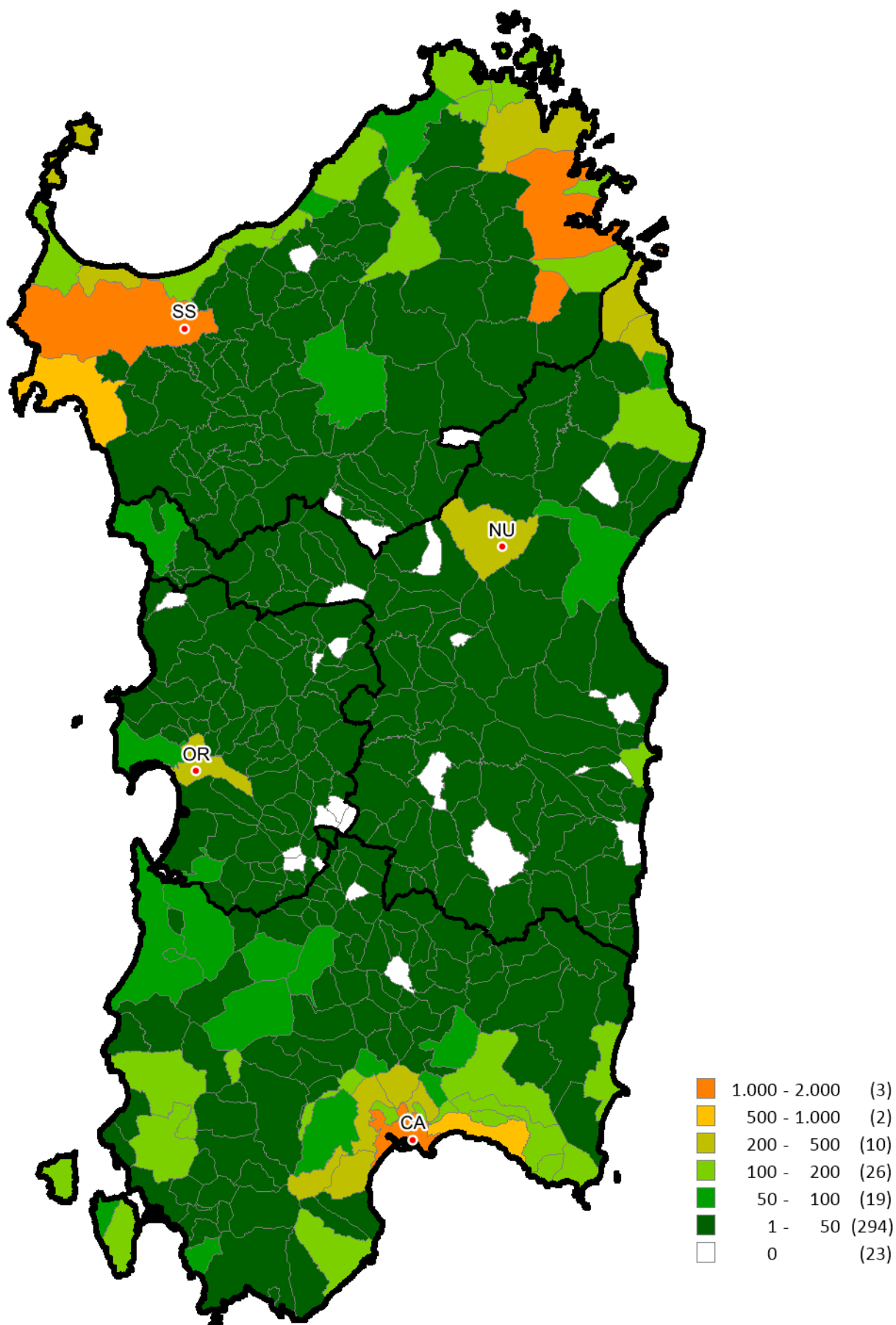
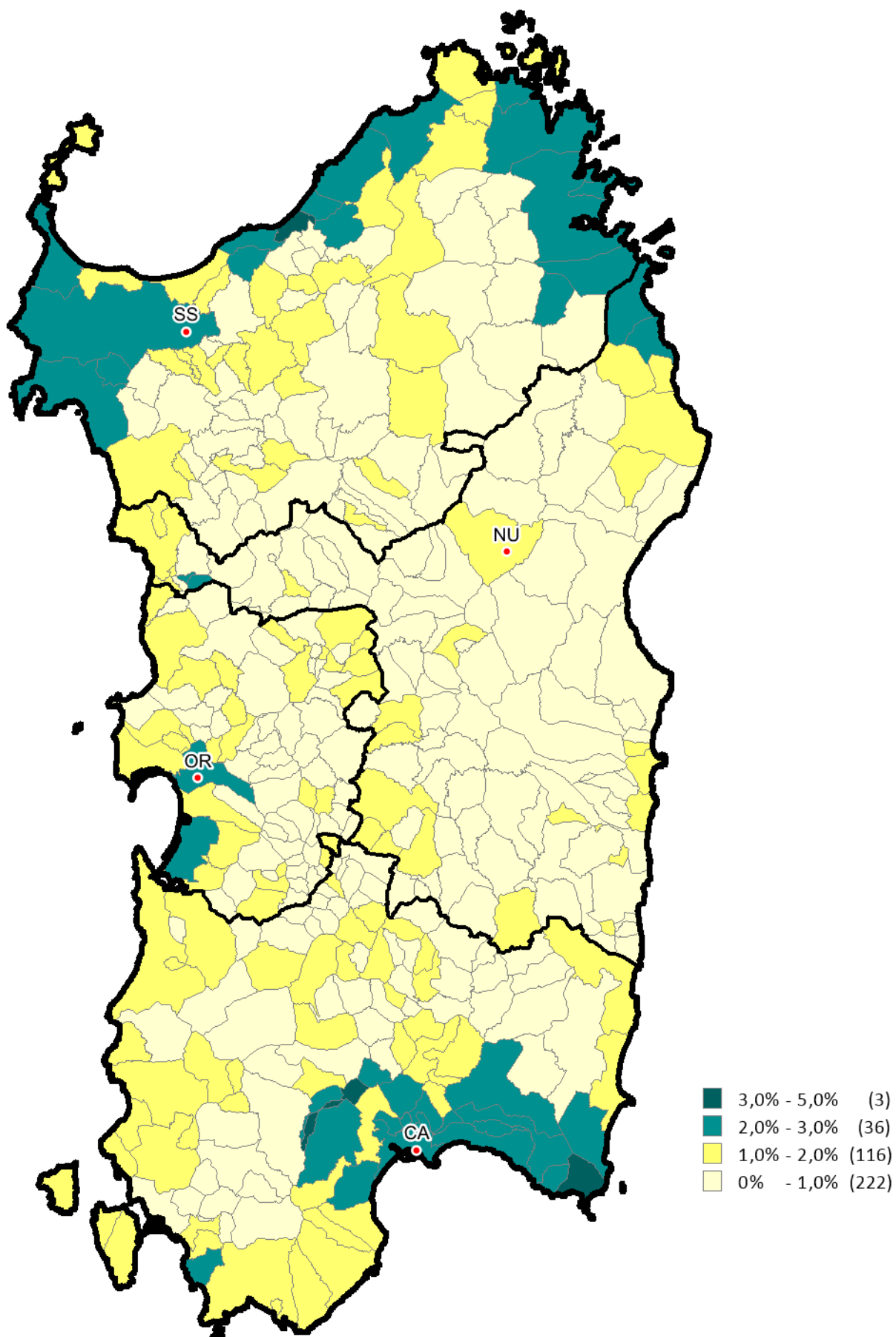


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20
CAGLIARI	111,9	0,0	109,5	-0,6
NUORO	107,1	-0,7	115,6	0,0
ORISTANO	126,6	-1,3	112,5	1,8
SASSARI	98,4	1,4	112,2	4,1
SARDEGNA	107,2	0,3	111,1	1,2

Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CAGLIARI	493	2.231	1.844	1.336	1.557	7.461
NUORO	175	739	435	255	400	2.003
ORISTANO	94	229	236	196	371	1.125
SASSARI	926	2.349	1.314	793	995	6.378
SARDEGNA	1.688	5.548	3.828	2.580	3.323	16.967

Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CAGLIARI	130	521	504	432	346	1.933
NUORO	15	56	65	51	52	239
ORISTANO	25	109	84	67	78	364
SASSARI	104	320	341	269	266	1.300
SARDEGNA	275	1.007	993	819	743	3.836

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CAGLIARI	47,8%	26,5%	25,9%	32,7%	30,0%	29,4%
NUORO	50,6%	51,4%	44,1%	29,6%	41,5%	44,6%
ORISTANO	65,9%	46,1%	35,1%	26,5%	38,1%	38,7%
SASSARI	37,1%	35,4%	25,9%	18,4%	60,8%	34,5%
SARDEGNA	42,8%	33,9%	28,3%	27,2%	40,3%	33,2%

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CAGLIARI	67,4%	20,1%	16,5%	35,2%	21,1%	24,8%
NUORO	101,5%	59,4%	17,7%	7,6%	27,2%	28,5%
ORISTANO	57,7%	39,0%	32,3%	31,9%	49,8%	39,3%
SASSARI	43,1%	27,8%	25,7%	18,9%	76,5%	33,8%
SARDEGNA	57,9%	26,1%	20,8%	27,2%	40,1%	29,2%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CAGLIARI	1.811	-0,8%	1.110	0,4%
NUORO	1.486	0,5%	1.206	-0,1%
ORISTANO	1.224	0,4%	595	0,4%
SASSARI	1.310	-0,9%	1.761	-0,5%
SARDEGNA	1.543	-0,6%	1.292	-0,1%

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

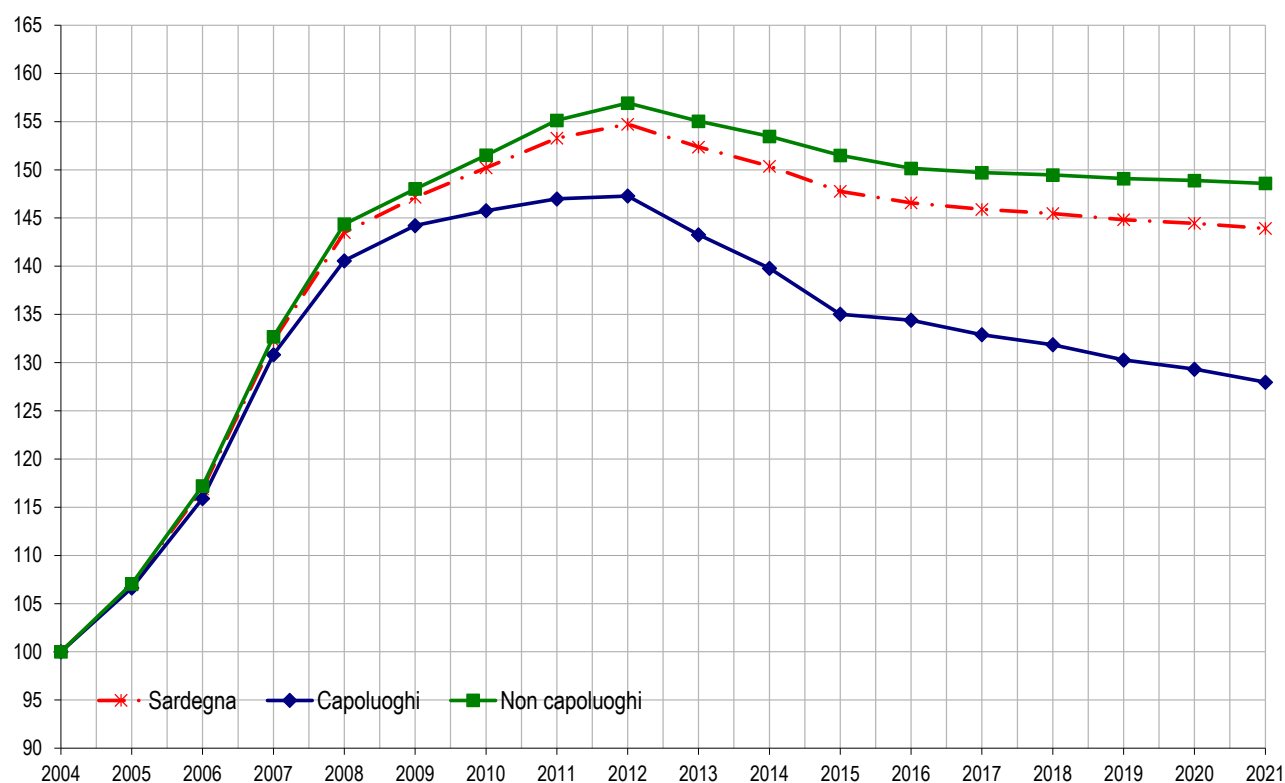
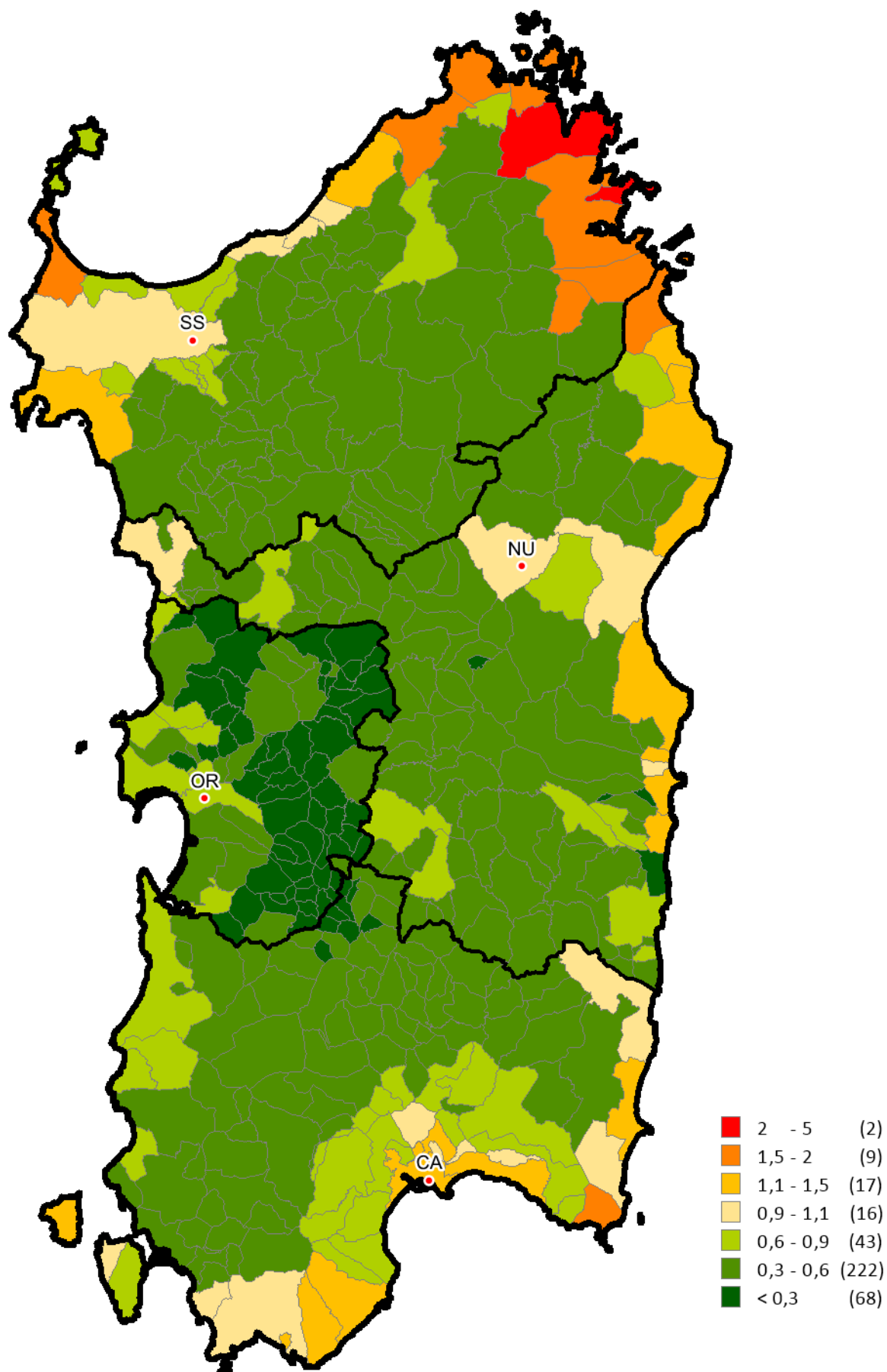


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Cagliari

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Cagliari, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

In Tabella 9 sono riportati i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, insieme alla quota di NTN per ciascuna macroarea sul totale provinciale. I dati mostrano una crescita consistente delle transazioni a livello provinciale pari al 29,4% rispetto al 2020, crescita superiore a quella del capoluogo (24,8%) che ha un dato simile a quello della macroarea "Area urbana cagliaritana" (24,9%). Va sottolineato che queste due macroaree continuano a essere i mercati di maggiori dimensioni della provincia, con quote di NTN sul totale provinciale sostanzialmente costanti negli ultimi anni e complessivamente rappresentano più del 60% del mercato provinciale, con una quota del 25,9% il capoluogo e del 34,1% l'Area urbana cagliaritana.

Tutte le macroaree hanno valori di NTN in crescita rispetto al 2020, con un valore minimo del 18,4% del "Sarrabus" e un valore massimo del 62,7% nella "Trexenta".

Queste variazioni sono in parte giustificate dal fatto che nel primo semestre del 2020 si è verificato un forte calo delle transazioni dovuto alla fase più acuta dell'emergenza pandemica (marzo-maggio 2020).

I valori dell'intensità di mercato (IMI), riportati nella Tabella 9, confermano il capoluogo e la macroarea contermina, "Area urbana cagliaritana", rispettivamente col 2,4% e il 2,2%, come gli ambiti di mercato più dinamici della provincia, valori simili si rilevano nelle macroaree "Basso Cixerri" (2,2%) e "Sarrabus" (2,0%).

Il grafico della Figura 9, serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, evidenzia che la crescita del numero indice è netta non solo rispetto al 2020 ma anche rispetto al 2019, anno precedente all'emergenza sanitaria, per tutte le aggregazioni considerate (provincia, capoluogo, comuni non capoluogo). Il valore del numero indice NTN nel 2021 è superiore al dato del 2008 e si avvicina ai valori del 2007, anni entrambi caratterizzati da un elevato numero di scambi.

La serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, rappresentata in Figura 10, mostra lo stesso andamento per tutte le aggregazioni (provincia, capoluogo, comuni non capoluogo), con un minimo assoluto nel 2013 e una crescita continua a partire da quell'anno, interrotta nel 2020 e ripresa nettamente nel 2021.

I dati della Tabella 10, quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale, evidenziano una quotazione media provinciale stabile, ma con un andamento disomogeneo nelle diverse macroaree, con variazioni in positivo e in negativo anche se contenute. Cinque macroaree hanno quotazioni in calo, compreso il capoluogo (-0,8%), sette hanno valori in crescita, con le percentuali maggiori nel "Basso Cixerri" (1,9%) e nel "Sarrabus" (1,8%), e tre macroaree hanno quotazioni stabili.

In Figura 11 sono rappresentati i grafici delle serie storiche del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Confrontando il grafico dei comuni non capoluogo con quello di Cagliari si può notare che mentre nel primo si nota un'inversione di tendenza nel 2021, quello del capoluogo mantiene un andamento in calo seppur attenuato. Inoltre, si può osservare un andamento divergente dei due grafici dal 2014, con quello del capoluogo che mostra un calo costante delle quotazioni dal 2013 più accentuato del grafico dei restanti comuni della provincia.

La provincia – Cagliari

Figura 8: Macroaree provinciali di Cagliari

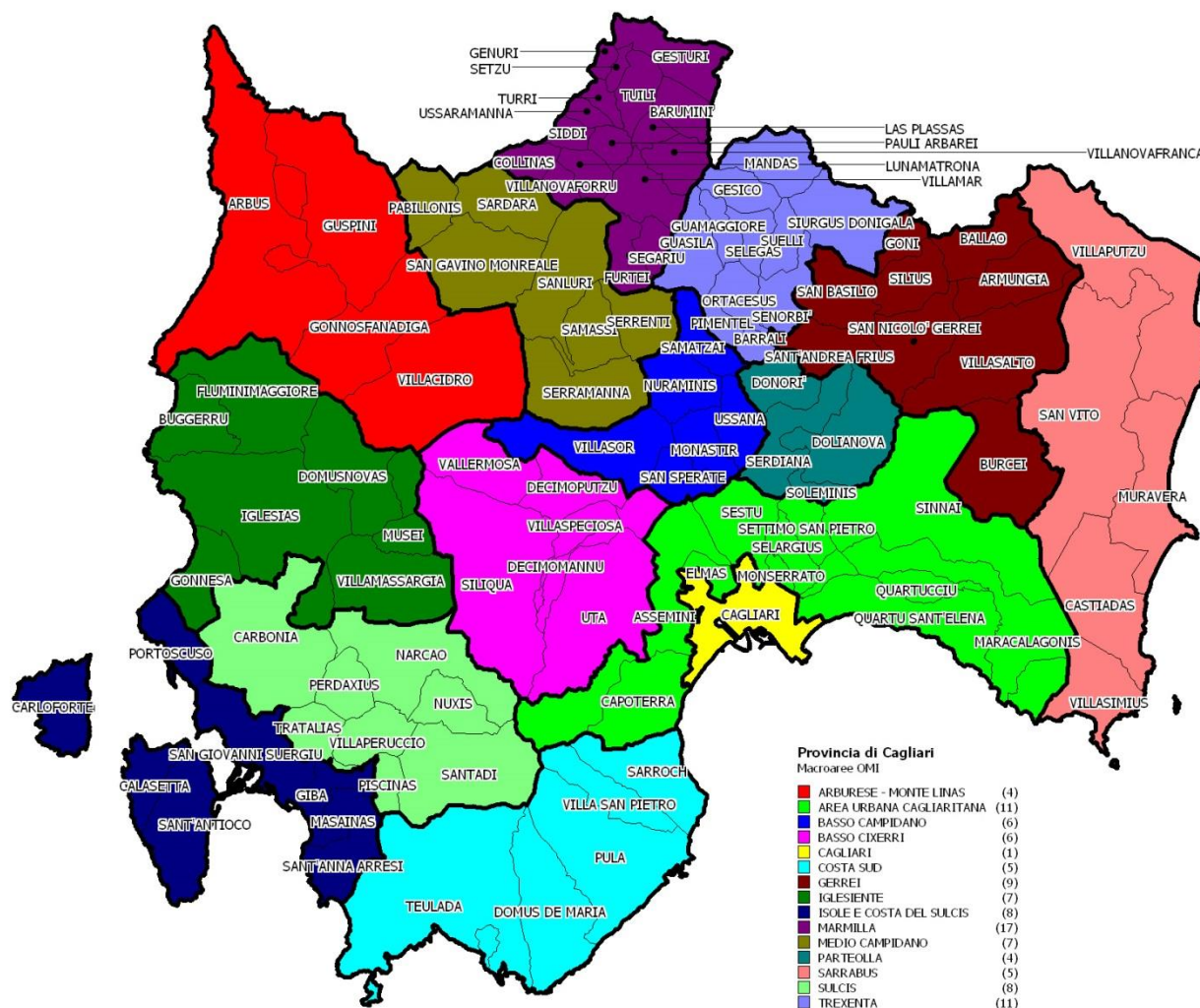


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ARBURESE - MONTE LINAS	251	31,6%	1,1%	0,27	3,4%
AREA URBANA CAGLIARITANA	2.547	24,9%	2,2%	0,42	34,1%
BASSO CAMPIDANO	188	53,5%	1,4%	0,48	2,5%
BASSO CIXERRI	297	40,7%	2,2%	0,62	4,0%
CAGLIARI CAPOLUOGO	1.933	24,8%	2,4%	0,46	25,9%
COSTA SUD	259	53,4%	1,5%	0,52	3,5%
GERREI	31	59,3%	0,5%	0,18	0,4%
IGLESIENTE	326	18,8%	1,2%	0,19	4,4%
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	439	49,6%	1,4%	0,47	5,9%
MARMILLA	83	48,0%	0,8%	0,26	1,1%
MEDIO CAMPIDANO	241	36,2%	1,2%	0,30	3,2%
PARTEOLLA	120	34,3%	1,5%	0,38	1,6%
SARRABUS	422	18,4%	2,0%	0,30	5,7%
SULCIS	217	42,4%	1,0%	0,28	2,9%
TREXENTA	107	62,7%	1,0%	0,39	1,4%
PROVINCIA DI CAGLIARI	7.461	29,4%	1,8%	0,39	100,0%

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

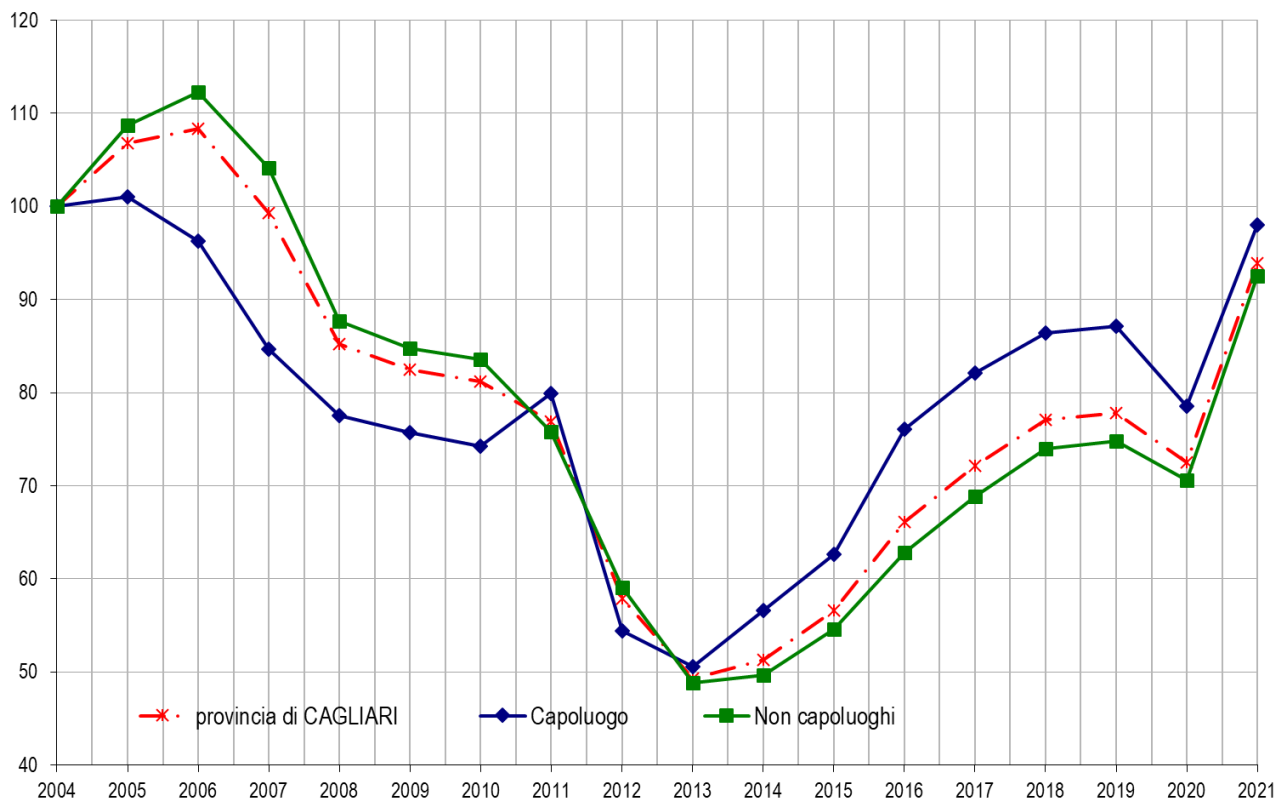


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

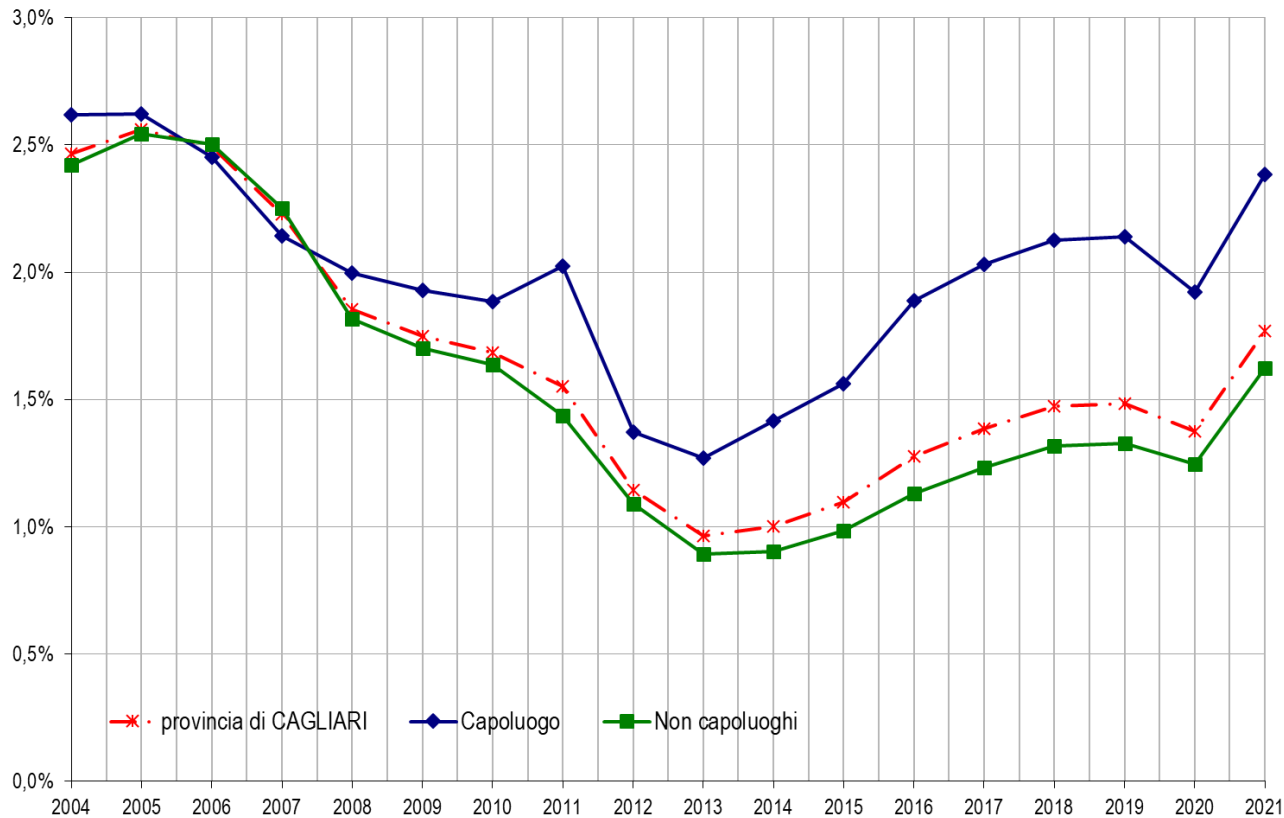
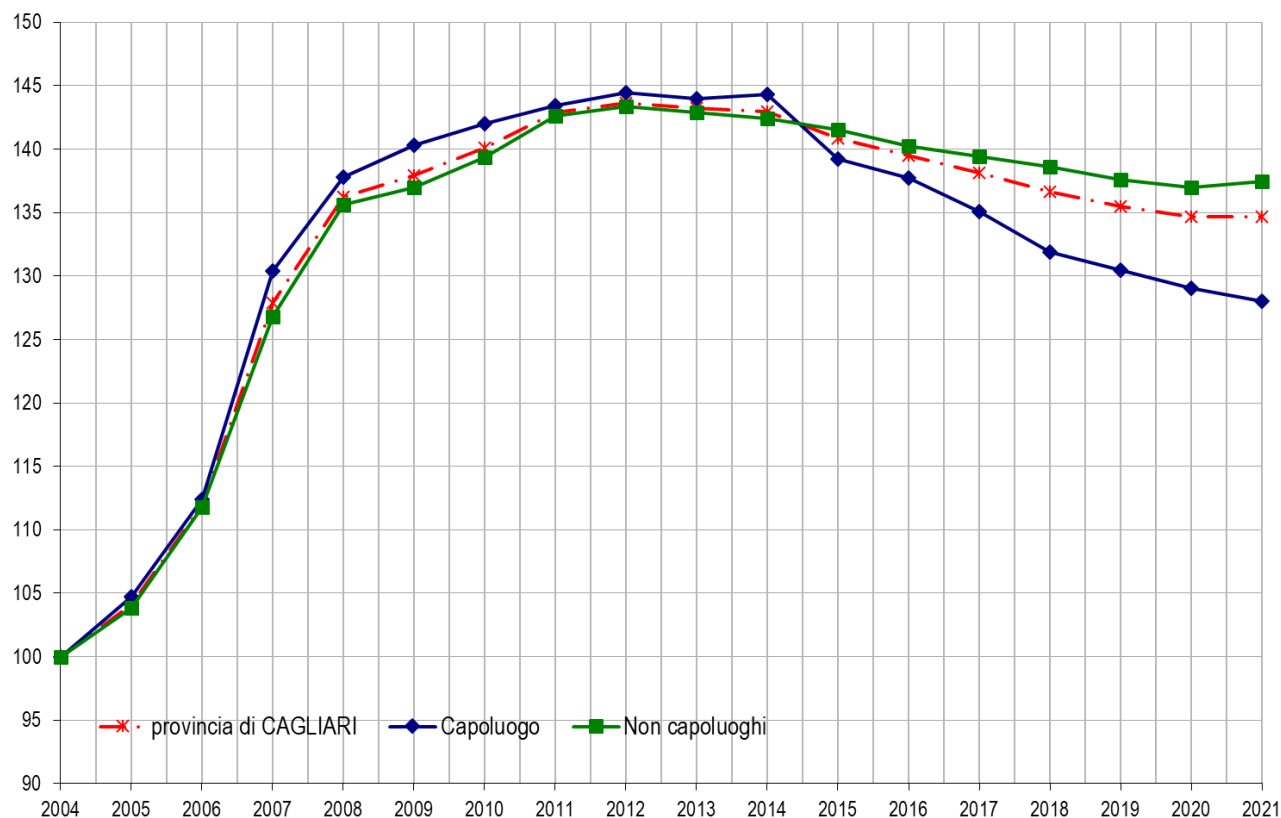


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

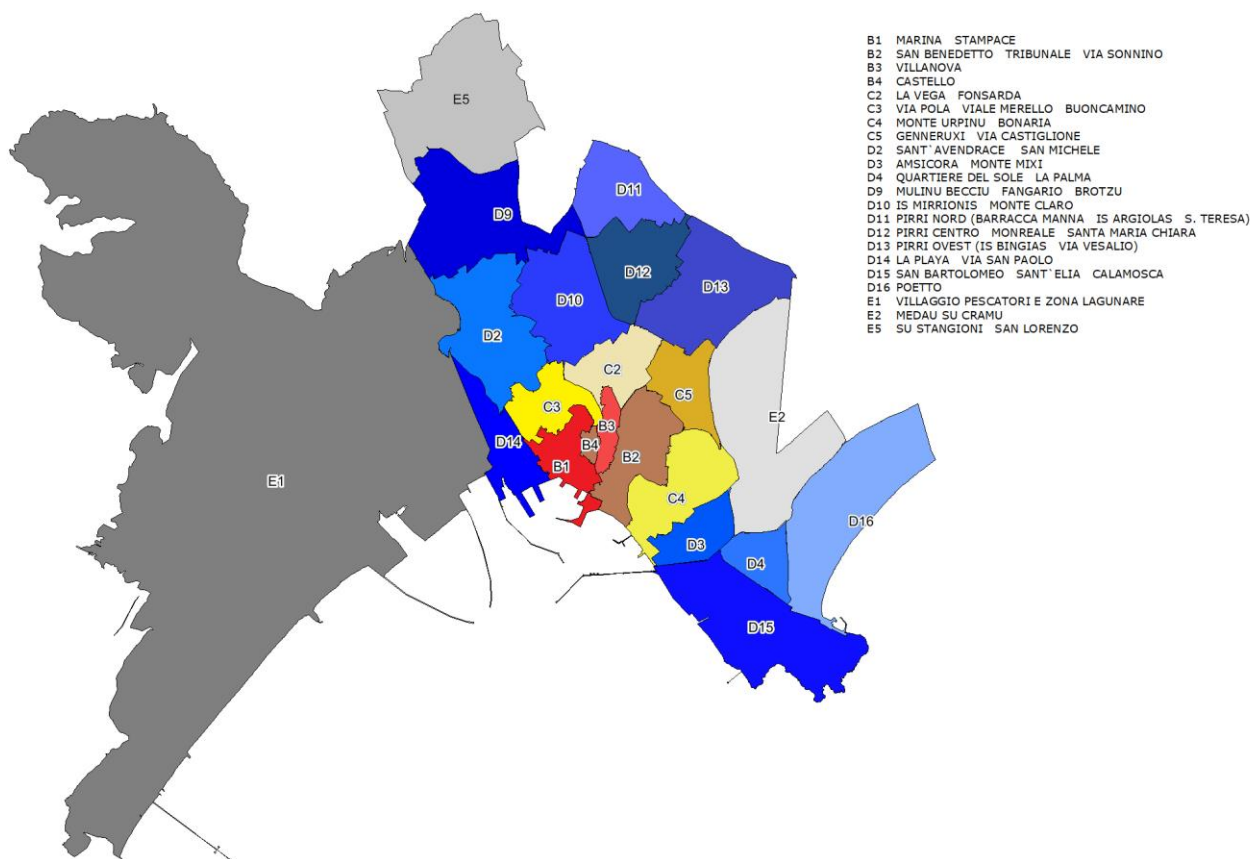
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ARBURESE - MONTE LINAS	738	-0,4%
AREA URBANA CAGLIARITANA	1.410	0,3%
BASSO CAMPIDANO	816	0,3%
BASSO CIXERRI	841	1,9%
CAGLIARI CAPOLUOGO	1.811	-0,8%
COSTA SUD	1.653	0,0%
GERREI	531	0,0%
IGLESIENTE	814	-0,2%
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	1.157	0,4%
MARMILLA	487	0,0%
MEDIO CAMPIDANO	685	-1,1%
PARTEOLLA	867	0,1%
SARRABUS	1.780	1,8%
SULCIS	667	0,3%
TREXENTA	579	-0,2%
PROVINCIA DI CAGLIARI	1.245	0,0%

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



Il comune – Cagliari

Figura 12: : Zone OMI di Cagliari



In Tabella 11 sono riportati, nel dettaglio delle zone OMI, i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la quotazione media di zona, con le relative variazioni annue, e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute).

Dalla lettura dei dati relativi alle transazioni (NTN) si rileva una forte crescita del dato complessivo della città (24,8%). Relativamente alle zone maggiormente dinamiche, si segnalano due zone in calo, D9 e C5, che però nel 2020 avevano registrato una crescita delle transazioni, in controtendenza rispetto alla città, le altre hanno tutte aumentato il numero di transazioni.

Nella stessa tabella si rileva che la zona con il maggior IMI è la zona B4 "Castello" (4,21%), il principale dei quattro quartieri storici della città, seguita dalla zona B1 "Stampace – Marina", con il 3,25%, che comprende altri due quartieri di centro storico di Cagliari. Anche la zona B3 "Villanova", che completa le zone appratenti al centro storico, meno apprezzata rispetto alle altre zone storiche, registra un valore IMI tra i più alti della città (2,56%). Un valore elevato del IMI si registra anche in due delle tre zone della municipalità di Pirri la D12 (2,86%) e la D13 (3,24%).

Analizzando le quotazioni si osserva che solo due zone hanno valori in crescita D9 e D3, tutte le altre zone hanno valori stabili o in diminuzione. I cali maggiori si registrano nelle zone: D11 "Pirri Nord (Barracca Manna - Is Argiolas - S. Teresa)" (-2,5%), C3 "Via Pola - Viale Merello – Buoncamino" (-2,4%), D2 "Sant'Avendrace - San Michele" (-2,3%). Decrementi superiori al punto percentuale si hanno nelle zone: B2 "San Benedetto – Tribunale – Via Sonnino", C4 "Monte Urpinu – Bonaria" e D10 "Is Mirrionis - Monte Claro".

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo. Esaminando la mappa si può notare che nell'intervallo 200-500 NTN rientrano la zona B2 e la zona D12. Tra le zone centrali appartenenti al centro storico solo la zona B1 ha un numero di transazioni compreso nell'intervallo 100-200 NTN, le altre appartengono alla classe tra 50 e 100 transazioni normalizzate. Nel gruppo compreso tra 100 e 200 transazioni si confermano le zone della periferia nord della città, D2 e D10. Nella fascia semicentrale due zone ricadono nell'intervallo tra 100 e 200 transazioni normalizzate e due nell'intervallo tra 50 e 100 transazioni.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravendute, nelle zone OMI del capoluogo. Osservando la figura, si nota che due zone del centro storico (B1 "Marina Stampace" e B4 "Castello") hanno un'intensità di mercato sopra il 3%. Valore superato anche nella zona D13 della municipalità di Pirri. Le altre zone della città, con stock abitativi consistenti, hanno tutte valori IMI compresi tra il 2% e il 3%, tranne le zone semicentrali C3 e C5, e la zona periferica D9, tutte con valori tra l'uno e il due percento.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone. Le zone con il maggior differenziale sono: la D16 "Poetto" e la zona D4 "Quartiere del Sole – La Palma" incluse nella fascia periferica, le zone semicentrali C4 "Monte Urpinu – Bonaria" e C5 "Genneruxi – Via castiglione" e, nella fascia centrale, la zona B1 "Stampace – Marina".

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	MARINA - STAMPACE	151	41,9%	3,25%	2.100	-0,6%
B2	SAN BENEDETTO - TRIBUNALE - VIA SONNINO	288	15,5%	2,22%	1.925	-1,3%
B3	VILLANOVA	84	39,2%	2,56%	1.750	0,0%
B4	CASTELLO	54	95,7%	4,21%	1.825	-0,7%
C2	LA VEGA - FONSARDA	125	41,7%	2,61%	1.858	-0,4%
C3	VIA POLA - VIALE MERELLO - BUONCAMINO	53	35,4%	1,89%	2.000	-2,4%
C4	MONTE URPINU - BONARIA	109	12,8%	2,75%	2.125	-1,7%
C5	GENNERUXI - VIA CASTIGLIONE	83	-9,0%	1,85%	2.200	-0,8%
D2	SANT'AVENDRACE - SAN MICHELE	171	2,1%	2,17%	1.563	-2,3%
D3	AMSORA - MONTE MIXI	90	46,8%	2,71%	1.938	0,6%
D4	QUARTIERE DEL SOLE - LA PALMA	57	43,6%	2,08%	2.075	0,0%
D9	MULINU BECCIU - FANGARIO - BROTZU	33	-6,1%	1,08%	1.450	1,8%
D10	IS MIRRIONIS - MONTE CLARO	142	15,8%	2,16%	1.700	-1,4%
D11	PIRRI NORD (BARRACCA MANNA - IS ARGIOLAS - S. TERESA)	71	17,4%	2,22%	1.625	-2,5%
D12	PIRRI CENTRO - MONREALE - SANTA MARIA CHIARA	233	39,5%	2,86%	1.675	-0,7%
D13	PIRRI OVEST (IS BINGIAS - VIA VESALIO)	114	51,3%	3,24%	1.796	-0,7%
D14	LA PLAYA - VIA SAN PAOLO	0	nd	nd	1.350	0,0%
D15	SAN BARTOLOMEO - SANT'ELIA - CALAMOSCA	8	100,0%	0,46%	1.513	0,0%
D16	POETTO	3	-73,9%	0,60%	2.583	0,0%
E1	VILLAGGIO PESCATORI E ZONA LAGUNARE	0	nd	nd	750	0,0%
E2	MEDAU SU CRAMU	1	nd	0,76%	1.050	0,0%
E5	SU STANGIONI - SAN LORENZO	0	nd	nd	nd	nd
nd	nd	64	40,2%	4,87%	nd	nd
Cagliari		1.933	24,8%	2,40%	1.830	-1,0%

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

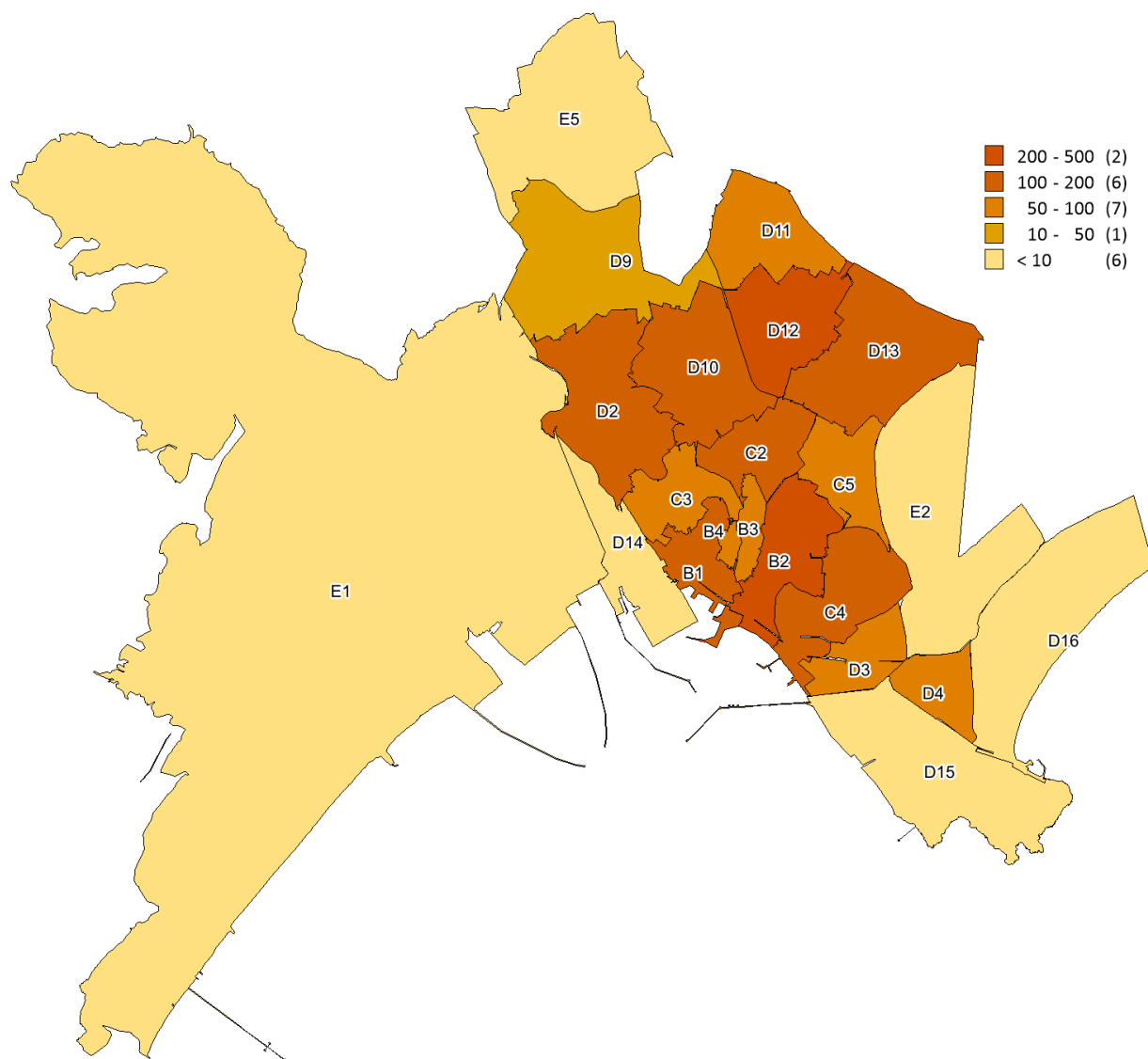


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

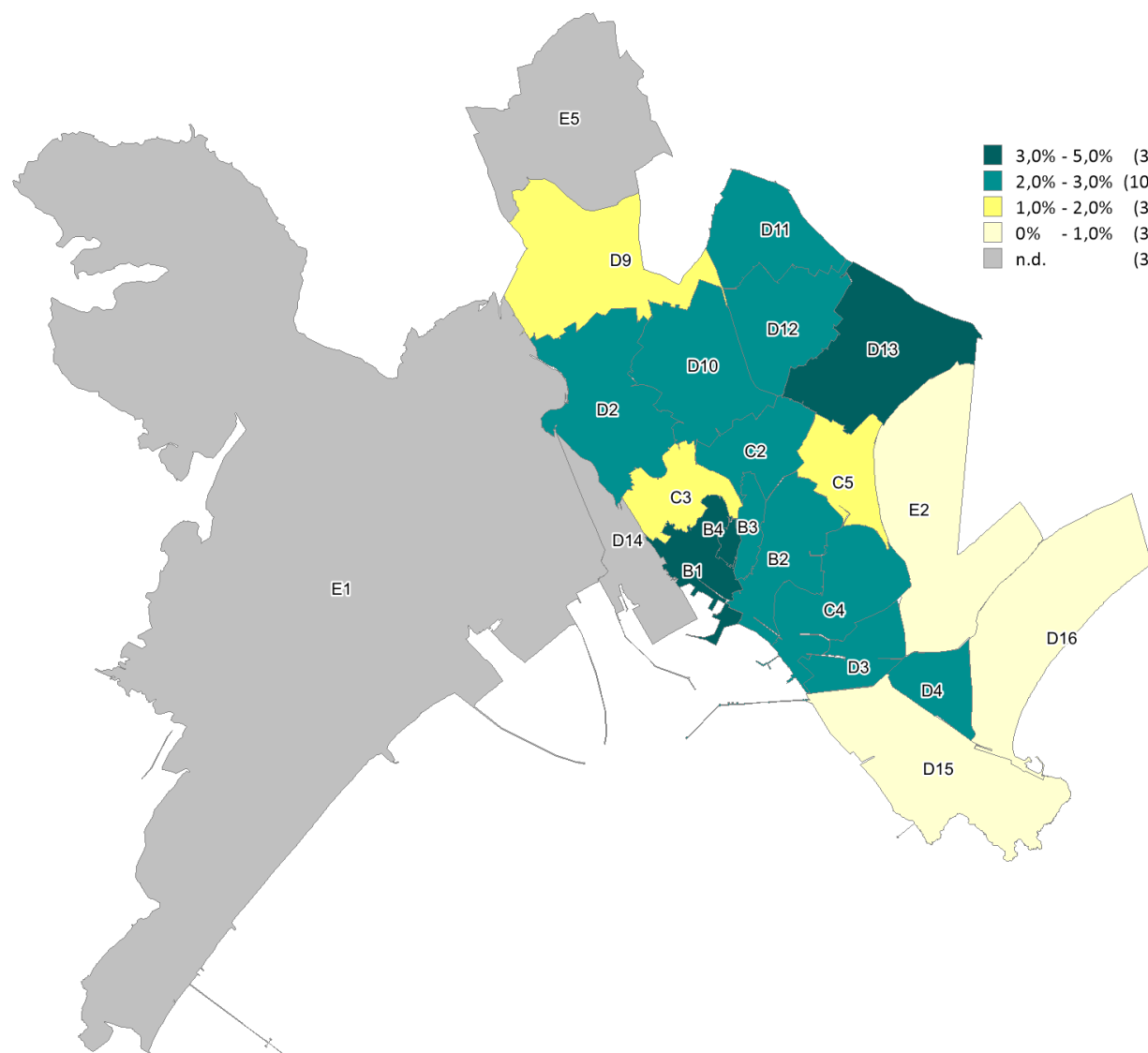
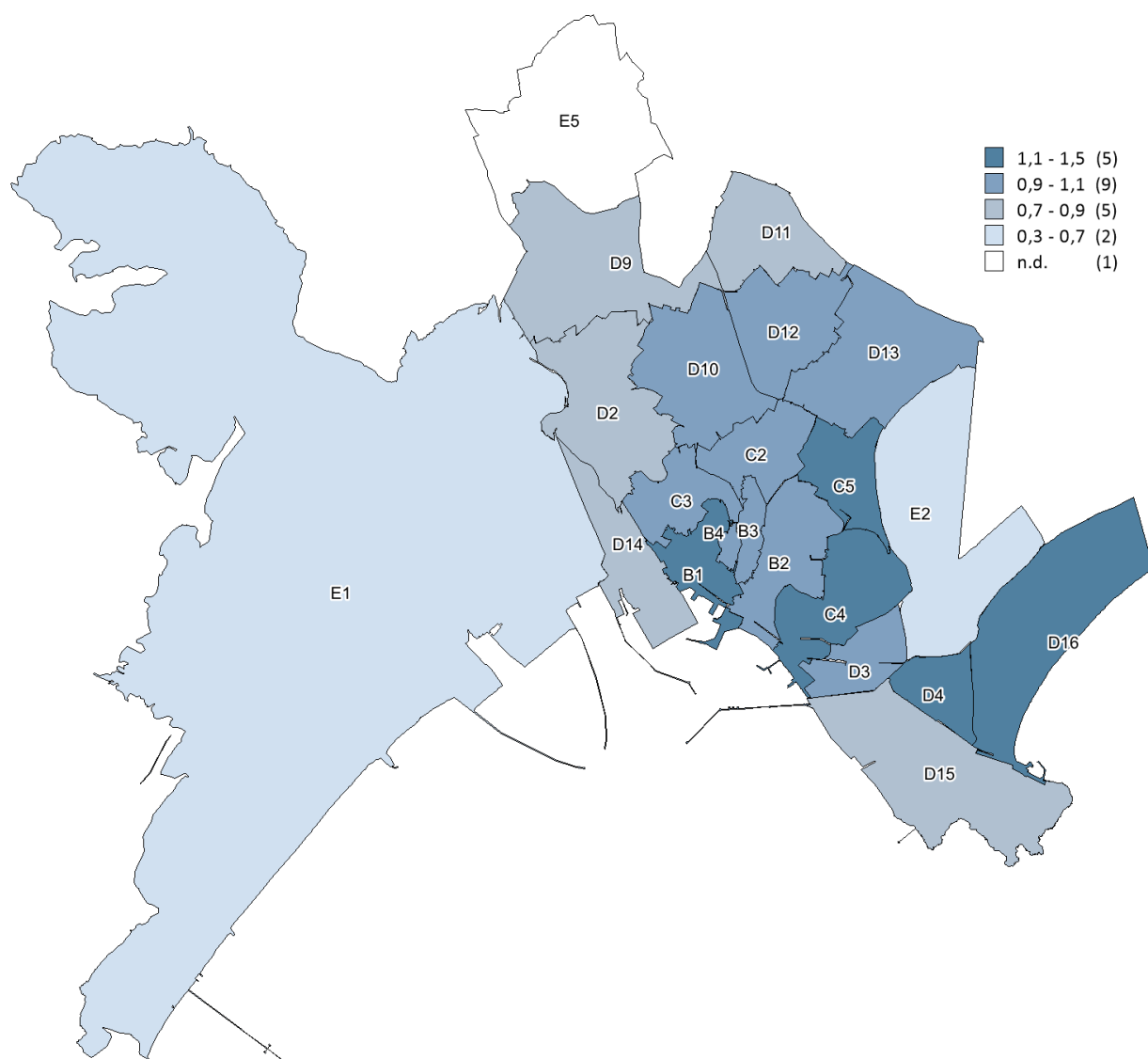


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Nuoro

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Nuoro, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

La Provincia di Nuoro è articolata in 11 macroaree compreso il capoluogo, alcune di queste presentano un buon numero di comuni costieri e sono storicamente più vivaci dal punto di vista immobiliare rispetto al resto del territorio non capoluogo.

Le transazioni normalizzate registrate nel settore residenziale sono aumentate in maniera molto sensibile per un totale di 2.003 NTN in tutta la provincia, la maggiore intensità di mercato si registra nella Costa Orientale (+1,8%), che presenta peraltro il 43,1% delle NTN di tutta la provincia, a seguire il capoluogo (+1,3%) e la Costa Ogliastra (+1,2%). Le tre macroaree insieme presentano peraltro quasi il 68% delle NTN di tutta la provincia.

I dati in Tabella 12 mostrano come la variazione del numero di transazioni sia estremamente positiva con un dato medio provinciale del +44,6%, con un dato di punta del 98% dell'Alta Ogliastra, a seguire altri due dati molto positivi si riscontrano nel Marghine e nella Barbagia (con +77,4% e +76,5%), l'unico dato in controtendenza ma con un valore modesto è il Gennargentu con il -1%.

In Figura 17 la serie storica del numero indice del NTN, per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mostra una forte ripresa delle transazioni nel 2021 rispetto al 2020, primo anno di pandemia, con un andamento anche maggiore rispetto al 2019/2018 ultimo trend pre-pandemico rilevato. Nei comuni non capoluogo la crescita è anche leggermente maggiore rispetto al capoluogo.

In Figura 18, la serie storica dell'IMI, per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, evidenzia una sensibile crescita nel 2021 della la vivacità relativa rispetto allo stock, allo stesso modo per capoluogo e comuni minori.

In Tabella 13 le quotazioni medie si attestano intorno ai 1.233 €/m² come valore provinciale, stazionario rispetto all'anno precedente. Nelle singole macroaree riscontriamo dati positivi per Nuoro capoluogo con +0,5% e Costa Ogliastra con +0,6% e dati negativi per Planargia (-1,3%) e Costa Orientale (-0,2%).

In Figura 19 la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra come la sostanziale stabilità del valore medio provinciale sia generalizzata sia sul capoluogo che sul resto del territorio.

La provincia – Nuoro

Figura 16: Macroaree provinciali di Nuoro

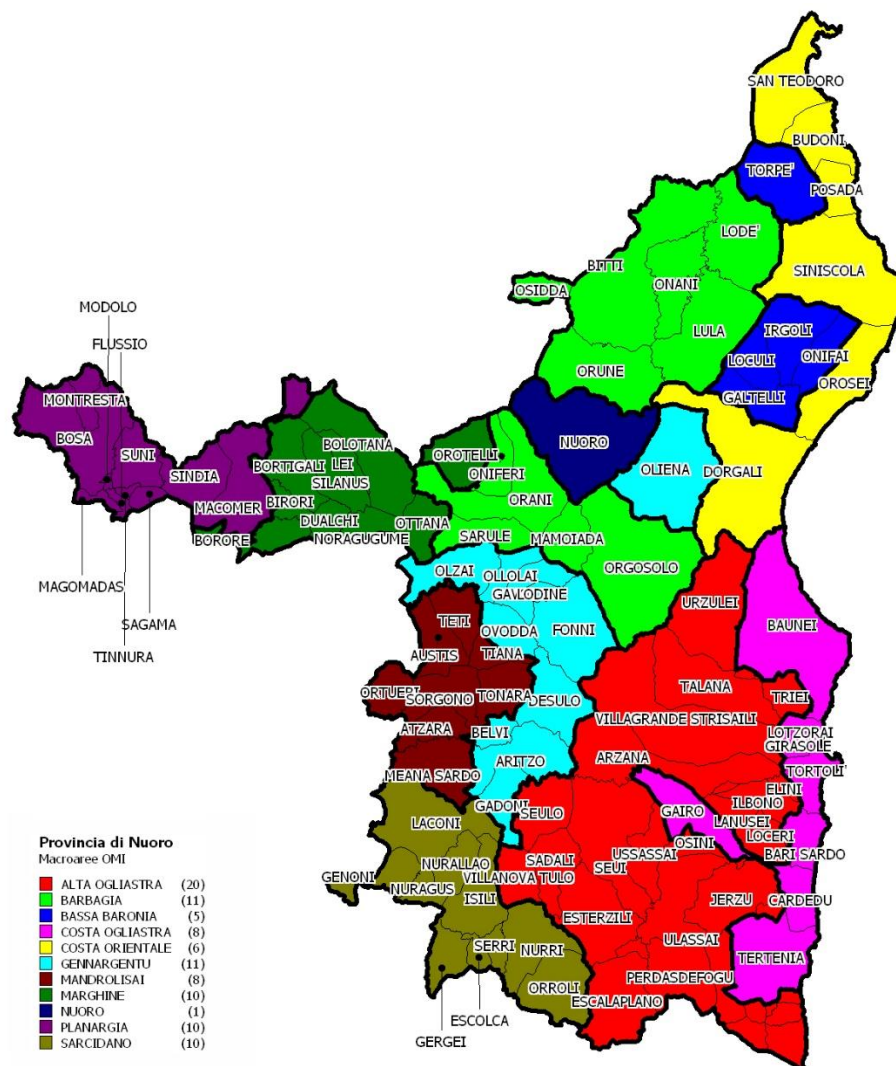


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTA OGLIASTRA	132	98,0%	0,6%	0,28	6,6%
BARBAGIA	63	76,5%	0,5%	0,20	3,1%
BASSA BARONIA	36	48,6%	0,7%	0,22	1,8%
COSTA OGLIASTRA	259	57,2%	1,2%	0,43	12,9%
COSTA ORIENTALE	862	50,1%	1,8%	0,60	43,1%
GENNARGENTU	66	-1,0%	0,5%	-0,01	3,3%
MANDROLISAI	39	63,0%	0,5%	0,20	1,9%
MARGHINE	48	77,4%	0,5%	0,23	2,4%
NUORO CAPOLUOGO	239	28,5%	1,3%	0,29	11,9%
PLANARGIA	179	13,5%	1,1%	0,13	8,9%
SARCIDANO	80	38,2%	0,9%	0,24	4,0%
PROVINCIA DI NUORO	2.003	44,6%	1,1%	0,33	100,0%

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

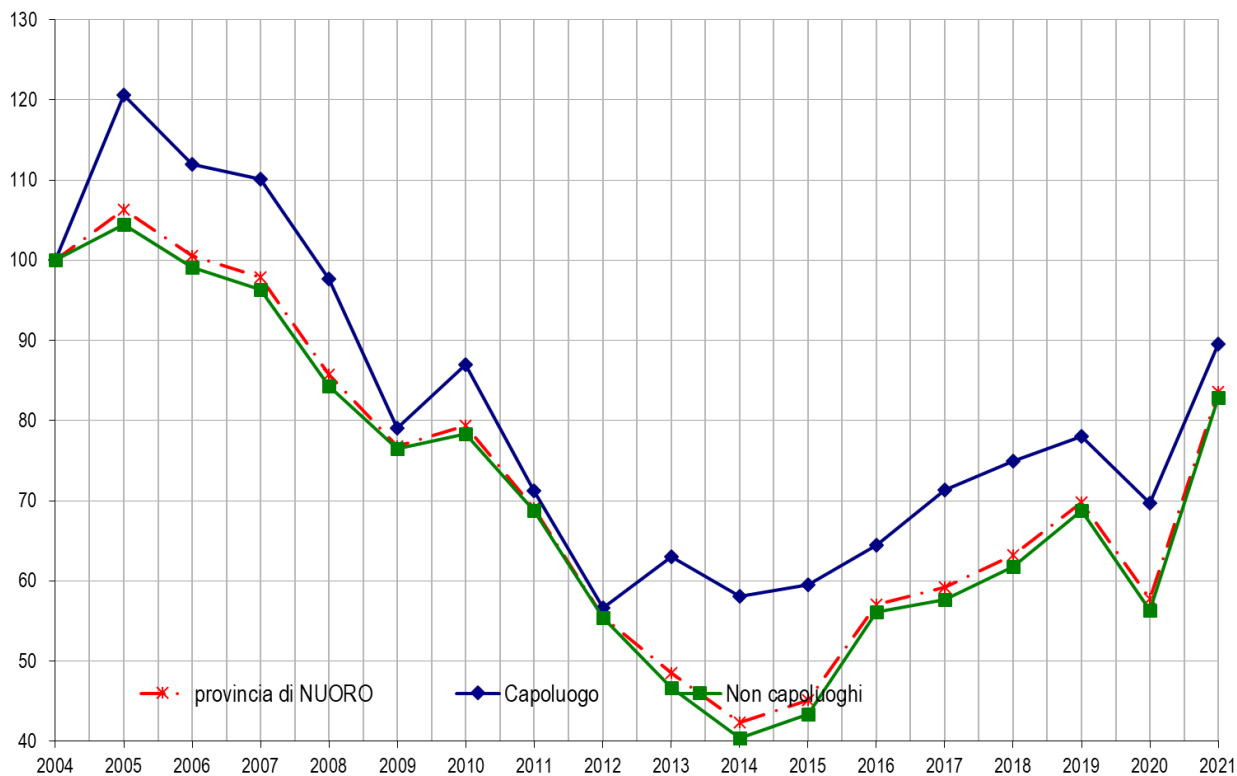


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

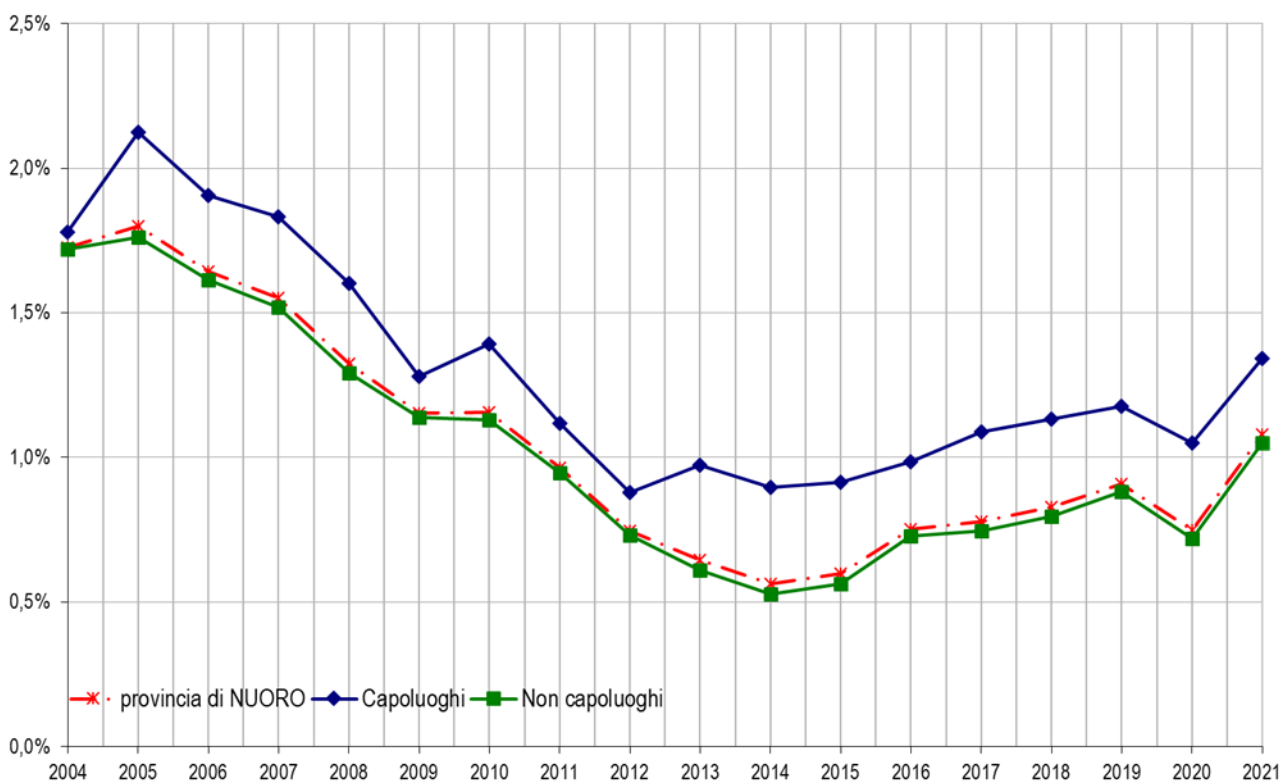
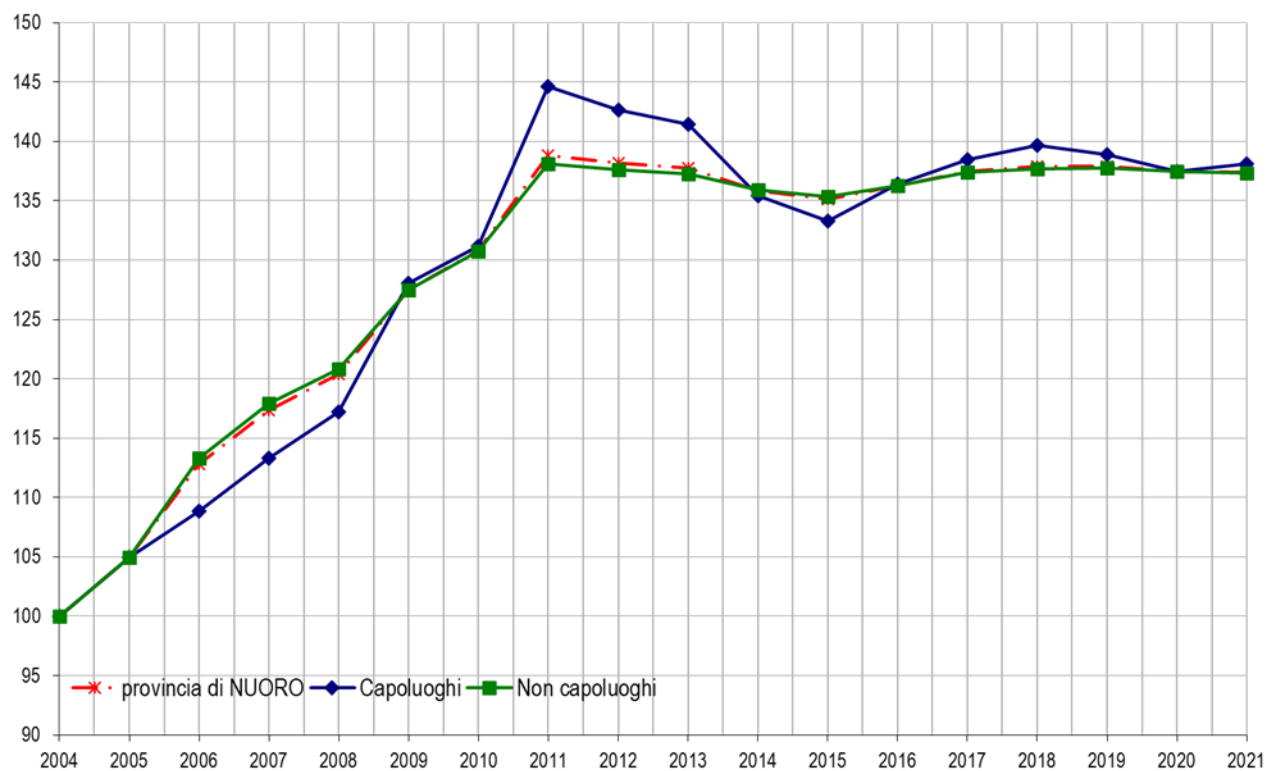


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTA OGLIASTRA	747	0,0%
BARBAGIA	736	0,0%
BASSA BARONIA	781	0,0%
COSTA OGLIASTRA	1.541	0,6%
COSTA ORIENTALE	1.854	-0,2%
GENNARGENTU	780	0,0%
MANDROLISAI	763	0,0%
MARGHINE	739	0,0%
NUORO CAPOLUOGO	1.486	0,5%
PLANARGIA	1.165	-1,3%
SARCIDANO	748	0,0%
PROVINCIA DI NUORO	1.233	0,0%

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Nuoro

Dall'analisi dei dati emerge un significativo aumento delle transazioni in tutte le zone OMI del capoluogo che hanno una vocazione residenziale, e quindi contengono la maggior parte dello stock immobiliare di interesse per queste elaborazioni (Tabella 14).

In particolare, aumenta sensibilmente il numero di transazioni nelle zone centrale (+48,4%) e semicentrale (+53%) ed al contempo nella semicentrale ed in periferia, dove pure il numero delle transazioni è aumentato di quasi il 20%, si registrano flessioni delle quotazioni (rispettivamente -5,6% e -4,8%) che potrebbero però essere legate ad un semplice maggior dinamismo, in questo periodo, della parte di stock più vetusto.

L'intensità di mercato maggiore, a parte "Predas Arbas – Corte" che registra alti tassi relativi però ad uno stock esiguo, si rileva nella zona semicentrale con l'1,73%.

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Nuoro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO	27	48,4%	1,41%	1.817	0,0%
C1	SEMICENTRALE	83	53,0%	1,73%	1.448	-5,6%
D1	PERIFERIA	118	19,6%	1,17%	1.439	-4,8%
E1	ZONA INDUSTRIALE PRATO SARDO -	0	nd	nd	nd	nd
E3	PREDAS ARBAS - CORTE	3	184,0%	2,41%	863	-4,2%
R1	COLTURA INTENSIVA CHE INTERESSA L'INTERO TERRITORIO COMUNALE PREV. COLLINARE, LOC. LOLLOVE, MARRERI, S'ARENARZU, PALA DECASTEDDU, GRUMENE	2	-33,3%	0,59%	nd	nd
nd	nd	7	-39,1%	1,30%	nd	nd
Nuoro		239	28,5%	1,35%	1.450	-4,4%

FOCUS provinciale - Oristano

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Oristano, suddivisa in 7 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20).

In Tabella 15 sono riportate le variazioni annue per macroarea provinciale delle compravendite residenziali. Il dato complessivo è pari a 1125 NTN, con un incremento medio rispetto al 2020 del 38,7%. Oristano capoluogo è la principale macroarea, con 364 NTN, la relativa quota di mercato resta sostanzialmente invariata rispetto all'anno precedente (32,36%).

Tutte le macroaree mostrano un aumento delle transazioni. Le variazioni più significative si riscontrano in particolare nel Campidano destra Tirso che con 225 NTN guadagna il 53,3%, nel Guilcier Centrale¹ (ex Guilcer) con 57 NTN (+64.1%) e nel Barigadu – Grighine – Alto Oristanese (ex Barigadu) con 111 NTN (+56,7%).

L'intensità immobiliare del settore residenziale è maggiormente rilevante nelle macroaree di Oristano, del Campidano destra Tirso e del Campidano sinistra Tirso, in tali macroaree si rileva la principale fetta del volume delle compravendite del territorio (67,2%). Gli Indici IMI 2021 più bassi si registrano nelle macroaree Barigadu – Grighine – Alto Oristanese e Arci – Sud Oristanese.

In Figura 21 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo ed è ben visibile il significativo aumento delle transazioni in tutte le macroaree tra il 2021 ed il 2020.

In Figura 22 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si può apprezzare come la crescita della vivacità del mercato immobiliare sia più alta nel territorio comunale del capoluogo rispetto al resto del territorio.

Nella macroarea Oristano capoluogo l'importo medio (1.224 €/m²) vede un incremento dello 0,4% in rapporto al 2020. Tra i vari dati positivi si segnala quello della macroarea Montiferru – Nord Oristanese (ex Montiferru) pari a +1,1%. Leggera crescita anche per la quotazione media della provincia (713 €/m²), dello 0,4% rispetto al 2020 (Tabella 16).

In Figura 23, serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo si vede come le quotazioni restino in sostanza stazionarie.

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Oristano evidenzia in sintesi un incremento molto modesto delle quotazioni medie e una rilevante crescita nel volume delle compravendite derivante, tra le varie cause, dal blocco delle attività economiche che ha caratterizzato parte del 2020 e che ha portato, evidentemente, alla sospensione e al rinvio al 2021 della stipula delle compravendite immobiliari.

¹ Nel report 2021 (relativo al 2020) la stessa aggregazione di comuni era indicata come "Guilcer". La nuova denominazione di questa macroarea e di alcune altre (senza alcuna modifica nelle aggregazioni) risponde ad una esigenza di maggior chiarezza, data la non perfetta sovrapponibilità territoriale delle macroaree provinciali con le subregioni storiche di cui portavano il nome.

La provincia – Oristano

Figura 20: Macroaree provinciali di Oristano

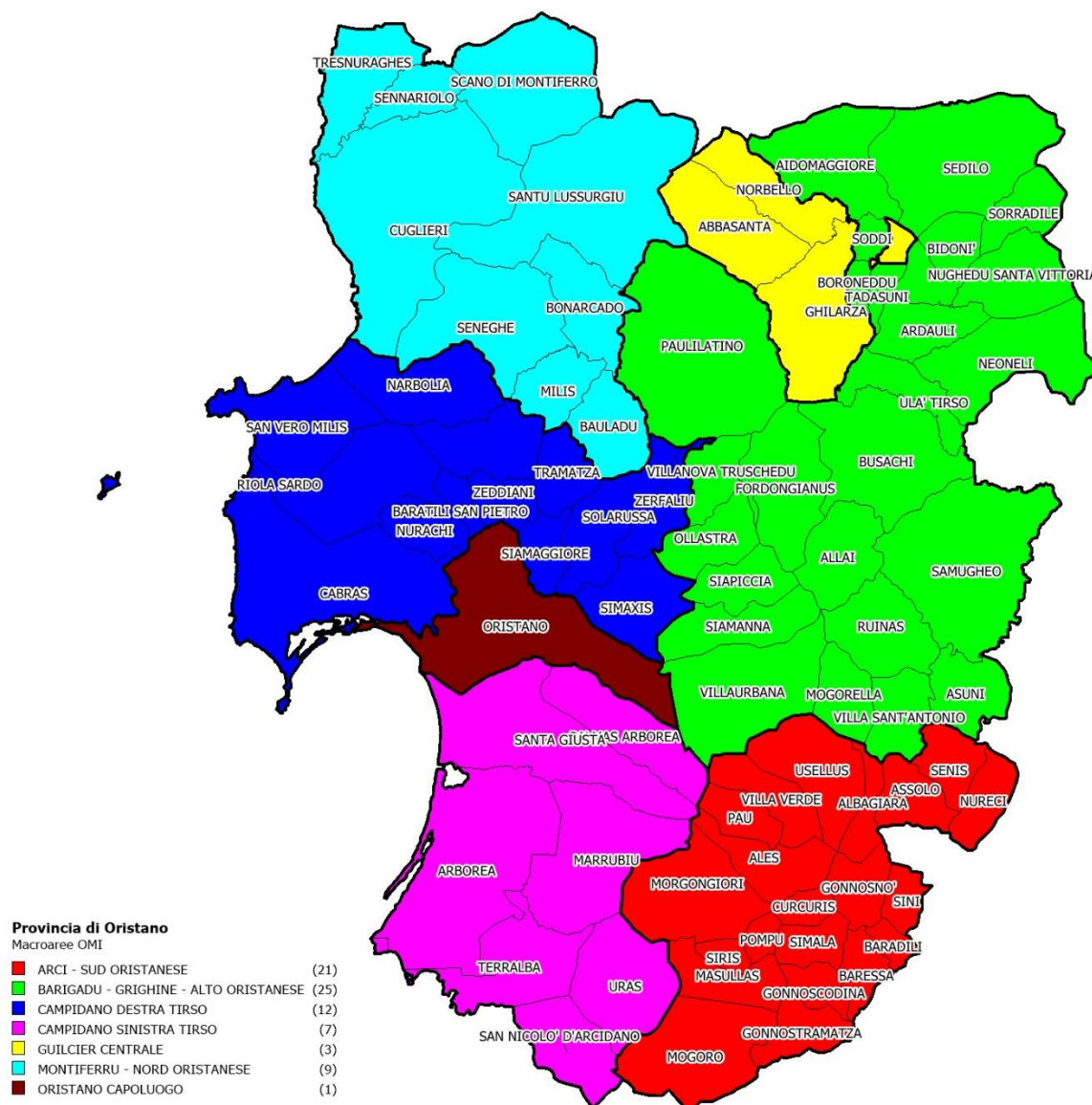


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ARCI – SUD ORISTANESE	78	15,9%	0,8%	0,11	6,9%
BARIGADU – GRIGHINE – ALTO ORISTANESE	111	56,7%	0,8%	0,27	9,9%
CAMPIDANO DESTRA TIRSO	225	53,3%	1,3%	0,44	20,0%
CAMPIDANO SINISTRA TIRSO	167	14,3%	1,1%	0,13	14,8%
GUILCIER CENTRALE	57	64,1%	1,1%	0,43	5,0%
MONTIFERRU – NORD ORISTANESE	124	46,5%	1,0%	0,33	11,0%
ORISTANO CAPOLUOGO	364	39,3%	2,1%	0,58	32,3%
PROVINCIA DI ORISTANO	1.125	38,7%	1,2%	0,34	100,0%

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

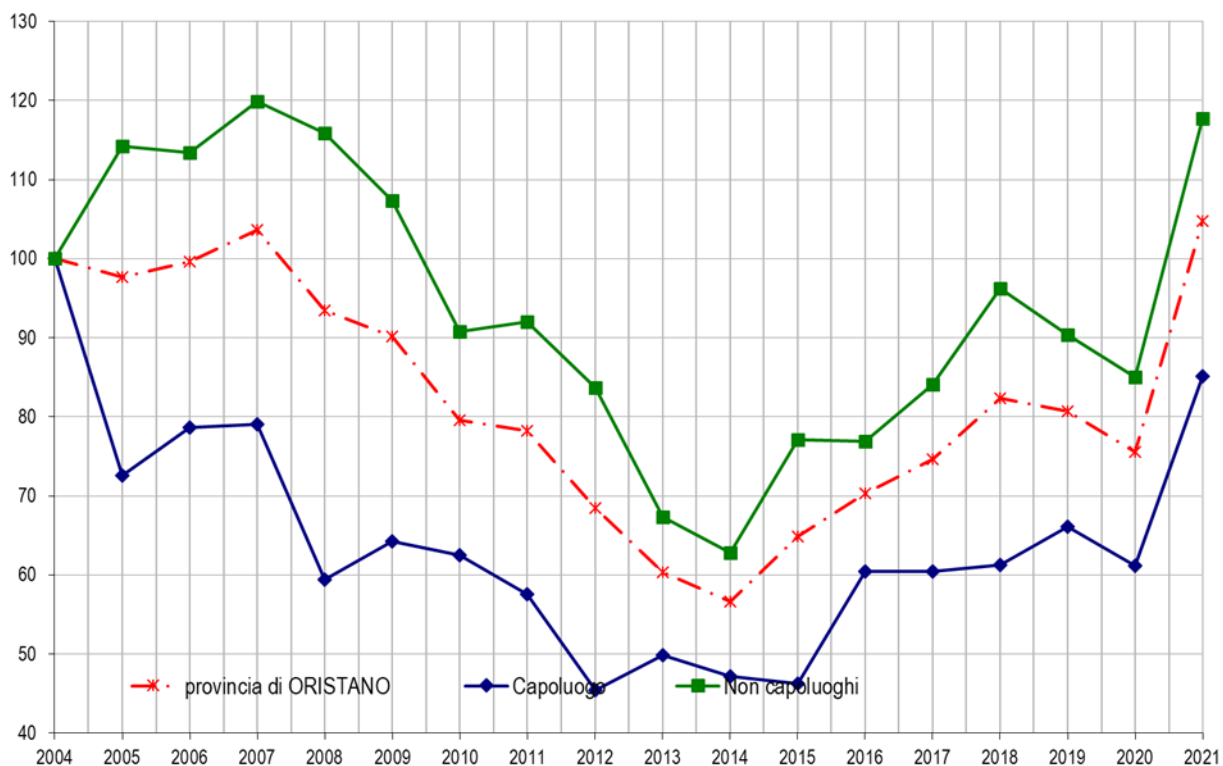


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

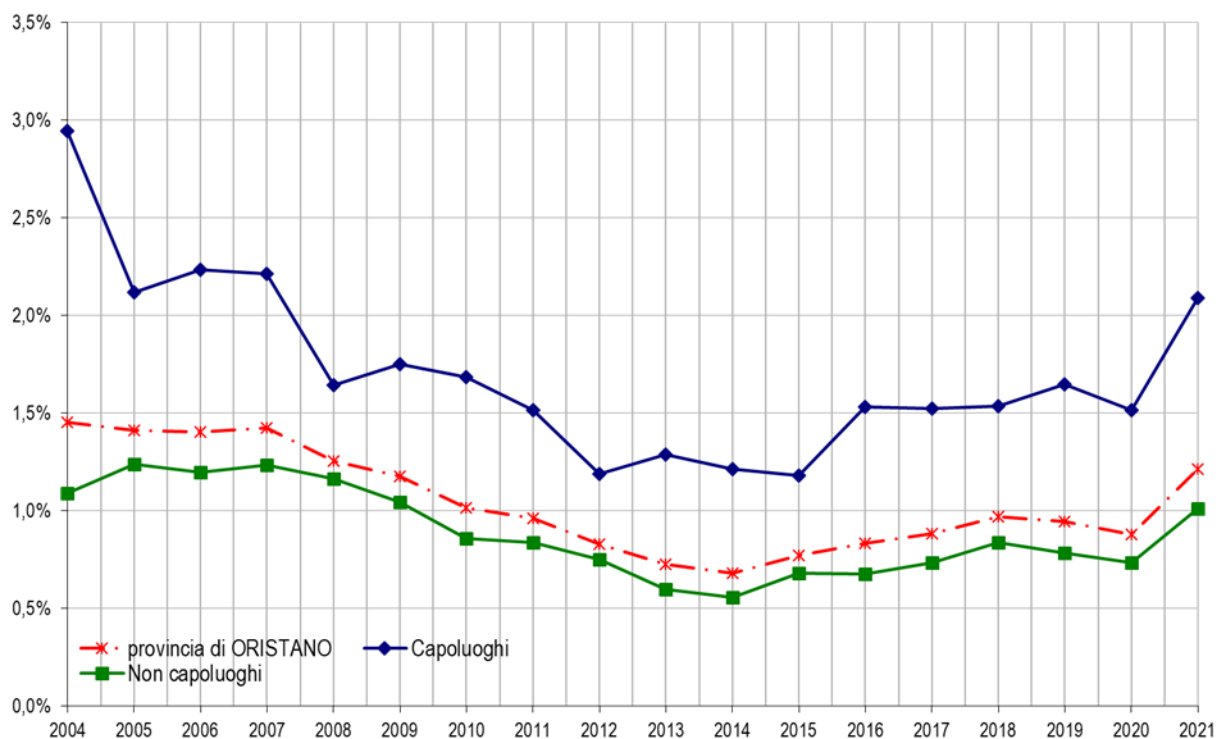
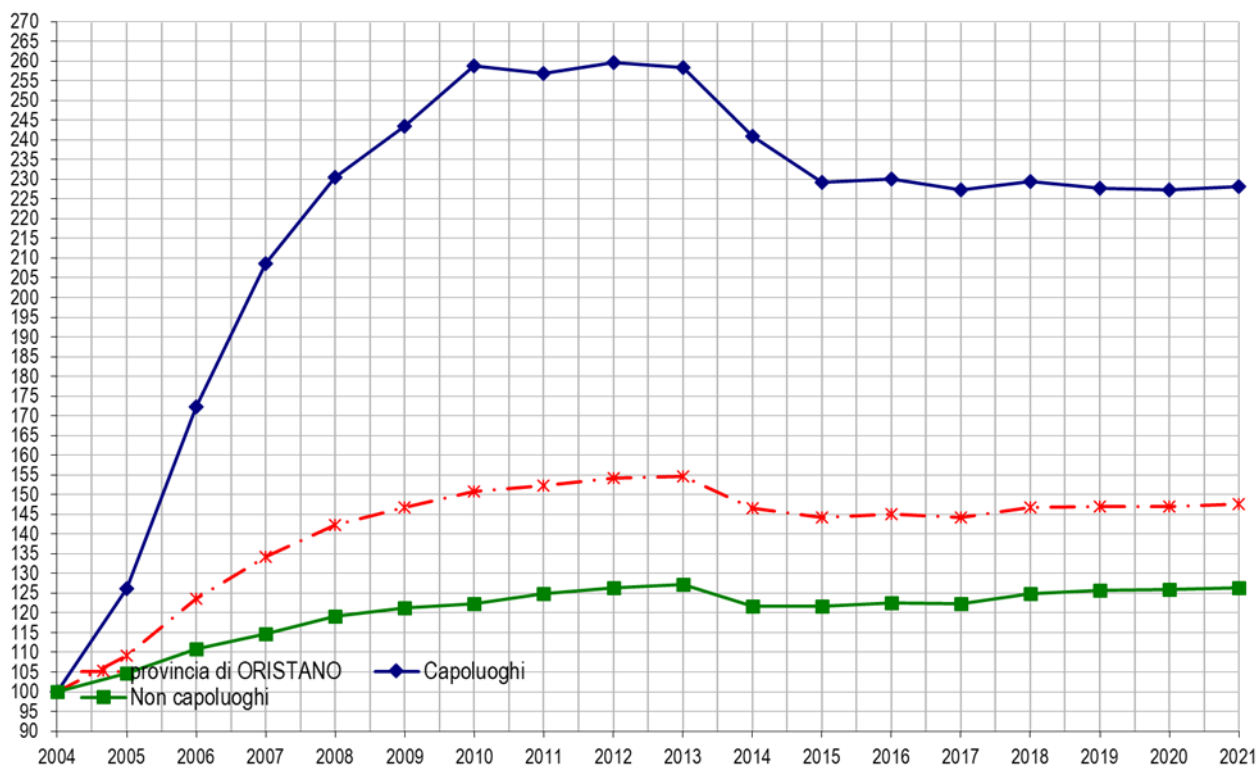


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ARCI – SUD ORISTANESE	361	0,4%
BARIGADU – GRIGHINE – ALTO ORISTANESE	376	0,3%
CAMPIDANO DESTRA TIRSO	823	-0,1%
CAMPIDANO SINISTRA TIRSO	717	0,5%
GUILCIER CENTRALE	489	1,0%
MONTIFERRU – NORD ORISTANESE	604	1,1%
ORISTANO CAPOLUOGO	1.224	0,4%
PROVINCIA DI ORISTANO	713	0,4%

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Oristano

In Tabella 17 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Dall'analisi dei dati emerge un significativo aumento delle transazioni in tutte le zone OMI del capoluogo che hanno una vocazione residenziale, eccezion fatta per Torregrande che è in controtendenza con un significativo -23,4%.

Il dettaglio delle zone OMI di Oristano (Tabella 17) vede l'indice NTN del Centro storico B1 in netta crescita (44,7%), certamente ascrivibile alla ripresa del mercato delle ristrutturazioni incentivate dalle relative agevolazioni fiscali. In positivo anche la zona C1 Semicentro Periferia con un ottimo +43,0% e le Frazioni E3 con +44,9%. Da segnalare il decremento delle transazioni nella borgata marina E2 di Torre Grande (-23,4%). Il dato complessivo del capoluogo è pari a 364 NTN con un incremento medio del 39,3% rispetto al 2020.

Le quotazioni medie nelle zone OMI di Oristano risultano per la zona B1 Centro Storico in leggero calo (-2,1%). Nella zona C1 si rileva il dato più interessante con una crescita del 2,5% (1.108 €/m²). Nelle altre zone non si registrano variazioni degne di nota ad eccezione della zona E3 Frazioni con +0,8% rispetto al 2020 ed un importo di 1.132 €/m². La variazione media 2021/2020 del capoluogo è del 1,2% con una quotazione pari a 1.169 €/m².

Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO E VIE ADIACENTI	67	44,7%	2,46%	1.025	-2,1%
C1	SEMICENTRO PERIFERIA -	206	43,0%	1,98%	1.108	2,5%
D1	ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE - VIA PARIGI -VIA DEL PORTO - VIA BRUXELLES.....	0	nd	nd	1.000	0,0%
D2	ZONA ARTIGIANALE - LOTTIZZAZIONI CUALBU - BARROERO	8	172,3%	5,34%	1.025	0,0%
E2	TORREGRANDE-	14	-23,4%	1,61%	2.688	0,0%
E3	FRAZIONI	52	44,9%	2,26%	1.132	0,8%
R1	AGRO	12	100,0%	1,77%	875	0,0%
nd	nd	4	-43,7%	11,76%	nd	nd
Oristano		364	39,3%	2,11%	1.169	1,2%

FOCUS provinciale - Sassari

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Sassari, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

In Tabella 18 sono riportati i valori del NTN per il 2021 e le corrispondenti variazioni rispetto all'anno precedente, insieme alla quota di NTN per ciascuna macroarea sul totale provinciale e ai valori dell'IMI con relative variazioni sul 2020.

Analizzando i dati sulla distribuzione del NTN provinciale e confrontandolo con le annualità precedenti, si riscontra un andamento ormai consolidato nel tempo: l'86% complessivo del NTN si concentra tra i comuni costieri e il capoluogo, pur rappresentando insieme appena il 20% dei comuni della provincia. La costa orientale si conferma la macroarea più dinamica nel segmento residenziale, cui segue la costa occidentale e Sassari capoluogo. Infatti le macroaree interne continuano ad avere un'incidenza minore in ambito provinciale (costituiscono infatti solo il 14% dell'intera provincia) pur rappresentando l'80% del territorio provinciale

La città di Sassari si conferma la prima città per NTN per il 2021 con il 20,4% delle NTN totali provinciali, pur subendo con un incremento del 33,8% rispetto al 2020, a seguire la città di Olbia, seconda (in ambito provinciale) con ben il 16,5 %.

Nel primo semestre 2021 si è verificato un forte incremento del NTN di tutta la provincia (con oltre il 34,5% di incremento a livello provinciale). Bisogna evidenziare però che il confronto avviene con il 2020, anno caratterizzato dagli effetti del *lockdown* legati alla pandemia, che hanno limitato notevolmente le compravendite. Tuttavia confrontando i dati del NTN del 2021 con quelli del 2019, si avverte a livello provinciale un incremento del 23,8%.

Nel dettaglio si è rilevato un notevole incremento del NTN prevalentemente nella costa occidentale (45,5%), nell'interno occidentale (41,5%) città di Sassari (33,8%) e a seguire l'interno orientale (29,5%) e la costa orientale (27,5%).

Per quanto concerne l'IMI, tutte le macroaree hanno mostrato un incremento.

In Figura 25 è riportato l'andamento del NTN dal 2004 (posto pari a 100) al 2021 per il capoluogo, per gli altri comuni e per l'intera provincia. Dalla serie storica si evince una costante diminuzione del numero delle compravendite dal 2004 al 2013 per poi registrare un leggero incremento graduale. Come si evince dal grafico l'andamento della provincia segue l'andamento delle città non capoluogo in quanto la costa orientale e occidentale costituiscono oltre il 60% delle compravendite.

L'andamento risulta sostanzialmente analogo per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, le maggiori differenze riscontrate sono che per le città non capoluogo si evidenzia un incremento dal 2004 al 2006 e un decremento dal 2006 al 2014, cui segue successivamente una leggera ripresa che risulta sempre essere ritardata di 1 o due annualità rispetto a quello della città capoluogo. Tuttavia nel 2021 il numero indice tende a convergere nel medesimo valore con un'impennata.

In Figura 26 la serie storica dell'IMI, per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo, evidenzia come l'andamento dell'IMI sia simile a quello dell'NTN: i grafici mostrano una prima fase dal 2004 al 2013 dove il capoluogo ha un andamento decrescente cui segue una lieve ripresa mantenendo un andamento pressoché costante dal 2015 al 2020. L'andamento degli altri comuni della provincia e l'intera provincia divergono solo per un andamento costante iniziale dal 2004 al 2006 cui segue una notevole riduzione dell'intensità di mercato sino al 2014 e una leggera ripresa sino al 2019, una leggera flessione nel 2020 e un rialzo nel 2021.

In Tabella 19 sono riportate le quotazioni medie pesate e la variazione rispetto al 2020. I dati elaborati hanno evidenziato un lieve decremento a livello provinciale (pari al -0,5%). Analizzando nello specifico le macroaree emerge un lievissimo decremento diffuso su tutte le macroaree (contenuto nel valore massimo del -0,9 della città capoluogo), ad eccezione della costa occidentale che invece ha registrato un incremento dello 0,1%. L'interno occidentale mostra una stazionarietà, mentre nell'interno orientale i valori sono lievemente calati (circa del -0,7%). In quasi tutti i piccoli comuni dell'interno la scarsa dinamicità del mercato, legata presumibilmente a fattori socio-economico e demografici, cristallizza i valori spesso molto al di sotto del costo di costruzione stesso. Nella stessa città capoluogo di provincia si rileva un decremento dello 0,9%.

In Figura 27 la serie storica del numero indice della quotazione media, per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo della provincia di Sassari, rappresenta l'andamento delle quotazioni dal 2014 al 2021 nella provincia, nel capoluogo e negli altri comuni attraverso il numero indice delle quotazioni, che è stato assunto pari a 100 nel 2004.

Il dato più evidente che emerge dall'analisi è che le quotazioni nel capoluogo di provincia abbiano avuto un incremento molto più contenuto rispetto alle città non capoluogo e all'intera provincia. Per la città di Sassari si rileva dal 2004 al 2008 un incremento, dal 2008 al 2012 un andamento pressoché costante, cui segue un decremento dal 2012 al 2015 e una stazionarietà dal 2015 in poi con una lievissima flessione nel 2021.

Per quanto concerne i non capoluoghi e l'intera provincia di Sassari si evidenzia un forte incremento dal 2004 al 2008, cui segue un incremento più discreto sino al 2012, per poi registrare una flessione sino al 2016 e un successivo andamento stazionario dal 2016 in poi con una lievissima flessione nel 2021.

La provincia – Sassari

Figura 24: Macroaree provinciali di Sassari

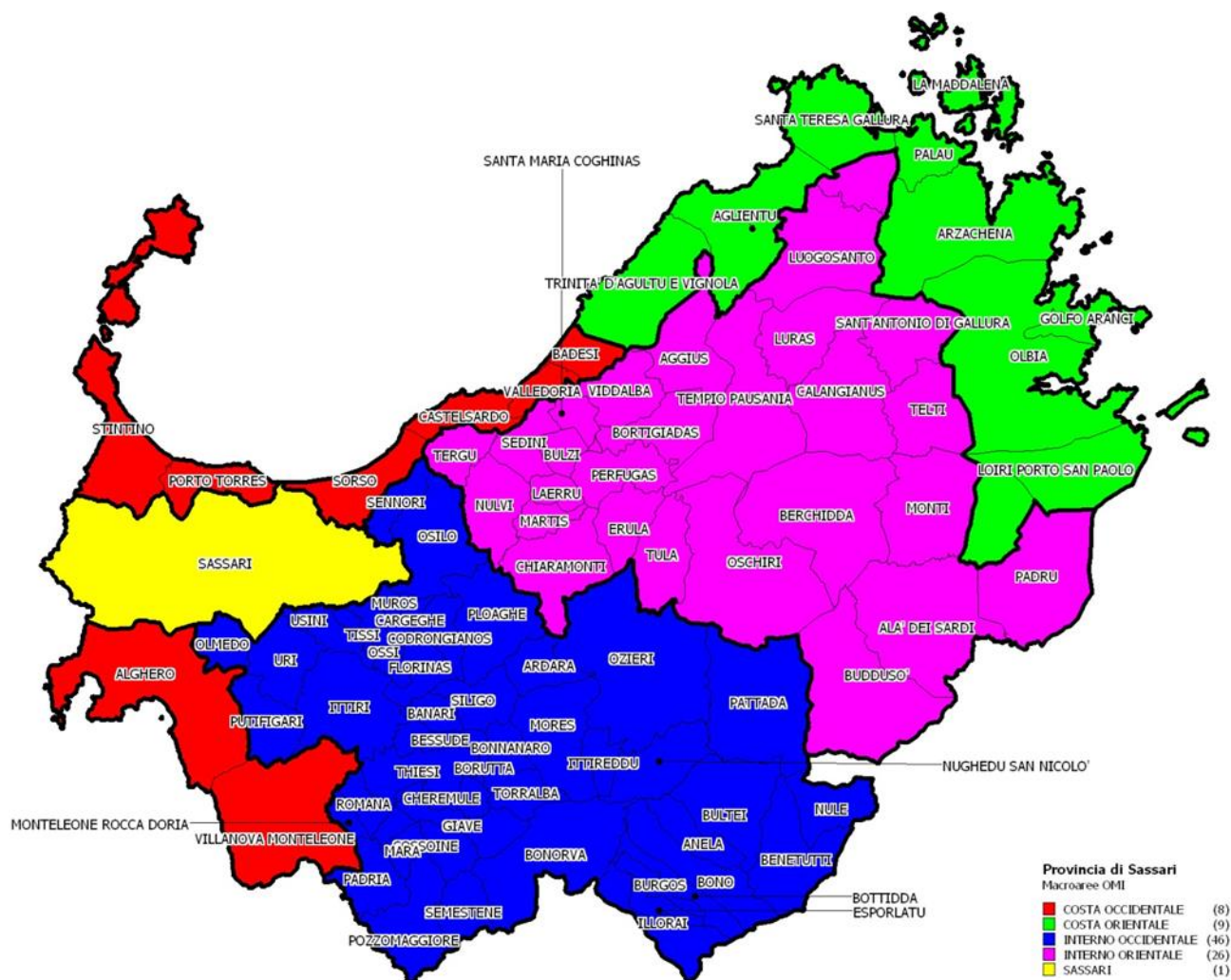


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COSTA OCCIDENTALE	1.711	45,5%	2,4%	0,73	26,8%
COSTA ORIENTALE	2.466	27,5%	2,3%	0,49	38,7%
INTERNO OCCIDENTALE	516	41,5%	0,9%	0,27	8,1%
INTERNO ORIENTALE	384	29,5%	1,0%	0,22	6,0%
SASSARI CAPOLUOGO	1.300	33,8%	2,0%	0,50	20,4%
PROVINCIA DI Sassari	6.378	34,5%	1,9%	0,48	100,0%

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

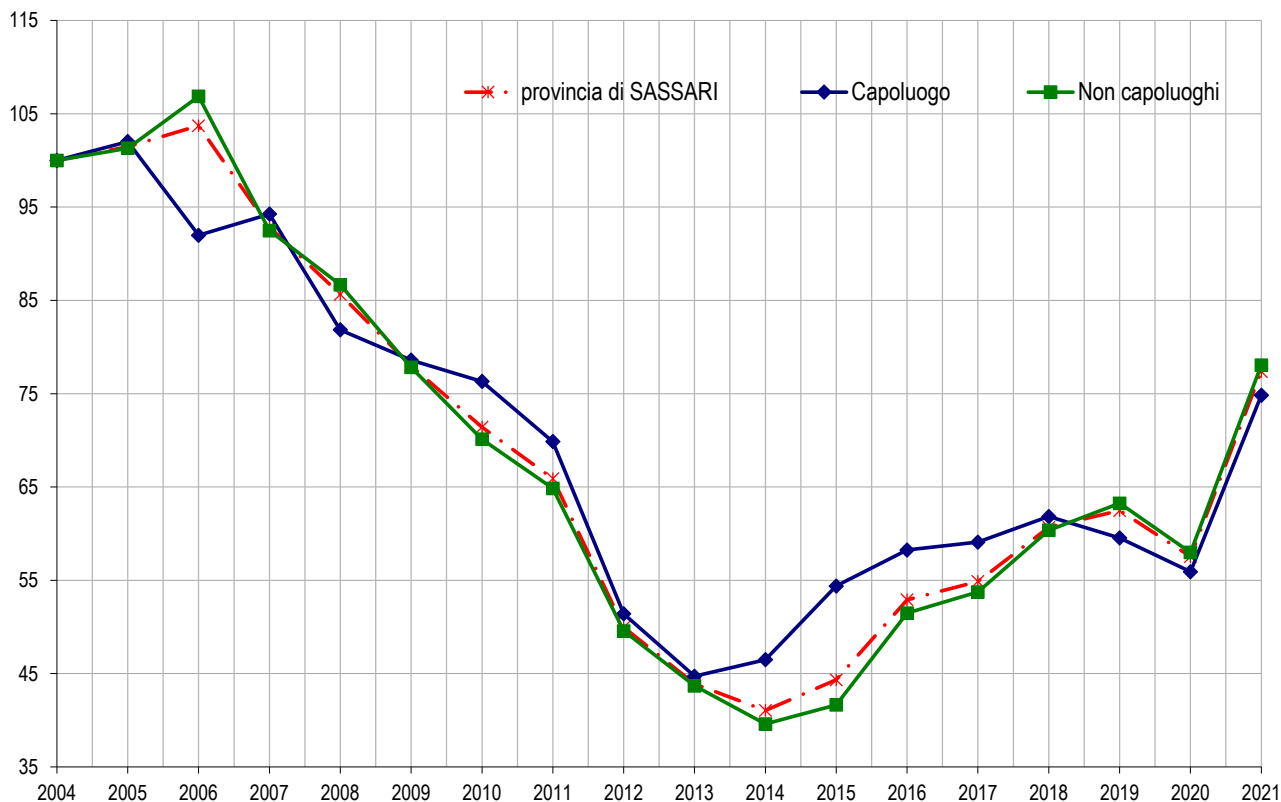


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

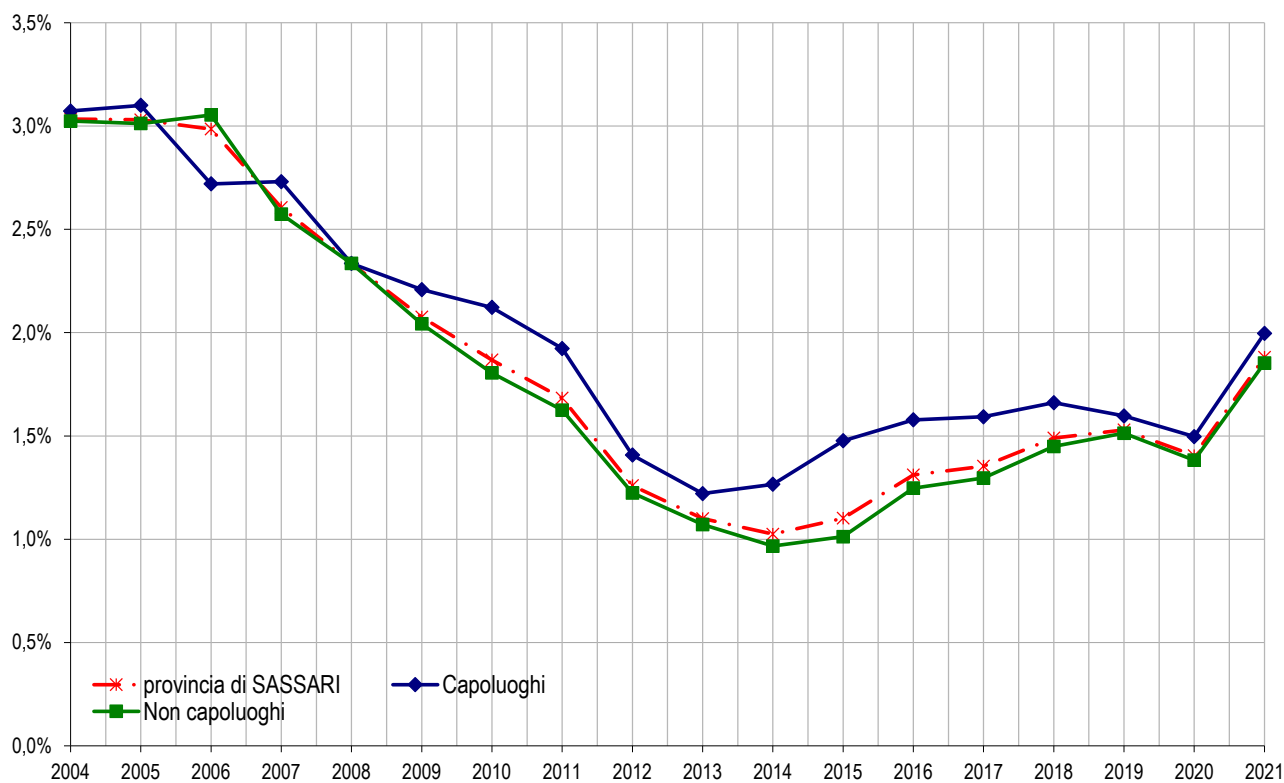
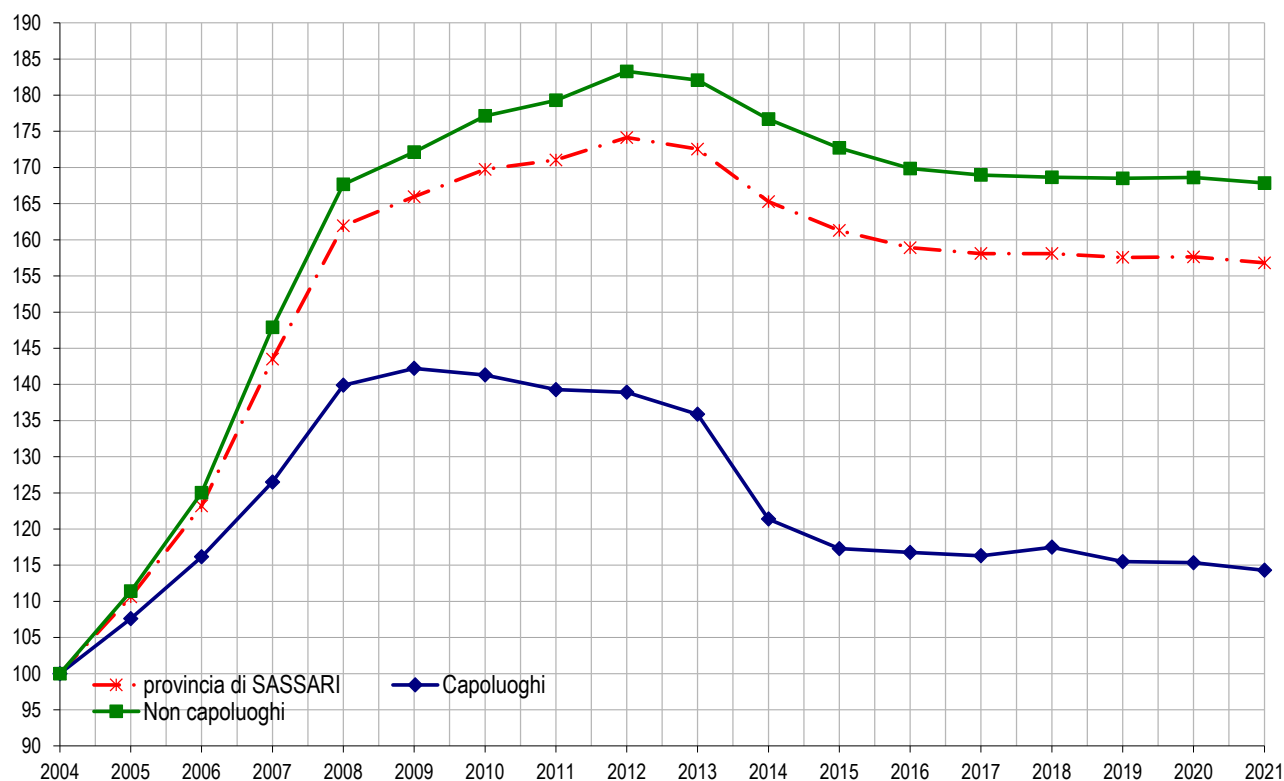


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COSTA OCCIDENTALE	1.652	0,1%
COSTA ORIENTALE	2.781	-0,7%
INTERNO OCCIDENTALE	706	0,0%
INTERNO ORIENTALE	712	-0,7%
SASSARI CAPOLUOGO	1.310	-0,9%
PROVINCIA DI SASSARI	1.674	-0,5%

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Sassari

Dall'analisi dei dati delle zone OMI del Capoluogo di provincia riportati nella Tabella 20 (NTN, IMI, quotazione media e corrispondenti variazioni sull'anno precedente) si rileva un sostanziale incremento delle transazioni a livello comunale. Esaminando nel dettaglio le varie zone si è riscontrata in generale una forte crescita, ma quelle che presentano anche un'intensità di mercato più marcata sono: le zone B2 "centro storico" (col 49,7% di variazione di NTN e 2,37 % di IMI), la C4 "Rizzeddu - Cliniche - San Paolo" (con un incremento del 60,2% e un IMI del 2.58%), la D2 "Monte Rosello - Sacro Cuore" (con un incremento del 47,6% e un IMI del 1,79%), la E1 "Li Punti" (con un incremento del 142,50% e un IMI del 2,13%).

Per quanto concerne le quotazioni si è riscontrata in generale una stabilità, con una contrazione più significativa (dal 3 al 6%) nelle zone B1, B2 e D1, un leggero decremento nelle zone C3, D2, D5, D6 ed E1, in gran parte le zone che hanno registrato il numero più significativo di compravendite.

Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO URBANO	139	13,6%	2,04%	1.567	-3,1%
B2	CENTRO STORICO	138	49,7%	2,37%	786	-4,3%
C1	CAPPUCCINI - LUNA E SOLE - LU FANGAZZU	234	26,4%	2,46%	1.513	-0,5%
C2	RIONE CELESTINE	25	-1,3%	2,78%	2.225	0,0%
C3	SERRA SECCA - CARBONAZZI	65	15,9%	2,54%	1.671	-0,7%
C4	RIZZEDDU - CLINICHE - SAN PAOLO	126	60,2%	2,58%	1.563	0,5%
D1	MONSERRATO - SAN PIETRO - PIANDANNA	28	126,7%	1,99%	1.256	-5,2%
D2	MONTE ROSELLO - SACRO CUORE	115	47,6%	1,79%	1.069	-1,7%
D3	MONTE BIANCHINU - FILIGHEDDU - SAN FRANCESCO	16	133,0%	1,78%	1.638	0,0%
D4	LATTE DOLCE S. MARIA DI PISA	20	33,4%	0,70%	825	2,1%
D5	S.ORSOLA NORD E SUD	34	-11,7%	2,21%	1.392	-1,8%
D6	BADDIMANNA - SASSARI 2 - BALDEDDA	46	7,0%	1,76%	1.308	-0,6%
E1	LI PUNTI	53	142,5%	2,13%	1.300	-1,3%
E2	ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA	3	-57,1%	0,70%	1.150	0,0%
E4	VILLAGGIO S.ORSOLA	5	150,0%	1,73%	1.850	0,0%
R1	AGRO DI SASSARI E BORGATE (S. GIOVANNI-OTTAVA-CANIGA-BANCALI)	182	34,3%	1,62%	938	0,0%
R2	AGRO DELLA NURRA E BORGATE	36	62,0%	1,75%	850	0,0%
nd	nd	35	18,2%	1,56%	nd	nd
Sassari		1.300	33,8%	2,00%	1.246	-1,1%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Cagliari	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 12: : Zone OMI di Cagliari	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Nuoro	22
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 20: Macroaree provinciali di Oristano	27
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 24: Macroaree provinciali di Sassari	32
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	9
Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua	17
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	22
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Nuoro.....	25
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	27
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI	30
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI	35