OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

SARDEGNA

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

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: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

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 - Cagliari 12
La provincia – Cagliari 13
Il comune – *Cagliari* 16
FOCUS provinciale - Nuoro 21
La provincia – Nuoro 22
Il comune – *Nuoro* 26
FOCUS provinciale - Oristano 27
La provincia – Oristano 28
Il comune – *Oristano* 31
FOCUS provinciale - Sassari 32
La provincia – Sassari 34
Il comune – *Sassari* 37
Indice delle Figure 39
Indice delle Tabelle 40

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 compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

Entrando nel dettaglio del mercato immobiliare delle compravendite, la Tabella 1 evidenzia un incremento nel 2022, del numero delle transazioni rispetto al 2021 del 8,6% a livello regionale (prevalentemente in provincia di Sassari) e una dinamicità di mercato abbastanza contenuta ma comunque positiva.

Nel 2022, più dell'80% del numero delle transazioni si ha per le provincie di Cagliari e Sassari (rispettivamente 42,9% e 38,9%). 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 2021 in modo marcato per Sassari, lieve per Cagliari ed Oristano mentre un decremento per il capoluogo di Nuoro.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni, mentre nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI.

I numeri indice delle NTN in Figura 2 mostrano una crescita costante delle transazioni nell'ultimo biennio, tale da portare i valori del 2022 al livello di quelli registrati nel 2007, in fase discendente dal 2006. Nell'anno 2020, il grafico mostra un calo generalizzato dovuto all'emergenza sanitaria, che viene superato, nei successivi anni, con una sensibile ripresa dell'andamento crescente dei numeri indice. Analogo andamento si registra per l'IMI rappresentato in Figura 3.

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.

Come lo scorso anno, i comuni dell'entroterra registrano un numero basso di compravendite mentre le zone più dinamiche del mercato immobiliare rimangono quelle della costa orientale della provincia di Sassari e i comuni di Cagliari e Sassari, un discreto numero di compravendite si manifestano anche nei capoluoghi di Nuoro e Oristano.

I comuni dell'entroterra, con riferimento alle provincie storiche, che registrano un numero esiguo di compravendite sono, nella provincia di Sassari: Ossida, Monteleone Rocca Doria, Cheremule; nella provincia di Oristano: Siapiccia, Albagiara, Boroneddu, Tadasuni, Pompu, Curcuris, Morgongiori mentre nella provincia di Nuoro: Loculi, Oniferi, Lei, Sagama e Talana.

Nel 2022, il cromatismo più scuro nella Figura 5prende sempre più piede concentrandosi maggiormente nelle zone costiere della provincia di Cagliari e Sassari, stante a significare una dinamicità del mercato più attiva rispetto al 2021.

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. Da questa tabella si deduce che la media regionale per le province è pari a 107,2 m^2 come nel precedente anno mentre per i capoluoghi è pari a 109,4 m^2, più piccola del 1,7% rispetto allo scorso anno.

La stessa tabella mostra che le abitazioni compravendute nei comuni della provincia di Sassari sono mediamente più piccole (96,6 m^2) mentre quelle con superficie più elevata sono compravendute nei comuni della provincia di Oristano e Nuoro (129 m^2 e 108,8 m^2) e lo stesso andamento si verifica nei rispettivi comuni capoluoghi (114,8 m^2 e 116,6 m^2).

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

In particolare, la Tabella 4 mostra che le tipologie maggiormente scambiate nelle province appartengono alle classi da 50 m^2 a 85 m^2. Nei comuni capoluogo (Tabella 5) sono i tagli da 85 m^2 a 115 m^2 ad essere maggiormente compravenduti ma comunque la dimensione minore rimane apprezzata dal mercato.

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.

Con riguardo all'intera regione le contrazioni più decise si rilevano per le classi dimensionali fino a 50 m^2 per i comuni della provincia di Oristano (-27,3%), mentre nei capoluoghi si verificano forti riduzioni di scambi per immobili di taglio oltre i 145 m^2.

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

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'6,9 e 0,9% per i capoluoghi di Nuoro e Sassari. Le quotazioni più elevate si verificano nel capoluogo di Cagliari con 1.814 euro/m^2 e nei restanti capoluoghi si attesta più basso (1.291, 1.253 e 1.298 euro/m^2 rispettivamente per il capoluogo di Nuoro, Oristano e Sassari).

Nel resto della provincia, la quotazione media più bassa pari a 592 euro/m^2 si verifica nei comuni della provincia di Oristano.

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.

Il numero indice delle quotazioni delle abitazioni presenta in Sardegna una generale, seppur lieve, discesa dal 2012 al 2022.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale (posto pari ad uno), dove è possibile distinguere chiaramente, come negli scorsi anni, i comuni dove sono più alti i valori corrispondono a quelli costieri di Arzachena e Golfo Aranci.

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 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CAGLIARI	7.914	5,9%	1,87%	0,10	42,9%
NUORO	2.203	9,4%	1,18%	0,10	11,9%
ORISTANO	1.152	2,3%	1,24%	0,02	6,2%
SASSARI	7.185	12,6%	2,11%	0,23	38,9%
SARDEGNA	**18.453**	**8,6%**	**1,77%**	**0,13**	**100,0%**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CAGLIARI	1.966	1,7%	2,42%	0,03	49,6%
NUORO	231	-4,4%	1,29%	-0,07	5,8%
ORISTANO	367	1,0%	2,10%	0,01	9,3%
SASSARI	1.397	7,4%	2,14%	0,14	35,3%
SARDEGNA	**3.961**	**3,2%**	**2,18%**	**0,06**	**100,0%**

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

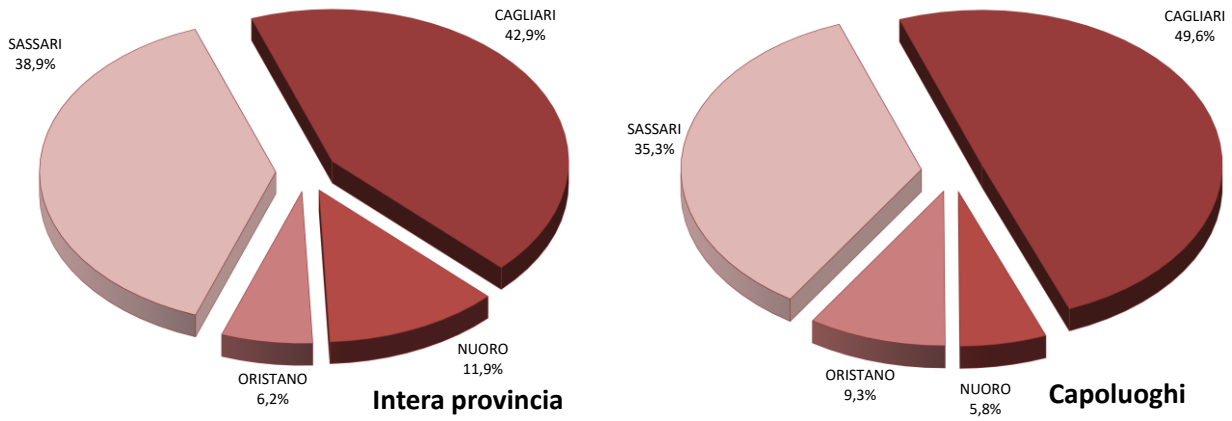


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

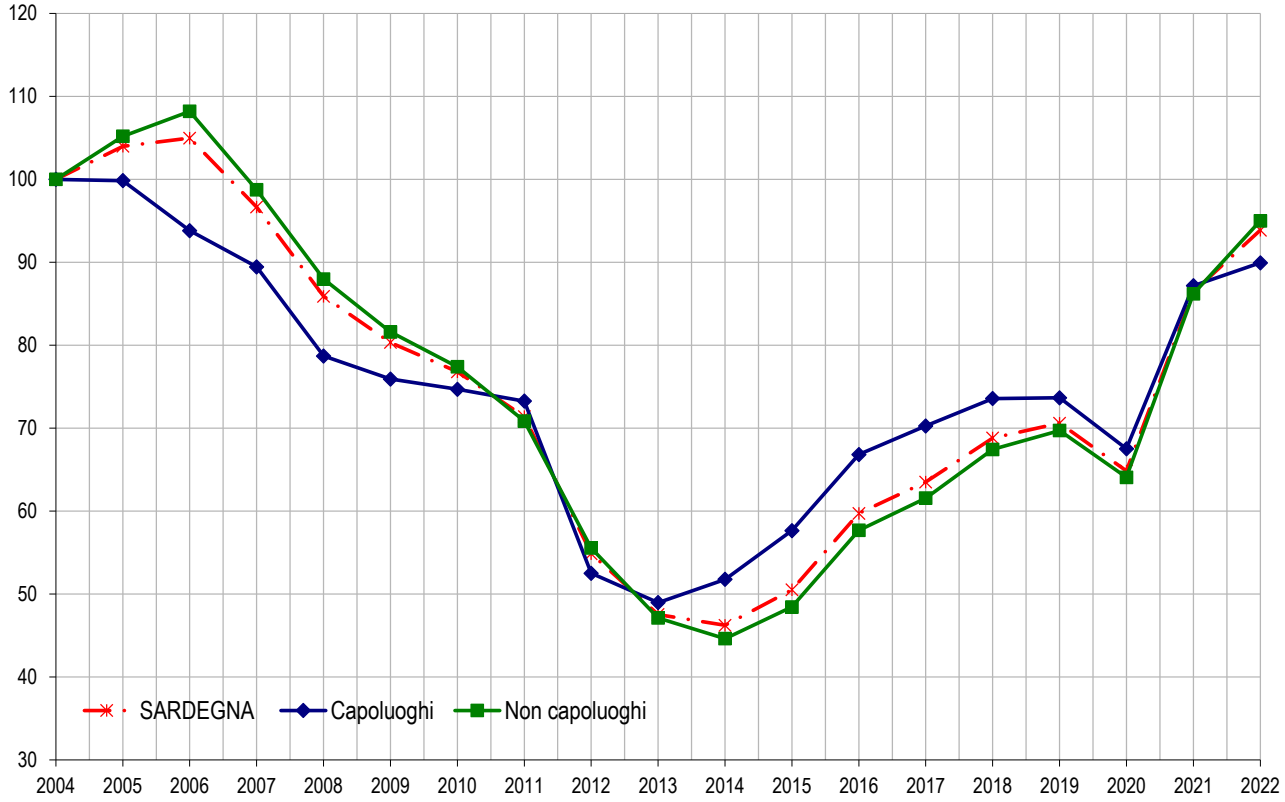


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

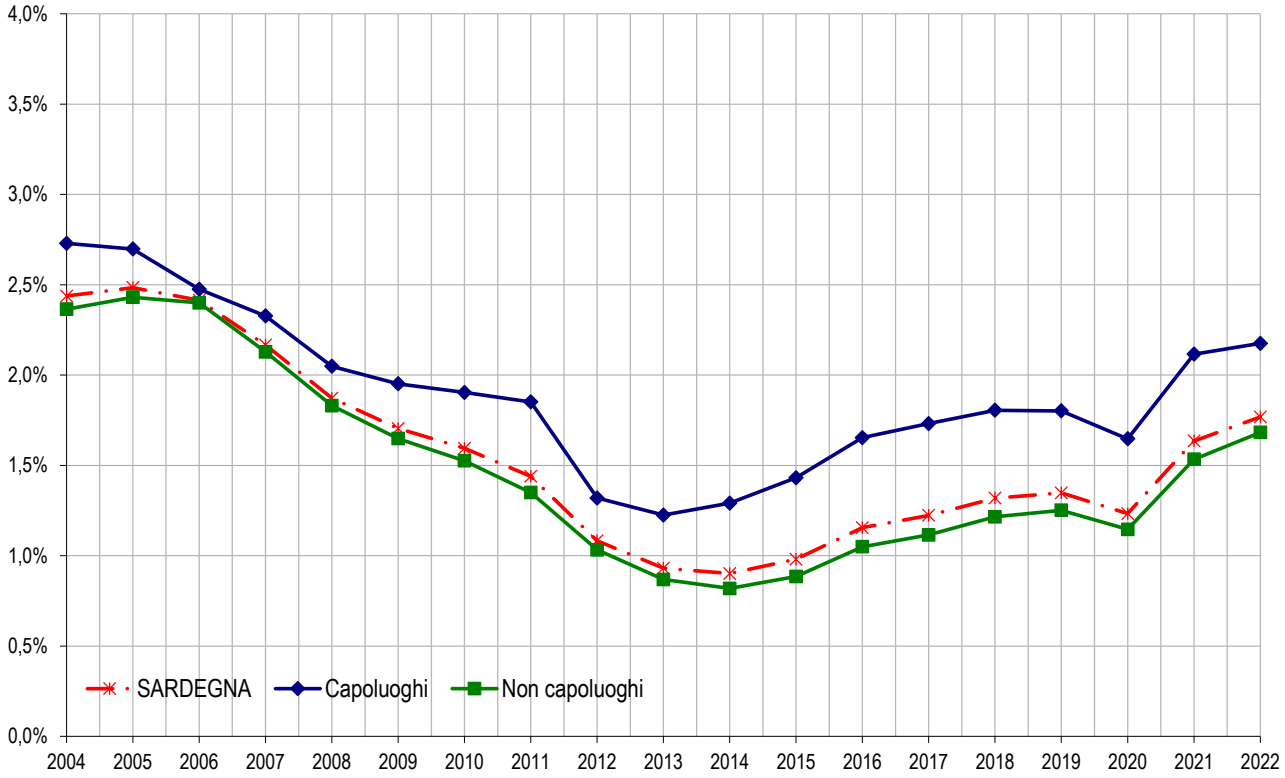


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

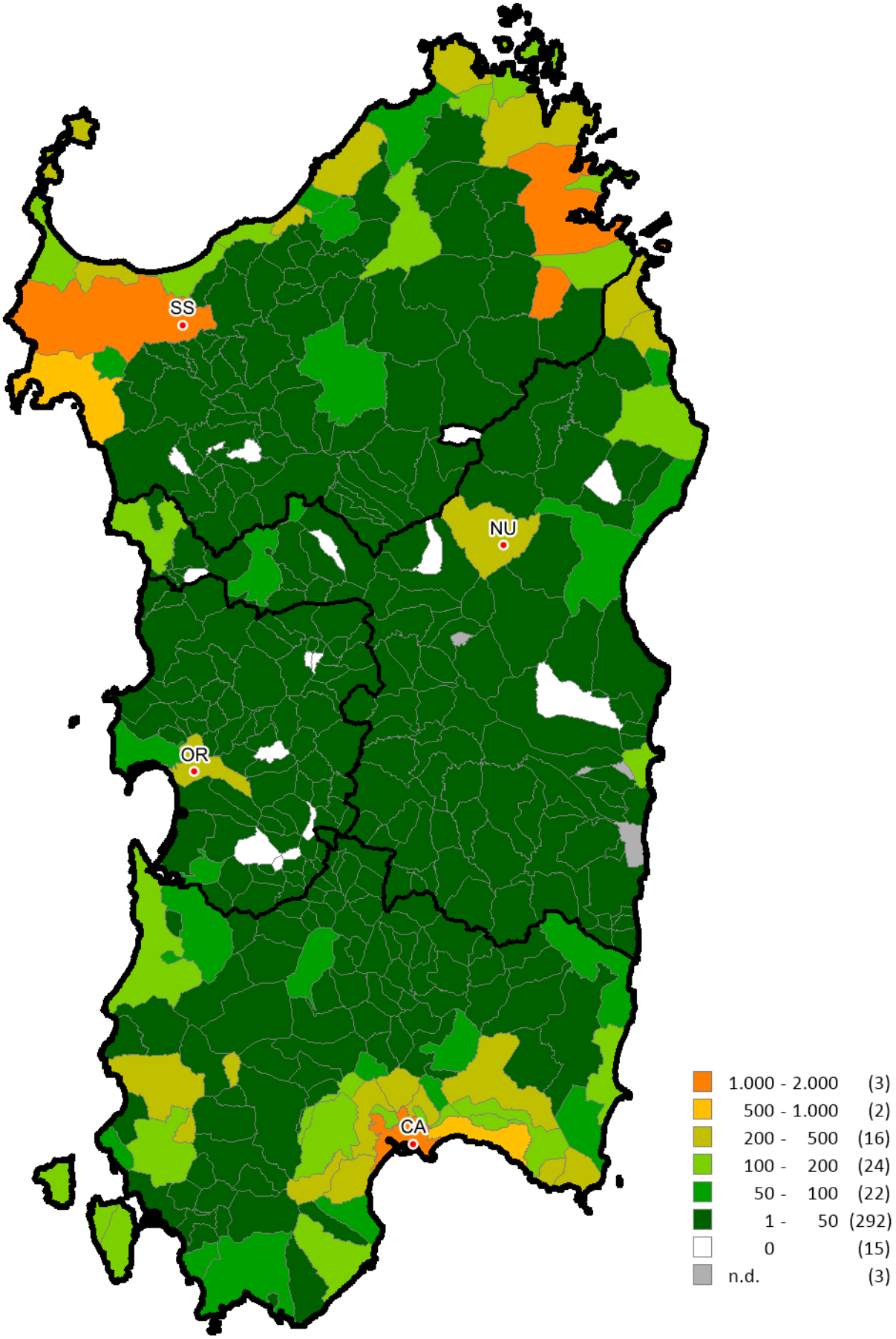
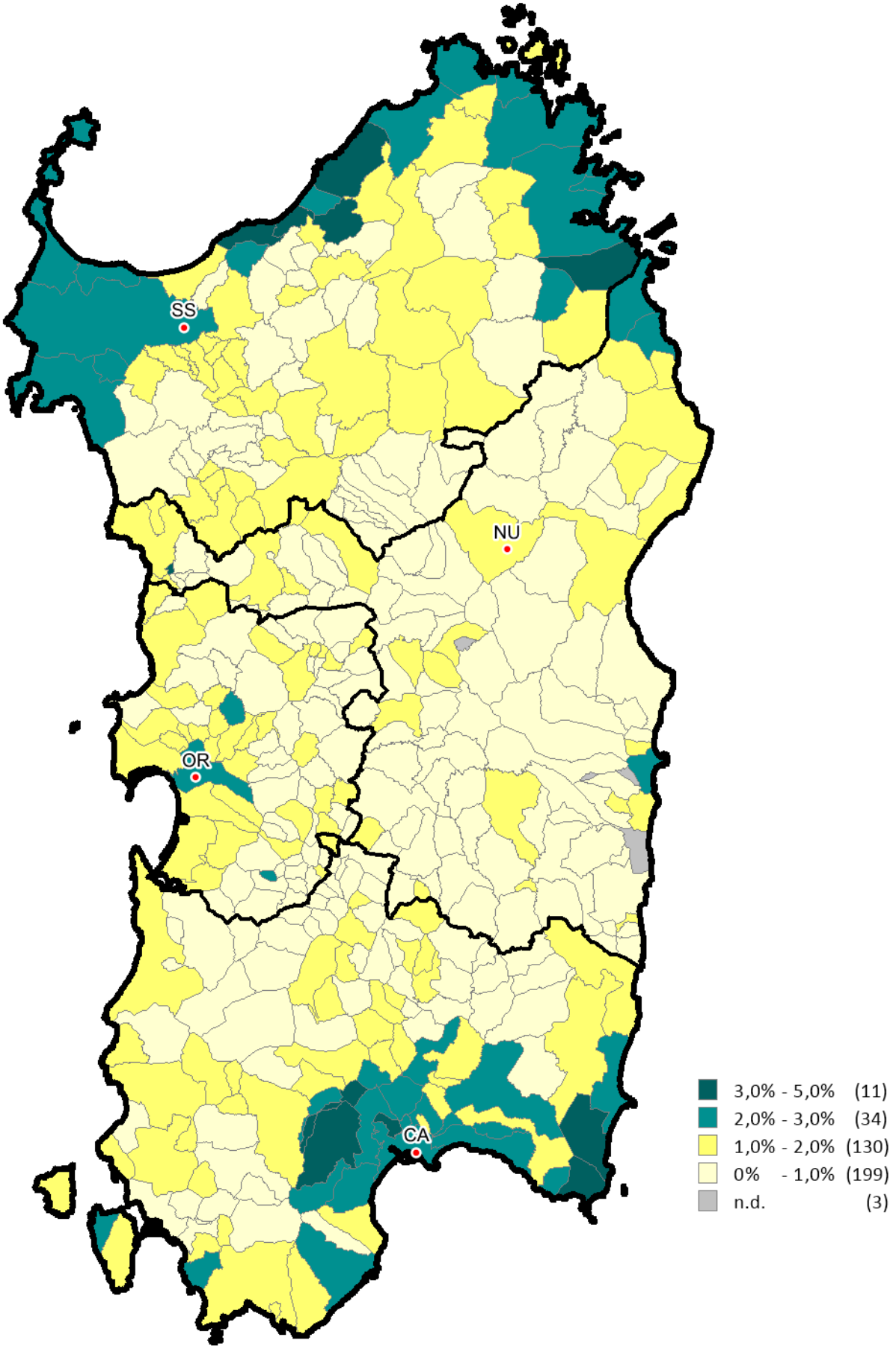


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m² 2022	STN media Differenza m² 2022/21	STN media m² 2022	STN media Differenza m² 2022/21
CAGLIARI	111,5	-0,4	109,0	-0,4
NUORO	108,8	1,8	116,6	1,2
ORISTANO	129,0	2,4	114,8	2,3
SASSARI	98,6	0,2	107,3	-4,9
SARDEGNA	**107,2**	**0,0**	**109,4**	**-1,7**

Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
CAGLIARI	546	2.401	1.938	1.413	1.616	7.914
NUORO	209	775	448	315	455	2.203
ORISTANO	68	238	226	230	390	1.152
SASSARI	1.057	2.534	1.529	995	1.071	7.185
SARDEGNA	**1.880**	**5.948**	**4.140**	**2.953**	**3.532**	**18.453**

Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
CAGLIARI	125	519	550	452	320	1.966
NUORO	14	45	67	55	50	231
ORISTANO	19	112	76	84	77	367
SASSARI	121	342	376	332	226	1.397
SARDEGNA	**279**	**1.017**	**1.069**	**923**	**673**	**3.961**

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
CAGLIARI	10,1%	7,5%	5,0%	5,8%	3,5%	5,9%
NUORO	19,6%	4,5%	1,9%	23,4%	13,2%	9,4%
ORISTANO	-27,3%	3,6%	-4,2%	17,2%	5,4%	2,3%
SASSARI	14,1%	7,8%	16,3%	25,3%	7,6%	12,6%
SARDEGNA	**11,2%**	**7,1%**	**8,0%**	**14,4%**	**6,1%**	**8,6%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
CAGLIARI	-3,9%	-0,5%	9,2%	4,5%	-7,4%	1,7%
NUORO	-7,3%	-20,7%	-0,5%	9,6%	-4,6%	-4,4%
ORISTANO	-25,4%	2,2%	-9,1%	24,8%	-1,5%	1,0%
SASSARI	16,8%	6,7%	10,3%	23,3%	-15,2%	7,4%
SARDEGNA	**1,7%**	**0,9%**	**7,4%**	**12,7%**	**-9,4%**	**3,2%**

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CAGLIARI	1.814	0,1%	1.118	0,7%
NUORO	1.291	-6,9%	1.191	-1,8%
ORISTANO	1.253	2,3%	592	0,4%
SASSARI	1.298	-0,9%	1.756	-0,3%
SARDEGNA	**1.523**	**-0,6%**	**1.290**	**-0,2%**

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

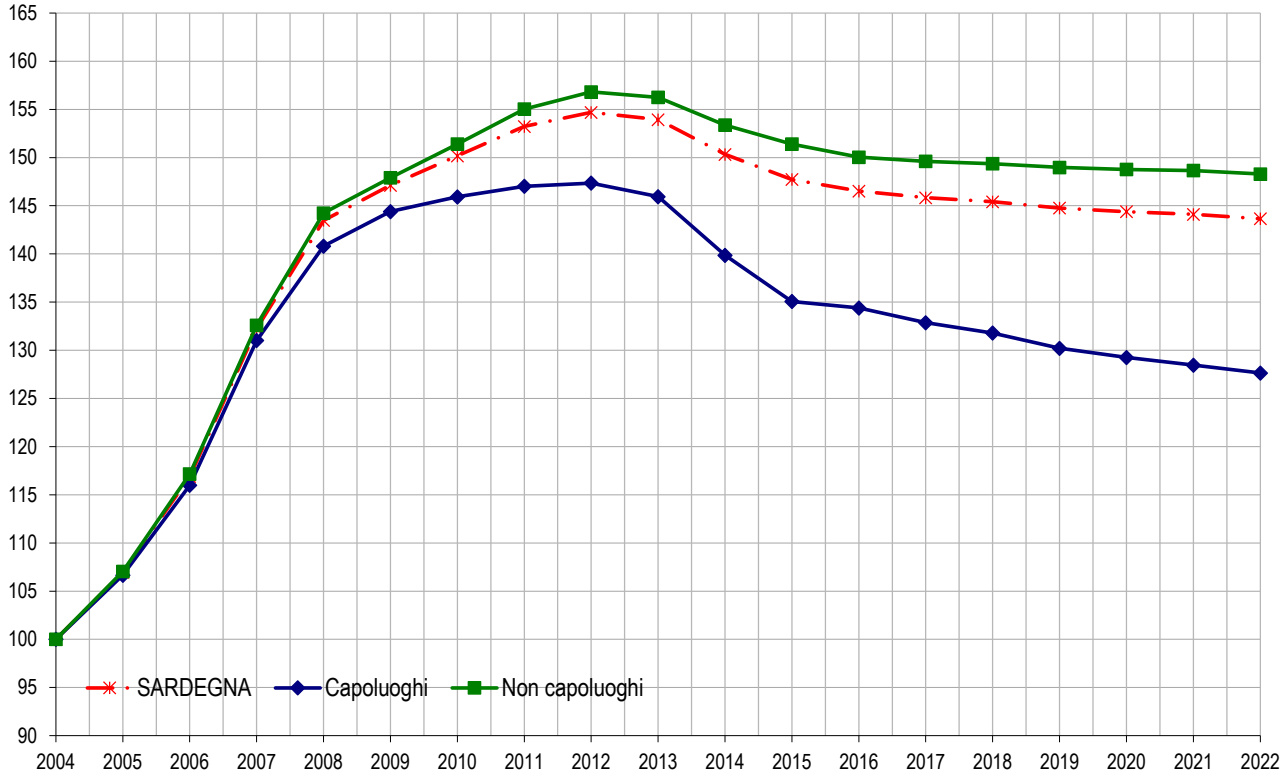
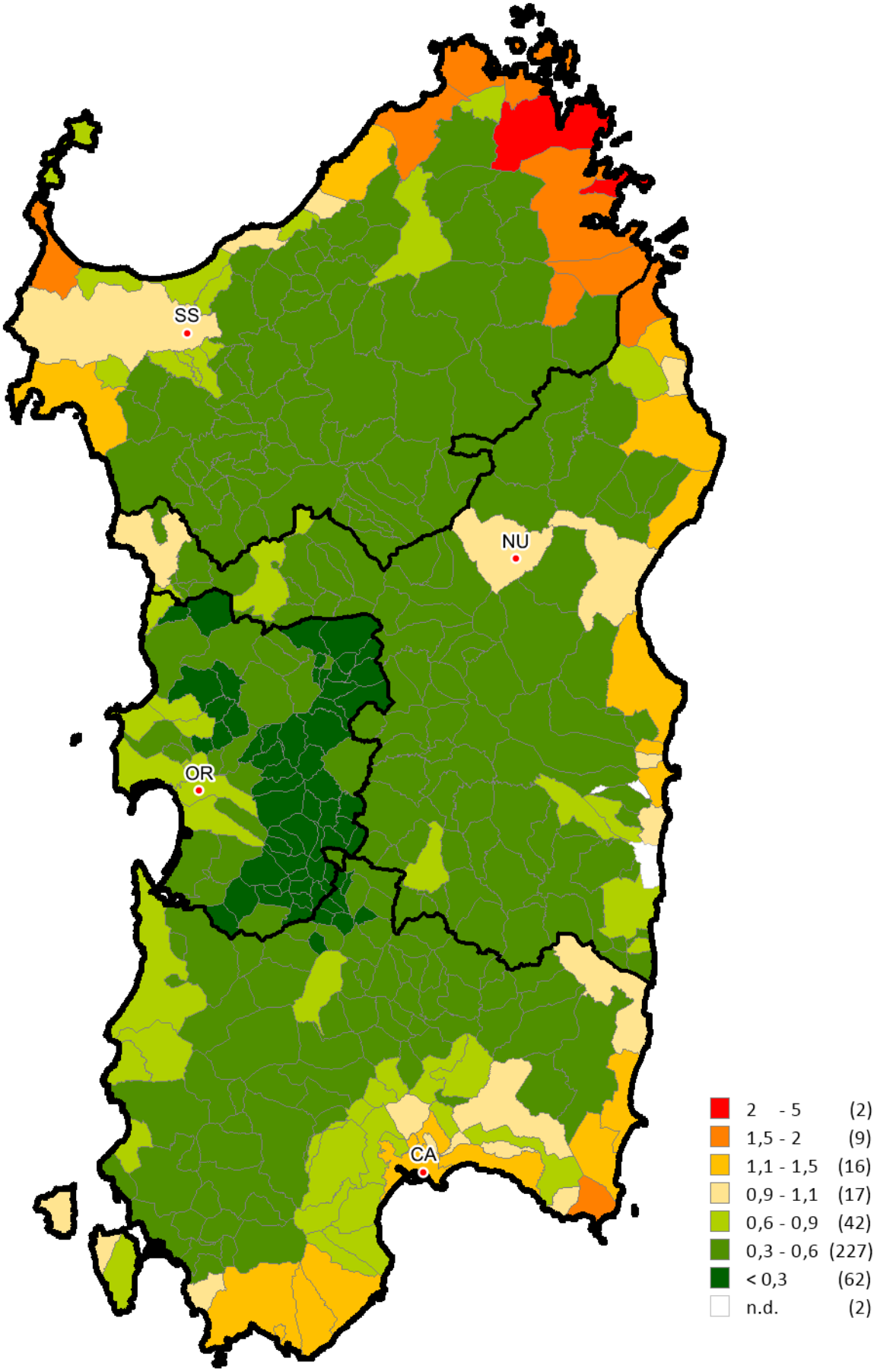


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Cagliari

In questo paragrafo sono analizzati 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 delle transazioni a livello provinciale vicina al 6% rispetto al 2021, valore simile a quello della macroarea "Area urbana cagliaritana" (6,1%), macroarea che rappresenta più di un terzo del mercato provinciale in termini di NTN. Il capoluogo ha una crescita delle transazioni molto inferiore al dato provinciale (1,7%), diminuendo così la sua quota di mercato provinciale. Valori di NTN in forte crescita, con variazioni percentuali in doppia cifra, per tutte le macroaree costiere che comprendono i comuni turistici di maggiore importanza, tranne che la macroarea "Arburese – Monte Linas" che ha una diminuzione delle transazioni nel 2022 rispetto all'anno precedente. L'indice IMI ha superato il 2% nel capoluogo e nelle macroaree "Area urbana cagliaritana", nel "Basso Cixerri" e nel "Sarrabus", quest'ultima si conferma una macroarea con un mercato molto dinamico e con le di quotazioni medie più elevate della provincia.

In Figura 9 sono riportati i grafici della serie storiche del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. I tre grafici mantengono un andamento pressoché parallelo per tutto il periodo osservato, ma nell'ultimo anno (2022) i tre indici convergono al valore 100, cioè il numero di transazioni è pari a quello del 2004, primo anno della serie. Mentre rispetto al 2021 si ha per tutte le aggregazioni una crescita contenuta.

La serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo è rappresenta in Figura 10. Il confronto tra le diverse serie evidenzia una crescita più marcata del capoluogo rispetto alle due altre aggregazioni, con valori dell'IMI più elevati che nel resto della provincia.

I dati riportati nella Tabella 10, quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale, evidenziano una quotazione media provinciale stabile (+0,5%), ma con un andamento disomogeneo nelle diverse macroaree, con variazioni in positivo e in negativo anche se contenute. Otto macroaree hanno quotazioni in crescita, con le percentuali maggiori nel "Sarrabus" (2,7%) e nel "Basso Campidano" (2%). Crescite più contenute nelle altre macroaree, dallo 0,1 all' 1,4 per cento. Si segnalano valori in calo solo nel "Sulcis" (-1,1%) e nella macroarea "Isole e costa del Sulcis".

Dai grafici riportati nella Figura 11, serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si nota una crescita della quotazione media provinciale a partire dal 2019, dovuta principalmente ai comuni non capoluogo, mentre le quotazioni di Cagliari nello stesso periodo sono stabili o in leggera flessione.

La provincia – Cagliari

Figura 8: Macroaree provinciali di Cagliari

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

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ARBURESE - MONTE LINAS	235	-6,4%	1,1%	-0,08	3,0%
AREA URBANA CAGLIARITANA	2.704	6,1%	2,3%	0,12	34,2%
BASSO CAMPIDANO	196	3,3%	1,4%	0,04	2,5%
BASSO CIXERRI	333	12,0%	2,4%	0,24	4,2%
CAGLIARI CAPOLUOGO	1.966	1,7%	2,4%	0,03	24,8%
COSTA SUD	322	23,7%	1,9%	0,35	4,1%
GERREI	37	16,0%	0,6%	0,07	0,5%
IGLESIENTE	352	7,5%	1,3%	0,08	4,4%
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	534	21,0%	1,7%	0,29	6,7%
MARMILLA	84	1,3%	0,8%	0,01	1,1%
MEDIO CAMPIDANO	208	-14,0%	1,0%	-0,17	2,6%
PARTEOLLA	131	8,9%	1,7%	0,13	1,7%
SARRABUS	487	15,0%	2,3%	0,29	6,2%
SULCIS	218	0,1%	1,0%	0,00	2,8%
TREXENTA	109	2,1%	1,0%	0,02	1,4%
CAGLIARI	**7.914**	**5,9%**	**1,9%**	**0,10**	**100,0%**

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

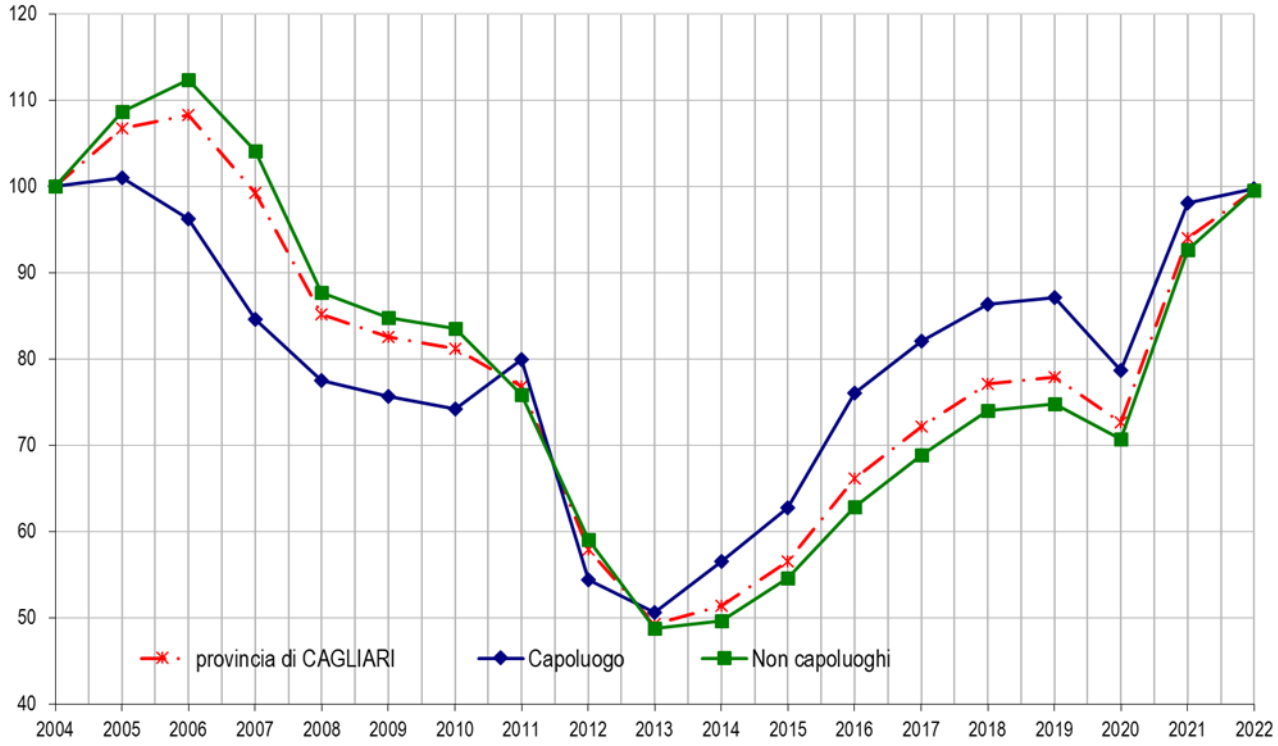


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

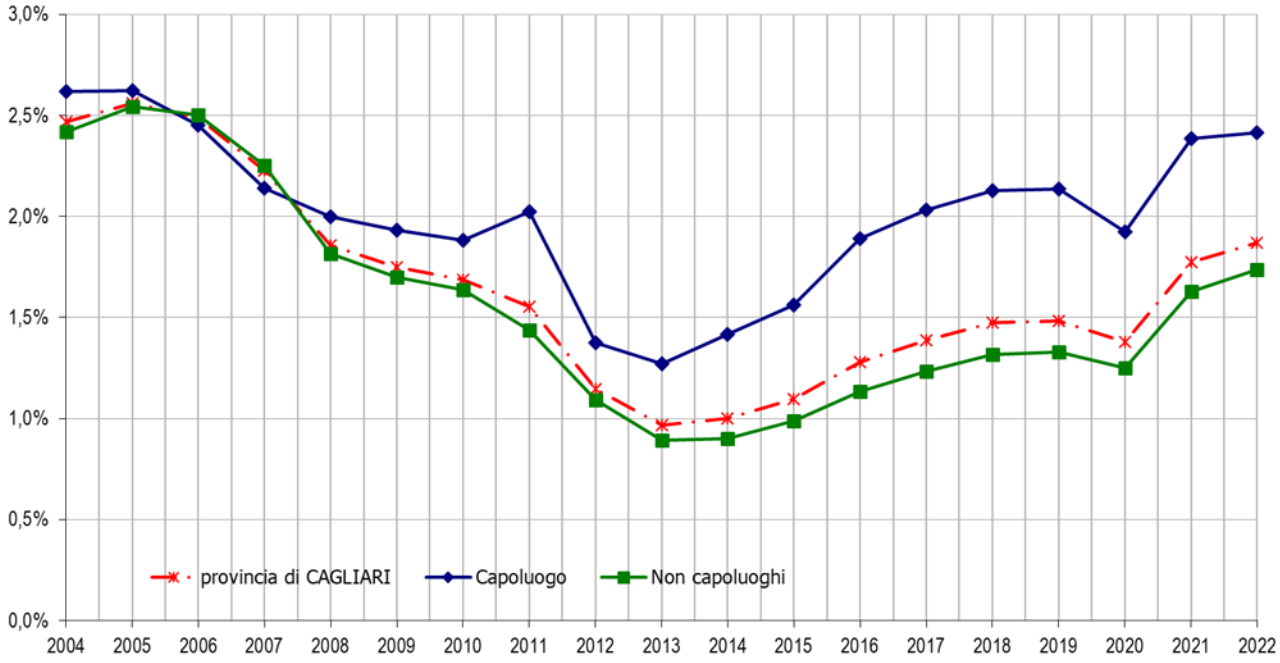
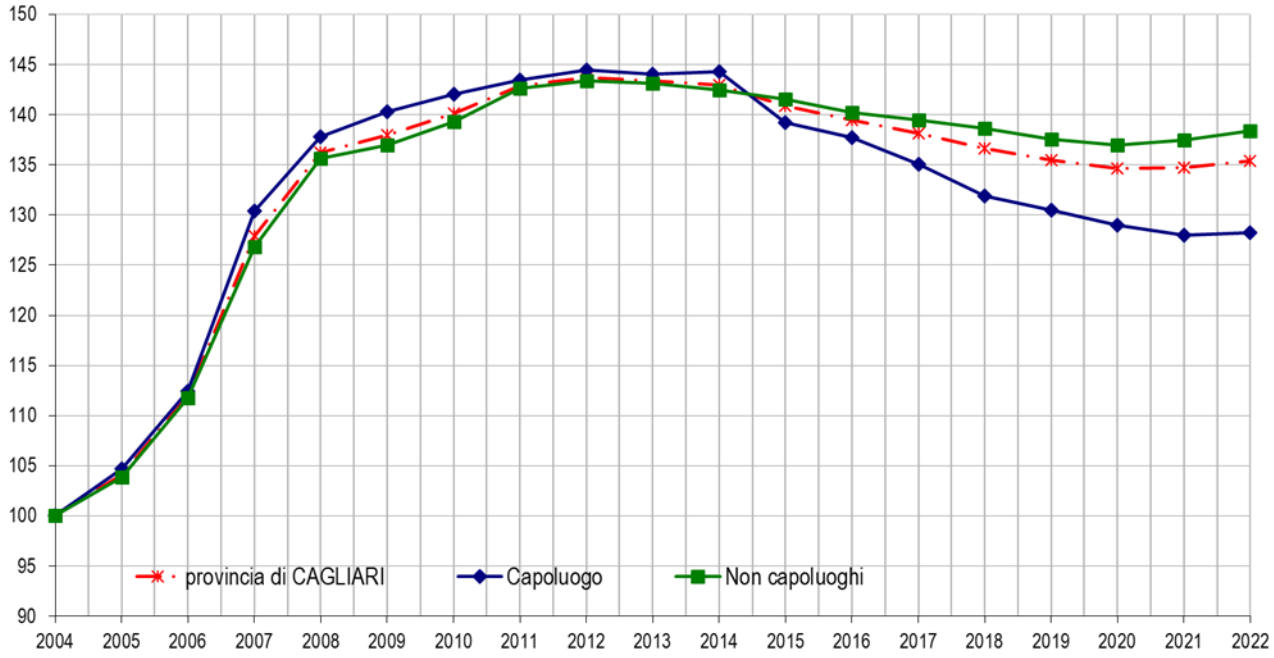


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

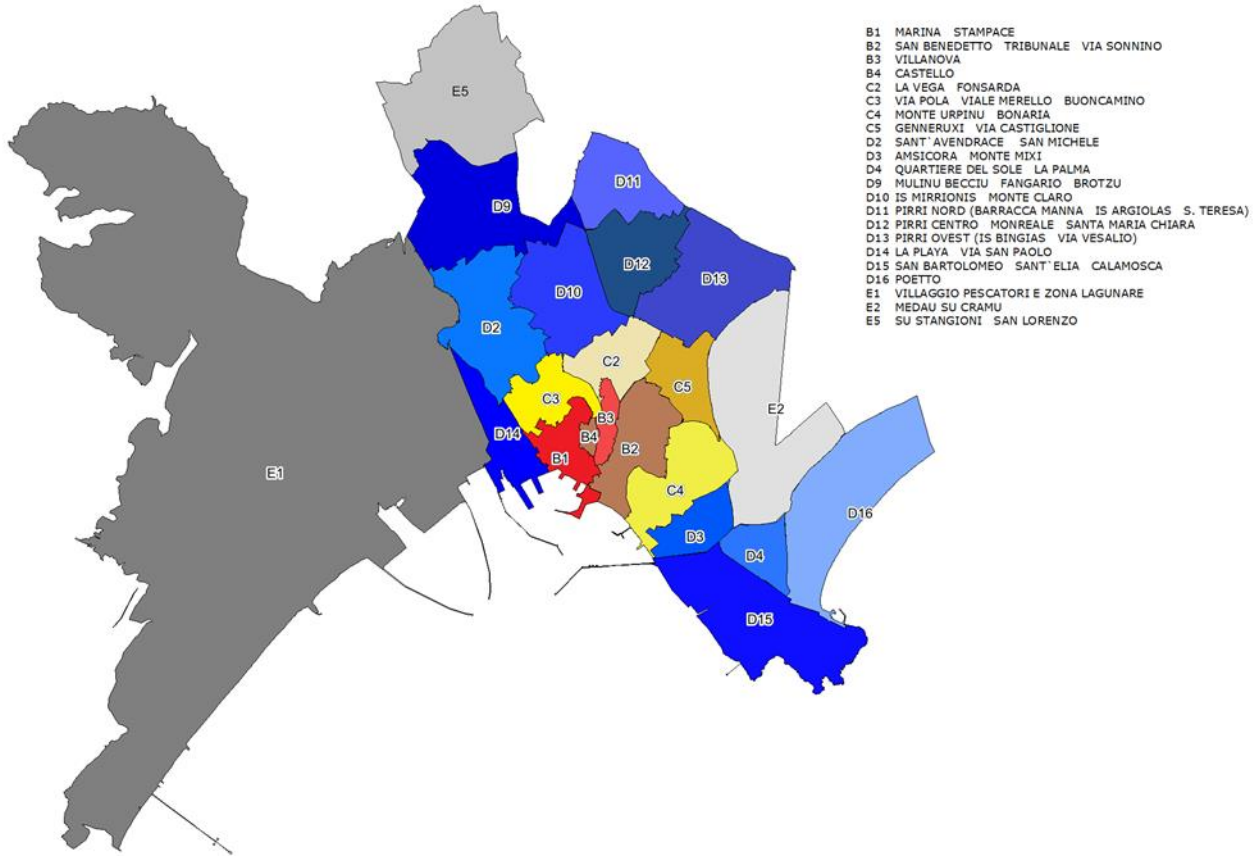
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ARBURESE - MONTE LINAS	738	0,0%
AREA URBANA CAGLIARITANA	1.419	0,6%
BASSO CAMPIDANO	832	2,0%
BASSO CIXERRI	853	1,4%
CAGLIARI CAPOLUOGO	1.814	0,1%
COSTA SUD	1.654	0,1%
GERREI	531	0,0%
IGLESIENTE	821	0,8%
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	1.152	-0,4%
MARMILLA	487	0,0%
MEDIO CAMPIDANO	694	1,4%
PARTEOLLA	865	-0,2%
SARRABUS	1.828	2,7%
SULCIS	660	-1,1%
TREXENTA	580	0,0%
CAGLIARI	**1.251**	**0,5%**

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 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 zone omogenee. Nella stessa tabella sono riportate la quotazione media e la variazione annua per ciascuna zona omogenea.

Dalla lettura dei dati relativi alle transazioni (NTN) si rileva una crescita modesta del dato complessivo della città (1,7%). Relativamente alle zone maggiormente dinamiche, si segnalano due zone in calo, B1 e D12, e cinque in crescita, tra esse un forte aumento delle transazioni si è verificato nelle zone periferiche D2 "Sant'Avendrace - San Michele" e D10 "Is Mirrionis - Monte Claro ", e in quella semicentrale C5 "Genneruxi – via Castiglione".

Nella stessa tabella si rileva che la zona con il maggior IMI è la zona B4 "Castello" (4%), seguita dalla zona C5 "Genneruxi – via Castiglione" e dalla B1 "Stampace – Marina", con il 2,83%, che comprende altri due quartieri del centro storico di Cagliari. Tra le altre zone che superano il valore medio della città (2,42%) ci sono la zona B3 "Villanova", che completa le zone appratenti al centro storico, la D12 (2,73%) e le zone semicentrali C2 (2,75%) e C4 (2,7%).

Analizzando le quotazioni si osserva che sette zone hanno valori in aumento, la crescita più elevata si rileva nella zona B1 seguita dalla D4, zona periferica ma con all'interno localizzazioni di pregio. Quotazioni in leggera flessione, sotto il punto percentuale, in quattro zone tranne che nella zona B4 dove il calo è stato del 1,4%.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo. Come nello scorso anno le zone con il maggior numero di transazioni sono la zona B2 e la zona D12 che rientrano nell'intervallo 200-500 NTN. Tra le zone che comprendono i quartieri storici nella fascia centrale 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, mentre la zona D12 evidenzia un mercato più dinamico essendo compresa nella classe 200 – 500. Le zone della fascia semicentrale ricadono tutte nell'intervallo tra 100 e 200 transazioni normalizzate tranne la zona C3 che si colloca nella fascia inferiore.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo. La mappa evidenzia una sostanziale uniformità del mercato rispetto a questo parametro, con il valore dell'IMI compreso tra il 2% e il 3% nella gran parte delle zone. L'unica zona con un IMI superiore al 3% è la zona B4, che ha uno stock immobiliare inferiore alle altre zone della città con un mercato sufficientemente dinamico. Tra queste si segnalano per un valore tra l'1 e il 2% la zona D9 e la zona D13.

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. Dall'esame della mappa si nota che nella fascia centrale le zone con il differenziale più elevato sono la B1 "Stampace – Marina" e la B4 "Castello", che ha anche il valore dell'IMI più alto della città, come detto in precedenza. Tra le zone con il differenziale compreso tra 1,1 e 1,5 ci sono: le zone semicentrali C4 "Monte Urpinu – Bonaria" e C5 "Genneruxi – Via castiglione" e nella fascia periferica la D16 "Poetto" e la zona D4 "Quartiere del Sole – La Palma".

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	MARINA - STAMPACE	134	-11,5%	2,83%	2.150	2,4%
B2	SAN BENEDETTO - TRIBUNALE - VIA SONNINO	320	10,9%	2,43%	1.942	0,9%
B3	VILLANOVA	82	-2,8%	2,48%	1.750	0,0%
B4	CASTELLO	51	-6,5%	4,00%	1.800	-1,4%
C2	LA VEGA - FONSARDA	129	3,8%	2,75%	1.858	0,0%
C3	VIA POLA - VIALE MERELLO - BUONCAMINO	62	17,1%	2,20%	2.000	0,0%
C4	MONTE URPINU - BONARIA	109	-0,3%	2,70%	2.125	0,0%
C5	GENNERUXI - VIA CASTIGLIONE	134	61,5%	2,95%	2.183	-0,8%
D10	IS MIRRIONIS - MONTE CLARO	160	13,0%	2,43%	1.692	-0,5%
D11	PIRRI NORD (BARRACCA MANNA - IS ARGIOLAS - S. TERESA)	74	4,7%	2,25%	1.633	0,5%
D12	PIRRI CENTRO - MONREALE - SANTA MARIA CHIARA	224	-3,7%	2,73%	1.663	-0,7%
D13	PIRRI OVEST (IS BINGIAS - VIA VESALIO)	68	-40,6%	1,90%	1.800	0,2%
D14	LA PLAYA - VIA SAN PAOLO	3	-	1,14%	1.350	0,0%
D15	SAN BARTOLOMEO - SANT'ELIA - CALAMOSCA	2	-75,0%	0,12%	1.513	0,0%
D16	POETTO	2	-22,3%	0,46%	2.583	0,0%
D2	SANT'AVENDRACE - SAN MICHELE	196	14,4%	2,47%	1.556	-0,4%
D3	AMSICORA - MONTE MIXI	77	-14,4%	2,31%	1.950	0,6%
D4	QUARTIERE DEL SOLE - LA PALMA	64	12,6%	2,32%	2.100	1,2%
D9	MULINU BECCIU - FANGARIO - BROTZU	47	44,4%	1,55%	1.463	0,9%
E1	VILLAGGIO PESCATORI E ZONA LAGUNARE	0	-	0,25%	750	0,0%
E2	MEDAU SU CRAMU	1	0,0%	0,76%	1.050	0,0%
E5	SU STANGIONI - SAN LORENZO	0	-	0,00%	-	-
	nd	27	-	-	-	-
	CAGLIARI	**1.966**	**1,7%**	**2,42%**	**1.835**	**0,2%**

Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

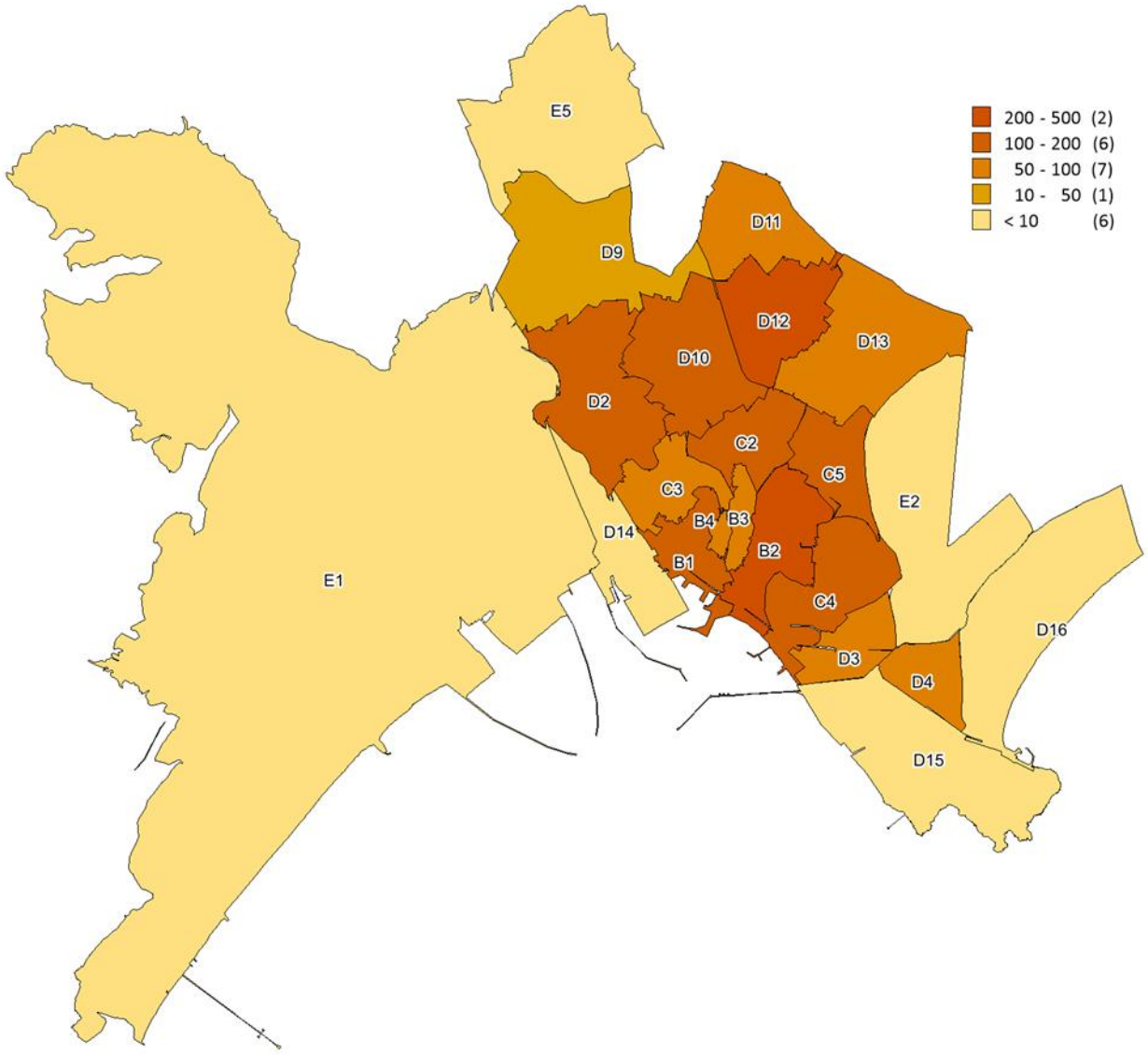


Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

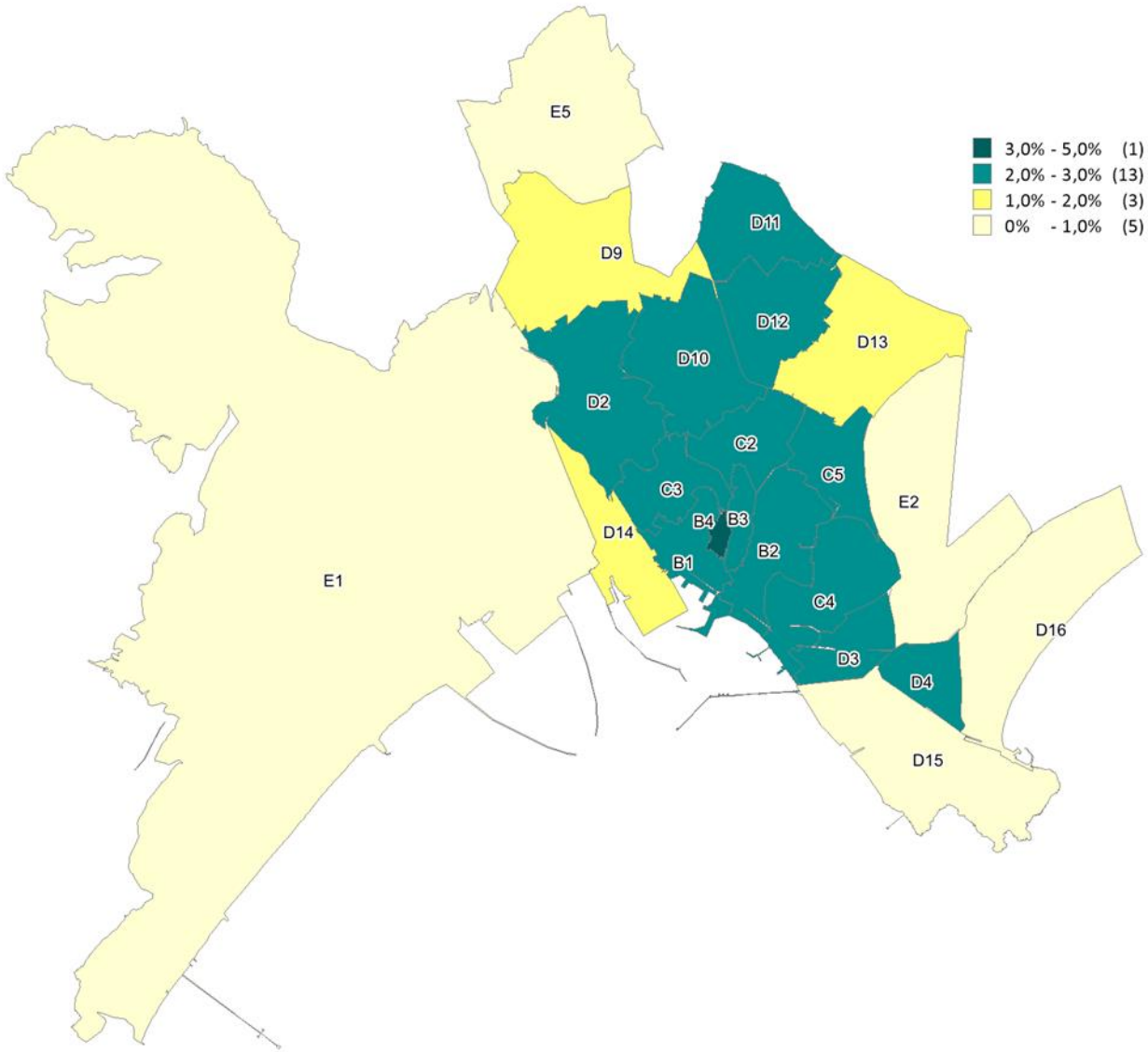
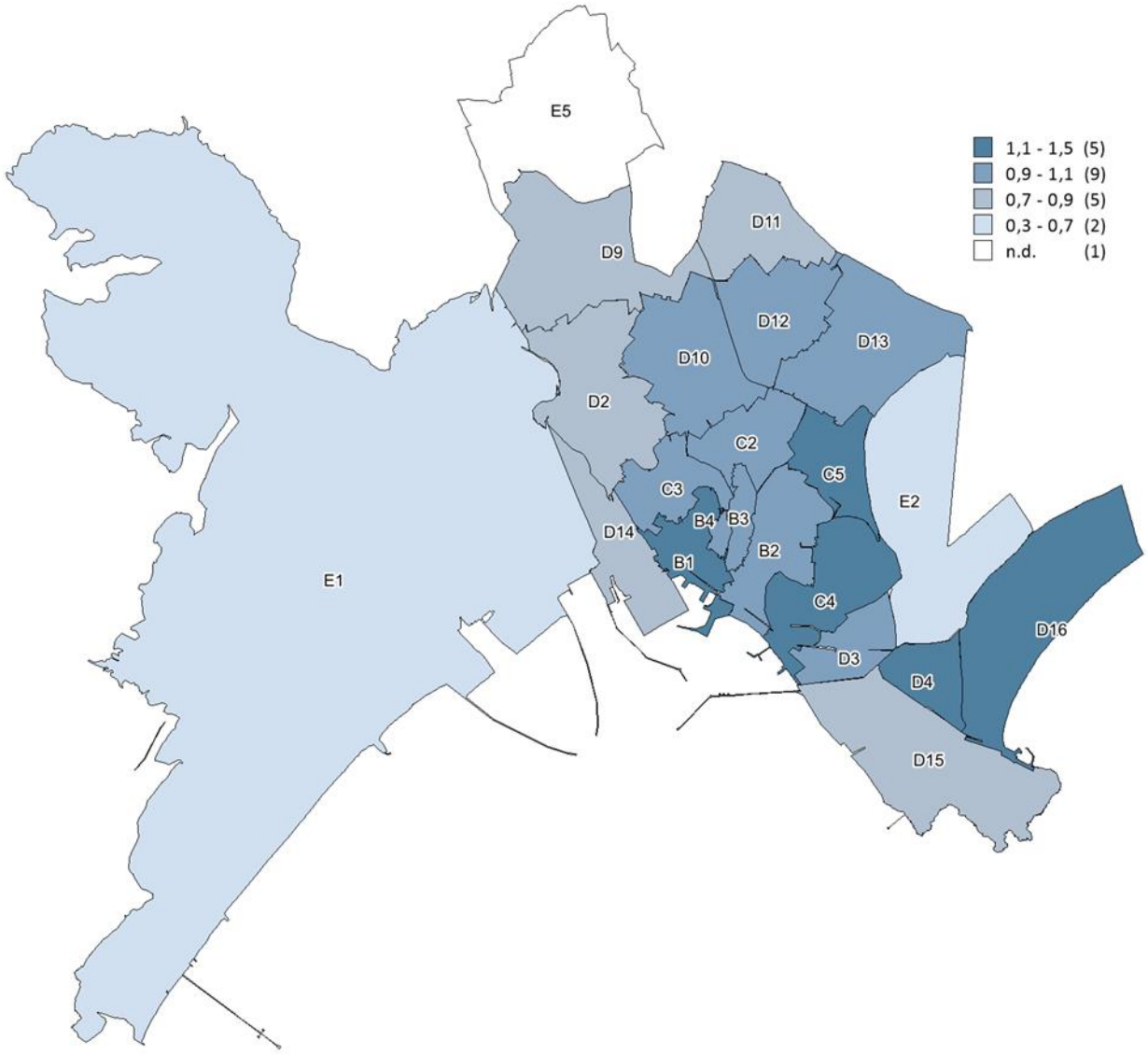


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Nuoro

In questo paragrafo sono analizzati 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).

In Tabella 12 si evidenzia come il numero delle transazioni normalizzate sia in crescita ovunque tranne nel Sarcidano in cui vi è un rilevante calo (-21,7%) e a Nuoro Capoluogo dove il decremento è molto più contenuto (-4,4%). Nelle restanti nove macroaree il dato delle transazioni è in aumento in modo sensibile con addirittura 7 macroaree su 9 in cui questa crescita è sopra il 10%. Non si rilevano cambiamenti rilevanti nella quota di NTN per macroarea rispetto all'anno precedente, se non nelle due macroaree in controtendenza nel territorio (Nuoro capoluogo e Sarcidano).

In Figura 17 "serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" si nota proprio il cambio di passo nelle NTN del capoluogo dal 2021, in cui era al di sopra come andamento percentuale rispetto a non capoluogo, ad oggi. Per la prima volta il numero indice NTN nel 2022 risulta più basso nel capoluogo che nel resto del territorio.

La Figura 18 "serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" mostra come la vivacità relativa rispetto allo stock sia in declino nel capoluogo ed in crescita, seppur allentata rispetto allo scorso anno, nel resto del territorio.

In Tabella 13 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale", le quotazioni medie si attestano intorno ai 1.201 €/mq come valore provinciale, in leggero calo rispetto all'anno precedente. Nelle singole macroaree riscontriamo dati positivi per Bassa Baronia e Costa Orientale, in calo per tutti gli altri.

Il valore delle quotazioni in calo, nel caso specifico, non deve far pensare ad un generale deprezzamento degli immobili in provincia di Nuoro. Si tratta infatti di quotazioni medie su tutte le tipologie di residenziale venduto. Nello specifico, questa diminuzione è dovuta talora ai maggiori scambi di abitazioni, anche civili, con delle condizioni manutentive peggiori dell'ordinario anche quantunque non classificabili come scarse. Questo maggiore interesse verosimilmente è stato stimolato dagli incentivi statali sulle ristrutturazioni nel periodo in esame.

L'Osservatorio ha registrato questa dinamica, che ha fatto talora diminuire il valore minimo quotato, di conseguenza il valore della quotazione media del residenziale è diminuito ma si rimanda alla lettura dei valori OMI specifici di ogni tipologia, reperibili on line sul sito dell'Agenzia, per meglio comprendere i risultati delle indagini dell'Osservatorio nel dettaglio.

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 dipenda dalla forte componente delle NTN sul territorio non capoluogo che hanno tenuto meglio come quotazioni rispetto al capoluogo dove infatti il numero indice delle quotazioni è in calo.

N.B.: In termini di quotazioni è necessario ricordare che la quotazione relativa ai capoluoghi nella Tabella 13 è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune e differisce da quella presente all'interno dell'approfondimento del comune - capoluogo di Provincia (Tabella 14), che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota non associabile.

La provincia – Nuoro

Figura 16: Macroaree provinciali di Nuoro

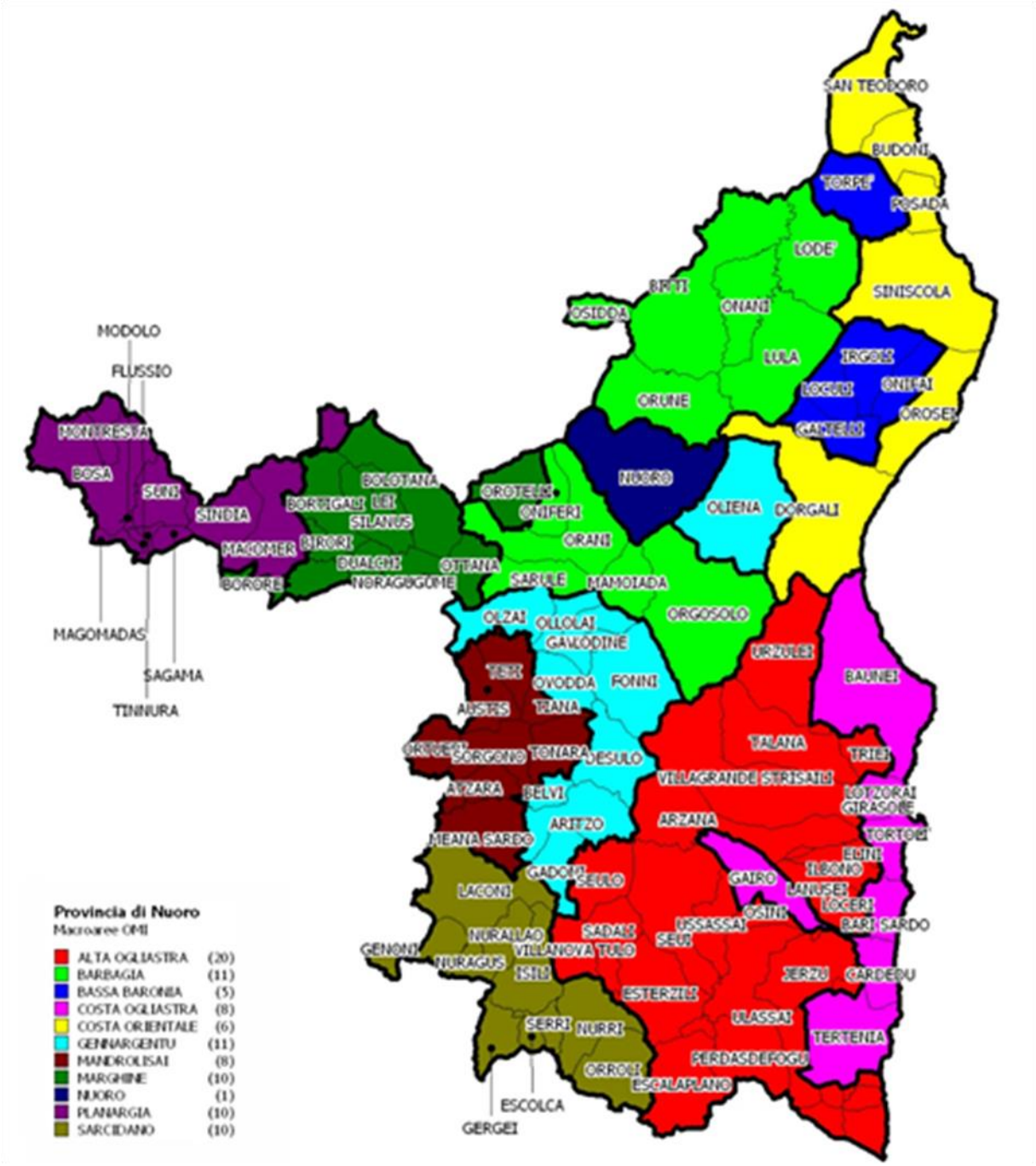


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTA OGLIASTRA	152	15,0%	0,6%	0,08	6,9%
BARBAGIA	66	3,5%	0,5%	0,01	3,0%
BASSA BARONIA	46	28,9%	0,9%	0,20	2,1%
COSTA OGLIASTRA	283	8,1%	1,3%	0,09	12,9%
COSTA ORIENTALE	960	10,9%	2,0%	0,18	43,6%
GENNARGENTU	83	26,3%	0,6%	0,12	3,8%
MANDROLISAI	48	21,5%	0,6%	0,11	2,2%
MARGHINE	58	19,0%	0,6%	0,10	2,6%
NUORO CAPOLUOGO	231	-4,4%	1,3%	-0,07	10,5%
PLANARGIA	213	19,2%	1,3%	0,21	9,7%
SARCIDANO	62	-21,7%	0,7%	-0,19	2,8%
NUORO	**2.203**	**9,4%**	**1,2%**	**0,10**	**100,0%**

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

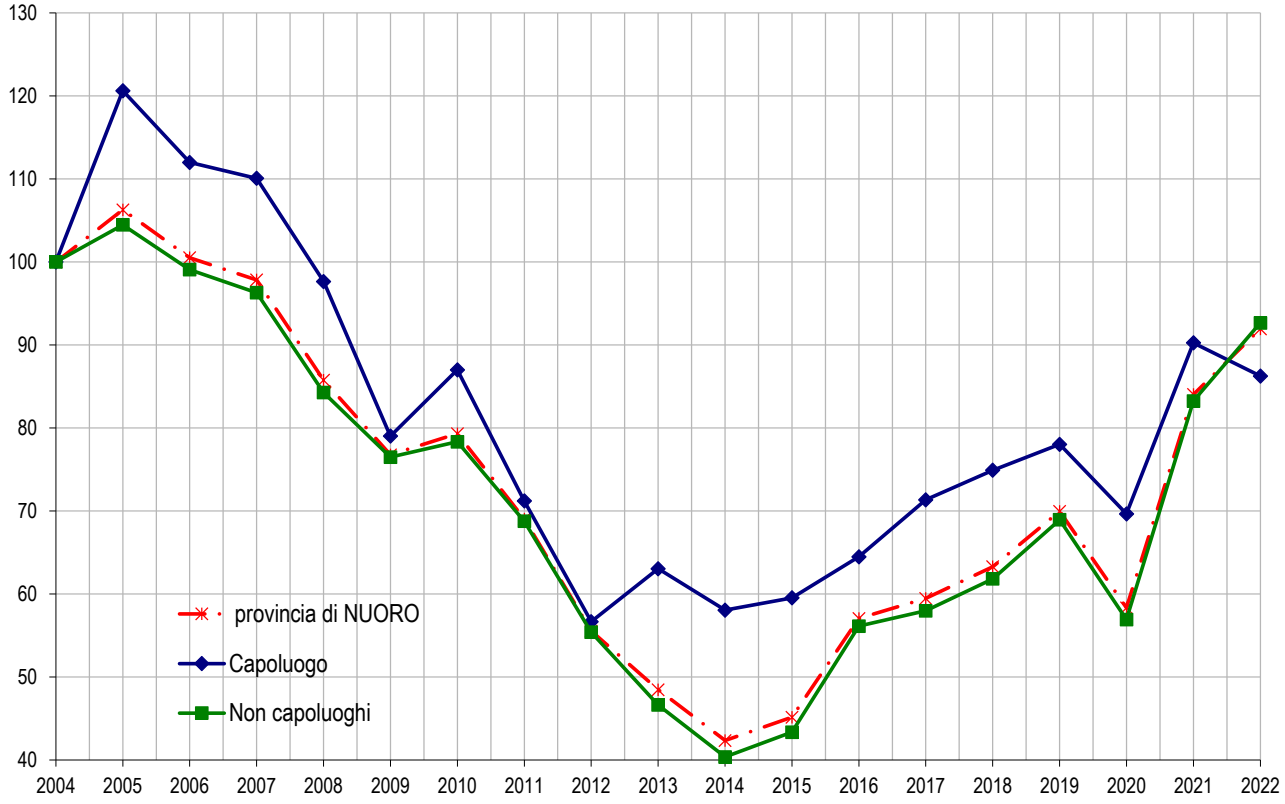


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

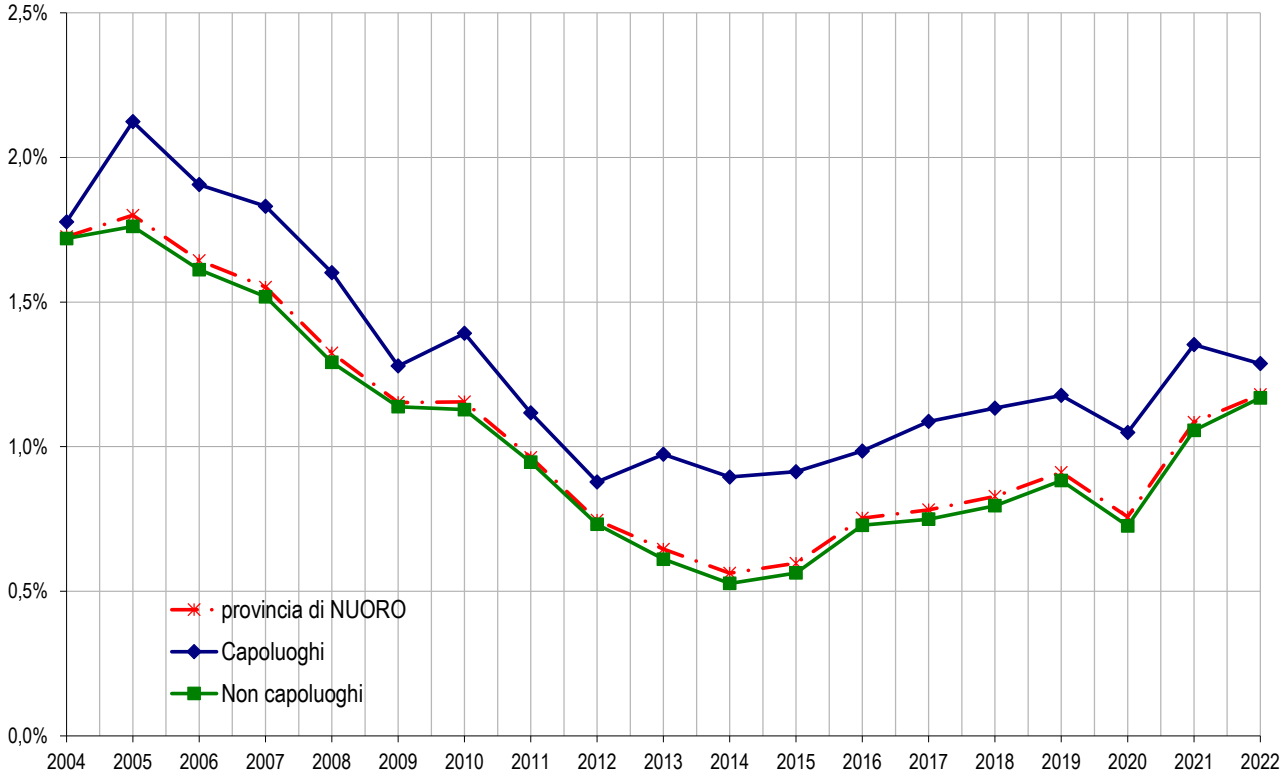
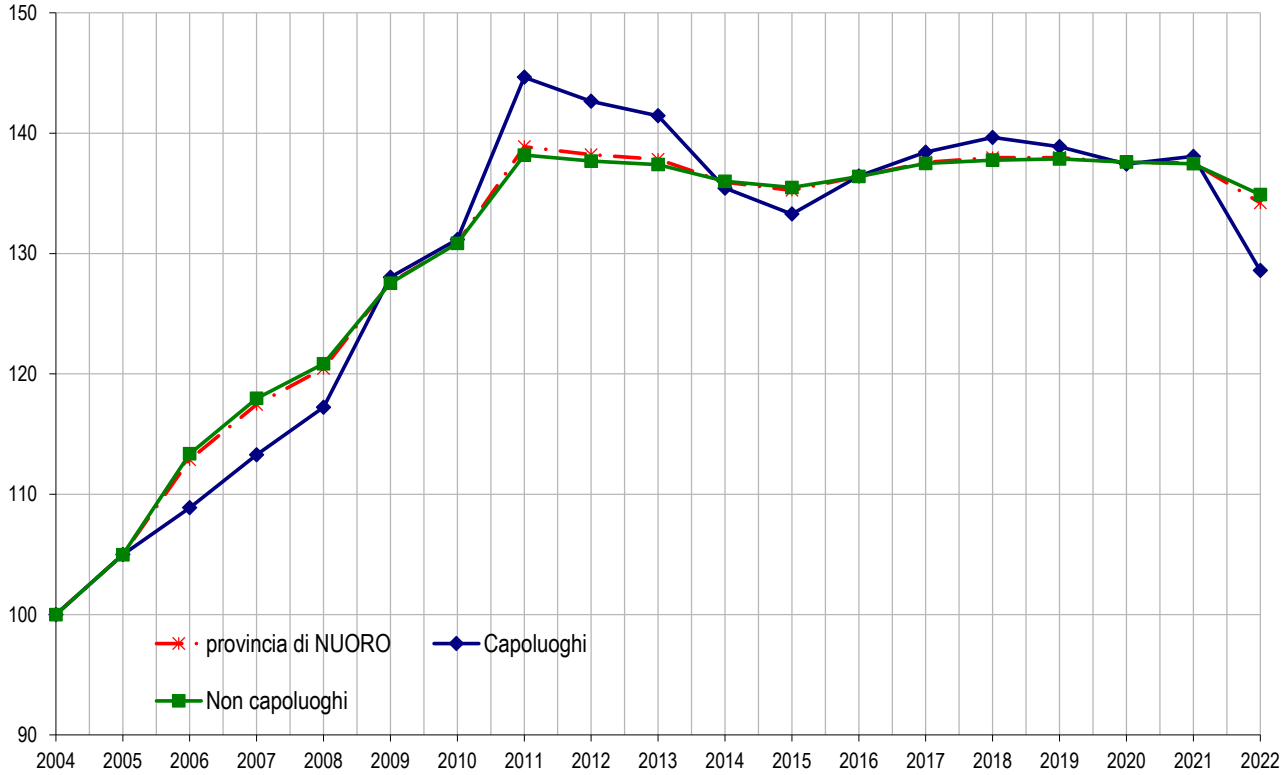


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTA OGLIASTRA	708	-5,1%
BARBAGIA	694	-5,7%
BASSA BARONIA	797	2,1%
COSTA OGLIASTRA	1.527	-0,9%
COSTA ORIENTALE	1.885	0,4%
GENNARGENTU	737	-6,5%
MANDROLISAI	726	-4,8%
MARGHINE	686	-7,2%
NUORO CAPOLUOGO	1.291	-6,9%
PLANARGIA	1.121	-3,8%
SARCIDANO	716	-4,4%
NUORO	**1.201**	**-2,4%**

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 nelle zone B1 centro (+2,6%) e C1 semicentrale (+1,8%) e una stazionarietà della zona OMI D1 periferia, le altre due zone OMI in cui non ci sono mai scambi rilevanti registrano dati quasi nulli.

All'interno del capoluogo osserviamo la flessione di tutte le quotazioni, in particolare nella zona B – centro, anche in questo caso, verosimilmente, prodotta da un maggiore scambio di beni in stato manutentivo peggiore e quindi più appetibili in questo periodo di incentivi edilizi alla ristrutturazione e alla riqualificazione energetica.

L'intensità di mercato maggiore si rileva nella zona semicentrale con l'1,75% e centrale con l'1,46%.

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuoro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRO	28	2,6%	1,46%	1.456	-19,9%
C1	SEMICENTRALE	80	-4,3%	1,77%	1.409	-2,7%
D1	PERIFERIA	113	-3,9%	1,13%	1.320	-8,3%
E1	ZONA INDUSTRIALE PRATO SARDO -	0	-	0,00%		
E3	PREDAS ARBAS - CORTE	1	-64,8%	0,85%	825	-4,3%
R1	COLTURA INTENSIVA CHE INTERESSA L'INTERO TERRITORIO COMUNALE PREV.COLLINARE,LOC.LOLLOVE,MARRERI,S'ARENARZU,PALA DECASTEDDU,GRUMENE	0	-100,0%	0,00%	-	-
	nd	9	-	-	-	-
	NUORO	**231**	**-4,4%**	**1,29%**	**1.327**	**-8,4%**

FOCUS provinciale - Oristano

In questo paragrafo sono analizzati 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).

Le variazioni annue per macroarea provinciale delle compravendite residenziali sono riportate nella Tabella 15 . Il dato complessivo è pari a 1152 NTN, con una crescita media rispetto al 2021 del 2,3%. Oristano capoluogo è la principale macroarea (367 NTN) con quota di mercato è pari al 31,9%.

Il quadro delle variazioni percentuali è variegato. La Tabella 16 illustra il numero totale delle NTN anno 2022 e la relativa variazione percentuale 2022/21. Il segno positivo caratterizza in particolare le macroaree del Montiferru – Nord Oristanese +12,8% con 140 NTN, del Campidano Destra Tirso con +8,1% e del Campidano Sinistra Tirso con +5,5%. Il segno negativo si riscontra nel Barigadu – Grighine – Alto Oristanese con un considerevole calo del 10,1% seguito dalla macrozona Arci – Sud Oristanese con -8,2%.

Nelle macroaree di Oristano capoluogo, del Campidano destra Tirso e del Campidano sinistra Tirso si rileva la più alta densità immobiliare residenziale in cui si concentra la principale fetta del volume delle compravendite del territorio provinciale (68,1%), in aumento rispetto al dato precedente. Per quanto riguarda l'Indice IMI 2020 il dato più alto si rileva ad Oristano capoluogo (2,1%), quello più basso nelle macroaree Barigadu – Grighine – Alto Oristanese e Arci – Sud Oristanese. Il dato provinciale IMI 2022 vede un incremento pari all'1,2%.

Nella Tabella 16 sono riepilogate le quotazioni medie su metro quadro e le variazioni percentuali 2022 su base 2021. Nella macroarea Oristano Capoluogo l'importo medio è pari a 1.253 €/mq. in cui si riscontra inoltre l'incremento più alto tra le varie macrozone (+2,3%) in rapporto al 2020. Si segnalano, tra i vari dati positivi, quello della macroarea Guilcier Centrale con +2,1%, quello del Campidano Destra Tirso, +0,8% e del +0,4% dell'Arci – Sud Oristanese e del Barigadu – Grighine – Alto Oristanese. La quotazione media della provincia risulta pari a 717 €/mq. rispetto al 2021 (+1,1%).

I dati analizzati evidenziano un andamento del mercato residenziale immobiliare della provincia di Oristano in leggera crescita sia per quanto riguarda il volume delle compravendite, sia per quanto riguarda le quotazioni medie. Continua quindi la tendenza positiva che ha caratterizzato il 2021.

La provincia – Oristano

Figura 20: Macroaree provinciali di Oristano

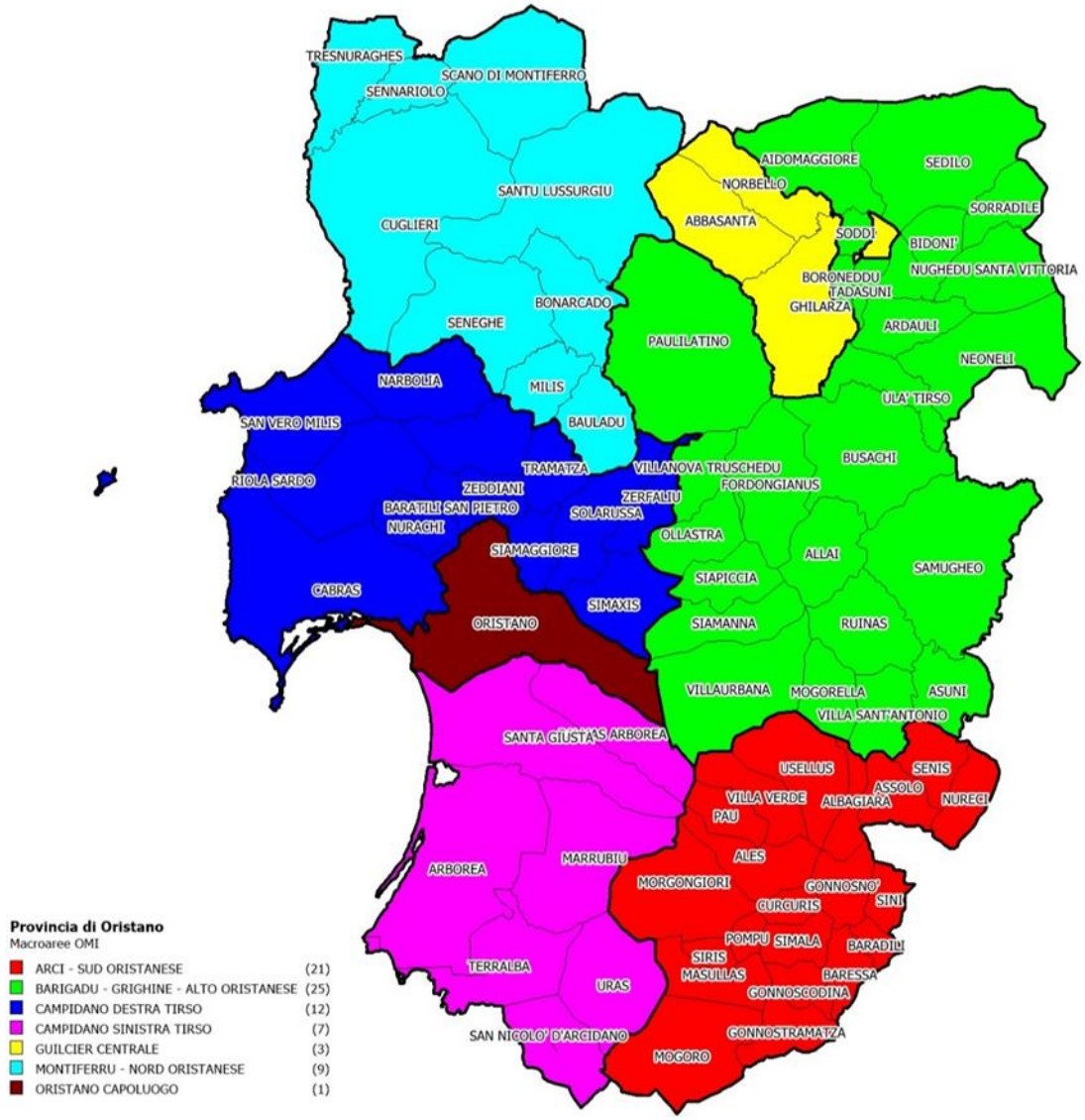


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ARCI - SUD ORISTANESE	72	-8,2%	0,7%	-0,07	6,2%
BARIGADU - GRIGHINE - ALTO ORISTANESE	100	-10,1%	0,7%	-0,08	8,7%
CAMPIDANO DESTRA TIRSO	238	5,5%	1,3%	0,06	20,6%
CAMPIDANO SINISTRA TIRSO	180	8,1%	1,1%	0,08	15,6%
GUILCIER CENTRALE	55	-2,6%	1,1%	-0,03	4,8%
MONTIFERRU - NORD ORISTANESE	140	12,8%	1,2%	0,13	12,1%
ORISTANO CAPOLUOGO	367	1,0%	2,1%	0,01	31,9%
ORISTANO	**1.152**	**2,3%**	**1,2%**	**0,02**	**100,0%**

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

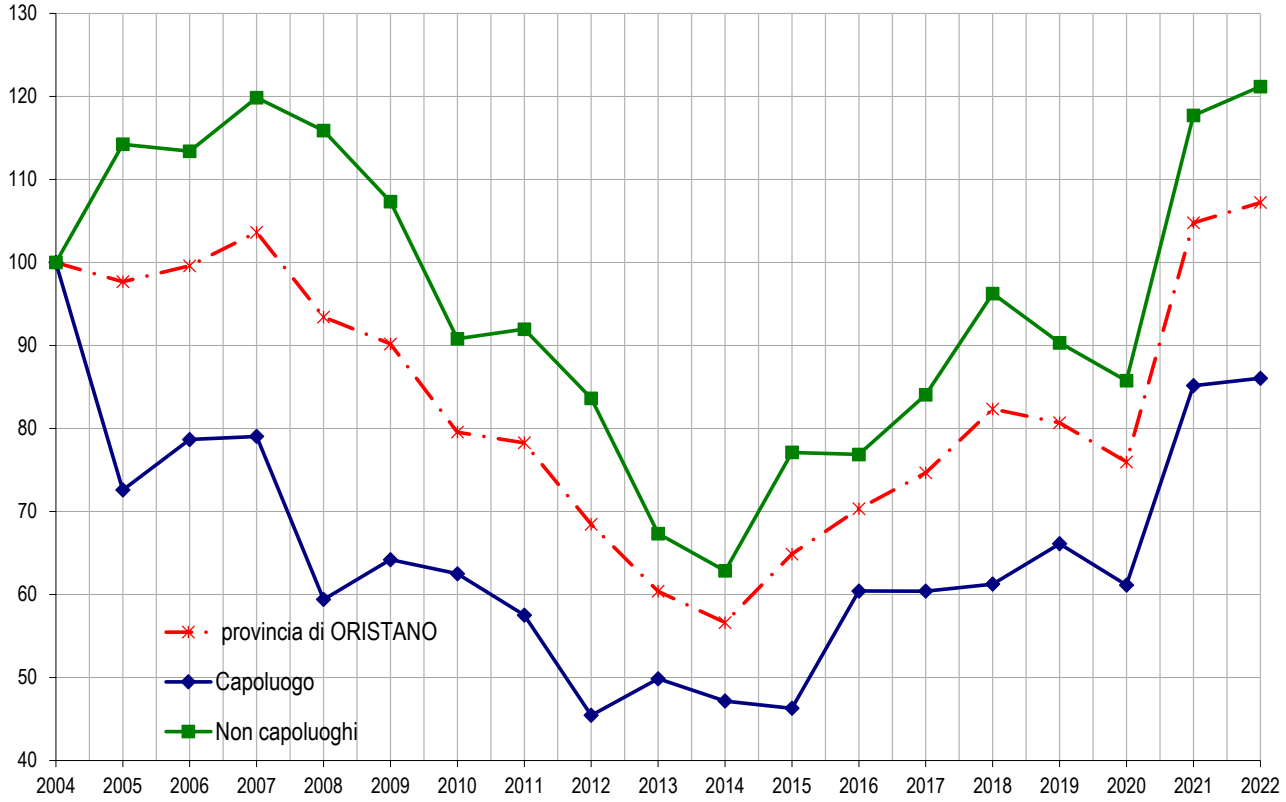


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

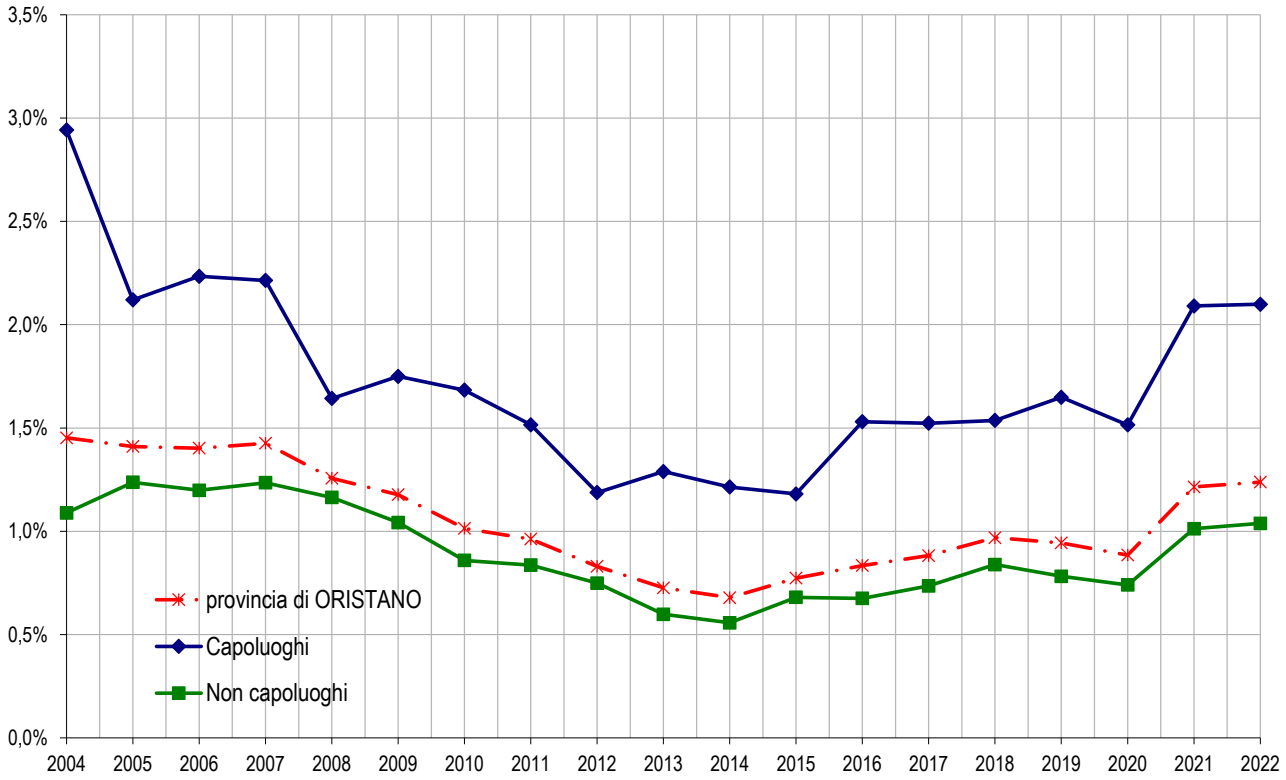
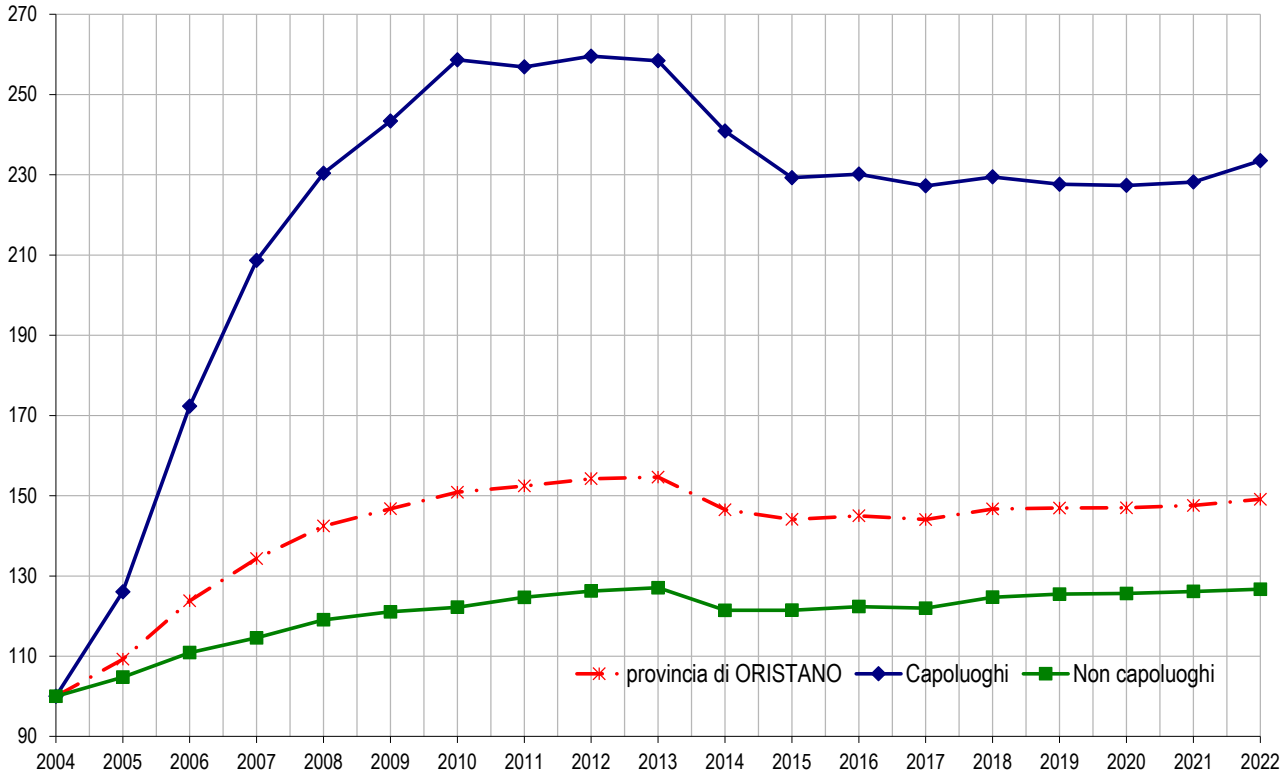


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ARCI - SUD ORISTANESE	362	0,4%
BARIGADU - GRIGHINE - ALTO ORISTANESE	377	0,4%
CAMPIDANO DESTRA TIRSO	829	0,8%
CAMPIDANO SINISTRA TIRSO	693	-0,1%
GUILCIER CENTRALE	499	2,1%
MONTIFERRU - NORD ORISTANESE	604	-0,1%
ORISTANO CAPOLUOGO	1.253	2,3%
ORISTANO	**717**	**1,1%**

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



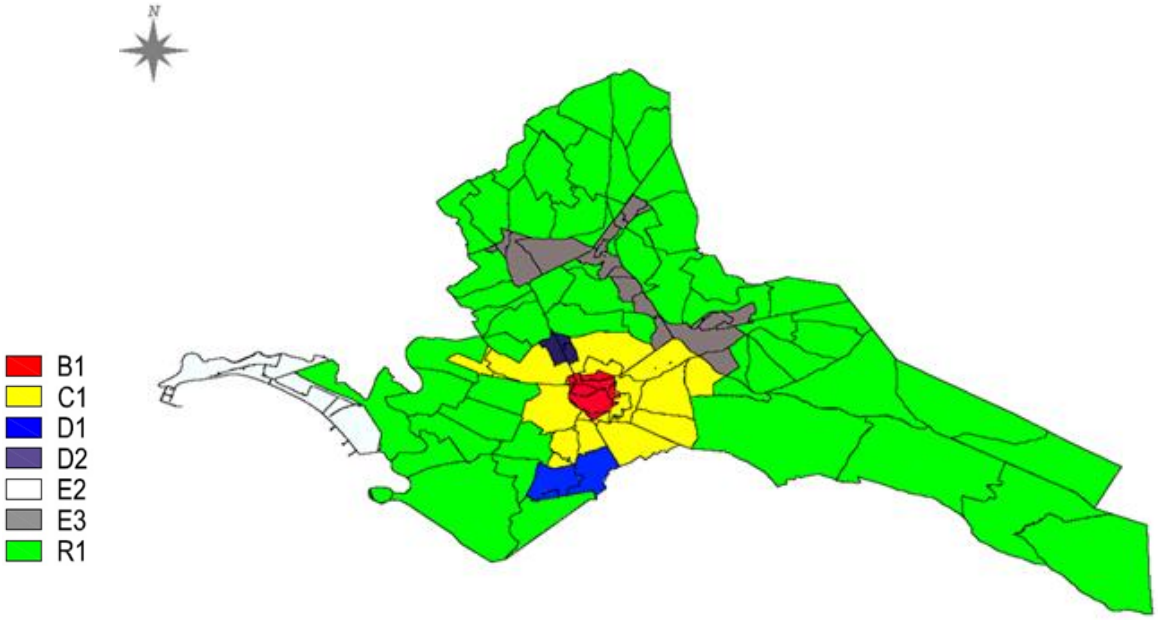
Il comune – *Oristano*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 7 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 24).

Il dettaglio delle zone OMI di Oristano relativo ai volumi delle abitazioni compravendute - indice NTN – vede il Centro storico B1 in netto calo (-15,8%). Il fenomeno, deriva probabilmente dall'incertezza della conferma degli incentivi per la fruizione delle agevolazioni fiscali che hanno interessato il mercato delle ristrutturazioni nella parte finale del 2022. In negativo anche le Frazioni E3 con -10.6%. In positivo la zona C1 Semicentro Periferia con +3,2%, e la zona R1 Agro con +25,0% rispetto al 2021. Da segnalare il dato riguardante le transazioni riferite alla borgata marina E2 di Torre Grande che vede un incremento del 95,3%. Il dato complessivo del capoluogo è pari a 367 NTN con una variazione dell'1,00% rispetto al 2021. Il dato IMI provinciale è altresì pari a 2,1%.

Per quanto riguarda le quotazioni medie delle macroaree urbane di Oristano, nella zona B1 Centro Storico, nella zona C1 Semicentro periferia e nella zona E3 Frazioni si rilevano i dati più significativi, con una rispettiva crescita del 3,3% (1.058 €/mq.) per la zona B1, del 3,4% (1.146 €/mq.) per la zona C1 e del 3,6% (1.173 €/mq.) per la zona E3. La variazione media 2022/2021 del capoluogo è del 3,0% con una quotazione pari a 1.160 €/mq.

Figura 24: Macroaree urbane di 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.

Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRO STORICO E VIE ADIACENTI	56	-15,8%	2,05%	1.058	3,3%
C1	SEMICENTRO PERIFERIA -	213	3,2%	2,01%	1.146	3,4%
D1	ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE - VIA PARIGI -VIA DEL PORTO - VIA BRUXELLES.....	1	-	4,17%	1.000	0,0%
D2	ZONA ARTIGIANALE - LOTTIZZAZIONI CUALBU - BARROERO	7	-14,3%	4,05%	1.025	0,0%
E2	TORREGRANDE-	28	95,3%	5,66%	2.688	0,0%
E3	FRAZIONI	46	-10,6%	2,00%	1.173	3,6%
R1	AGRO	15	25,0%	1,34%	875	0,0%
	nd	1	-	-	-	-
	ORISTANO	**367**	**1,0%**	**2,10%**	**1.160**	**3,0%**

FOCUS provinciale - Sassari

In questo paragrafo sono analizzati 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 25).

In Tabella 18 sono riportati i valori del NTN per il 2022 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 2021.

Analizzando i dati sulla distribuzione del NTN provinciale e confrontandolo con le annualità precedenti, si riscontra un andamento ormai consolidato nel tempo: l'85% 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 appena il 15% delle compravendite dell'intera provincia) pur rappresentando l'80% del territorio provinciale.

La città di Sassari si conferma la prima città per NTN per il 2022 con il 19.4% delle NTN totali provinciali, e, pur subendo un incremento del 7,4% rispetto al 2021, risulta meno dinamica della città di Olbia, che, con un numero di compravendite molto prossimo a quello di Sassari, (1.231 contro 1397 di Sassari) e rappresentando il 17,1% di NTN a livello provinciale, ha uno stock immobiliare più contenuto (43.309 uiu residenziali contro i 65.319 di Sassari). Pertanto si rende evidente che il territorio comunale di Olbia rispetto alla città Capoluogo ha una maggiore dinamicità del mercato (ha un IMI del 2,84%, contro il 2,14% di Sassari), probabilmente legata alla vicinanza della Costa Smeralda. Alghero, città più dinamica della Macroarea Costa Occidentale, è risultata terza città per NTN con 844 transazioni normalizzate nel 2022 e un IMI del 2,70%.

Tuttavia, seppur con un Numero di NTN più contenuto, il comune con una dinamicità maggiore è stato Valledoria (con un IMI del 4,05%), a seguire Viddalba, Trinità d'Agultu, Castelsardo e Loiri Porto San Paolo.

Nel 2022 si è verificato un incremento del NTN di tutta la provincia (con oltre il 12,6% di incremento a livello provinciale rispetto all'anno precedente).

Nel dettaglio si è rilevato un notevole incremento del NTN prevalentemente nell'interno orientale e occidentale rispettivamente 21% e 18,3%, sebbene questi dati siano poco rappresentativi da momento che risultano essere le macroaree più statiche), a seguire la costa orientale (14,2%) città di Sassari (12,6%) e infine la costa occidentale (10,7%).

Per quanto concerne l'IMI, tutte le macroaree hanno mostrato un incremento, come presumibile, in quanto direttamente collegato all'NTN.

In Figura 26 - serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- è riportato l'andamento dell'NTN dal 2004 (posto pari a 100) al 2022 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 evidenza 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. Nel 2022 il numero indice tende a convergere nel medesimo valore con un'impennata per la provincia di Sassari e città non capoluogo, mentre per la città capoluogo si evidenzia un incremento inferiore.

In Figura 27 -"serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" si evidenzia come l'andamento dell'IMI sia similare 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 che prosegue nel 2022, tendendo a coincidere per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

In Tabella 19 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale di Sassari" sono riportate le quotazioni medie pesate e la variazione rispetto al 2021. I dati elaborati hanno evidenziato un lieve decremento a livello provinciale (pari al -0,4%). 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 dell'interno occidentale che ha registrato una stazionarietà dei prezzi. 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 28 - "serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo della provincia di Sassari" rappresenta l'andamento delle quotazioni dal 2014 al 2022 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 forte decremento dal 2012 al 2015 e un continuo lievissimo decremento dal 2015 in poi.

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 25: Macroaree provinciali di Sassari

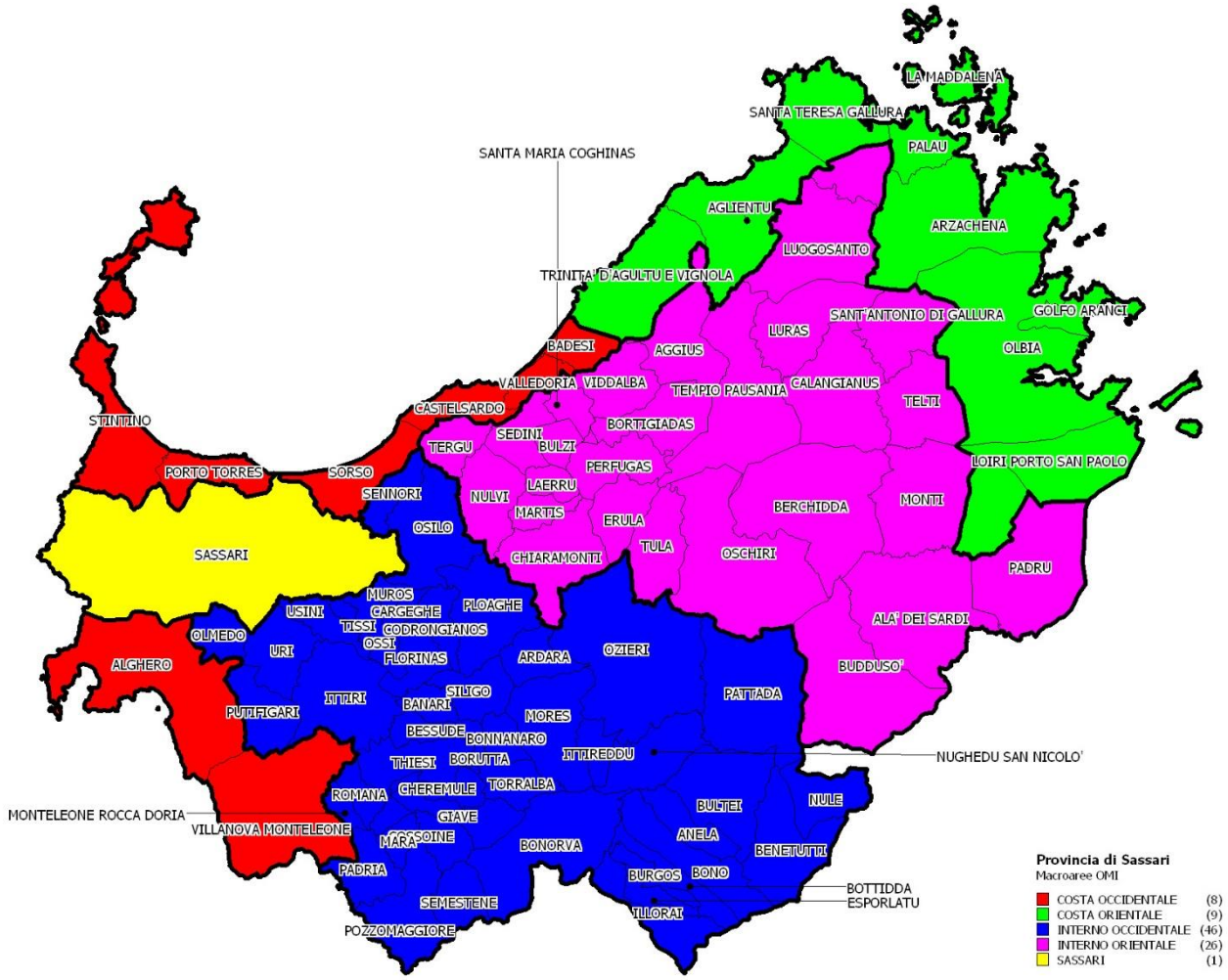


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
COSTA OCCIDENTALE	1.896	10,7%	2,6%	0,24	26,4%
COSTA ORIENTALE1	2.816	14,2%	2,6%	0,32	39,2%
INTERNO OCCIDENTALE	612	18,3%	1,1%	0,17	8,5%
INTERNO ORIENTALE	465	21,0%	1,2%	0,20	6,5%
SASSARI CAPOLUOGO	1.397	7,4%	2,1%	0,14	19,4%
SASSARI	**7.185**	**12,6%**	**2,1%**	**0,23**	**100,0%**

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

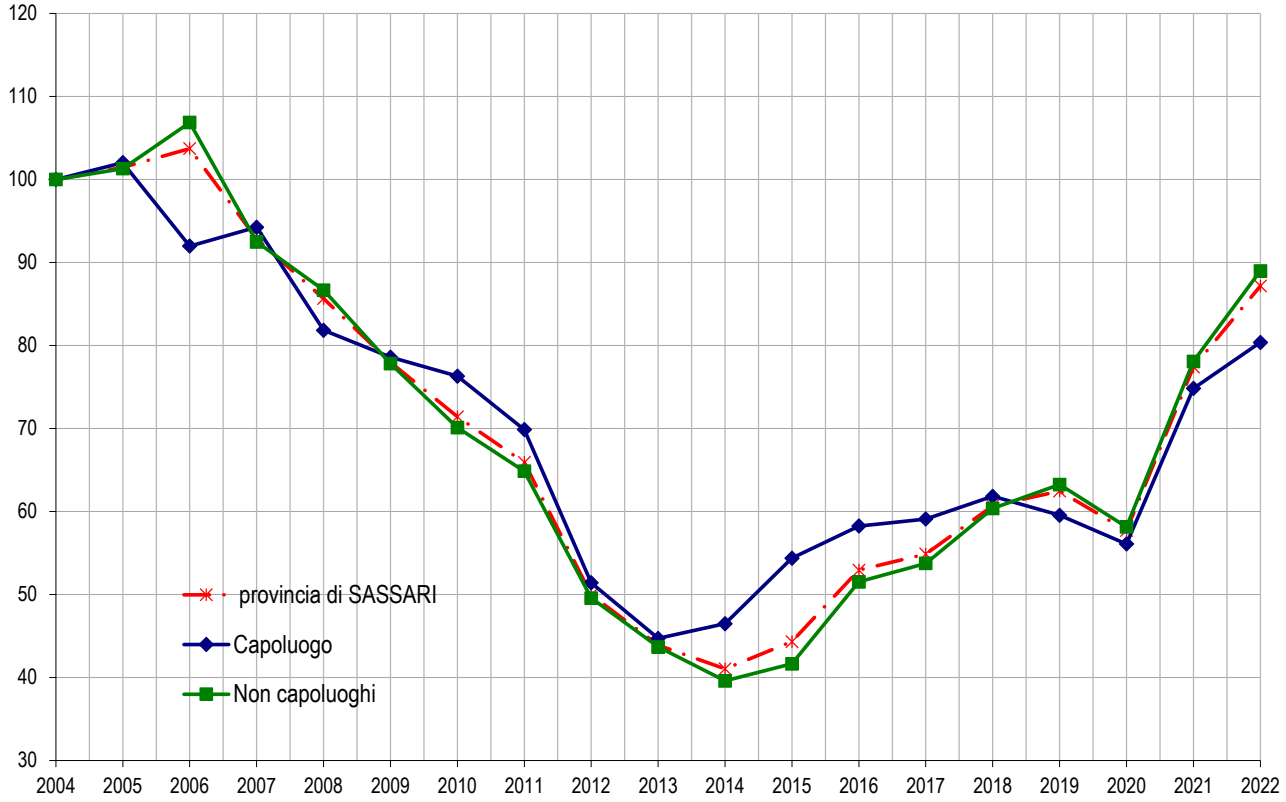


Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

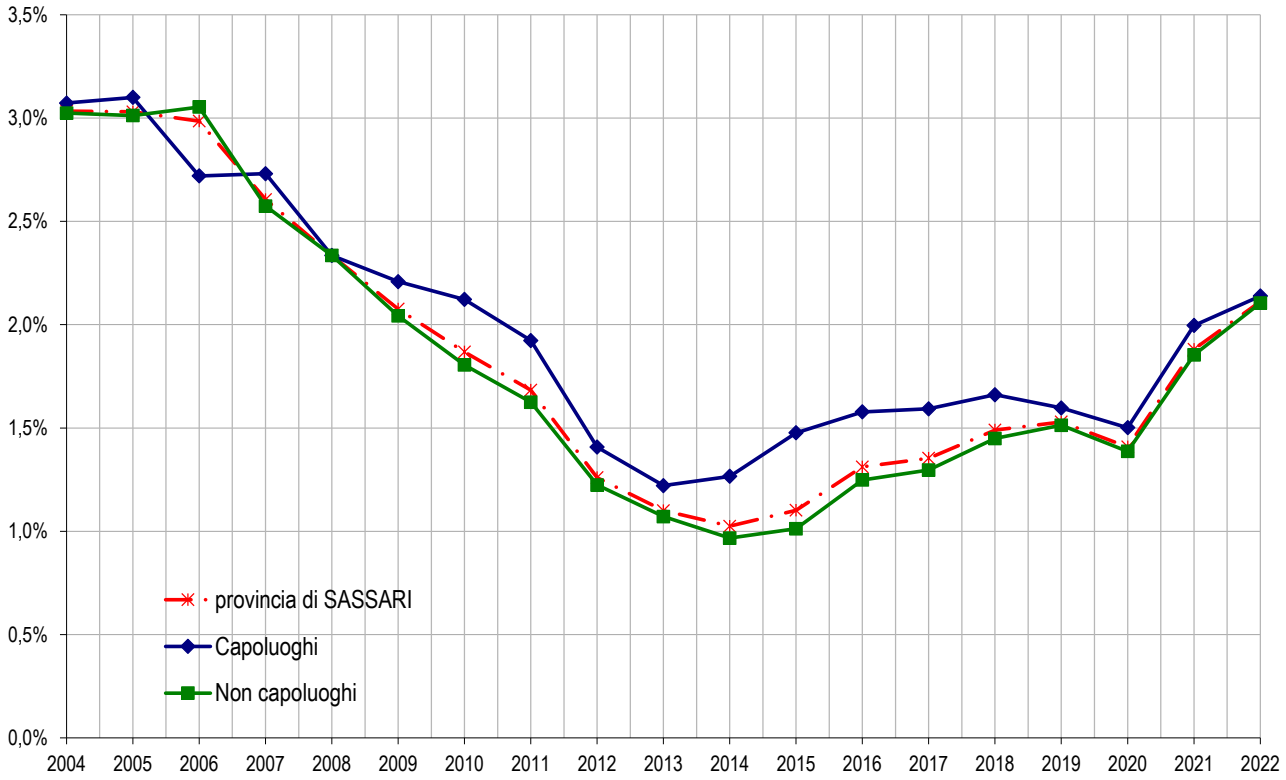
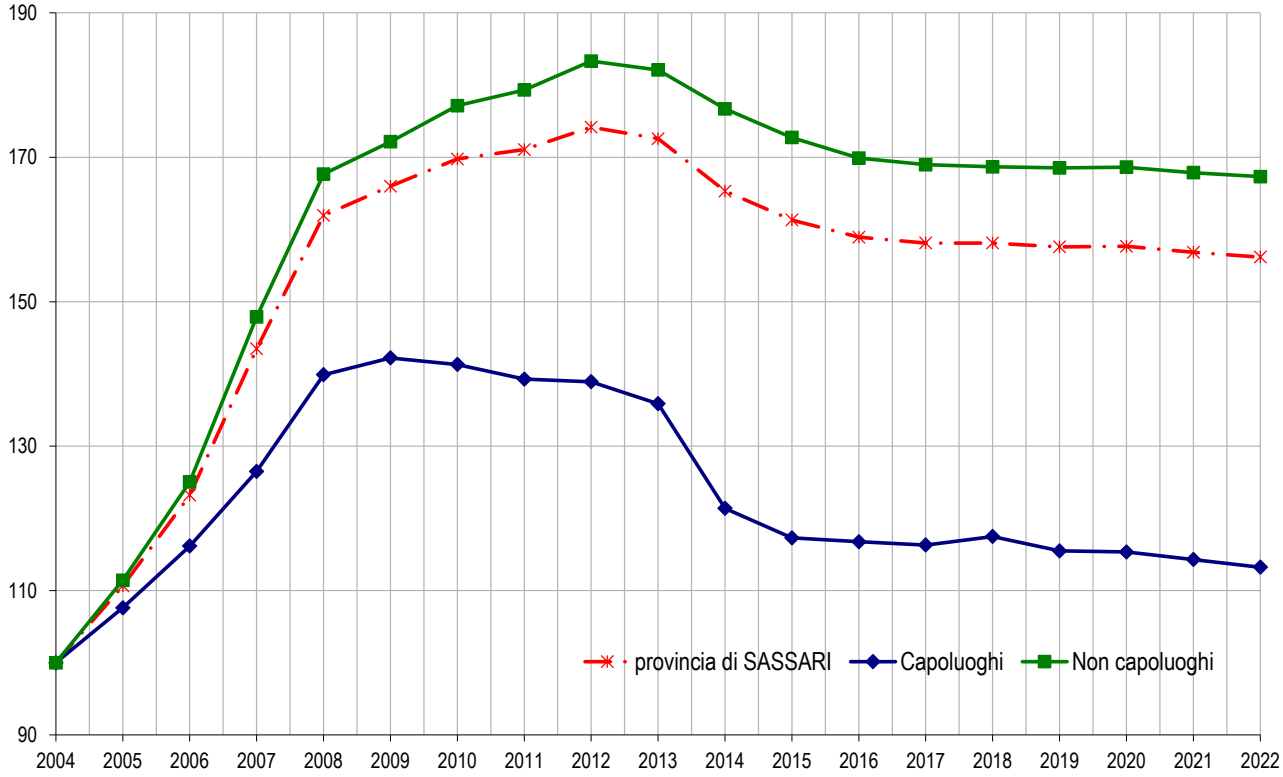


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
COSTA OCCIDENTALE	1.649	-0,2%
COSTA ORIENTALE1	2.769	-0,4%
INTERNO OCCIDENTALE	706	0,0%
INTERNO ORIENTALE	710	-0,2%
SASSARI CAPOLUOGO	1.298	-0,9%
SASSARI	**1.668**	**-0,4%**

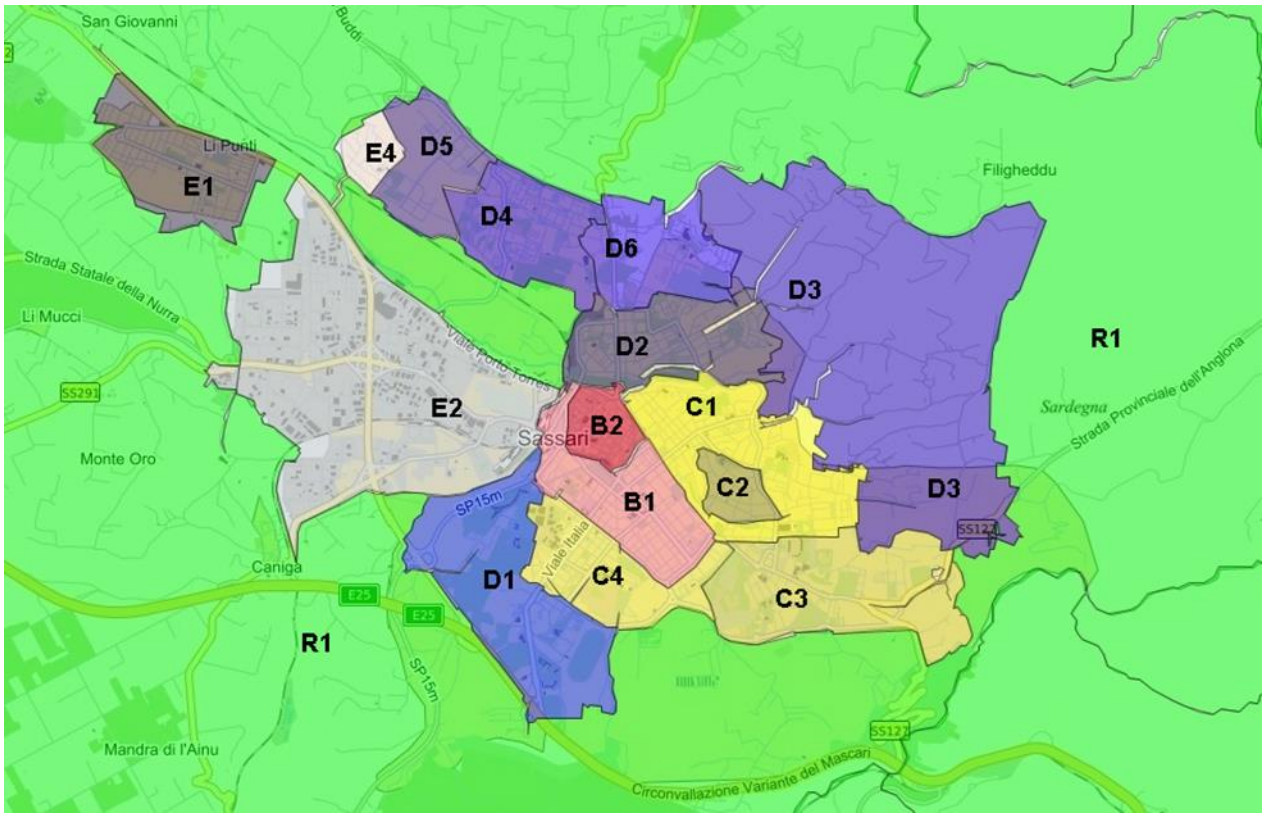
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Sassari*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in un'unica macroarea e in 17 zone (Figura 12).

Figura 29: Macroaree urbane di Sassari



In Tabella 20 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto), le quotazioni medie e le variazioni rispetto all'anno precedente nel comune di Sassari.

Come evidente si è rilevato un incremento pari al 7,4 % del numero di compravendite, legato allo stesso fenomeno osservato in scala provinciale.

Dall'analisi dei dati delle zone OMI del Capoluogo di provincia riportati nella Tabella 11 (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 centrali: B1 "centro urbano" (col 19,2% di variazione di NTN e 2,42 % di IMI), B2 "centro storico" (col 22,7% di variazione di NTN e 2,93 % di IMI), la semicentrale C1 "Cappuccini - Luna e Sole - Lu Fangazzu" (con un incremento del 11,9% e un IMI del 2,74%) la periferica D6 "Baddimanna - Sassari 2 – Baldedda" (con un incremento del 32,1% e un IMI del 2.32%).

Per quanto concerne le quotazioni si è riscontrata in generale una stazionarietà dei prezzi, con una contrazione più significativa (massimo il 6,5%) nelle zone B1, B2, C4 e D1, un leggero decremento nelle zone C3, D5, D6, mentre con un lievissimo incremento nelle zone C1, D2 ed E1.

Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRO URBANO	166	19,2%	2,42%	1.500	-4,3%
B2	CENTRO STORICO	169	22,7%	2,93%	743	-5,5%
C1	CAPPUCCINI - LUNA E SOLE - LU FANGAZZU	262	11,9%	2,74%	1.525	0,8%
C2	RIONE CELESTINE	25	2,6%	2,89%	2.225	0,0%
C3	SERRA SECCA - CARBONAZZI	48	-26,5%	1,83%	1.667	-0,2%
C4	RIZZEDDU - CLINICHE - SAN PAOLO	118	-6,5%	2,41%	1.525	-2,4%
D1	MONSERRATO - SAN PIETRO - PIANDANNA	23	-16,9%	1,64%	1.175	-6,5%
D2	MONTE ROSELLO - SACRO CUORE	141	23,4%	2,25%	1.088	1,8%
D3	MONTE BIANCHINU - FILIGHEDDU - SAN FRANCESCO	18	11,3%	1,98%	1.638	0,0%
D4	LATTE DOLCE S. MARIA DI PISA	35	79,8%	1,24%	825	0,0%
D5	S.ORSOLA NORD E SUD	28	-18,4%	1,75%	1.383	-0,6%
D6	BADDIMANNA - SASSARI 2 - BALDEDDA	61	32,1%	2,32%	1.300	-0,6%
E1	LI PUNTI	58	8,6%	2,29%	1.308	0,6%
E2	ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA	7	133,3%	1,80%	1.150	0,0%
E4	VILLAGGIO S.ORSOLA	4	-20,0%	1,37%	1.850	0,0%
R1	AGRO DI SASSARI E BORGATE (S. GIOVANNI-OTTAVA-CANIGA-BANCALI)	167	-8,2%	1,47%	938	0,0%
R2	AGRO DELLA NURRA E BORGATE	30	-18,8%	1,40%	850	0,0%
	nd	38	-	-	-	-
	SASSARI	**1.397**	**7,4%**	**2,14%**	**1.234**	**-1,0%**

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 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 2022 nei comuni della regione 7
Figura 5: Distribuzione IMI 2022 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 2022 (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 2022 nelle zone OMI 18
Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI 19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 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 24
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 25
Figura 20: Macroaree provinciali di Oristano 28
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 29
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 29
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 30
Figura 24: Macroaree urbane di Oristano 31
Figura 25: Macroaree provinciali di Sassari 34
Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 36
Figura 29: Macroaree urbane di Sassari 37

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 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia....9
Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo....9
Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia....9
Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 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 per macroarea urbana....17
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....23
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....24
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Nuoro....26
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....28
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....30
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana....31
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....34
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....36
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana....38