



Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale

schede regionali

Sardegna

a cura dell'ufficio

Statistiche e studi sul mercato immobiliare

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi
dc_omise@agenziaterritorio.it

Caterina Andreussi
Area Osservatorio Mercato Immobiliare
(responsabile)

Maurizio Festa
Statistiche e studi sul mercato immobiliare
(responsabile)

Gennaro Chirola
Erika Ghirardo
Emilio Saporito
Alessandra Storniolo
Alessandro Tinelli
Gregorio Venditti
(collaboratori)

Indice

Le compravendite	2
I volumi	2
Le dimensioni	8
Le pertinenze	11
Le quotazioni.....	12
Il fatturato	14
I mutui ipotecari	16
I volumi	16
Il capitale e il tasso	20
Fonti e criteri metodologici.....	22
Indice delle figure	25
Indice delle tabelle.....	25

Le compravendite

I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 della Sardegna. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sulla consistenza delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione e sui volumi di compravendita delle pertinenze. Si forniscono, inoltre, un'analisi delle quotazioni ed una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale nel 2009 per la regione Sardegna continua a registrare un andamento discendente dei volumi di abitazioni scambiate, iniziato nel 2007 (Figura 1). Il numero delle transazioni nel 2009 risulta di 16.668 NTN. L'esame della distribuzione delle compravendite (Figura 2) mostra che queste si sono verificate principalmente nella provincia di Sassari (41%) e di Cagliari (40%) lasciando alle province di Nuoro e Oristano rispettivamente il 13% ed il 6% del totale regionale.

Un'analisi più approfondita dei dati (Tabella 1) permette di verificare che a tenere alti i valori delle prime due province sono stati i comuni non capoluogo che, sia per Cagliari (5.263 NTN) che per Sassari (5.323 NTN) hanno raccolto ognuno il 32% circa del totale degli scambi regionali.

Rispetto al 2008 tutta l'isola ha subito, tranne la città di Oristano (+14,5%), un forte calo delle compravendite in sintonia con il mercato nazionale degli immobili. La contrazione più elevata ha riguardato la città di Nuoro (-14,1%). Il resto della provincia di Sassari ha fatto registrare il calo maggiore, -9,3%, tra gli ambiti territoriali dei comuni minori.

L'intensità del mercato immobiliare (IMI) ha seguito ovunque il saldo negativo degli scambi con la sola eccezione della città di Oristano che registra un valore positivo (+0,2 punti percentuali rispetto all'IMI 2008). Le serie storiche degli indici dei valori di NTN (Figura 3) evidenziano che in tutte le province anche per il 2009 si conferma la tendenza alla frenata delle compravendite. Nelle province di Cagliari e Sassari il calo dei volumi scambiati è iniziato nel 2007, a Nuoro nel 2006; fa eccezione la provincia di Oristano dove la diminuzione di acquisiti di abitazioni ha inizio solo nel 2008, con il capoluogo che mostra nel 2009 l'inversione di tendenza già evidenziata. In quasi tutte le province il trend negativo accomuna capoluoghi e resto della provincia con Sassari e Nuoro che hanno visto i numeri indice quasi sovrapporsi.

In Figura 4 sono riportati i grafici degli andamenti dell'IMI dal 2004 che rispecchiano le variazioni provinciali del mercato residenziale già analizzato in termini di volumi.

La mappa della distribuzione comunale delle compravendite (Figura 5) illustra che un numero elevato di transazioni, oltre ad interessare i comuni capoluogo, si è verificato anche nelle zone costiere della Gallura e della Nurra a Nord, del Campidano e del Sulcis a sud, ed anche in molti comuni dell'entroterra del Sassarese e nell'Iglesiente. A conferma, la mappa della distribuzione dell'IMI (Figura 6) mostra che i valori più alti si sono verificati in piccoli centri delle province di Sassari e di Cagliari.

Nella Tabella 2 sono rappresentati, infine, i comuni della regione suddivisi in classi demografiche. A detenere il numero maggiore delle compravendite per la regione Sardegna sono gli 11 comuni con più di 25.000 abitanti che rappresentano solo il 3% dei comuni totali ma nei quali sono avvenute 6.752 NTN. La quotazione media pesata di questa classe di comuni risulta circa 1.800 €/mq; la quotazione media regionale è pari a 1.340 €/mq.

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi

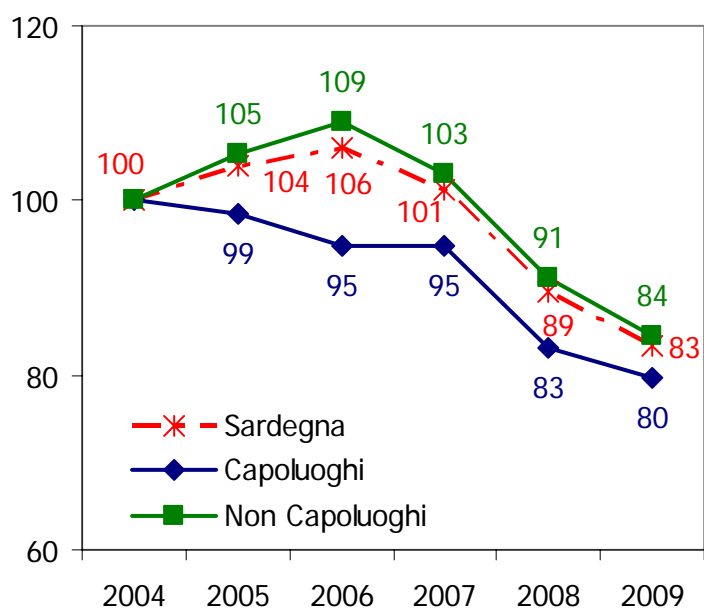


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

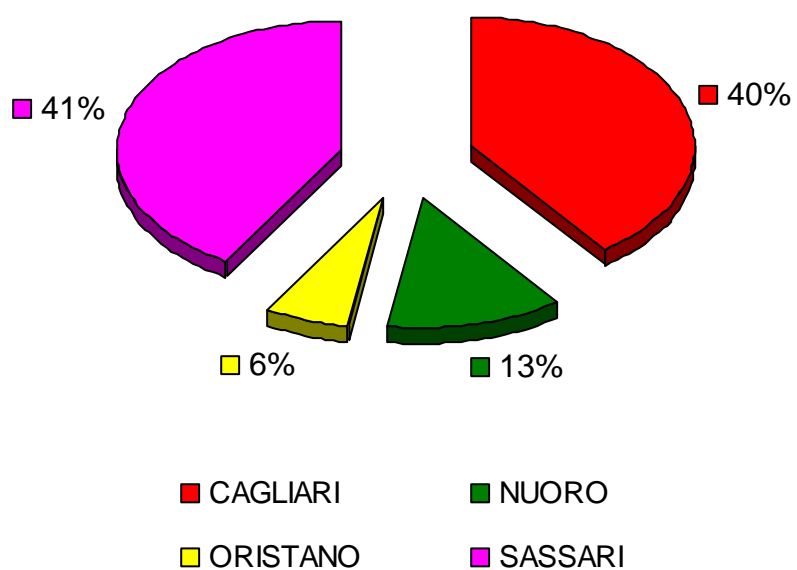
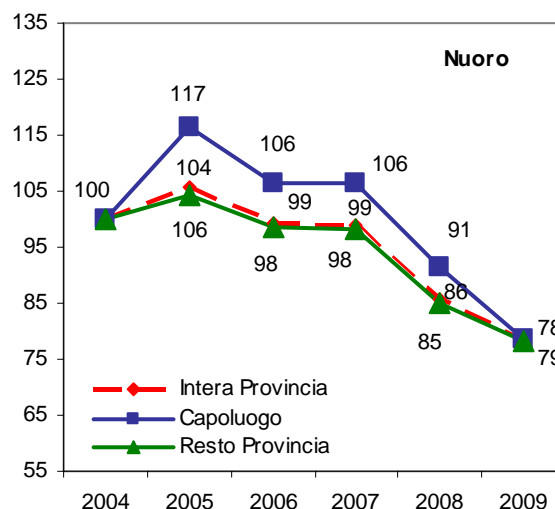
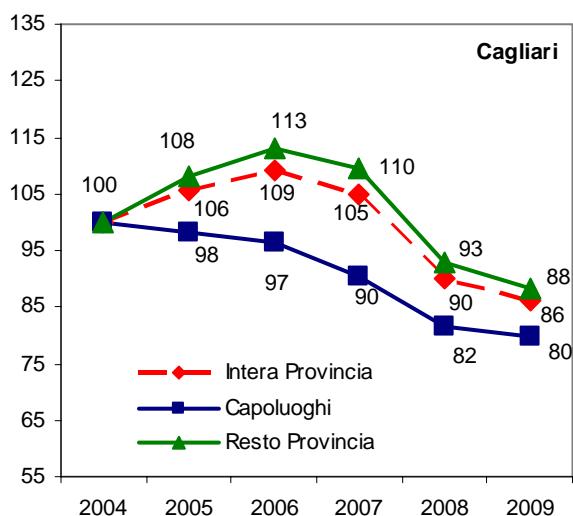




Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CAGLIARI	6.779	-4,4%	1,81%	-0,14
NUORO	2.083	-9,1%	1,31%	-0,17
ORISTANO	1.075	-3,2%	1,31%	-0,08
SASSARI	6.732	-8,9%	2,17%	-0,27
SARDEGNA	16.668	-6,8%	1,80%	-0,18
Capoluogo	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CAGLIARI	1.516	-2,2%	1,78%	-0,06
NUORO	240	-14,1%	1,45%	-0,26
ORISTANO	283	14,5%	1,81%	0,21
SASSARI	1.409	-7,3%	2,28%	-0,22
SARDEGNA	3.448	-4,1%	1,92%	-0,11
Resto Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CAGLIARI	5.263	-5,0%	1,82%	-0,16
NUORO	1.843	-8,4%	1,29%	-0,16
ORISTANO	791	-8,3%	1,19%	-0,15
SASSARI	5.323	-9,3%	2,15%	-0,28
SARDEGNA	13.220	-7,5%	1,77%	-0,20

Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



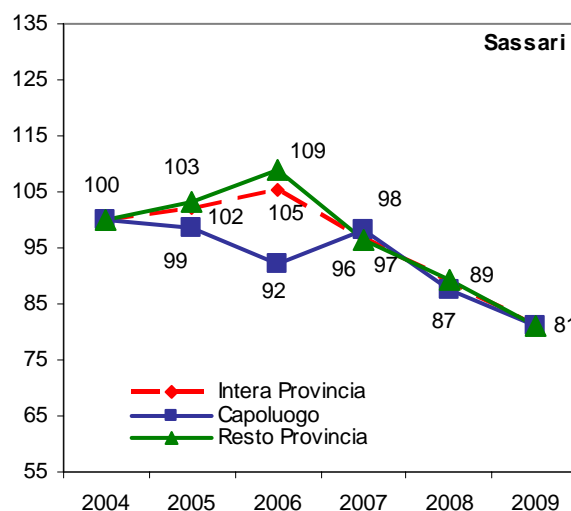
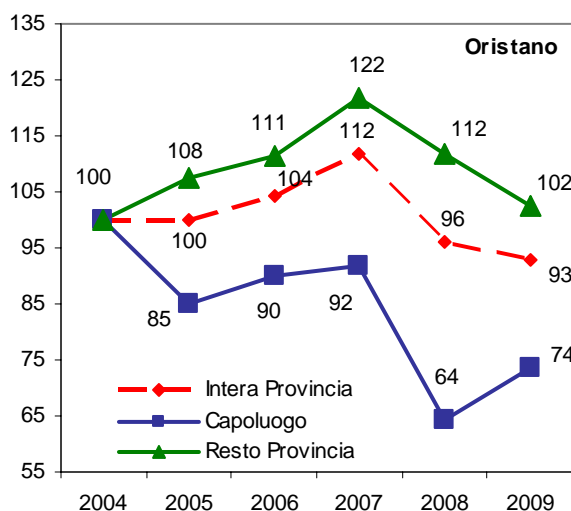


Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

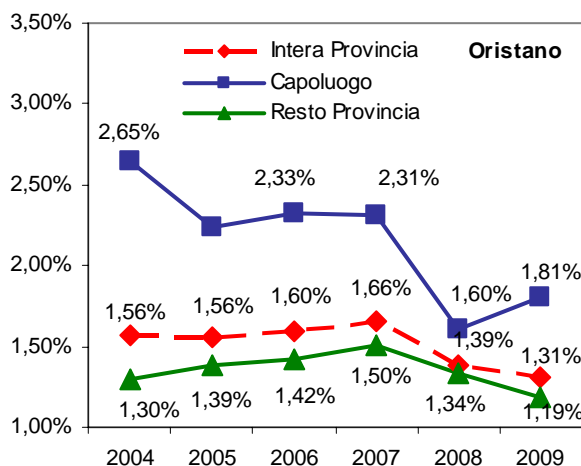
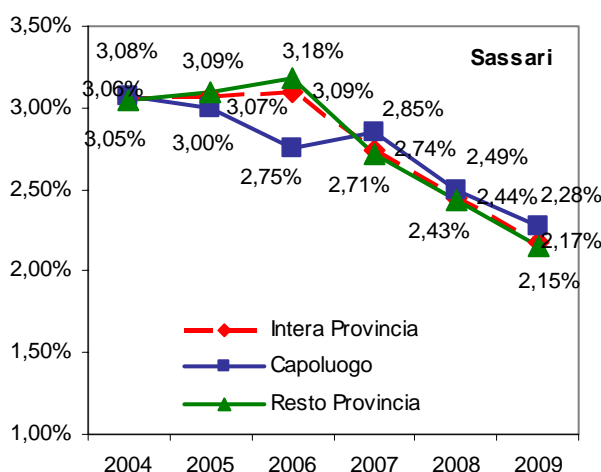
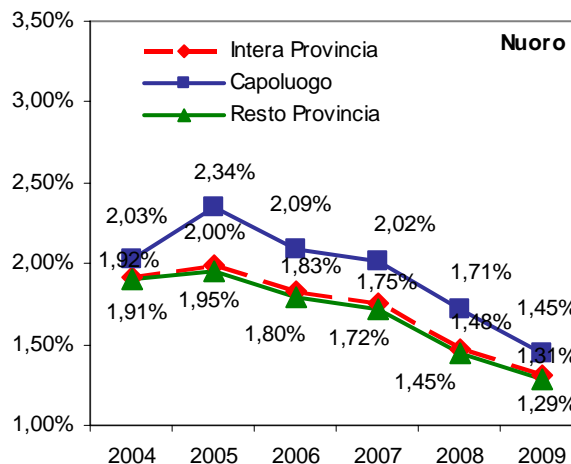
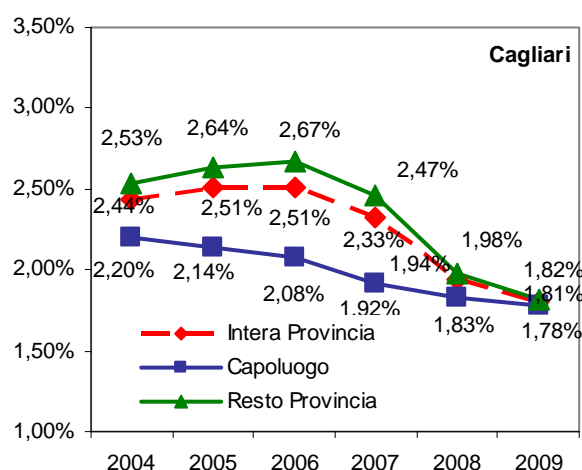


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

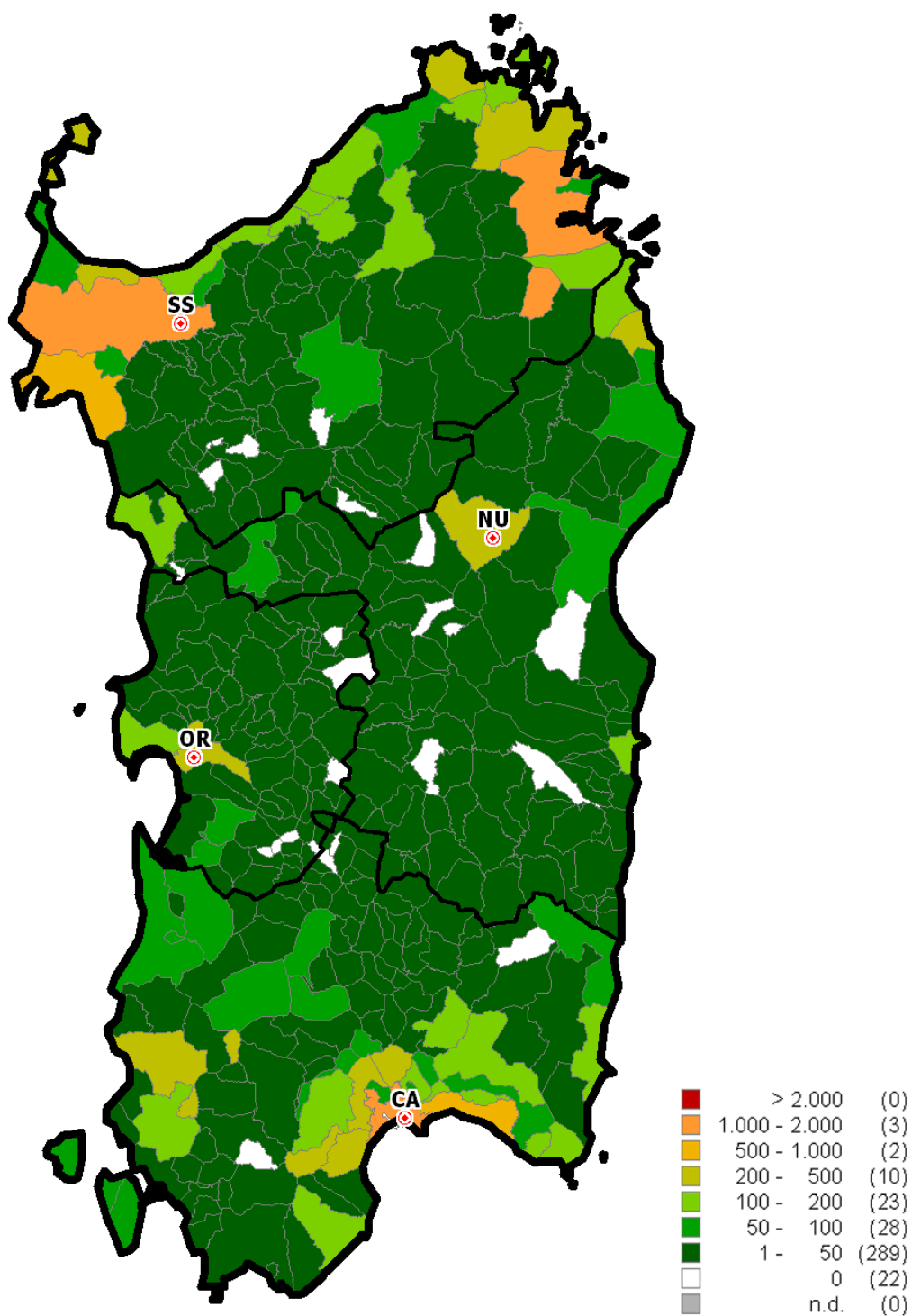


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

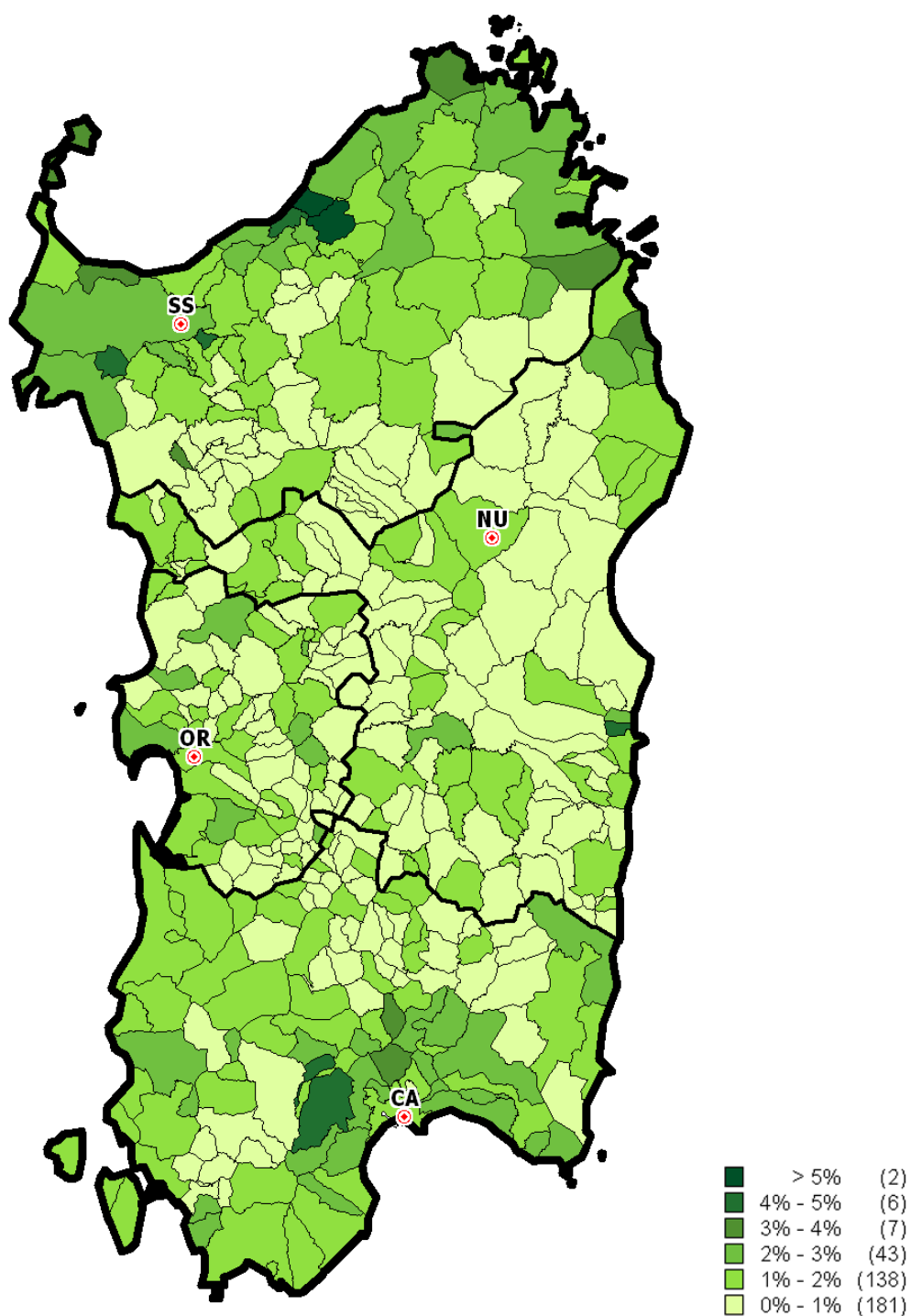


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	Valore medio €/mq
< = 5.000	310	82%	5.053	16	1,48%	882
5.000 - 25.000	56	15%	4.863	87	1,88%	1.360
> 25.000	11	3%	6.752	614	2,07%	1.804
SARDEGNA	377	100%	16.668	44	1,80%	1.340

Le compravendite

Le dimensioni

Il totale regionale di superficie compravenduta (Tabella 3) in Sardegna è stato, nel 2009, di 1.721.800 mq, pari ad una media ad abitazione di 103,3 mq; le abitazioni più grandi sono state vendute nel resto della provincia di Oristano con una media di 130 mq circa, mentre quelle più piccole nella provincia di Sassari con 90 mq circa. Rispetto al 2008 si è registrato un calo delle superfici oggetto di transazione a livello regionale pari a -7,2%. La riduzione della superficie compravenduta si è verificata ovunque, con un picco nella città di Nuoro (-18,4%) e, in controtendenza, la città di Oristano che ha visto crescere le superfici scambiate del 16% circa. In Tabella 4 sono riportati i dati sulle compravendite del 2009 sulla base delle dimensioni delle abitazioni compravendute. A livello regionale in Sardegna si registrano 4.900 compravendite di abitazioni piccole (32,6%), 4.101 abitazioni medie (27,3%) e 2.837 abitazioni medio piccole (18,9%). Mentre nei capoluoghi il taglio medio risulta preferito con 1.073 transazioni (33,7% del totale), nei comuni delle varie province è il taglio piccolo ad essere prevalente con 4.085 NTN (34,5%).

Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia

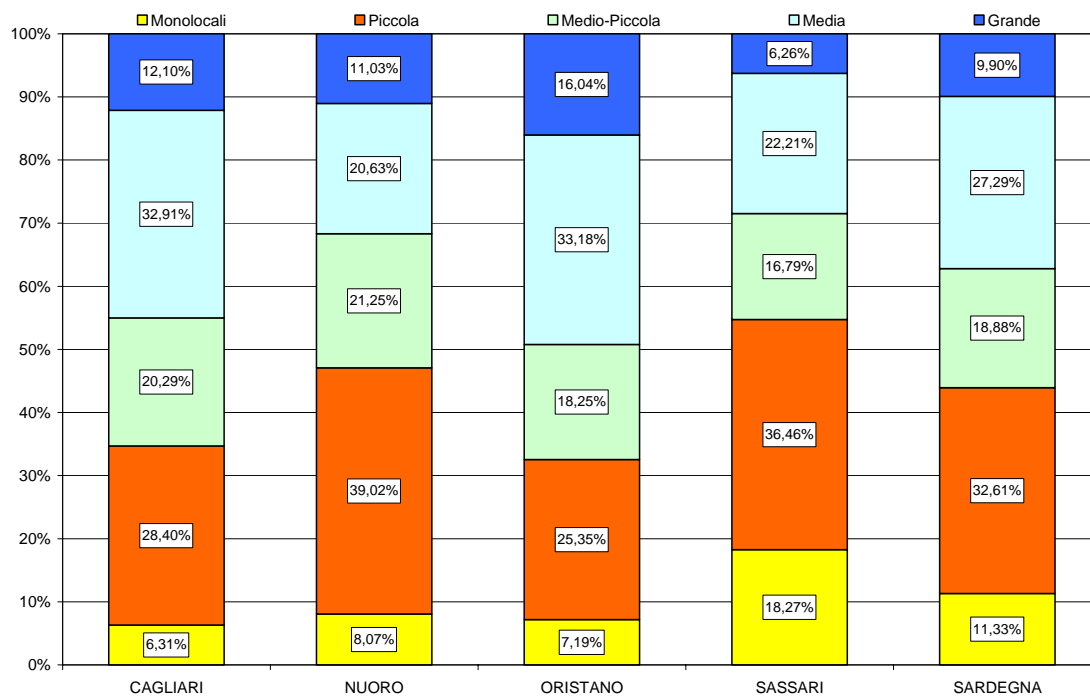
Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09
CAGLIARI	754.608	111,3	-4,9%	-0,6
NUORO	216.543	103,9	-8,3%	0,8
ORISTANO	132.330	123,2	-4,0%	-1,1
SASSARI	618.319	91,9	-10,0%	-1,1
SARDEGNA	1.721.800	103,3	-7,2%	-0,4
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09
CAGLIARI	157.345	103,8	-2,1%	0,1
NUORO	26.376	110,0	-18,4%	-5,9
ORISTANO	29.777	105,2	16,3%	1,6
SASSARI	139.759	99,2	-6,7%	0,6
SARDEGNA	353.257	102,5	-4,1%	0,0
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09
CAGLIARI	597.264	113,5	-5,6%	-0,7
NUORO	190.167	103,2	-6,7%	1,8
ORISTANO	102.553	129,6	-8,7%	-0,6
SASSARI	478.559	89,9	-10,9%	-1,6
SARDEGNA	1.368.543	103,5	-7,9%	-0,5

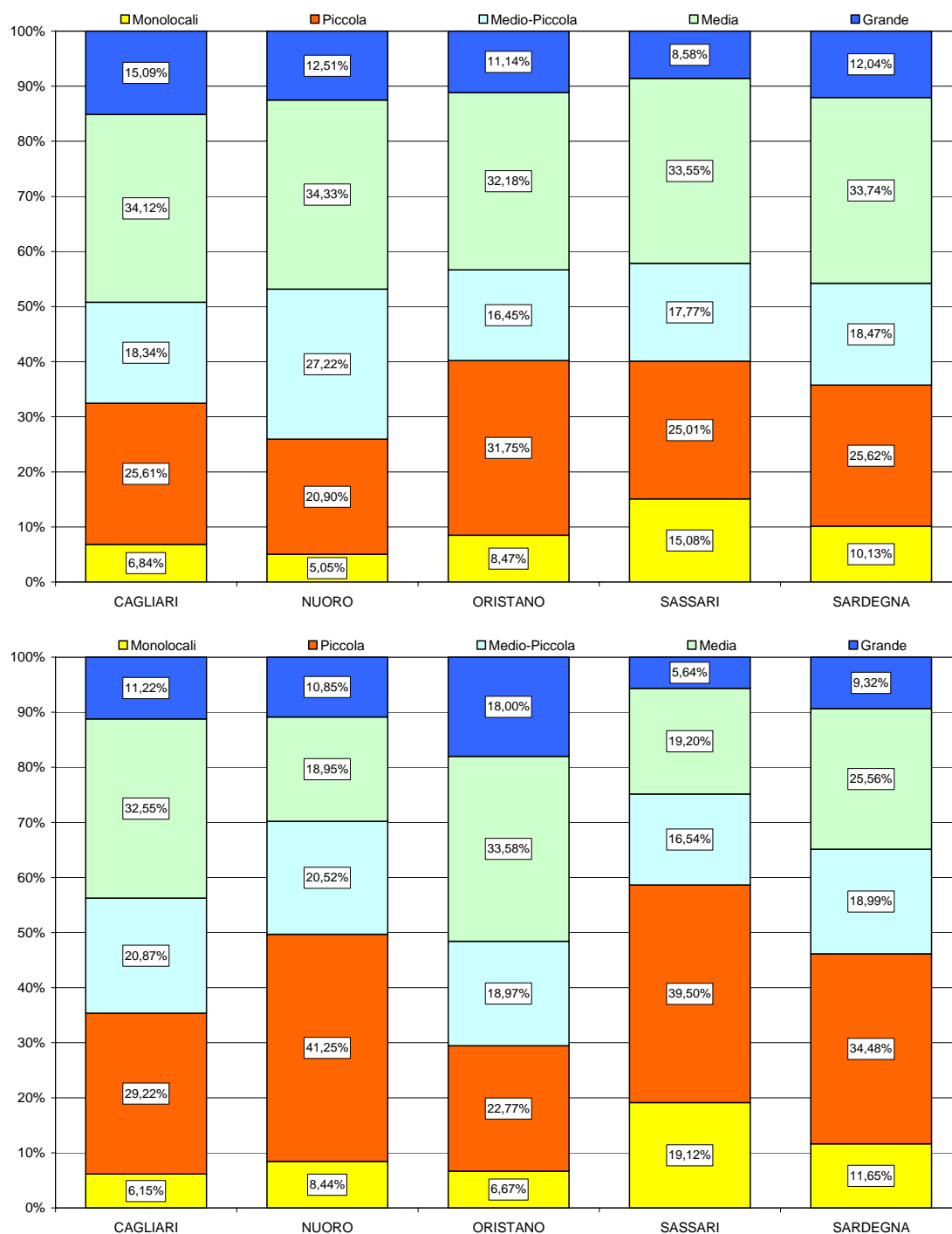
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
CAGLIARI	405	1.825	1.304	2.115	778	352	6.779
NUORO	135	653	356	346	185	409	2.083
ORISTANO	67	237	170	310	150	141	1.075
SASSARI	1.095	2.185	1.006	1.331	375	740	6.732
SARDEGNA	1.702	4.900	2.837	4.101	1.487	1.641	16.668
Capoluogo	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
CAGLIARI	101	377	270	502	222	45	1.516
NUORO	9	38	50	63	23	56	240
ORISTANO	23	85	44	86	30	15	283
SASSARI	190	314	223	422	108	152	1.409
SARDEGNA	322	815	587	1.073	383	268	3.448
Resto Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
CAGLIARI	305	1.448	1.034	1.613	556	307	5.263
NUORO	126	615	306	283	162	352	1.843
ORISTANO	44	152	126	224	120	125	791
SASSARI	905	1.870	783	909	267	588	5.323
SARDEGNA	1.380	4.085	2.249	3.028	1.105	1.373	13.220

nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia





*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

Le compravendite Le pertinenze

La Sardegna evidenzia un totale di transazioni relative alle pertinenze residenziali (box e magazzini) registrate nel 2009 di 7.422 unità compravendute, di cui 3.705 unità nella provincia di Sassari, 2.849 a Cagliari, 643 a Nuoro, 224 ad Oristano con un IMI del 2,88% a Cagliari, del 2,45% a Sassari, dell'1,82% a Nuoro, dell'1,39% ad Oristano (Tabella 5).

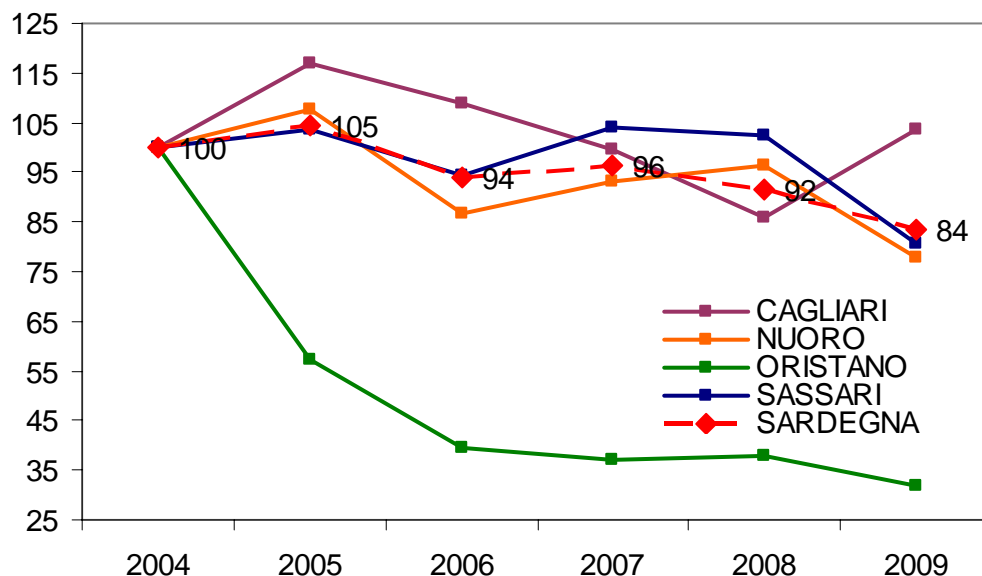
Rispetto al 2008 si registra in Sardegna una variazione negativa a livello regionale (-8,9%) con una punta al ribasso per Sassari (-21,6%). Altrettanto sostenute si rilevano le perdite nelle province di Nuoro ed Oristano, mentre registra un aumento del 20,6% la provincia di Cagliari.

In Figura 8 è rappresentata la serie storica dell'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2009 relativo a tutte le province. A livello regionale l'indice continua a segnare una certa tendenza al ribasso iniziata nel 2006, mentre quasi tutte le province manifestano un andamento oscillante con alti e bassi nei vari anni; fa eccezione la provincia di Oristano che dal valore base del 2004 continua ad evidenziare un continuo calo.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009
CAGLIARI	2.849	20,6%	2,88%
NUORO	643	-19,2%	1,82%
ORISTANO	224	-15,4%	1,39%
SASSARI	3.705	-21,6%	2,45%
SARDEGNA	7.422	-8,9%	2,46%

Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione



Le compravendite Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni delle abitazioni dal 2004 al 2009 (Figura 9) della Sardegna registra, a livello generale, una continua crescita dei valori seppure con qualche differenza tra le varie province. Se infatti Cagliari e Nuoro mostrano una uguale crescita tra capoluogo e comuni della provincia, Oristano e Sassari evidenziano prezzi con crescita differente tra città ed hinterland. La città di Oristano ha fatto registrare la crescita maggiore dei valori delle abitazioni dal 2004, l'hinterland di Sassari è quello che ha, fino ad oggi, mostrato i prezzi più vivaci. La mappa della distribuzione comunale dei differenziali delle quotazioni residenziali (Figura 10) mostra come i prezzi maggiori, in Sardegna, si realizzano prevalentemente nei comuni della costa sassarese, con ben 9 comuni che registrano prezzi medi da 2 a 5 volte superiori alla media nazionale.

Figura 9: Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

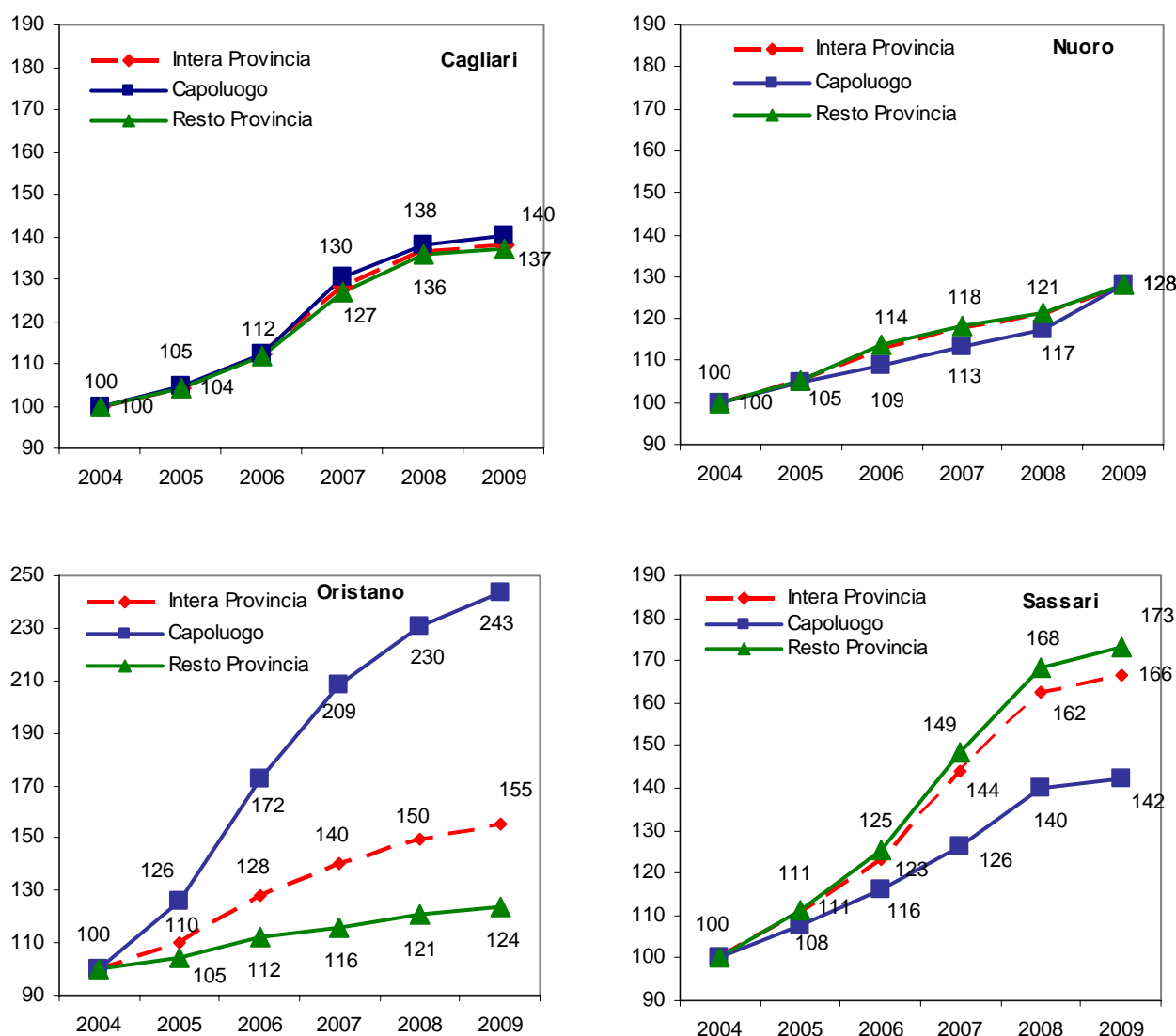
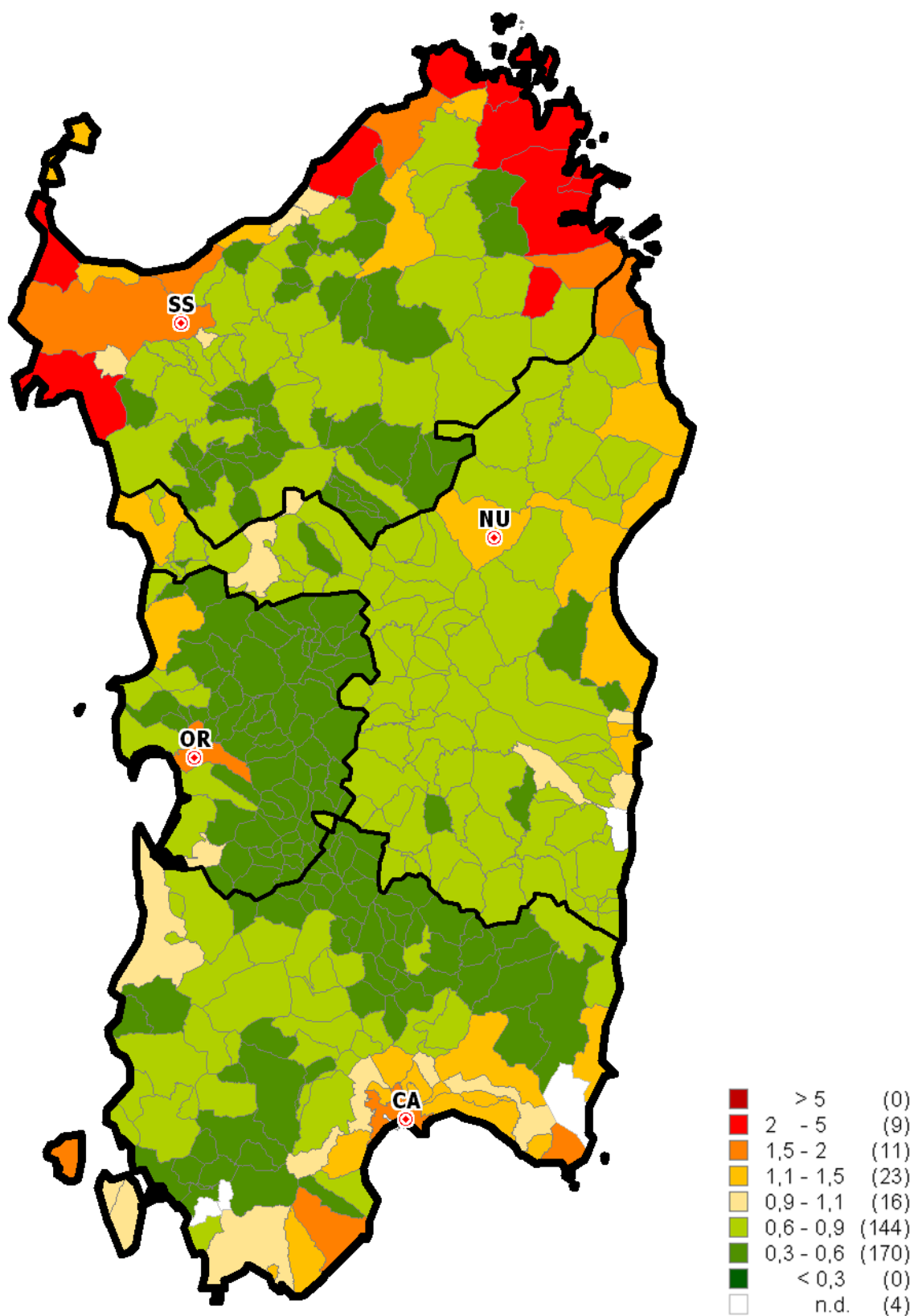


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite

Il fatturato

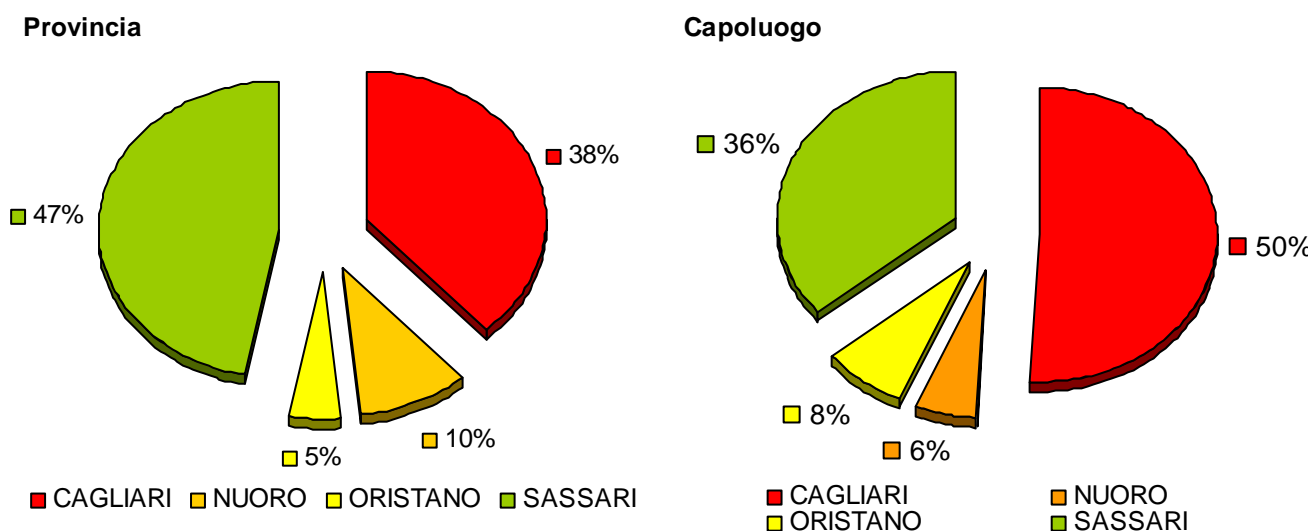
La stima del valore di scambio relativo al volume di compravendite delle abitazioni nel 2009, (Tabella 6) calcolato tenendo conto delle quotazioni medie e delle superfici medie compravendute nelle province, risulta per la regione Sardegna pari a 2,4 mld di euro circa, di cui 0,6 mld circa relativi ai capoluoghi e 1,8 mld relativi al resto delle province. E' la provincia di Sassari a detenere il primato della quota di fatturato più alta (47%), con l'hinterland che da solo totalizza il 52% del totale regionale, seguita da Cagliari, Nuoro ed Oristano (Figura 11). Rispetto al 2008 il fatturato è risultato in calo (-7,7%) in tutta la regione, con diminuzioni in tutte le province con l'unica eccezione della provincia di Oristano che registra un +3%.

In Tabella 7 è presentata una stima del prezzo medio delle abitazioni che mostra, a livello regionale, un prezzo medio di 146.097 euro, che sale a 184.543 euro nei capoluoghi e scende a 136.070 euro nel resto delle province. E' la città di Cagliari a registrare il prezzo medio più alto con 212.913 euro, mentre nel resto della provincia è Sassari a registrare il prezzo medio più alto con 172.585 euro per alloggio. Infine i prezzi medi per provincia vedono prevalere ancora Sassari con un prezzo medio di 170.265 euro.

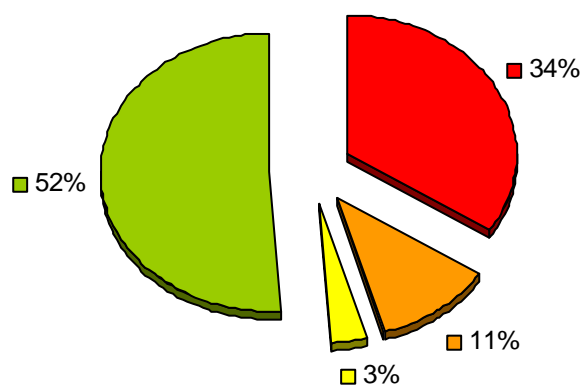
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09
CAGLIARI	935.860	-3,7%	322.720	-0,3%	613.139	-5,4%
NUORO	241.820	-5,6%	35.617	-10,9%	206.202	-4,7%
ORISTANO	111.286	3,0%	50.343	22,3%	60.944	-8,9%
SASSARI	1.146.191	-12,0%	227.563	-5,0%	918.628	-13,6%
SARDEGNA	2.435.157	-7,7%	636.243	-1,3%	1.798.914	-9,8%

Figura 11: Distribuzione del fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



Resto Provincia



■ CAGLIARI ■ NUORO ■ ORISTANO ■ SASSARI

Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09
CAGLIARI	138.062	986	212.913	3.960	116.504	-471
NUORO	116.080	4.208	148.523	5.318	111.860	4.333
ORISTANO	103.567	6.234	177.857	11.340	76.999	-508
SASSARI	170.265	-5.995	161.500	3.823	172.585	-8.484
SARDEGNA	146.097	-1.476	184.543	5.282	136.070	-3.528

I mutui ipotecari

I volumi

Questo capitolo approfondisce alcuni aspetti importanti del mercato delle transazioni residenziali effettuate da persone fisiche con l'ausilio del mutuo, considerando solo quelli ipotecari. L'entità del capitale erogato, il tasso medio applicato e la durata del periodo negoziato all'atto di costituzione del mutuo per la restituzione del capitale finanziato, sono i principali aspetti analizzati.

Dall'esame della distribuzione dei volumi delle compravendite assistite da ipoteca registrati nella regione Sardegna nel 2009, e come rappresentato in Figura 12, risulta prevalente la provincia di Cagliari con un 53% di transazioni, a seguire Sassari (33%) Nuoro (9%) e Oristano (5%). Infatti, le compravendite con mutuo sono state, nel 2009, 5.889 di cui 3.083 nella provincia di Cagliari.

Rispetto al 2008, la regione registra un lieve calo degli acquisti assistiti da ipoteca, -1,6%, interamente dovuto al calo segnato nella provincia di Sassari, -8,1% (Tabella 8). Le altre province, invece, hanno visto aumentare il numero dei mutui con un massimo su Oristano (+3,4%).

Il capitale erogato è stato, a livello regionale, di 679 mln di euro di cui 355 mln erogati nella sola provincia di Cagliari. Anche il capitale erogato è risultato in lieve aumento, 0,1% a livello regionale ma con variazioni diverse nella percentuale e nel segno nelle varie province. Il tasso medio iniziale applicato del 2009 risulta a livello regionale pari a 4,23%, e va da un minimo di 4,16% della provincia di Sassari ad un massimo del 4,36% della provincia di Nuoro.

Rispetto al 2008 i tassi registrano una differenza molto negativa (-1,62 punti percentuali a livello regionale) con una punta di -1,66 punti per la provincia di Cagliari. La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 23 anni, media che sale a 23,4 anni a Cagliari.

La quota di compravendite di abitazioni assistite da mutuo (Tabella 9) in Sardegna è, rispetto al totale, di circa il 38,2%, il 47,9% per la provincia di Cagliari, il 32,5%, per la provincia di Sassari, il 29,7% per la provincia di Oristano, il 27,9% per la provincia di Nuoro. La punta massima si registra nel resto della provincia di Cagliari con 48,4% di compravendite assistite da mutuo, il minimo è invece nel resto della provincia di Nuoro dove il ricorso al mutuo scende al 24,7%. Rispetto al 2008 si registra un aumento di 1,5 punti percentuali in media dell'incidenza, con un massimo di 6 punti per la provincia di Cagliari ed un minimo di -2,7 punti a Sassari città.

L'indice NTN IP delle province sarde dal 2004 al 2009 (Figura 13) mostra per Cagliari una discesa dal 2007 fino al 2008 ed una lieve ripresa nel 2009, più marcata nel capoluogo che nel resto della provincia; stesso trend a Nuoro dove però capoluogo e resto della provincia hanno valori dell'indice molto simili. A Sassari si registra invece ancora una discesa sia per la provincia sia per il capoluogo. Particolare Oristano dove nel 2005 si registra nel resto della provincia un forte aumento del NTN IP e poi un calo negli anni successivi, mentre nel capoluogo si nota un situazione altalenante fino al 2007 e poi un calo.

In Figura 14 è illustrata la mappa della distribuzione comunale del ricorso al credito nel 2009 dalla quale si evince la maggiore concentrazione nei capoluoghi, in particolare nelle città di Cagliari e Sassari.

Il 33,2% delle ipoteche è stato acceso per acquistare abitazioni medie, il 29,1% per abitazioni piccole ed il 20,4% per le medio-piccole e per quasi tutti i tagli è stata Cagliari a totalizzarne la maggior percentuale con un totale di 3.083 (Tabella 10 e Figura 15).



Figura 12: Distribuzione NTN IP per provincia

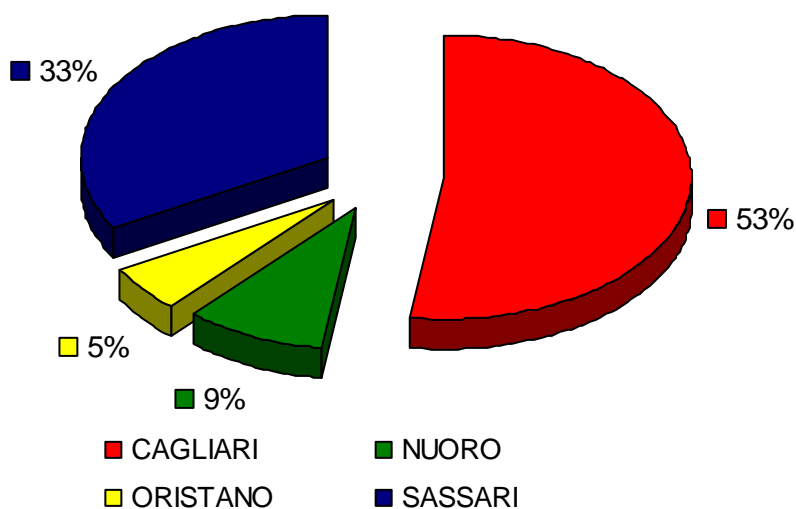


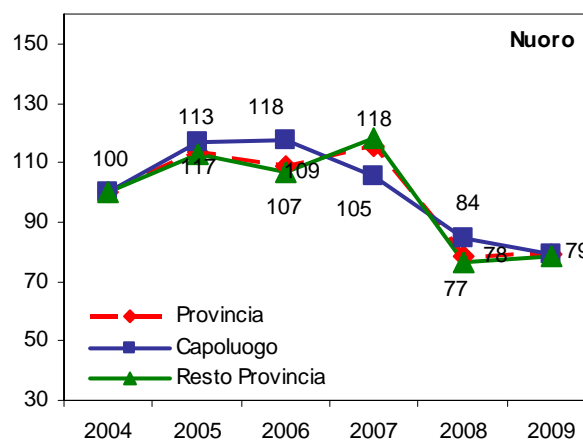
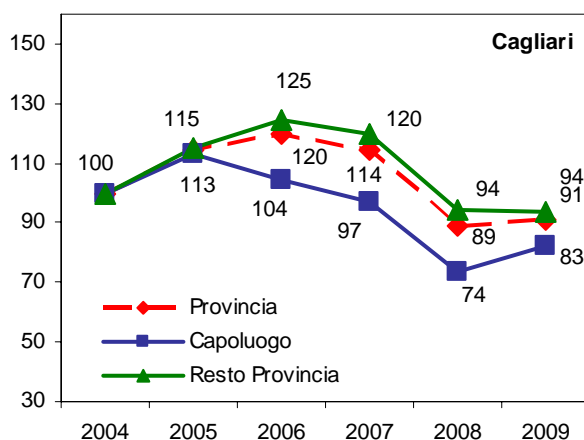
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia

Provincia	NTN ip 2009	Var. % NTN ip 2008/09	Capitale 2009 (x 1.000)	Var. % capitale 2008/09	Tasso 2009	Differenza tasso 2008/09	Durata (anni) 2009
CAGLIARI	3.083	2,0%	355.127,82	4,5%	4,25%	-1,66%	23,4
NUORO	535	0,7%	54.678,37	-2,0%	4,36%	-1,40%	21,7
ORISTANO	304	3,4%	29.543,65	1,5%	4,24%	-1,63%	22,7
SASSARI	1.966	-8,1%	239.874,78	-5,4%	4,16%	-1,62%	22,9
SARDEGNA	5.889	-1,6%	679.224,63	0,1%	4,23%	-1,62%	23,0

Tabella 9: Quota NTN ip su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09
CAGLIARI	47,9%	2,8%	46,1%	3,2%	48,4%	2,7%
NUORO	27,9%	2,7%	51,6%	6,0%	24,7%	2,6%
ORISTANO	29,7%	1,5%	40,4%	4,2%	25,8%	0,0%
SASSARI	32,5%	-0,5%	43,3%	-2,7%	29,5%	0,0%
SARDEGNA	38,2%	1,5%	44,9%	0,9%	36,3%	1,6%

Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia



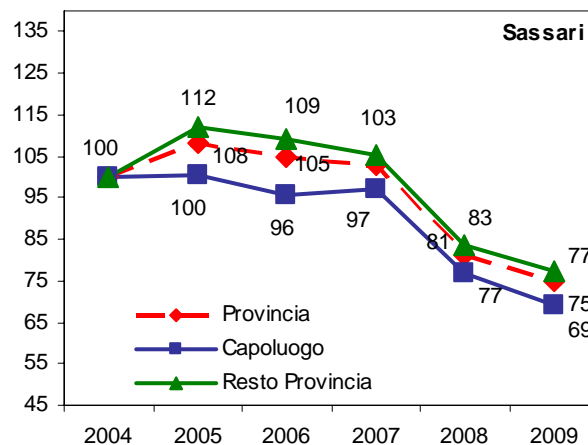
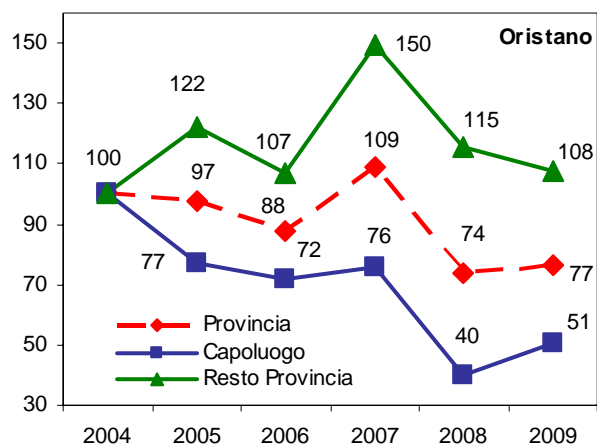


Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN IP 2009 comunale

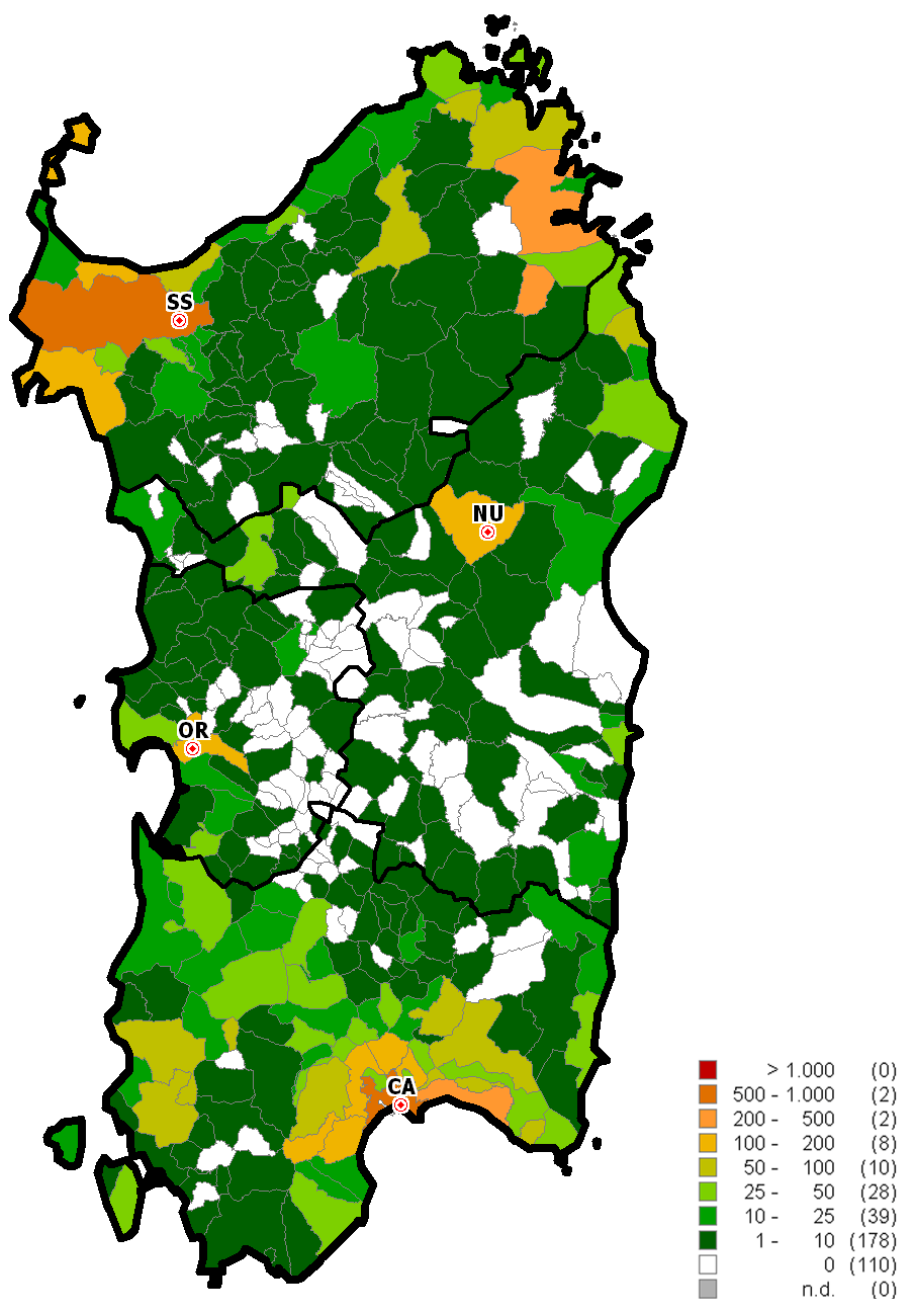
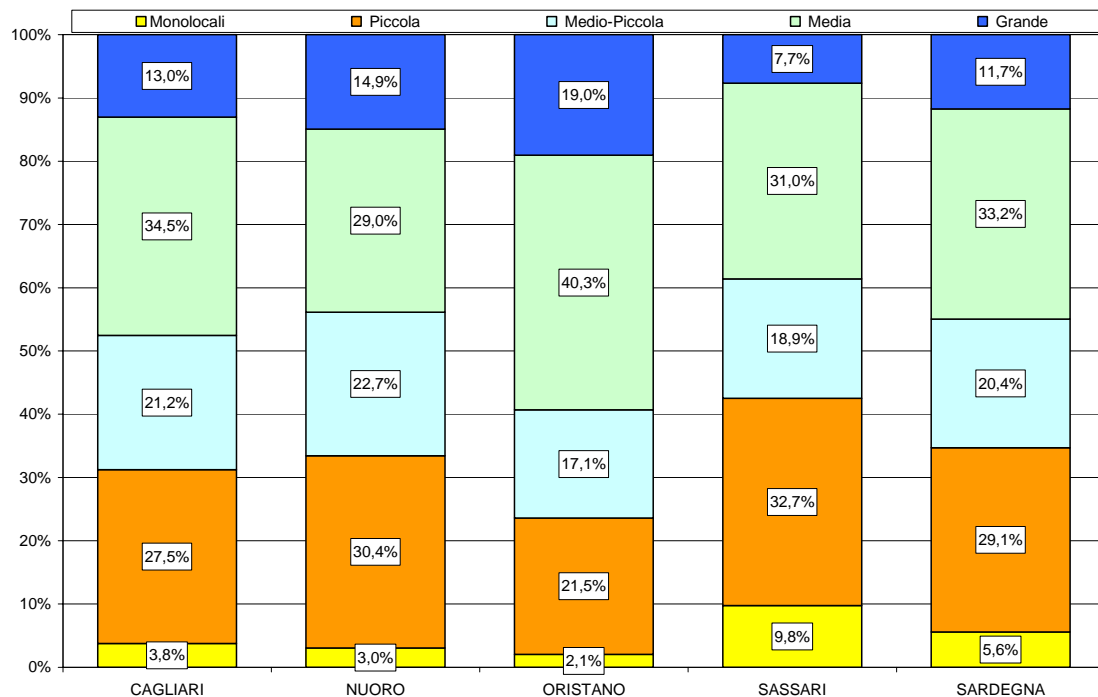


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
CAGLIARI	113	823	635	1.034	389	89	3.083
NUORO	14	140	104	133	69	75	535
ORISTANO	6	63	50	117	55	13	304
SASSARI	177	594	343	561	139	152	1.966
SARDEGNA	310	1.619	1.132	1.846	652	329	5.889

nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

I mutui ipotecari

Il capitale e il tasso

Nella Tabella 11 è riportato il capitale medio per unità abitativa erogato nei mutui stipulati nelle province della Sardegna, distinguendo gli ambiti delle intere province, dei capoluoghi e dei comuni nel resto delle province. Il capitale medio erogato su base regionale nelle intere province è nel 2009 di 115.346 euro, a livello dei capoluoghi 124.030 euro. Cagliari città si attesta su 140.747 euro (+3.234 euro rispetto al 2008) mentre sono i piccoli comuni della provincia di Oristano a far registrare il più basso livello di capitale unitario erogato con 94.517 euro. Le variazioni più significative, rispetto al 2008, le hanno registrate l'hinterland sassarese, con quasi 4.000 euro di capitale erogato in più rispetto all'anno precedente, e la città di Nuoro con circa 12.600 euro di capitale unitario erogato in meno.

La serie dei numeri indice del capitale erogato dal 2004 al 2009 (Figura 16) mostra per il capoluogo di regione e per la provincia di Oristano una discesa repentina fino al 2008 ed una certa ripresa nel 2009. Nelle province di Nuoro e Sassari l'indice invece si mostra ancora in calo nel 2009 ma con una riduzione contenuta rispetto agli anni precedenti.

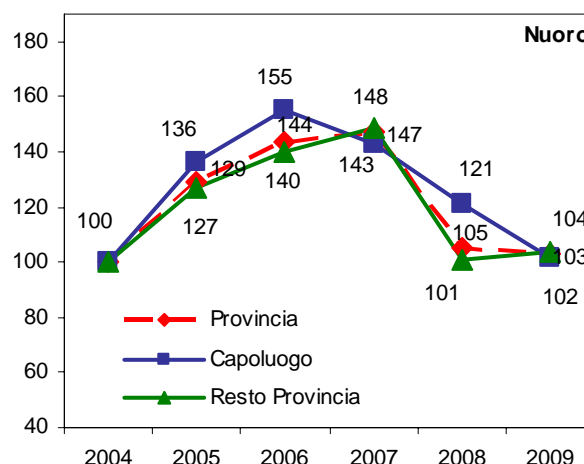
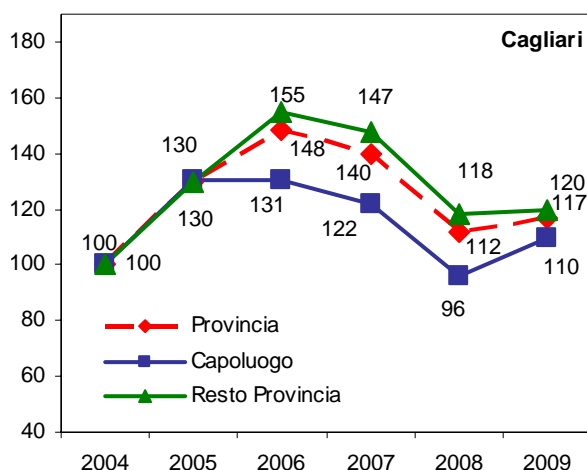
In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. In Sardegna su un totale di circa 679 mln di euro a livello regionale, 355 mln circa sono quelli erogati per la provincia di Cagliari, che vede il maggior capitale destinato all'acquisto di abitazioni medie e piccole così come nelle altre province.

Il tasso medio iniziale applicato in Sardegna a livello regionale è del 4,2% con un minimo di 4,1% nel resto della provincia di Sassari ed un massimo di 4,4% su Nuoro città.

Tabella 11: Capitale unitario medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09
CAGLIARI	115.179	2.683	140.747	3.234	107.962	1.761
NUORO	102.212	-2.916	105.213	-12.661	101.372	127
ORISTANO	97.164	-1.837	101.809	-105	94.517	-3.266
SASSARI	121.995	3.419	112.298	1.910	125.958	3.939
SARDEGNA	115.346	1.995	124.030	2.155	112.441	1.817

Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia



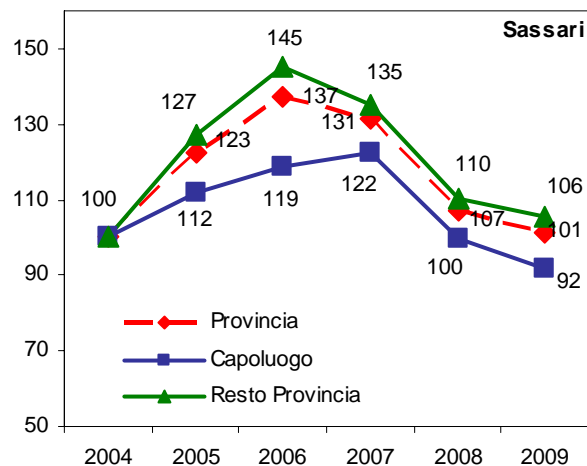
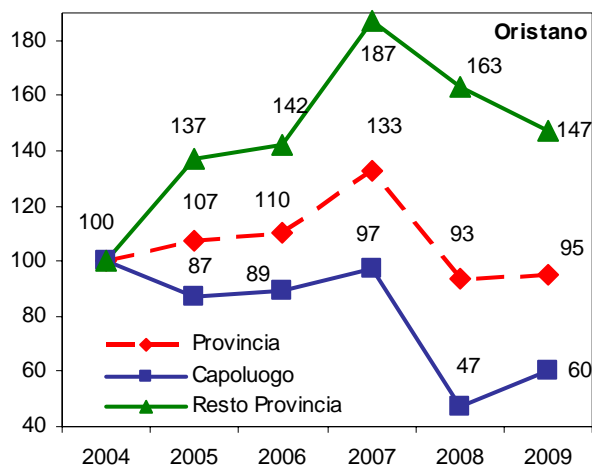


Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000€) per dimensione delle abitazioni nel 2009

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
CAGLIARI	9.489	82.756	69.017	121.986	61.514	10.366	355.128
NUORO	980	13.399	10.700	13.807	8.561	7.232	54.678
ORISTANO	410	5.630	4.629	11.135	6.564	1.175	29.544
SASSARI	15.001	62.769	40.871	67.630	35.998	17.605	239.875
SARDEGNA	25.879	164.554	125.217	214.559	112.637	36.378	679.225

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
CAGLIARI	4,3%	4,2%	4,3%
NUORO	4,4%	4,6%	4,3%
ORISTANO	4,2%	4,3%	4,2%
SASSARI	4,2%	4,3%	4,1%
SARDEGNA	4,2%	4,3%	4,2%

Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

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

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

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

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

Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite e ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel Rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
PERTINENZE	MAGAZZINI / CANTINE	
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	BOX / POSTI AUTO	
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

MONOLOCALI	Fino a 2,5 vani catastali
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali
MEDIA	Tra 5,5 e 7 vani catastali
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali
ND	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
NTN IP:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.
Capitale erogato:	capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) elargisce a supporto della compravendita dell'immobile.
Tasso (o saggio) di interesse:	misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), che è alla base del calcolo della remunerazione spettante al finanziatore.
Durata del mutuo:	tempo, espresso in mesi, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Aree geografiche:	Nord-Ovest - Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; Nord-Est - Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro - Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud - Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole - Sardegna, Sicilia.

Quotazione media comunale:

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.

Superficie delle abitazioni:

Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in mq del vano delle unità abitative.

Differenziale valore medio:

rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.

Classi demografiche:

classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.

Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia	3
Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	4
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	5
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009	6
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009.....	7
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia	9
Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione	11
Figura 9: Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	12
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale.....	13
Figura 11: Distribuzione del fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	14
Figura 12: Distribuzione NTN IP per provincia.....	17
Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia	17
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN IP 2009 comunale	18
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	19
Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	20

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	4
Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni	7
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	8
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia	9
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	11
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	14
Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	15
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia	17
Tabella 9: Quota NTN ip su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia	17
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	19
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	20
Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000€) per dimensione delle abitazioni nel 2009	21
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	21