



**Costruzioni
Sardegna**

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

**Rapporto annuale 2016
e stime previsionali 2017**

Cagliari, marzo 2017

1.	INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	2
1.1	Il valore della produzione nelle costruzioni: caratteri e dinamica	4
1.2	Dinamiche territoriali	9
2.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	13
2.1.	La produzione residenziale	15
2.2.	La produzione non residenziale nel periodo	18
3.	IL MERCATO IMMOBILIARE	21
3.1.	Il valore del mercato immobiliare	21
3.2.	Le compravendite residenziali	21
3.3.	Le compravendite non residenziali	25
3.4.	Mercato del credito	30
4.	LE OPERE PUBBLICHE	38
4.1.	I bandi di gara per opere pubbliche	38
4.2.	I mercati complessi e i lavori tradizionali	63
4.3.	Elenco e caratteristiche delle gare pubblicate	47
5.	L'OCCUPAZIONE E LE IMPRESE NELLE COSTRUZIONI	48
5.1.	La rilevazione Istat sulle Forze di lavoro	48
5.2.	La cassa integrazione	49
5.3.	Le imprese	53

1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

L'aggiornamento ai primissimi mesi del 2017 dei principali indicatori per il settore delle costruzioni mostra un quadro ancora ambivalente. Da un lato il segmento privato: nel 2016 tutte le destinazioni delle nuove aperture di finanziamenti legate al settore delle costruzioni mostrano un segno positivo, che corrisponde ad un consolidamento di una inversione di tendenza avviatasi in alcuni casi già nel 2014, o all'avvio di una nuova fase espansiva, come nel caso dei finanziamenti di investimenti residenziali. Alle nuove aperture di credito è corrisposto, con uno slittamento temporale di circa un anno, la ripresa del mercato immobiliare, in atto dal 2015 per quello residenziale, più instabile invece con riferimento al patrimonio non residenziale.

Al contempo assai più volatile il mercato pubblico, ma anche l'impatto che lo scenario ancora molto incerto esercita sul fronte dell'offerta.

Tabella 1 - Indicatori congiunturali sul mercato delle costruzioni

	SARDEGNA				ITALIA			
	2013 /2012	2014 /2013	2015 /2014	2016* /2015	2013 /2012	2014 /2013	2015 /2014	2016* /2015
Occupati costruzioni Istat	-9,9	7,0	-15,8	-8,1	-8,6	-4,4	-1,1	-4,9
Imprese Movimprese	-3,4	-2,4	-2,0	-1,3	-2,8	-2,1	-1,7	-1,3
Erogazioni all'acquisto di abitazioni	-43,9	10,7	80,0	39,8	-25,3	11,5	67,6	26,4
Erogazioni all'acquisto di altri immobili	-36,6	-15,4	51,9	36,6	-27,0	0,6	39,7	26,3
Erogazioni per la costruzione di abitazioni	-72,7	-9,6	-28,2	15,0	-30,3	-18,4	-10,6	-4,3
Erogazioni per la costruzione di altri immobili	-55,9	2,4	61,6	45,3	-21,6	6,7	67,3	-14,1
Compravendite abitazioni	-13,7	-3,5	8,0	18,2	-9,1	3,5	6,6	18,9
Compravendite altri immobili	-15,1	6,1	-2,5	26,4	-8,1	3,0	-0,2	16,9
OOPP (importi b.a. gare promosse)	-51,4	4,9	36,9	-52,5	-20,9	59,5	6,6	14,7

Fonte: elaborazioni Cna Costruzioni Sardegna su fonti varie

N.B. Per il 2016 i dati si riferiscono al terzo trimestre per l'occupazione e il credito. Dati a consuntivo per il mercato dei bandi di gara, per quello immobiliare e per le imprese

Per le opere pubbliche, il livello della spesa in gara nel 2016 risulta inferiore del 52% rispetto al 2015, in corrispondenza di un numero di interventi che perde più di un quarto delle opportunità. Un risultato che certo riflette il blocco dell'attività delle stazioni appaltanti a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti, un fattore contingente che si somma alla fase peculiare di avanzamento nel processo realizzativo di importanti opere infrastrutturali.

Sul fronte dell'offerta gli indicatori registrano ancora la debolezza del settore, in un contesto economico altrettanto fragile: le imprese di costruzione attive alla fine del 2016 si sono ridotte dell'1,3%, registrando così la settima flessione consecutiva dal 2010. Allo stesso tempo gli occupati al settore perdono un altro 8%.

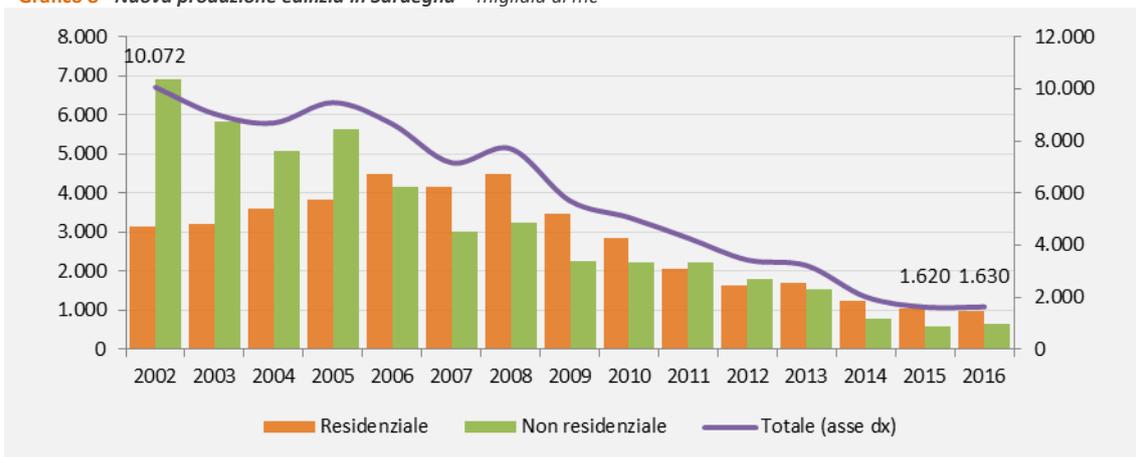
2. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA

Nel 2016 la nuova produzione edilizia in Sardegna è stimata in 1,6 milioni di mc, un valore che rappresenta un calo dell'84% rispetto al picco espansivo che, con riferimento al dato complessivo di volumetrie residenziali e non residenziali, è stato raggiunto nel 2002, quando venivano ultimati più di 10 milioni di mc.

Sebbene ridotto su livelli modestissimi, l'attività edilizia in regione, secondo le stime per il 2016, segna una importante interruzione della tendenza fortemente recessiva in atto ormai dal 2003: le volumetrie ultimate lo scorso anno hanno smesso di ridursi, segnando un +0,6% rispetto al 2015.

La stabilizzazione del mercato sugli stessi, ridottissimi, livelli del 2015 è il risultato di una ripresa, abbastanza solida, del segmento non residenziale, a fronte di un ulteriore calo di quelle residenziale.

Grafico 8 - Nuova produzione edilizia in Sardegna - migliaia di mc



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

Nel lungo periodo di crisi, entrambi i segmenti di mercato hanno registrato fortissime riduzioni, ma il comparto non residenziale è stato particolarmente penalizzato, come indica una perdita del 90% delle volumetrie ultimate tra il 2002 e il 2016.

Ne deriva una composizione del mercato oggi assai più sbilanciata a favore dell'edilizia abitativa: nei primi anni 2000 i volumi residenziali rappresentavano meno di un terzo della nuova produzione complessiva, tra il 2007 e il 2009 raggiungono il livello massimo, superando il 60%, un livello su cui tornano ad assestarsi nel periodo più recente.

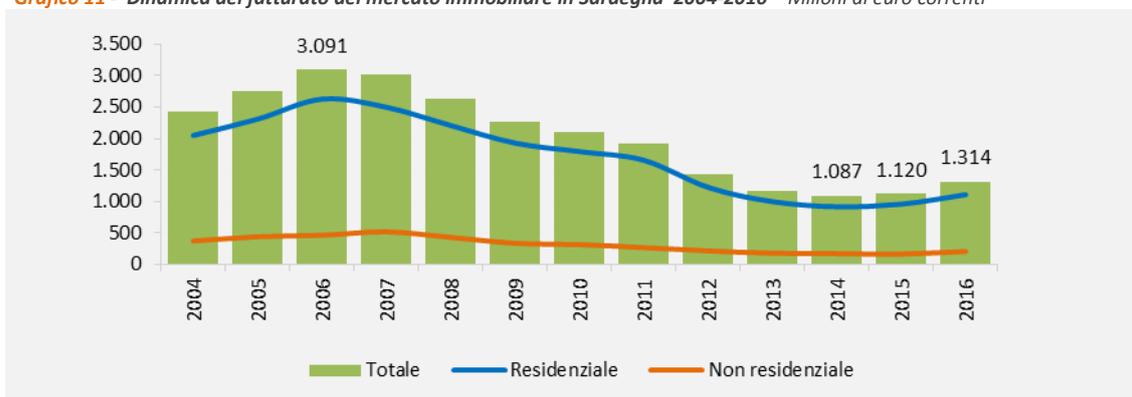
3. – IL MERCATO IMMOBILIARE

3.1. – IL VALORE DEL MERCATO IMMOBILIARE

I fatturato complessivo del mercato immobiliare in Sardegna nel 2016 è stimato in 1,3 miliardi di euro, di cui l'84% provenienti dal settore residenziale e il 16% da transazioni relative a immobili non residenziali.

21

Grafico 11 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Sardegna 2004-2016 – Milioni di euro correnti



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su fonti varie

Dopo le crescite che hanno caratterizzato il mercato regionale fino al 2006, i sette anni successivi hanno registrato continue e importanti riduzioni. Dal 2014 invece la caduta verticale si interrompe e nel 2015 il fatturato complessivo del mercato immobiliare sardo torna crescere (+3%) per consolidare la crescita nel 2016 (+17%). La ripresa del fatturato trova origine nel segmento abitativo, che nel 2015 aumenta del 5% a fronte di una ulteriore flessione di quello non residenziale (-4%). Nel 2016 invece la dinamica espansiva risulta rafforzata e generalizzata ad entrambi i settori: +16% per il residenziale, +26% per il non residenziale.

3.2. – LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

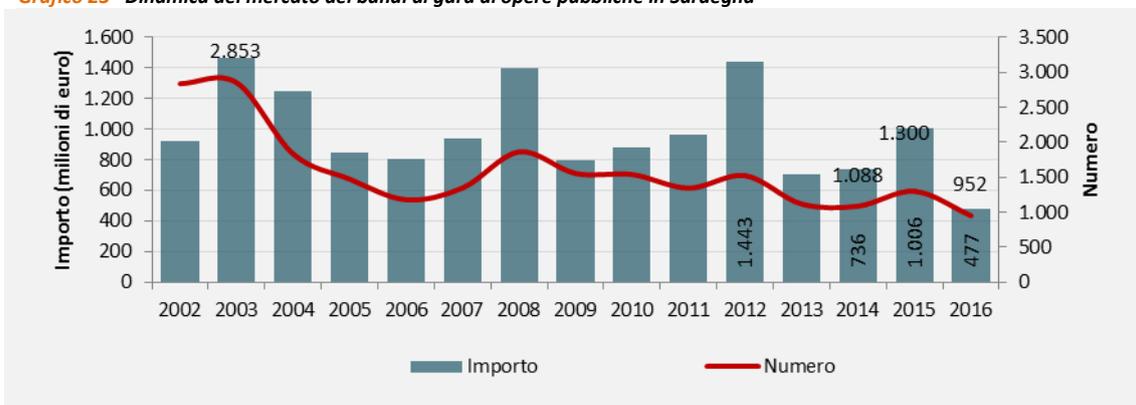
In base agli ultimi dati, nel 2016 le transazioni di abitazioni in regione sono state 12.037, pari ad un incremento del 18%, un risultato che rappresenta un importante consolidamento della inversione di tendenza della lunga fase recessiva avviata nel 2007. Una crescita in linea con quella media nazionale, attestata sul 18,9%. I primi segnali di inversione del ciclo si erano fatti sentire dalla seconda metà del 2014, quando una graduale correzione dei prezzi, insieme a un allentamento del credito, hanno iniziato a innescare i primi timidi segnali di ripresa. Che in regione come in gran parte del paese, si fanno sentire in primo luogo nei comuni capoluogo. In tali aree urbane infatti le transazioni erano cresciute del 6% già nel 2014, mentre gli altri territori perdevano il 6,2%. Nel 2015 con 2.572 compravendite, segnano un nuovo incremento (+10,5%), e con l'ulteriore crescita del +15,6% nel 2016, il numero di compravendite sale a 2.972. Dal 2015 si è avviata la ripresa anche tra i comuni minori che, con 7.609 transazioni, sono cresciute del

4. LE OPERE PUBBLICHE

4.1. – I BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE

Malgrado una ripresa negli ultimi mesi dell'anno, il 2016 si chiude con un risultato decisamente negativo per il mercato dei bandi di gara di lavori pubblici in Sardegna. Con 952 interventi per un importo a base di gara di 477 milioni, il mercato si è ridotto del 27% e del 53% rispetto a numero e importi in gara nel 2015, toccando i livelli più bassi degli ultimi 15 anni.

Grafico 23– Dinamica del mercato dei bandi di gara di opere pubbliche in Sardegna



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

La forte flessione del mercato regionale è iniziata nei primi mesi dell'anno e si è fatta più evidente nei mesi successivi all'entrata in vigore del Nuovo Codice degli appalti: da maggio a ottobre la macchina pubblica regionale ha promosso in media meno di 60 gare al mese, contro le 110 del 2015.

Un rallentamento che ha interessato soprattutto gli enti territoriali, e tutti i livelli dimensionali delle gare. Un dato messo in evidenza dalla forte riduzione delle risorse attivate: nei sei mesi più critici (maggio-ottobre), la spesa mensile promossa è stata pari, in media, a meno di 23 milioni, contro gli oltre 80 del 2015.

Alla fine dell'anno si osservano però segnali di miglioramento, con un numero di gare promosse che torna a superare le 60 unità (79) a novembre e a dicembre le 100 (103). E' ancora presto per definire una inversione di tendenza decisiva, ma sembra che il blocco dell'attività delle stazioni appaltanti, condizionato dalle novità normativa, possa ritenersi superato. Anche la dinamica della spesa conferma una nuova fase espansiva, soprattutto a dicembre quando vengono sfiorati i 90 milioni.

4.2. – I MERCATI COMPLESSI E I LAVORI TRADIZIONALI

Una ultima chiave di lettura per seguire l'evoluzione del mercato delle opere pubbliche è quella del sistema di realizzazione dei lavori. Nel 2016 il mercato complesso è rappresentato da 205 gare (11 in meno rispetto al 2015) per 81 milioni di euro, meno della metà rispetto al livello della spesa promossa nel 2015. Si tratta di una contrazione numerica del 5%, assai più contenuta rispetto alla dinamica dei mercati tradizionali, mentre la riduzione delle risorse non è distante da quella registrata dai mercati tradizionali (-58% contro -51%). All'interno dei mercati complessi, il segmento ampio del PPP nel 2016 è quantificato in 186 iniziative, per una cifra d'affari in gara pari a 53 milioni, un risultato negativo, pari ad una riduzione del 6% delle iniziative e del 26% in termini di risorse. Se il risultato dell'ultimo anno è improntato alla flessione dei mercati complessi, in un contesto di recessione generale per le opere pubbliche, il livello di significatività di tali mercati rimane alto: nel 2016 più il 20% delle gare per opere pubbliche fa ricorso ad uno strumento "complesso", e la cifra d'affari a questi associati assorbe circa il 17% del totale. Gli stessi indici nel 2002 erano inferiori al 2% sul fronte numerico e pari al 7% in termini economici.

Tabella 29 - - Bandi di gara per sistema di realizzazione lavori in Sardegna

	2002	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	NUMERO						
Partenariato Pubblico Privato	13	107	210	163	157	197	186
<i>Concessioni di lavori pubblici</i>	8	16	67	22	12	12	2
<i>Concessioni di servizi e altre gare PPP</i>	5	89	137	140	145	184	184
Costruzione/manutenzione e gestione	36	47	51	26	27	19	19
TOTALE MERCATI COMPLESSI	49	154	261	189	184	216	205
Progettazione e realizzazione	28	107	39	60	46	41	34
Sola esecuzione	2.762	1.085	1.224	870	858	1.043	713
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI	2.790	1.192	1.263	930	904	1.084	747
TOTALE OO.PP.	2.839	1.346	1.524	1.119	1.088	1.300	952
Incidenza mercati complessi su OOPP	1,7	11,4	17,1	16,9	16,9	16,6	21,5
Incidenza PPP su OOPP	0,5	7,9	13,8	14,6	14,4	15,2	19,5
	IMPORTO (milioni di euro)						
Partenariato Pubblico Privato	44	84	103	47	57	72	53
<i>Concessioni di lavori pubblici</i>	42	21	53	26	13	15	1
<i>Concessioni di servizi e altre gare PPP</i>	2	62	21	21	43	55	52
Costruzione/manutenzione e gestione	22	50	110	19	140	123	27
TOTALE MERCATI COMPLESSI	66	135	212	66	197	195	81
Progettazione e realizzazione	103	421	823	320	173	417	177
Sola esecuzione	753	410	407	315	366	395	219
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI	857	831	1.230	635	539	812	396
TOTALE OO.PP.	922	966	1.443	701	736	1.006	477
Incidenza mercati complessi su OOPP	7,1	13,9	14,7	9,5	26,8	19,3	16,9
Incidenza PPP su OOPP	4,7	8,7	7,1	6,8	7,7	7,1	11,2

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati www.infoppp.it e Cresme Europa Servizi

5. L'OCCUPAZIONE E LE IMPRESE NELLE COSTRUZIONI

5.1. – LA RILEVAZIONE ISTAT SULLE FORZE DI LAVORO

I dati relativi al mercato del lavoro, insieme a quelli relativi alle imprese, mostrano per la Regione, come anche per il dato nazionale, ancora elementi di fragilità benché in miglioramento.

In generale, il tasso di disoccupazione alla fine del 2015 scende al 17,4%, migliorando rispetto al 2014, quando sfiorava il 19%.

Inoltre nel corso dei primi tre trimestri del 2016 ha continuato a ridursi, fino a scendere sotto il 16% nel terzo trimestre dello scorso anno.

Tabella 31 - Tasso di disoccupazione

	15-24 anni		25-34 anni		35 e oltre		Totale	
	Sardegna	Italia	Sardegna	Italia	Sardegna	Italia	Sardegna	Italia
2008	36,8	21,2	15,1	8,9	8,0	4,4	12,2	6,7
2009	44,0	25,3	17,7	10,6	8,2	5,0	13,2	7,7
2010	38,6	27,9	20,6	11,9	9,1	5,3	14,0	8,4
2011	42,2	29,2	19,6	11,7	8,7	5,4	13,5	8,4
2012	47,5	35,3	23,1	14,9	10,1	7,1	15,4	10,7
2013	53,7	40,0	29,4	17,7	11,0	8,2	17,5	12,1
2014	50,0	42,7	32,7	18,6	12,1	8,5	18,6	12,7
2015	56,4	40,3	27,3	17,8	11,6	8,0	17,4	11,9
I TRIM 2016		40,3		18,2		8,3	18,8	12,1
II TRIM 2016		35,5		16,9		8,2	16,7	11,5
III TRIM 2016		34,5		17,2		7,4	15,9	10,9
2016 (media gen-set)		36,8		17,5		8,0	17,1	11,5

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati ISTAT

Assai più penalizzante il quadro che emerge scendendo a livello settoriale: gli occupati al settore delle costruzioni infatti, dopo un rimbalzo positivo registrato nel 2014, nel 2015 e in ciascuno dei primi tre trimestri del 2016 si sono ridotti senza sosta.

In media nel periodo gennaio-settembre 2016 si attestano sotto le 36mila unità, ovvero quasi il 42% in meno rispetto ai livelli del 2008.

Se si osserva lo stesso dato per il totale delle attività economiche, la riduzione è stata del 6%. E' evidente che le costruzioni hanno contribuito in maniera determinante alla crisi del mercato occupazionale tuttora in corso.

Un dato caratterizzante il settore è che la perdita occupazione ha complessivamente sottratto il 50% dei lavoratori dipendenti (dal 2008 al terzo trimestre 2016), a fronte di una fuoriuscita meno rilevante degli autonomi (+16% nello stesso periodo).

Viceversa, nel complesso delle attività economiche sono soprattutto i lavoratori autonomi ad aver registrato gli effetti della crisi, riducendosi del 15% rispetto al 2008, a fronte di una flessione del 3% della componente dipendente.