



**Costruzioni
Sardegna**

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

**Rapporto annuale 2017
e stime previsionali 2018**

Cagliari, marzo 2018

Rapporto annuale 2017 e stime previsionali 2018

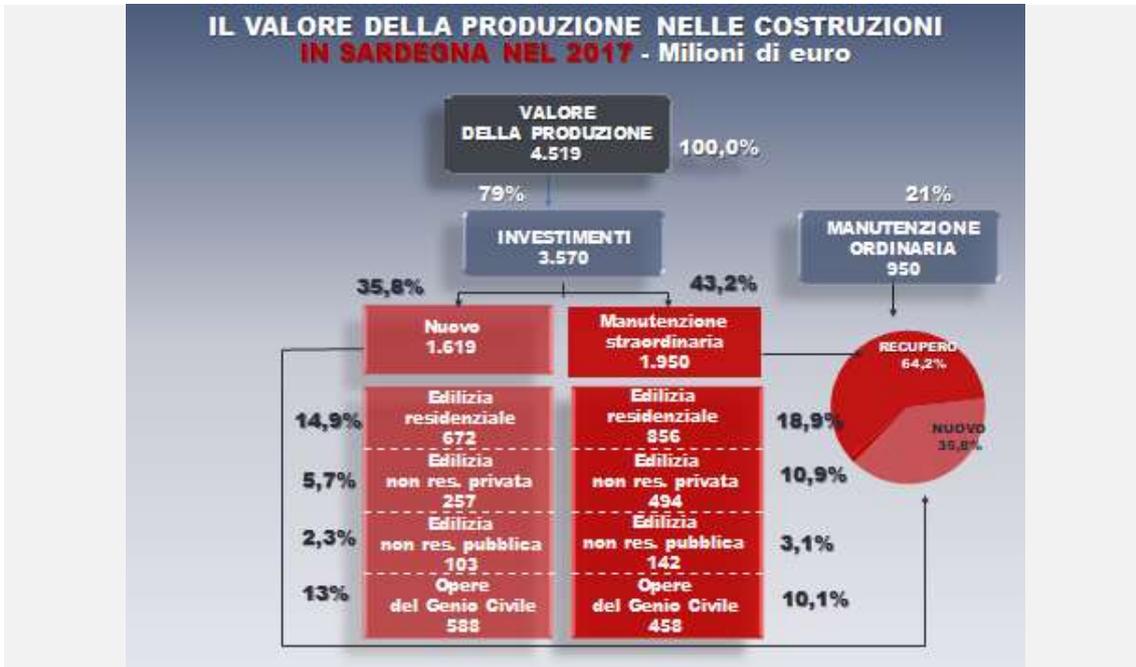
Progettazione, direzione e coordinamento

**Francesco Porcu – CNA
Antonella Stemperini – CRESME**

*Studio realizzato in collaborazione
con Cresme Ricerche Spa*

1.	INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	3
1.1.	Il valore della produzione nelle costruzioni: caratteri e dinamica	4
1.2.	Dinamiche territoriali	11
2.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	14
2.1.	La produzione residenziale	16
2.2.	La produzione non residenziale nel periodo	19
3.	IL MERCATO IMMOBILIARE	22
3.1.	Il valore del mercato immobiliare	22
3.2.	Le compravendite residenziali	22
3.3.	Le compravendite non residenziali	27
3.4.	Mercato del credito	32
4.	LE OPERE PUBBLICHE	38
4.1.	I bandi di gara per opere pubbliche	38
4.2.	I mercati complessi e i lavori tradizionali	47
4.3.	Elenco e caratteristiche delle gare pubblicate	47
5.	L'OCCUPAZIONE E LE IMPRESE NELLE COSTRUZIONI	49
5.1.	La rilevazione Istat sulle Forze di lavoro	49
5.2.	La cassa integrazione	41
5.3.	Le imprese	54

Figura 1–Il valore della produzione in Sardegna nel 2017 – milioni di euro correnti



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

Il mercato delle abitazioni rappresenta il 42% degli investimenti totali nel 2017, un risultato che rimane distante dalla media nazionale, pari a più del 50% nello stesso anno.

Il peso dell'edilizia non residenziale privata, grazie alla recente inversione di tendenza, recupera quote di mercato, attestandosi nel 2017 sul 22%, ma gli effetti della lunga crisi economica e settoriale sono ancora evidenti, specie nel confronto con il livello dei primi anni 2000, quando rappresentava il 26% degli investimenti complessivi.

Il comparto delle opere pubbliche, infrastrutturali e di edilizia, continua ad avere un ruolo fondamentale in regione nel 2017 (36%), e si prevede potrà consolidare tale ruolo nel 2018, avvicinandosi così ai livelli raggiunti nel periodo 2003-2005, quando superava il 40%. Si tratta di un dato superiore alla media nazionale, attestata al 25% nel 2017, e pari al 29% nell'anno di massima espansione del settore a livello nazionale, ovvero il 2004.

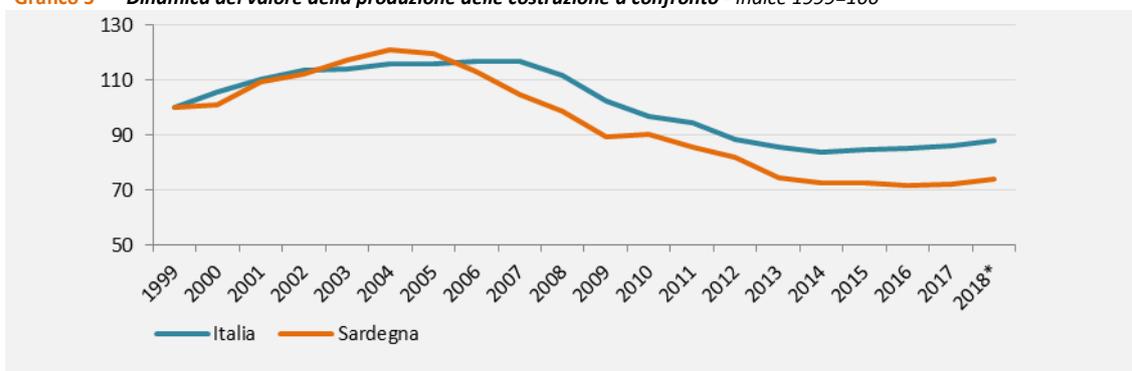
Si osservi inoltre come per gli investimenti in edilizia, residenziali e non, l'attività di manutenzione straordinaria è del tutto predominante (59% in media nel 2017), mentre per le opere del genio civile la nuova costruzione incide per il 56%.

1.2. – DINAMICHE TERRITORIALI

Rispetto alla dinamica nazionale, il quadro delineato per la regione la colloca ancora tra i territori più penalizzati, se si osservano i livelli. In termini di dinamica, nel 2017 si conferma una velocità di crescita in regione più modesta rispetto alla media nazionale, mentre le stime per il 2018 prevedono una accelerazione in regione, legata come detto alla fase espansiva delle opere infrastrutturali, ma anche ad una crescita del rinnovo edilizio leggermente più importante che in altri territori.

11

Grafico 5- – Dinamica del valore della produzione delle costruzioni a confronto - Indice 1999=100



Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsioni

Nella media nazionale i livelli della produzione stimati per il 2018 sono pari all'88% rispetto al 1999, mentre in Sardegna arrivano solo al 74%.

Tabella 6 – Valore della produzione delle costruzioni a confronto – variazioni % su valori a prezzi costanti

	SARDEGNA			ITALIA		
	2016	2017	2018*	2016	2017	2018*
Nuovo	-0,3	0,6	5,0	-2,1	-1,2	2,7
Manutenzione straordinaria	-3,1	0,7	1,6	2,8	2,1	2,3
Investimenti	-1,8	0,7	3,1	1,1	1,0	2,5
Manutenzione ordinaria	0,0	0,6	0,6	0,6	0,7	0,5
Totale valore produzione	-1,5	0,7	2,6	1,0	1,0	2,0

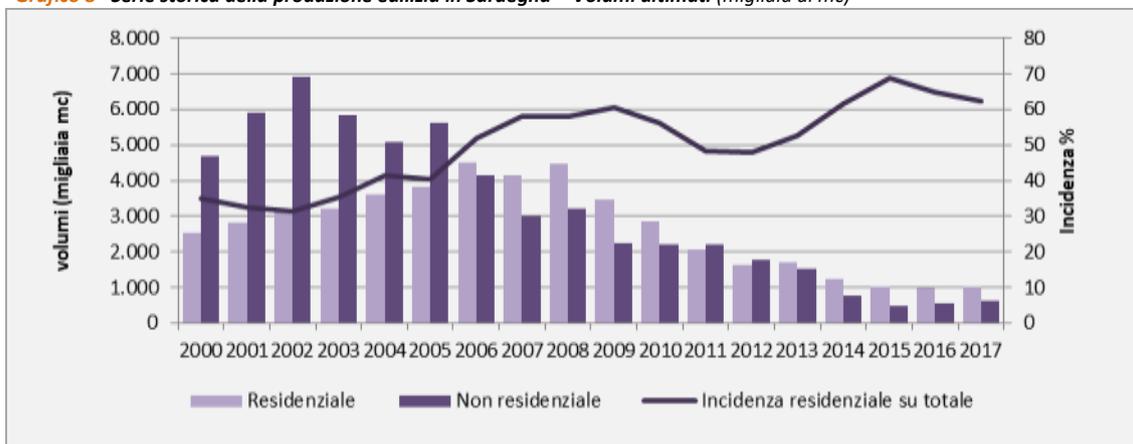
Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsione

Scendendo a livello provinciale, si evidenziano dinamiche assai differenziate. Se la riduzione della produzione settoriale nel 2016 era stata diffusa a quasi tutti i territori, l'avvio di una nuova fase è concentrata nelle province più grandi, Cagliari e Sassari, ma anche in Ogliastra e nell'Iglesiente.

A Cagliari e in Ogliastra motore della crescita sono le opere infrastrutturali, a Sassari i nuovi investimenti non residenziali e la manutenzione di infrastrutture esistenti, mentre nell'iglesiente si osserva una fase di nuova espansione edilizia, residenziale e non, in atto dal 2016.

Grafico 8– Serie storica della produzione edilizia in Sardegna - Volumi ultimati (migliaia di mc)



Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

Tabella 8 - Produzione edilizia in Sardegna- volumi ultimati

VALORI ASSOLUTI ('000 MC)										
	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Residenziale	3.149	3.461	2.848	2.059	1.645	1.695	1.243	1.032	983	1.021
Non residenziale	6.924	2.247	2.217	2.212	1.787	1.520	768	469	536	621
Totale	10.072	5.708	5.065	4.271	3.432	3.215	2.010	1.500	1.520	1.643
VARIAZIONI %										
	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016	2017/ 2002*	2017/ 2006**
Residenziale	-17,7%	-27,7%	-20,1%	3,0%	-26,7%	-17,0%	-4,7%	3,8%	-67,6%	-77,3%
Non residenziale	-1,3%	-0,2%	-19,2%	-14,9%	-49,5%	-39,0%	14,4%	15,9%	-91,0%	-85,1%
Totale	-11,3%	-15,7%	-19,6%	-6,3%	-37,5%	-25,4%	1,3%	8,1%	-83,7%	-81,0%
COMPOSIZIONE %										
	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Residenziale	31,3%	60,6%	56,2%	48,2%	47,9%	52,7%	61,8%	68,8%	64,7%	62,2%
Non residenziale	68,7%	39,4%	43,8%	51,8%	52,1%	47,3%	38,2%	31,2%	35,3%	37,8%
Totale	100,0%	100,0%								

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* Picco del mercato non residenziale

** Picco del mercato residenziale

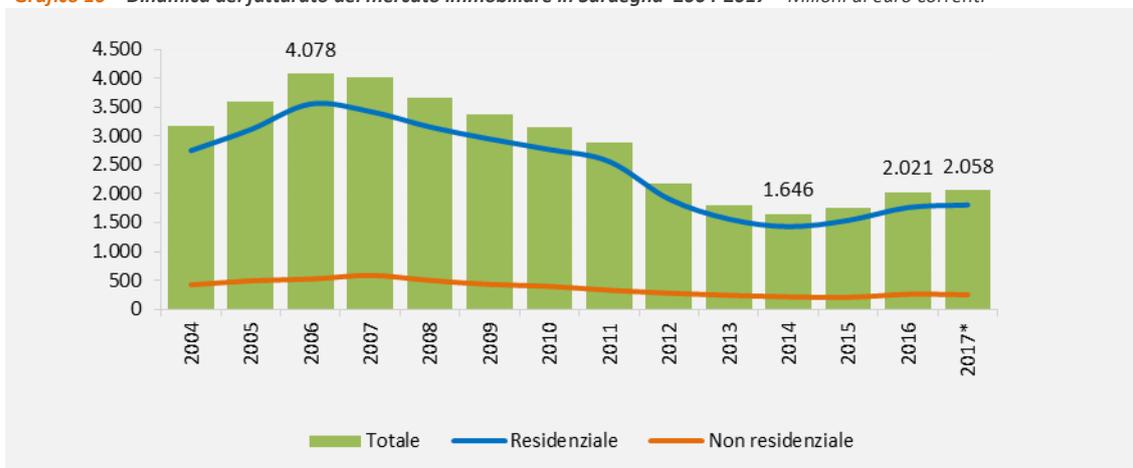
3. – IL MERCATO IMMOBILIARE

3.1. – IL VALORE DEL MERCATO IMMOBILIARE

I fatturato complessivo del mercato immobiliare in Sardegna nel 2017 è stimato in 2 miliardi di euro, di cui l'88% provenienti dal settore residenziale e il 12% da transazioni relative a immobili non residenziali.

22

Grafico 10 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Sardegna 2004-2017 – Milioni di euro correnti



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su fonti varie

* stima

Dopo le crescite che avevano 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 (+6%), per consolidare la crescita nel 2016 (+16%) e stabilizzarsi sugli stessi livelli nelle stime per il 2017.

La ripresa del fatturato trova origine nel segmento abitativo, che nel 2015 è aumentato del 7,5% a fronte di una ulteriore flessione di quello non residenziale (-3%). Nel 2016 invece la dinamica espansiva risulta rafforzata e generalizzata ad entrambi i settori: +14,5% per il residenziale, +24,5% per il non residenziale.

Nel 2017 continua ad espandersi il fatturato relativo al mercato immobiliare residenziale, ad un tasso molto più contenuto rispetto al biennio precedente, mentre la dinamica del mercato non residenziale manifesta la fragilità del settore, che torna di nuovo a registrare un calo del fatturato.

3.2. – LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

In base ai dati relativi ai primi tre trimestri del 2017, le transazioni di abitazioni in regione alla fine dell'anno si attestano su 12.700, pari ad un incremento del 5,5% rispetto al 2016, un risultato che arriva dopo la crescita più vivace registrata un anno prima, secondo un trend che si allinea a quello medio nazionale. I primi segnali di inversione del ciclo si erano fatti sentire dalla seconda metà del 2014, quando una graduale correzione dei prezzi,

I committenti – In uno scenario di miglioramento registrato nella seconda metà dell’anno, il dato a consuntivo per il 2017 delinea un mercato in cui le Grandi Committenze continuano ad espandere domanda e opportunità, mentre tra gli enti territoriali la frenata dei municipi mantiene negativo il bilancio complessivo per il numero di gare promosse.

I Comuni lentamente escono dalla fase di blocco dell’attività, e vedono crescere le risorse impegnate, ma in termini di domanda, i livelli, comunque modesti del 2016, non sono ancora stati raggiunti. La riduzione del numero delle gare è del 18% (era pari a circa il 50% nel dato relativo al primo semestre). Per le risorse in gara si osserva una importante crescita, quantificata in un +42%, trainata dalle gare del Comune di Cagliari per la manutenzione di verde e strade.

Per gli altri enti territoriali il dato di fine anno porta in positivo il numero e le risorse quasi in tutti i casi, ad eccezione della Regione che nel 2017 è stata attiva con 41 gare promosse, contro le 54 del 2016, e soprattutto corrispondenti ad una cifra d’affari di appena 3 milioni, a fronte dei 25 di un anno prima.

In particolare, tra gli enti territoriali più dinamici si segnalano le Aziende Speciali, gruppo di committenti in buona salute, tra cui spicca Abbanoa con diverse gare relative a lotti la gestione attiva e l’efficientamento delle infrastrutture a rete del servizio idrico integrato.

Nel 2017 si segnala una vivace attività degli enti per l’edilizia abitativa, nel confronto con un mercato ridotto ai minimi termini nel 2016. Nell’ambito del risultato altrettanto espansivo per il gruppo di enti della sanità, si evidenzia il balzo della spesa (da 3 a 31 milioni), cui contribuisce la gara per l’affidamento della fornitura di gas medicinali e dispositivi medici, comprensiva della manutenzione degli impianti di distribuzione produzione e stoccaggio, promossa dall’Azienda Ospedaliera Brotzu di Cagliari.

Tabella 25- Bandi di gara per l’esecuzione di opere pubbliche in Sardegna per Committenti - importi in milioni di euro

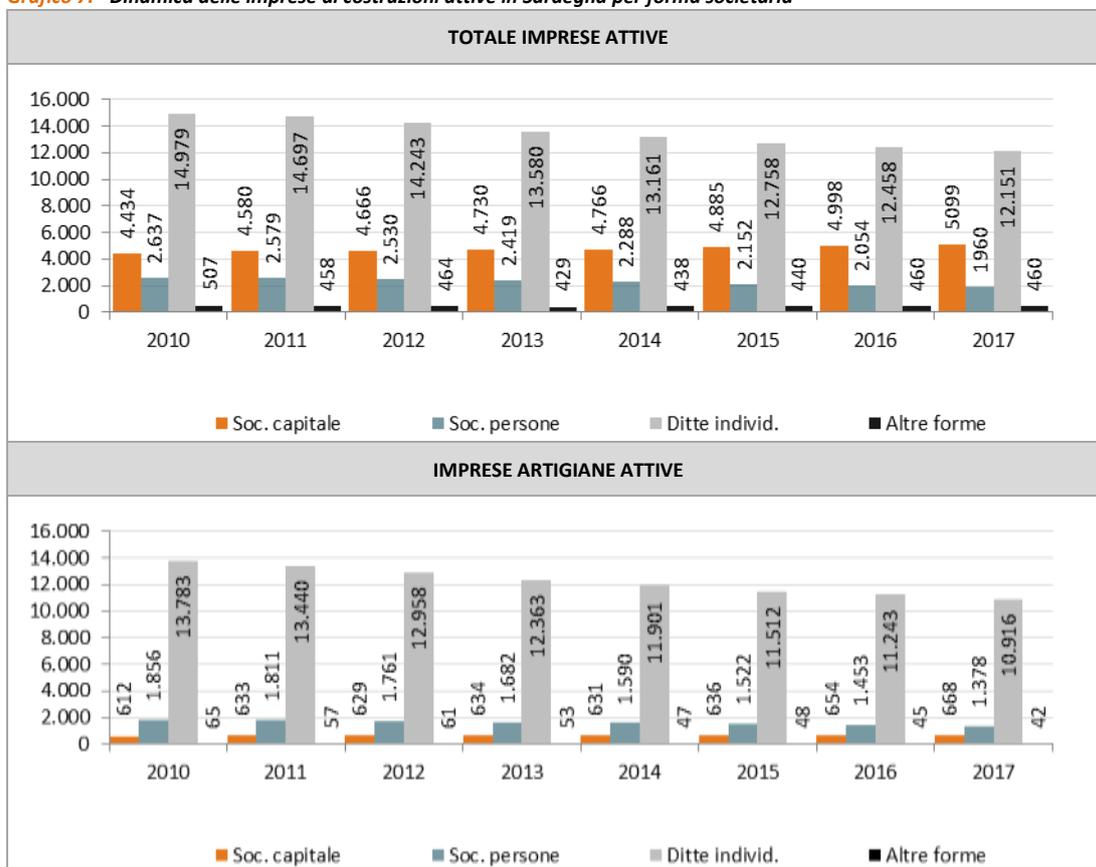
	2016		2017		Variazioni %	
	Numero*	Numero*	Numero*	Importo	Numero*	Importo
AMMINISTRAZIONI TERRITORIALI	887	281	805	417	-9,2	48,5
Comuni	695	148	572	210	-17,7	41,7
Province	33	8	49	9	48,5	11,1
Aziende Speciali	32	76	37	114	15,6	49,5
Regione	54	25	41	3	-24,1	-87,9
Edilizia abitativa	9	4	38	13	322,2	251,8
Sanità Pubblica	7	3	13	31	85,7	1.076,5
Altri enti territoriali	57	17	55	36	-3,5	117,8
GRANDI COMMITTENZE	52	150	66	287	26,9	91,4
Amministrazione centrale	25	6	26	6	4,0	2,1
Strade	23	137	37	266	60,9	94,9
Ferrovie	4	8	3	15	-25,0	93,9
Altri	7	44	15	7	114,3	-83,4
TOTALE	946	474	886	711	-6,3	50,0

Fonte: elaborazione e dati Cna Costruzioni Sardegna

* Compresi bandi con importo non segnalato

Per le Grandi Committenze si segnala la rapida accelerazione dell’attività dell’ANAS nei mesi di chiusura dell’anno. Alla fine del 2017 ha promosso 37 gare, in netta prevalenza per lavori sulla rete esistente, tra cui i tre lotti per la messa in sicurezza a adeguamento sulla SS 131 «Carlo Felice», superando sensibilmente il numero degli interventi promossi dall’Amministrazione Centrale. In termini economici la dinamica è altrettanto espansiva (+95%) e

Grafico 7. - Dinamica delle imprese di costruzioni attive in Sardegna per forma societaria



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati Movimprese

La strutturazione per forma societaria conferma la tendenza in atto dal 2008, ovvero l'affermazione delle società di capitale, che crescono senza sosta nel periodo recente (+0,8% nel 2014, +2,5% nel 2015, +2,3% nel 2016 e +2% nel 2017). Aumenta così la loro incidenza sul numero complessivo di imprese, passata dal 19% del 2009 a poco meno del 26% alla fine del 2017.

Ancora in riduzione il numero di ditte individuali, in calo fin dal 2009 e che segnano alla fine del 2017 una diminuzione del 2,5%, dopo aver riportato una media di calo superiore al 3% nei precedenti 5 anni. Ne deriva una riduzione dell'incidenza sul totale delle imprese, che passa dal 70% dei primi anni 2000 a meno del 62% di oggi.

Dinamica ancora fortemente recessiva per le società di persone, con tassi negativi dell'ordine del 5%. Nel 2017 si ferma la crescita delle altre forme, in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno, dopo un brillante risultato nel 2016 e nei primi tre trimestri del 2017.

Tra gli artigiani anche nel 2017 le società di capitale sono le uniche a crescere per il terzo anno consecutivo, con un tasso del 2,1%, dopo il +2,8% del 2016 e lo 0,8% del 2015.