



## Nota Stampa del 7 marzo 2018

### Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2017 e stime previsionali 2018

***Costruzioni all'insegna della stabilità nel 2017, +0,7%  
2018 in crescita, +3,1% gli investimenti e +2,6% il volume d'affari***

***Segnali positivi dalla nuova produzione edilizia  
Si ferma la caduta del mercato abitativo +7,3%***

***Si consolida il buon andamento del mercato immobiliare: 12.700 le nuove transazioni, +5,5%  
sul 2016***

***Bandi di gara ridotti nel numero, -6%, ma in crescita nel valore, +50%***

***Occupazione in leggera crescita, ma mancano all'appello, rispetto al 2008, quasi 22.000 addetti  
Ancora in calo le imprese attive, -1,5%***

***Cna - Porcu e Mascia: la crescita attesa, condizionata dalla capacità della P.A. di evitare lo  
slittamento nei tempi di apertura dei cantieri e di realizzazione delle opere infrastrutturali già  
finanziate. Urgente l'approvazione della legge urbanistica senza deroghe al P.P.R. e della  
legge regionale sui contratti pubblici.***

Il quadro delineato dalla dinamica dei principali indicatori aggiornato ai primi mesi del 2018, delinea un settore delle costruzioni in cui persistono elementi di debolezza, insieme a segnali di miglioramento.

Da un lato il mercato immobiliare residenziale che consolida il trend espansivo in atto dal 2015, sostenuto da un credito all'acquisto in espansione. Dall'altro, un mercato immobiliare non residenziale che mostra una dinamica assai più incerta. Infine, un mercato delle opere pubbliche (-4,5%) che sconta ritardi legati all'impatto della nuova legislazione e delle nuove regole contrattuali e di finanza pubblica, oltre che agli slittamenti nell'attuazione di importanti opere infrastrutturali, la cui realizzazione condiziona le previsioni di spesa per il settore pubblico nei prossimi mesi.

Sul fronte dell'offerta, calano ancora le imprese attive (-1,5%), ottava flessione consecutiva dal 2010. Lieve ripresa degli occupati, ma sono ancora circa 22 mila gli addetti persi dal 2008. La combinazione di questi indicatori contrastanti, fotografano un settore che nel 2017 ha smesso di ridursi (-1,5% nel 2016), registrando un modesto ma importante +0,7%. Nel 2017 il volume d'affari del settore delle costruzioni in Sardegna è stimato in 4,5 miliardi di euro, di cui 3,6 miliardi relativi a investimenti e 950 milioni destinati alla manutenzione ordinaria.

## Le previsioni per il 2018

Le prime indicazioni per il 2018 segnalano una ripresa del comparto, stimata in un +2,6%, risultato frutto soprattutto del segmento della nuova costruzioni, +5%, del rinnovo, +1,6%, della ripresa del residenziale, +2,6%, e soprattutto della ripresa delle opere pubbliche, +6%, in cui il motore principale saranno le nuove opere del genio civile e, nello specifico, le opere stradali. Più incerta la dinamica per i nuovi investimenti non residenziali, -1,7%.

Valore della produzione delle costruzioni in Sardegna – milioni di euro a prezzi 2005 e variazione % annua

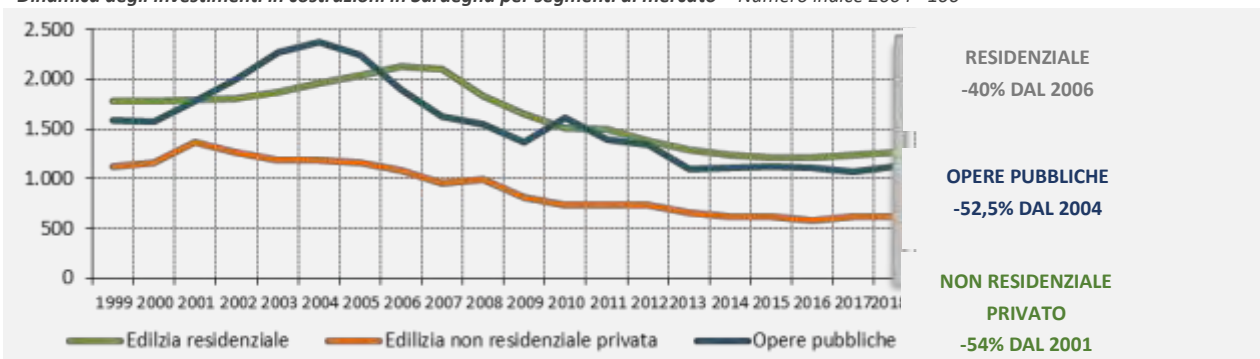


Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

\* previsione

Si osservi come per tutti i settori il livello degli investimenti che sarà raggiunto alla fine del 2018 è ancora sottodimensionato rispetto al 2005, quando il mercato raggiungeva il picco espansivo degli ultimi 20 anni.

Dinamica degli investimenti in costruzioni in Sardegna per segmenti di mercato - Numero indice 2004 =100



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

È quanto dichiarano Francesco Porcu e Antonello Mascia, rispettivamente segretario regionale Cna e presidente di Cna Costruzioni, nel presentare a Cagliari il rapporto sullo stato delle costruzioni nel 2017 e le stime previsionali 2018.

## L'analisi Cna

Le previsionali e significative stime di crescita nell'anno in corso, +2,6%, affidate in gran parte alle attese di una buona performance del segmento delle opere pubbliche e infrastrutturali – dichiarano Porcu e Mascia – troveranno conferma solo se la P.A. si dimostrerà capace di evitare lo slittamento nei tempi di apertura e realizzazione di importanti cantieri infrastrutturali, a partire dal fondo regionale sulle infrastrutture di cui spediamo solo un 1/3 dei 150 milioni annui disponibili.

Nessun contributo al settore arriverà, purtroppo, dal cosiddetto “Piano regionale del lavoro”, che altro non è che un grande progetto di tipo assistenziale di pura integrazione al reddito, con assunzioni temporanee affidate ai comuni da cui sono escluse le imprese.

Più in generale, è urgente procedere al riordino e alla semplificazione del quadro normativo, approvando:

- il disegno di legge regionale “Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavoro, servizi e forniture”;
- una legge urbanistica rispettosa del P.P.R. Cna propone si stralcino gli articoli 31 e 43 e si riprenda l'approfondimento nel testo presentato a suo tempo.

## I mercati provinciali

L'osservazione dei mercati provinciali evidenzia dinamiche assai differenziate.

Nel 2017 vanno bene i mercati più grandi, Cagliari e Sassari, ma anche l'Ogliastra e l'Iglesiente. A Cagliari e in Ogliastra motore della crescita sono le opere infrastrutturali, rispettivamente +3,5% e +2,3%; a Sassari i nuovi investimenti non residenziali +1,3%; il Sulcis +2,7%.

Nelle previsioni per il 2018 prosegue la fase espansiva, che riguarda tutte le province: a Cagliari +2,8% e in Ogliastra +4%, grazie alle opere stradali e alla nuova produzione edilizia. Continua la crescita nel Sassarese, +2,9%, in Gallura ed a Oristano +1,8%.

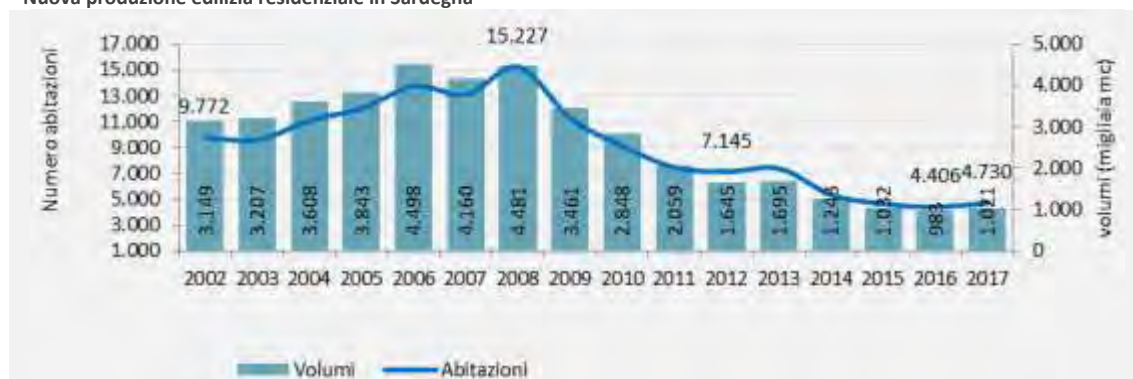
## La nuova produzione edilizia

Nel 2017 la nuova produzione edilizia è stimata in 1,6 milioni di metri cubi, un valore che rappresenta un calo dell'84% rispetto al picco espansivo raggiunto nel 2002, quando venivano ultimati più di 10 milioni di metri cubi tra residenziale e non residenziale.

### Produzione residenziale

Per la nuova produzione edilizia, la fine della recessione si avverte solo nel 2017, quando si stima una crescita dei volumi ultimati pari al 7%. Si tratta del primo risultato positivo che arriva dopo una serie pressoché ininterrotta di riduzione della capacità produttiva regionale, in atto dal 2007. I volumi con finalità abitative ultimati nel 2017 sono stimati in poco più di un milione di metri cubi, contro i quasi 4,5 milioni del 2006. A tali volumetrie corrisponde un numero di abitazioni pari a 4.700 unità, contro le oltre 15.000 ultimate nel 2008. Più dinamico anche il segmento degli ampliamenti, +17%.

## Nuova produzione edilizia residenziale in Sardegna



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

### Produzione residenziale in Sardegna

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>ABITAZIONI TOTALI</b>	<b>15.227</b>	<b>11.255</b>	<b>9.110</b>	<b>7.450</b>	<b>7.145</b>	<b>7.380</b>	<b>5.339</b>	<b>4.657</b>	<b>4.406</b>	<b>4.730</b>
di cui										
Nuove costruzioni	12.675	9.178	7.611	5.540	4.569	4.526	3.350	2.819	2.710	2.828
Ampliamenti	2.552	2.077	1.499	1.910	2.576	2.854	1.989	1.837	1.696	1.901
<b>VOLUMI ('000 mc)</b>	<b>4.481</b>	<b>3.461</b>	<b>2.848</b>	<b>2.059</b>	<b>1.645</b>	<b>1.695</b>	<b>1.243</b>	<b>1.032</b>	<b>983</b>	<b>1.021</b>

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

### Produzione residenziale in Sardegna – Variazioni %

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>ABITAZIONI TOTALI</b>	-26,1%	-19,1%	-18,2%	-4,1%	3,3%	-27,7%	-12,8%	-5,4%	7,3%
di cui									
Nuove costruzioni	-27,6%	-17,1%	-27,2%	-17,5%	-0,9%	-26,0%	-15,8%	-3,9%	4,4%
Ampliamenti	-18,6%	-27,8%	27,4%	34,9%	10,8%	-30,3%	-7,6%	-7,7%	12,1%
<b>VOLUMI ('000 mc)</b>	-22,8%	-17,7%	-27,7%	-20,1%	3,0%	-26,7%	-17,0%	-4,7%	3,8%

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

## Produzione non residenziale

Le stime sulla produzione non residenziale, che tengono conto dei dati sulle concessioni edilizie ma anche della lettura combinata dei dati sul credito, mostrano un rafforzamento del trend di fuoriuscita dalla pesantissima crisi settoriale, avviatasi nel 2016. In quell'anno le volumetrie smettono di ridursi, passando da 469 a 540 mila metri cubi e nel 2017 accelerano il ritmo di crescita, +15,9%; numeri che devono essere letti in relazione ai modestissimi livelli raggiunti

## Mercato immobiliare

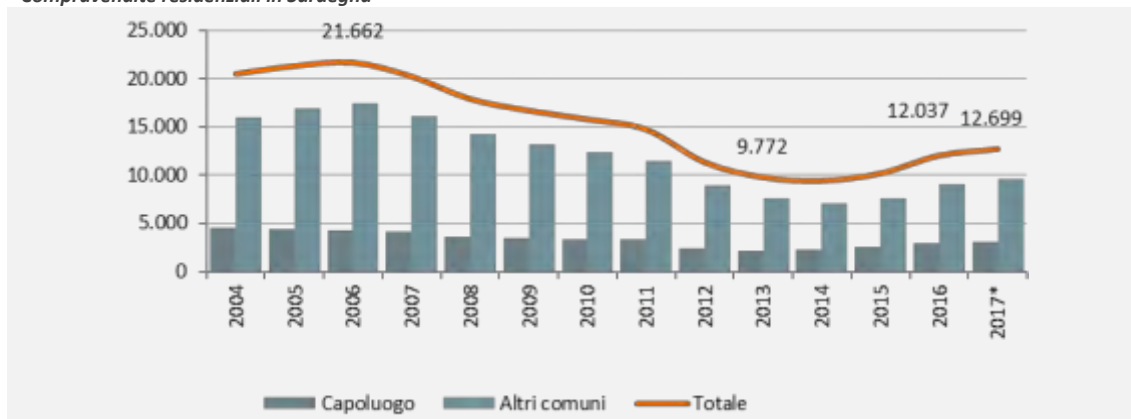
Il fatturato complessivo del mercato immobiliare in Sardegna è stimato in 2 miliardi di euro, di cui l'88% proveniente dal settore residenziale e il 12% da transazioni relative a immobili non residenziali.

Dopo la caduta negli anni della crisi, nell'ultimo triennio il mercato è in espansione. Nel 2016 +14,5 per il residenziale e +24,5% per il non residenziale. Nel 2017 continua l'espansione del fatturato del mercato immobiliare residenziale ad un tasso più contenuto, mentre torna a registrare un calo del fatturato il non residenziale.

## Le compravendite residenziali

Le transazioni immobiliari alla fine del 2017 sono 12.700, +5,5% sul 2016; un risultato che arriva dopo la crescita più vivace registrata un anno prima. In crescita tutti i mercati provinciali: Cagliari con 5.764 compravendite precede Sassari 4.540, segue Nuoro 1.508 e Oristano con 891 compravendite.

Compravendite residenziali in Sardegna



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

\* stima sulla base del risultato dei primi tre trimestri

## Le compravendite non residenziali

Il mercato immobiliare non residenziale sardo mostra aspetti di maggiore instabilità rispetto a quello abitativo. Dopo la crescita del 2016, il 2017 dovrebbe chiudersi con un arretramento di modesta entità.

Nel 2017 si passa da 1.088 a 1.062 compravendite, -2,3%; crescono uffici, +13,5%, si riducono industria e capannoni -24,7%.

## Mercato del credito

La forte crisi del mercato immobiliare, il più recente avvio della nuova fase espansiva e poi di stabilizzazione trovano riscontro nella dinamica delle erogazioni per l'acquisto di immobili.

Il volume complessivo delle erogazioni finalizzate all'acquisto immobiliare in Sardegna alla fine del 2016 ha superato di poco un miliardo di euro, di cui 944 destinati all'acquisto di abitazioni e 69 milioni ad altre tipologie di immobili; livelli che indicano un ulteriore consolidamento della nuova fase di maggiore offerta di credito avviatasi nel 2014, che prosegue nel 2017 ma con un ritmo più modesto e non in tutti gli ambiti di attività. Nel 2017 il credito all'acquisto di abitazioni si assesta, confermando i valori del 2016. Un livello inferiore del 20% rispetto al 2007 quando venivano erogati 1,2 miliardi di euro. Cresce anche, passando da 47 a 89 milioni, il credito per l'acquisto di altri immobili.

Sullo stesso livello del 2016 le erogazioni dei finanziamenti per l'investimento di abitazioni: 103 milioni nei primi mesi del 2017.

## Le opere pubbliche

Nel 2017, l'attività appaltistica in Regione ha registrato una accelerazione, almeno sul fronte dei bandi di gara, che ha portato in positivo il bilancio complessivo. L'accelerazione degli ultimi mesi deve essere letta in un contesto globale, dal quale emerge che la domanda media è ancora sottodimensionata: nel 2017 il numero medio di gare promosse al mese è pari a 74, meno dunque del 2016 (78 in media) e del 2015 (più di 100).

Nel complesso nel 2017 sono state promosse 886 gare per una cifra a base di gara pari a 711 milioni, -6% nel numero ma +50% nel valore.

Sul fronte dei committenti, i comuni riducono il numero -17% ma incrementano il valore +41,7%; crescono le aziende speciali e l'Anas che ha promosso 37 gare per un importo di 266 milioni. Crescono i bandi dai tagli dimensionali più grossi, in particolare la fascia da 5 a 15 milioni, passati da 11 a 29 per una spesa che da 96 milioni sale a 260; Cagliari con 313 milioni e Sassari con 215 milioni con i mercati provinciali più importanti.

*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
<b>AMMINISTRAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>887</b>	<b>281</b>	<b>805</b>	<b>417</b>	<b>-9,2</b>	<b>48,5</b>
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
<b>GRANDI COMMITTENZE</b>	<b>52</b>	<b>150</b>	<b>66</b>	<b>287</b>	<b>26,9</b>	<b>91,4</b>
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	<b>7</b>	<b>44</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>114,3</b>	<b>-83,4</b>
<b>TOTALE</b>	<b>946</b>	<b>474</b>	<b>886</b>	<b>711</b>	<b>-6,3</b>	<b>50,0</b>

Fonte: elaborazione e dati Cna Costruzioni Sardegna

\* Compresi bandi con importo non segnalato

Cresce la quota di mercato rappresentata dalle gare d'appalto non tradizionali (P.P.P., concessioni, costruzione manutenzione e gestione).

Più del 21% delle gare per opere pubbliche fa ricorso ad uno strumento "complesso" e la cifra d'affari assorbe un terzo circa del totale (233 milioni). Gli stessi indici nel 2002 erano inferiori al 2% sul fronte numerico e pari al 7% in termini di valore.

## L'occupazione e le imprese

I dati relativi al mercato del lavoro mostrano per la regione alcuni margini di miglioramento, sebbene permangano elementi di fragilità.

Il 2017 segna un progressivo rafforzamento, con una media che si attesta su quasi 40 mila unità. Tra il 2008 e il livello attuale, il settore ha perso quasi 22 mila addetti, ovvero il 67% della perdita occupazionale registrata nello stesso periodo dagli occupati a tutte le attività economiche. Sul lato delle imprese, gli ultimi dati indicano che i segnali di ripresa non si trasferiscono ancora sul lato dell'offerta. Nel 2017 si sono ancora ridotte dell'1,5%, passando da 19.761 a 19.670. Ben 13.004 sono artigiane, tipologia che perde il 2,9% sul 2016.