



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI
IN SARDEGNA

10° Rapporto semestrale
Il consuntivo 2010 e Stime Previsionali 2011

Agosto 2011

INDICE

1.	INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	3
1.1.	Il valore della produzione regionale	3
1.2.	Il valore della produzione nelle province	11
2.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	11
2.1.	Produzione residenziale	11
2.2.	Produzione non residenziale	14
3.	I BANDI DI GARA DI OPERE PUBBLICHE	16
4.	IL MERCATO IMMOBILIARE	25
4.1.	Il mercato residenziale	25
4.2.	Il mercato non residenziale	28
4.3.	Il prezzi delle abitazioni	33
4.4.	Analisi delle erogazioni del credito	37
5.	LE IMPRESE	41
6.	L'OCCUPAZIONE	47
6.1.	I dati Istat	47
4.2.	I dati CIG	49

Le nuove stime confermano pertanto il forte calo del 2009, e accentuano quello del 2010 nonché, sebbene in maniera lieve, quello previsto per l'anno in corso.

Il comparto non residenziale privato di nuova produzione infatti, mostra un tasso negativo ancora più importante (-19%, dopo il -14% del 2009), a indicare che gli effetti della crisi economica sui nuovi investimenti produttivi e in generale non residenziali privati sono stati più forti e più repentini di quanto prevedibile un anno fa. La fase di uscita dalla crisi per il settore abitativo appare più lenta: nel 2010 i nuovi investimenti sconteranno ancora un pesante -10%, a motivo della quasi assenza di efficacia del Piano di rilancio dell'economia (il cosiddetto Piano Casa 2) nell'ultimo anno concluso. Secondo le ultime stime, che hanno ulteriormente ridimensionato gli effetti del provvedimento (tra i nuovi fattori a determinare tale revisione dell'impatto, la necessità di procedere alle verifiche antisismiche, necessità sempre più presente nelle varie norme regionali di attuazione) portando il valore complessivo dell'impatto della manovra da 30 a 16 miliardi tra il 2010 e il 2015, alla fine del 2010 gli investimenti attivati a livello nazionali sono stati, nella migliore delle ipotesi, pari all'1% del potenziale. Gli effetti più significativi saranno diluiti negli anni successivi: 11% nel 2011, circa il 50% nel biennio 2012-2013, il 14% nel 2014, fino ad esaurirsi nel 2015.

Confermata la crescita delle opere pubbliche nel 2010 (+4,9%), un dato che non può dirsi indicativo di una ripresa di un settore che ha scontato cinque anni di arretramenti che lo hanno portato su livelli produttivi da minimi storici.

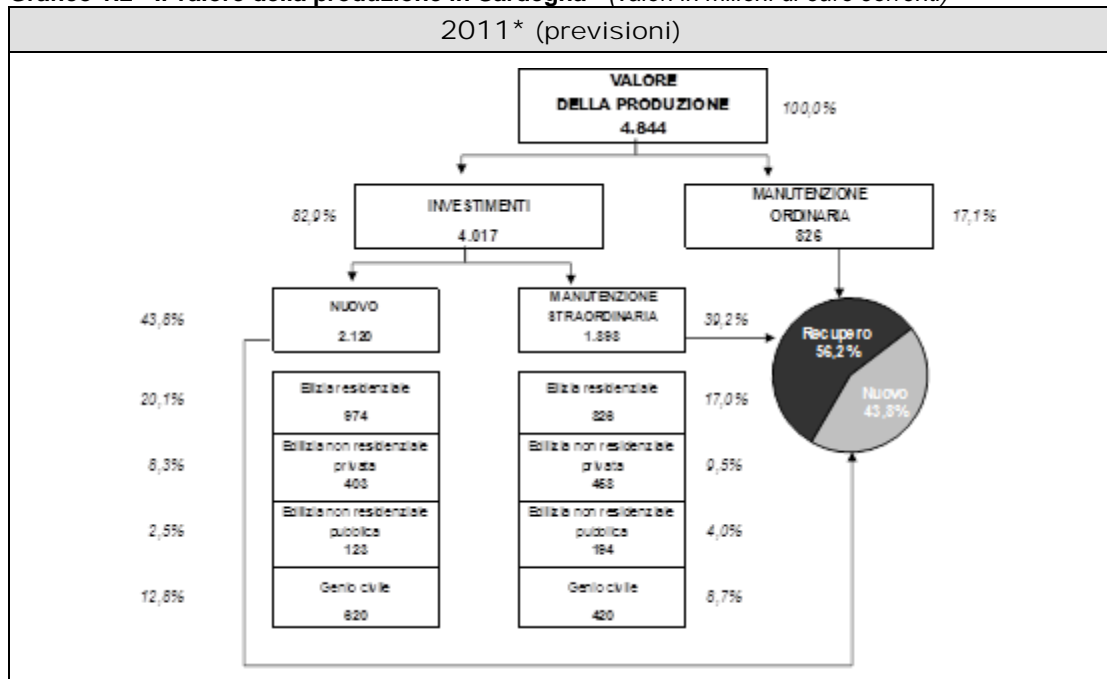
Per quanto riguarda il 2011, non sarà ancora un anno di ripresa e nemmeno di stabilizzazione come si prevedeva sei mesi fa, quanto piuttosto di stagnazione che porterà il settore a raggiungere il livello minimo di tutta la storia recente delle costruzioni regionali: i 4.844 milioni correnti corrispondono a 3.062 milioni a prezzi '95, un valore inferiore di quasi 900 milioni rispetto al 1999 (3.938 milioni), anno a partire dal quale si era avviata una importante fase espansiva durata fino al 2004.

Nel 2011 i livelli complessivi della produzione del settore rimarranno ancorati alla capacità di spesa del 2010, ma con alcune variabilità interne. In particolare le aspettative di una vera ripresa riguardano solo il comparto abitativo, e confidano negli effetti del Piano Casa2, che in regione mostra una applicazione assai più efficace rispetto a quanto accade in altre regioni. Si stima che nel 2011 saranno attivati investimenti a valere sul provvedimento per circa 190 milioni, ovvero il 16% dell'impatto complessivo della norma in regione (circa 1,3 miliardi tra il 2010 e il 2014), e pari all'8% dei 2,2 miliardi attivati nel 2011 nelle 20 regioni nel 2011.

Le quantità investite aumenteranno così del 10,5%, meglio la nuova produzione rispetto al rinnovo (+15,7% rispetto al +4,9%), ma i livelli rimarranno ancora assai modesti.

manutenzione ordinaria (17,3% del totale). Rispetto alla precedente stima si nota una riduzione del ruolo degli investimenti e un rafforzamento della componente ordinaria della manutenzione.

Grafico 1.2 - Il valore della produzione in Sardegna - (valori in milioni di euro correnti)



Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

Nel 2011 il valore sarà di poco superiore a 4,8 miliardi, un valore che a prezzi costanti rappresenta una flessione dello 0,5% rispetto al 2010.

Il mercato regionale continua a caratterizzarsi per una incidenza della nuova costruzione superiore alla media nazionale, anche se la tendenza più recente è quella di un sensibile ridimensionamento del nuovo: nel 2010 i nuovi investimenti sono pari al 43% e si manterranno sugli stessi livelli nel 2011 (erano superiori al 50% in tutto il periodo 2001-2008), mentre in Italia sono pari a 36% dell'output totale nell'ultimo anno e in quello in corso (erano pari al 44% della produzione fino al 2007). Benché sia ancora il primo mercato regionale, quello delle abitazioni ha raggiunto nel 2010 l'incidenza minima sul valore totale delle costruzioni e inferiore rispetto alla media nazionale: lo scorso anno è stato pari al 33% della produzione totale, era il 40% nel dato medio nazionale. Con la ripresa stimata per il 2011 la quota residenziale potrebbe tornare sui livelli registrati nella fase espansiva, avvicinandosi al 40% del mercato (37%, contro il 415 stimato per l'Italia).

Accanto a questa minore vocazione residenziale, il mercato regionale mostra una ripartizione degli investimenti abitativi assai più sbilanciata sulla nuova produzione: nel 2010

Le previsioni per il 2011 sono all'insegna di un ulteriore e importante calo delle volumetrie e dei fabbricati: -8,7% per i primi, -22,7% per i secondi.

Le province più colpite saranno ancora quella di Carbonia-Iglesias (-35,6% i volumi) e Sassari (-27,6%), seguite da Oristano (-20%). Prosegue invece il trend espansivo per il settore non residenziale a Nuoro (+8,6%), caso del tutto isolato in regione.

Tabella 2.9 - Numero fabbricati non residenziali ultimati nelle province

	2009	2010	2011*	2010/2009	2011*/2010	2011*/2009
Sassari	254	159	99	-37,5	-37,4	-60,9
Nuoro	120	147	151	23,2	2,1	25,8
Cagliari	240	180	136	-25,0	-24,3	-43,2
Oristano	186	101	60	-45,8	-40,5	-67,7
Olbia-Tempio	151	113	80	-25,4	-29,5	-47,4
Ogliastra	44	21	20	-53,7	-4,1	-55,6
Medio-Campidano	66	82	79	24,8	-3,8	20,1
Carbonia-Iglesias	36	18	10	-49,4	-43,9	-71,6
Sardegna	1.097	821	634	-25,2	-22,7	-42,2

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsioni

Tabella 2.10 - Volume fabbricati non residenziali ultimati nelle province

	2009	2010	2011*	2010/2009	2011*/2010	2011*/2009
Sassari	391.790	217.843	157.697	-44,4	-27,6	-59,7
Nuoro	367.177	479.269	520.593	30,5	8,6	41,8
Cagliari	650.829	590.233	561.968	-9,3	-4,8	-13,7
Oristano	411.969	291.158	233.268	-29,3	-19,9	-43,4
Olbia-Tempio	256.102	203.458	171.303	-20,6	-15,8	-33,1
Ogliastra	89.883	23.299	20.404	-74,1	-12,4	-77,3
Medio-Campidano	156.948	159.434	145.782	1,6	-8,6	-7,1
Carbonia-Iglesias	106.451	61.920	39.889	-41,8	-35,6	-62,5
Sardegna	2.431.149	2.026.614	1.850.904	-16,6	-8,7	-23,9

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsioni

Tabella 2.11 - Volume medi dei fabbricati non residenziali nelle province

	2009	2010	2011*	2010/2009	2011*/2010	2011*/2009
Sassari	1.544	1.374	1.589	-11,0	15,7	2,9
Nuoro	3.067	3.250	3.458	6,0	6,4	12,7
Cagliari	2.711	3.279	4.123	21,0	25,7	52,1
Oristano	2.210	2.879	3.878	30,3	34,7	75,5
Olbia-Tempio	1.693	1.804	2.153	6,6	19,3	27,2
Ogliastra	2.028	1.136	1.038	-44,0	-8,7	-48,8
Medio-Campidano	2.393	1.948	1.851	-18,6	-5,0	-22,6
Carbonia-Iglesias	2.944	3.386	3.885	15,0	14,8	32,0
Sardegna	2.215	2.470	2.917	11,5	18,1	31,7

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsioni

Le previsioni per il 2011 sono all'insegna di un ulteriore e importante calo delle volumetrie e dei fabbricati: -8,7% per i primi, -22,7% per i secondi.

Le province più colpite saranno ancora quella di Carbonia-Iglesias (-35,6% i volumi) e Sassari (-27,6%), seguite da Oristano (-20%). Prosegue invece il trend espansivo per il settore non residenziale a Nuoro (+8,6%), caso del tutto isolato in regione.

Tabella 2.9 - Numero fabbricati non residenziali ultimati nelle province

	2009	2010	2011*	2010/2009	2011*/2010	2011*/2009
Sassari	254	159	99	-37,5	-37,4	-60,9
Nuoro	120	147	151	23,2	2,1	25,8
Cagliari	240	180	136	-25,0	-24,3	-43,2
Oristano	186	101	60	-45,8	-40,5	-67,7
Olbia-Tempio	151	113	80	-25,4	-29,5	-47,4
Ogliastra	44	21	20	-53,7	-4,1	-55,6
Medio-Campidano	66	82	79	24,8	-3,8	20,1
Carbonia-Iglesias	36	18	10	-49,4	-43,9	-71,6
Sardegna	1.097	821	634	-25,2	-22,7	-42,2

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsioni

Tabella 2.10 - Volume fabbricati non residenziali ultimati nelle province

	2009	2010	2011*	2010/2009	2011*/2010	2011*/2009
Sassari	391.790	217.843	157.697	-44,4	-27,6	-59,7
Nuoro	367.177	479.269	520.593	30,5	8,6	41,8
Cagliari	650.829	590.233	561.968	-9,3	-4,8	-13,7
Oristano	411.969	291.158	233.268	-29,3	-19,9	-43,4
Olbia-Tempio	256.102	203.458	171.303	-20,6	-15,8	-33,1
Ogliastra	89.883	23.299	20.404	-74,1	-12,4	-77,3
Medio-Campidano	156.948	159.434	145.782	1,6	-8,6	-7,1
Carbonia-Iglesias	106.451	61.920	39.889	-41,8	-35,6	-62,5
Sardegna	2.431.149	2.026.614	1.850.904	-16,6	-8,7	-23,9

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsioni

Tabella 2.11 - Volume medi dei fabbricati non residenziali nelle province

	2009	2010	2011*	2010/2009	2011*/2010	2011*/2009
Sassari	1.544	1.374	1.589	-11,0	15,7	2,9
Nuoro	3.067	3.250	3.458	6,0	6,4	12,7
Cagliari	2.711	3.279	4.123	21,0	25,7	52,1
Oristano	2.210	2.879	3.878	30,3	34,7	75,5
Olbia-Tempio	1.693	1.804	2.153	6,6	19,3	27,2
Ogliastra	2.028	1.136	1.038	-44,0	-8,7	-48,8
Medio-Campidano	2.393	1.948	1.851	-18,6	-5,0	-22,6
Carbonia-Iglesias	2.944	3.386	3.885	15,0	14,8	32,0
Sardegna	2.215	2.470	2.917	11,5	18,1	31,7

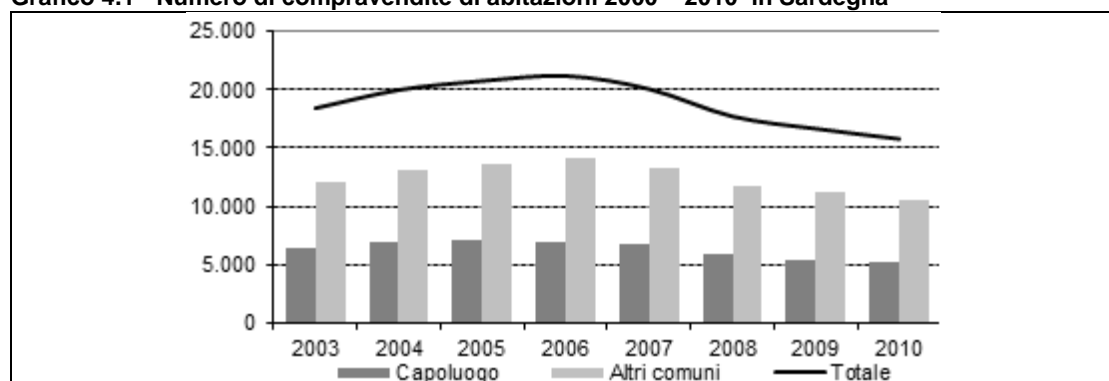
Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsioni

Nei comuni capoluogo il 2005 è l'ultimo anno di crescita, quando viene raggiunto il picco massimo di oltre 7.000 transazioni, e a partire dal quale si apre una fase ininterrotta di arretramento del mercato che dal 2008 scende sotto le 6.000 compravendite, fino alle 5.200 dello scorso anno, quando i capoluoghi sardi hanno perso ancora quasi il 4%, mentre nella media nazionale sono tornati a crescere (+5%).

Posticipato di un solo anno l'avvio della crisi tra i comuni minori, ma confermata la prosecuzione del trend fortemente recessivo anche nel corso del 2010, quando le transazioni scendono sotto le 11.000 unità, ovvero -6% rispetto al 2009. Una flessione superiore a quella registrata nei capoluoghi, ma anche a quella media dei comuni minori italiani (-1,5%). Alla fine del periodo in osservazione la riduzione dei livelli sarà in queste aree analoga per intensità a quella dei comuni capoluogo, ovvero pari al -26%. Situazione caratteristica del mercato regionale, che si discosta da quella nazionale dove le aree più penalizzate dalla crisi di mercato risultano essere i comuni minori: alla fine del 2010 hanno perso il 30% delle transazioni rispetto al 2006, a fronte del -24% registrato nei capoluoghi rispetto al relativo anno di picco (2005).

Grafico 4.1 - Numero di compravendite di abitazioni 2000 – 2010 in Sardegna



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia del Territorio

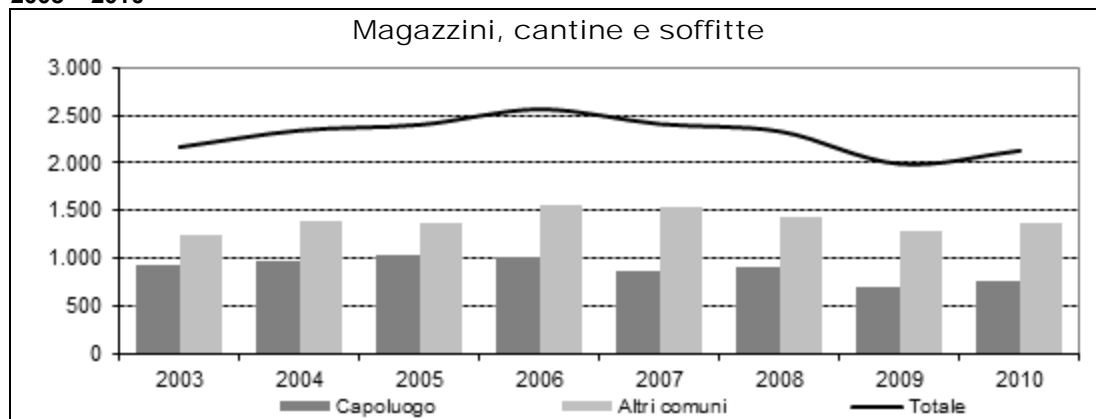
La flessione generalizzata del 2010 riguarda in modo particolare il Medio-Campidano, dove le transazioni complessive perdono il 20% rispetto al 2009, per effetto di un più sensibile arretramento nei comuni minori. Superiore alla media anche il risultato negativo di Sassari e Oristano, con tassi superiori al -10%, anche in questo caso con una crisi assai più importante nei comuni minori. La provincia di Carbonia-Iglesias si distingue per una crescita registrata nei comuni non capoluogo, a compensare il più drastico crollo delle compravendite tra tutti i capoluoghi sardi. In controtendenza Nuoro e l'Ogliastra, dove il mercato mostra caratteri di vivacità nell'ultimo anno, a fronte di un ulteriore anno di crisi, contenuta nei comuni minori di Nuoro (-2,6%), ben più rilevante in quelli ogliastrini (-15,4%). Infine il capoluogo di regione è l'unico mercato provinciale a mantenere positivo il bilancio

Tabella 4.6 - Numero delle compravendite di magazzini, cantine e soffitte nelle province

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sassari	687	715	816	813	754	785	610	592
Nuoro	93	100	91	76	107	128	78	96
Cagliari	653	665	716	811	737	615	621	717
Oristano	152	162	152	137	143	135	121	125
Olbia-Tempio	406	513	449	538	466	470	357	412
Ogliastra	21	28	23	30	31	49	28	36
Medio Campidano	31	49	51	35	47	44	60	47
Carbonia Iglesias	124	111	105	125	125	108	116	105
Sardegna	2.168	2.343	2.402	2.565	2.410	2.333	1.990	2.131
ITALIA	115.341	120.863	123.980	123.293	116.826	104.856	95.691	93.727
<i>Variazioni %</i>								
	2004/2003	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2010/2006
Sassari	4,1	14,1	-0,3	-7,3	4,2	-22,3	-3,0	-27,4
Nuoro	7,4	-9,3	-16,9	42,1	19,1	-39,2	23,8	5,8
Cagliari	1,9	7,7	13,2	-9,1	-16,7	1,1	15,5	0,2
Oristano	6,7	-6,5	-9,4	3,9	-5,8	-10,3	3,9	-17,4
Olbia-Tempio	26,2	-12,4	19,8	-13,3	0,8	-24,1	15,4	-8,3
Ogliastra	33,6	-19,3	32,9	0,6	59,0	-42,9	31,2	59,0
Medio Campidano	55,8	5,1	-31,7	34,8	-6,0	37,0	-22,8	-8,5
Carbonia Iglesias	-10,8	-5,8	19,3	0,1	-13,6	7,1	-9,5	0,0
Sardegna	8,1	2,5	6,8	-6,1	-3,2	-14,7	7,1	-11,3
ITALIA	4,8	2,6	-0,6	-5,2	-10,2	-8,7	-2,1	-24,4

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia del Territorio

Grafico 4.4 - Numero di compravendite di magazzini, cantine e soffitte in Sardegna nel periodo 2003 – 2010



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia del Territorio

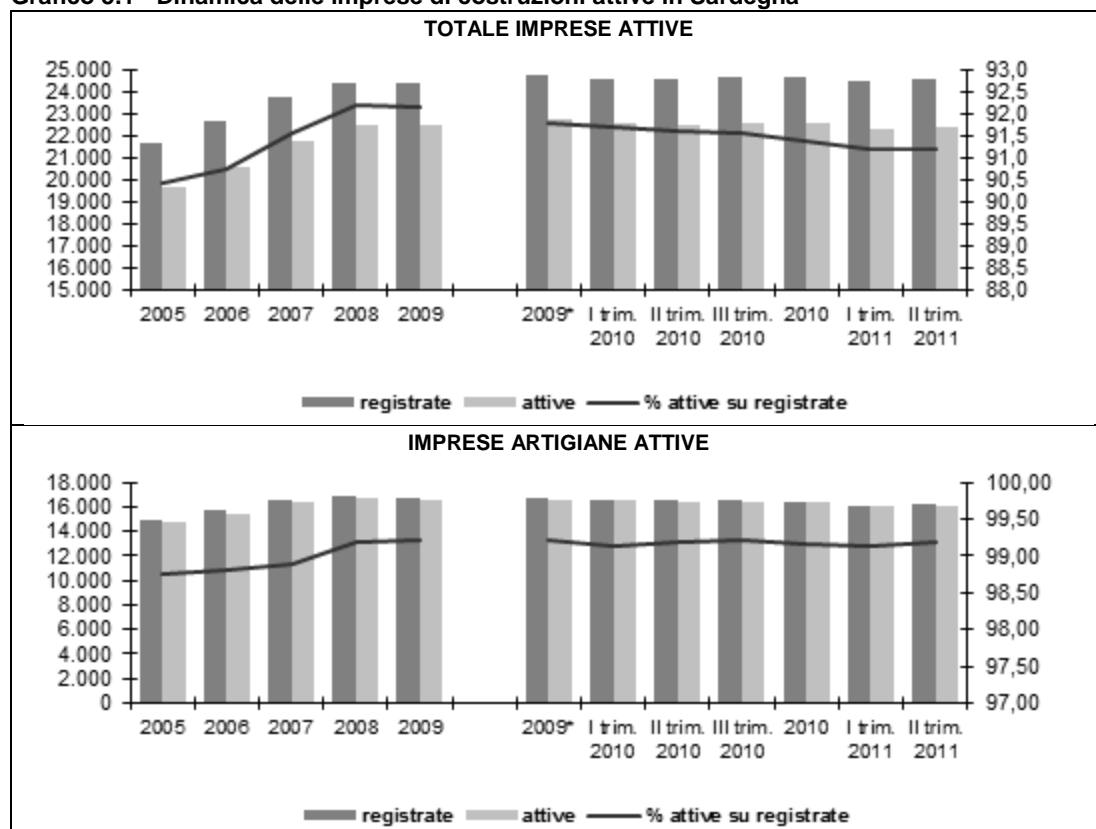
4.3. I prezzi delle abitazioni

L'analisi dei prezzi qui proposta si basa sui dati dell'Agenzia del Territorio, che effettua una valutazione dei prezzi per le diverse fasce di comuni secondo una metodologia di rilevazione e aggiornamento ben definita. I prezzi minimi e massimi per ciascun raggruppamento di comuni e per ciascuna tipologia di insediamento urbano sono quelli "puri" dell'Agenzia del Territorio, mentre quello medio è stato ponderato sulla base dello stock immobiliare in ogni comune.

Ne deriva un ulteriore ridimensionamento della quota delle imprese artigiane tra tutte quelle attive nel settore delle costruzioni regionale: cresciuta fino al 2007, si è ridotta costantemente fino al 72% del 2010, per raggiungere il livello minimo proprio nel 2011, inferiore al 72%.

La stessa flessione registrata a livello nazionale, come indica un tasso passato dal 72,9% del 2008 al 70,2% dello scorso anno, e ancora al 70% nei primi due trimestri del 2011.

Grafico 5.1 - Dinamica delle imprese di costruzioni attive in Sardegna



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati Movimprese

*Dal 2010 i dati sono riferiti alla classificazione Ateco 2007. Per il 2009 vengono riportati i totali riferiti alle due classificazioni Ateco 2002 e 2007 (contrassegnata con l'asterisco) al fine di rendere possibile il confronto tra dati omogenei.

Le imprese non artigiane sono invece quelle che presentano caratteri di maggiore vivacità in regione. Nella fase espansiva erano state la componente più dinamica del mercato, nel 2009 si deve a loro la stabilizzazione del numero degli iscritti: le 5.892 imprese (in base alla classificazione Ateco 2002) non artigiane erano cresciute del 2,9%, a fronte di una contrazione degli artigiani (-0,8%). Nel 2010 crescono circa del 2,3% ma non abbastanza da annullare la riduzione del numero di artigiani, al pari di quanto avviene nel 2011.

Anche in Italia si registra una dinamica opposta tra le due tipologie di imprese, più evidente nel 2009 (+2,2% i non artigiani, -1,2% gli artigiani nel 2009) ma confermata anche nel 2010