



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

6° Rapporto semestrale
Andamento congiunturale 2007 e stime previsionali 2008

Luglio 2007

INDICE

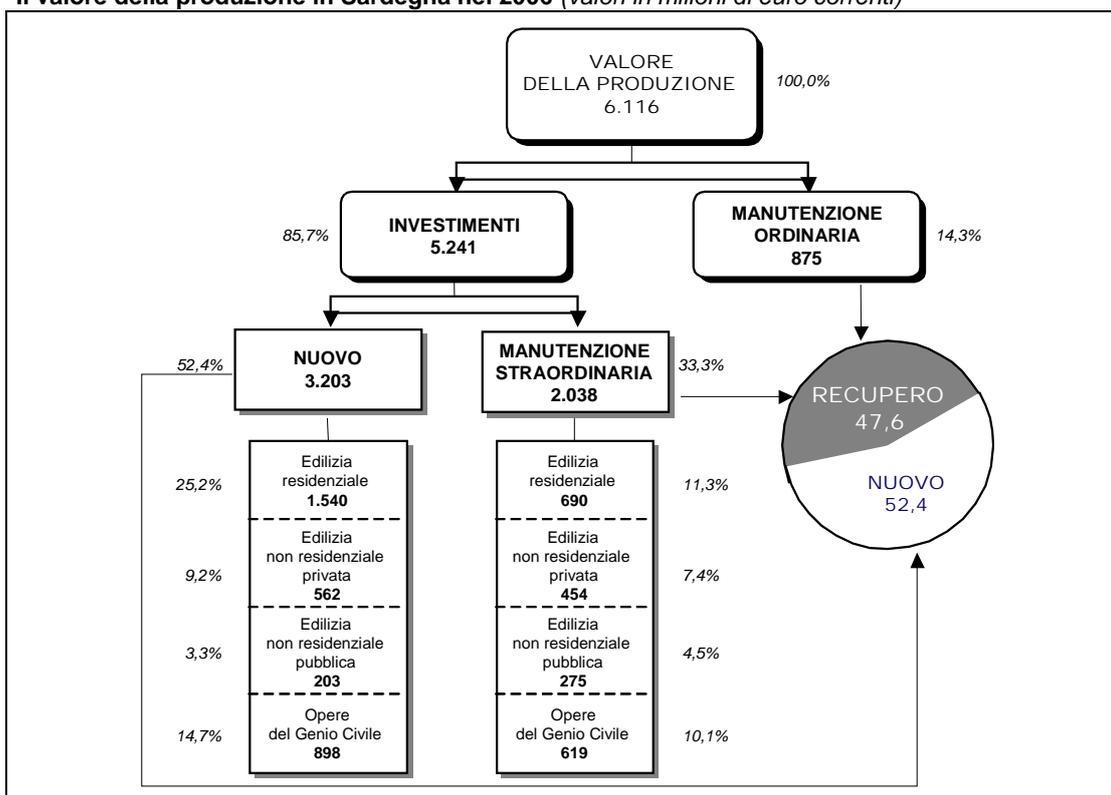
IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE	4
1.1 Valore della produzione per comparto produttivo	7
1.2 Le dinamiche provinciali	9
1.3 Le dinamiche provinciali per comparto	10
2. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	12
2.1 Produzione residenziale - Numero abitazioni	13
2.2 Produzione residenziale – Volumi residenziali	14
2.3 Produzione non residenziale	15
3. GLI APPALTI IN OPERE PUBBLICHE – 1° semestre	17
3.1 Bandi di gara per mese	19
3.2 Bandi di gara per committente	20
3.3 Bandi di gara per classi di importo	21
3.4 I mercati provinciali	23
4. L'OCCUPAZIONE	25
4.1 Occupati per settore e professione	26
4.2 Tasso occupazionale nelle province sarde	28
5. IL SISTEMA DELL'OFFERTA – LE IMPRESE	30
5.1 Imprese attive e quadro dell'offerta	31
5.2 Imprese attive artigiane e non per forma societaria	33
6. IL MERCATO IMMOBILIARE	35
6.1 Numero compravendite e variazione annua	37
6.2 Stok immobiliare 2005 – Territori a confronto	41
6.3 Compravendita per ambito provinciale	43

particolare la situazione del nuorese per il quale la ripresa attesa sei mesi fa per l'anno in corso è stata posticipata al 2008. Anno che vedrà un miglioramento dello scenario per tutte le altre province.

In particolare per il prossimo anno si prevede nel capoluogo sardo la stabilizzazione delle produzioni sugli stessi livelli dell'anno in corso sia della nuova costruzione (-0,0%) che dell'attività di rinnovo (+0,3%). Anche in provincia di Oristano si dovrebbe consolidare il risultato del 2007, effetto in questo caso, però, di una contrazione del nuovo (-1,3%) a fronte di una crescita del rinnovo (-1,3%), mentre si prospettano in incremento gli investimenti nella provincia di Nuoro (+1,6%), grazie soprattutto all'incremento del rinnovo non residenziale e delle opere pubbliche, e di Sassari (+2,1%), grazie, in particolare, ad una fase espansiva della nuova produzione non residenziale (+18%).

Il valore della produzione in Sardegna nel 2006 (valori in milioni di euro correnti)



Fonte: elaborazione e stime Cna Sarda Costruzioni

in meno rispetto ai livelli produttivi del 2005, quando già il mercato si presentava in flessione del 7,8%. Anche più sensibile la flessione delle volumetrie, crollate da 4,5 milioni di m³ a 3,1 (-30%), con una conseguente flessione delle volumetrie medie prodotte.

A parte la provincia di Nuoro, con un numero di fabbricati che rimane stabile nel 2006 e l'unica che si prevede in crescita nel 2007, nel comparto dell'edilizia non residenziale il ridimensionamento coinvolge tutte e tre le altre province, in particolare Sassari (-37,7%).

Sul fronte dei volumi realizzati nell'anno, invece, i tassi negativi caratterizzano indistintamente tutte le province, anche se la flessione più consistente si registra a Cagliari (-40,0%), e le previsioni per l'anno in corso non sono migliori.

Produzione residenziale - Numero abitazioni ultimate in nuove costruzioni

	Numero					Variazioni %				
	2003	2004	2005	2006	2007*	2004	2005	2006	2007*	
Sassari	3.082	3.666	3.701	3.507	3.596	18,9	1,0	-5,2	2,5	
Nuoro	1.131	1.513	1.438	2.079	2.161	33,8	-5,0	44,6	3,9	
Cagliari	2.760	2.854	3.820	5.392	5.242	3,4	33,8	41,2	-2,8	
Oristano	581	718	761	1.016	964	23,6	6,0	33,5	-5,1	
Sardegna	7.554	8.751	9.720	11.994	11.963	15,8	11,1	23,4	-0,3	

Fonte: Cna Sarda Costruzioni

* stima

Produzione residenziale - Numero fabbricati realizzati

	Valori assoluti					Variazioni %				
	2003	2004	2005	2006	2007*	2004	2005	2006	2007*	
Sassari	950	1.147	1.102	801	699	20,7	-3,9	-27,3	-12,7	
Nuoro	324	398	395	466	475	22,8	-0,8	18,0	1,9	
Cagliari	1.219	1.118	1.324	1.656	1.446	-8,3	18,4	25,1	-12,7	
Oristano	314	324	343	442	417	3,2	5,9	28,9	-5,7	
Sardegna	2.807	2.987	3.164	3.365	3.037	6,4	5,9	6,4	-9,7	

Fonte: Cna Sarda Costruzioni

* stima

maggiore impegno finanziario, oltre 4 milioni in più. Infine, assenti nel primo semestre del 2006, quest'anno si mostrano in attività anche gli altri enti, si tratta in particolare di due istituti religiosi.

Dall'analisi delle tipologie dimensionali appaiono in crescita, rispetto al primo semestre del 2006, solo le opere prive di indicazioni sul valore e i micro interventi di importo inferiore a 155 mila euro, diffusa è invece la contrazione per gli interventi di maggiore valore, in particolare i maggiori differenziali negativi si registrano in corrispondenza della classe di importo superiore, dove le opere si riducono da 12 a 7 e la spesa complessiva da 192,3 a 80,1 milioni. Ne deriva un importo medio sceso da 746 a 503 mila euro.

Nei primi sei dell'anno in corso due sono le opere di maggiore impegno finanziario. La prima, del valore di 23,2 milioni, è stata promossa dall'A.R.S.T. - Azienda Regionale Sarda Trasporti - di Cagliari e riguarda la realizzazione di un Centro Intermodale Passeggeri a Sassari. Di valore di poco inferiore il secondo avviso, da 22,8 milioni, finalizzato alla gestione integrata del servizio di illuminazione pubblica, alla realizzazione di interventi di efficienza energetica e di adeguamento normativo sulla rete e alla messa in opera di impianti fotovoltaici in quattro scuole del territorio comunale di Olbia, mediante il sistema del finanziamento tramite terzi.

La ripartizione della spesa tra comparti di attività mostra che quasi il 59% si concentra in opere del genio civile, e un altro 38% nelle opere di edilizia non residenziale, mentre meno dell'1% in abitazioni.

Il negativo andamento dei bandi di gara registrato in regione nel primo semestre del 2007 caratterizza anche tre dei quattro mercati provinciali. Si differenzia infatti Oristano, dove le opere mandate in gare salgono da 51 a 64 e il volume d'affari da 24,6 a 39,7 milioni. In termini di numero, ma in particolare in termini di spesa, dunque, il mercato appaltistico oristanese conquista quote maggiori del totale regionale, sottraendole alle altre province.

pari rispettivamente a 14.330 e 14.571 unità. Si tratta di un numero in continua evoluzione, che segna un +4,3% nel 2006 e un +5,6% nel primo trimestre 2007.

Ma in termini di dinamica gli ultimi anni hanno segnato la forte crescita delle società di capitale: sono passate dalle 2.284 unità del 2002 alle 3.189 del 2006, fino alle 3.279 del primo trimestre 2007, corrispondenti a tassi di crescita superiori al 9% in entrambi i periodi.

Lo stesso fenomeno si riscontra tra gli artigiani: quelli in forma di società di capitale sono passati dai 122 del 2002 ai 427 del 2006 (+12,8% rispetto al 2005), fino ai 438 del periodo gennaio-marzo 2007, ovvero +8% rispetto al primo trimestre 2006.

Tra gli artigiani la forma individuale arriva a rappresentare l'85% del totale, ovvero nel 2006 13.165 imprese artigiane, nel settore delle costruzioni, sono ditte individuali, e nel primo trimestre del 2007 arrivano a 13.394.

Dinamica delle imprese di COSTRUZIONI in Sardegna nel periodo 2002-I trim 2007

	ISCRIZIONI		CESSAZIONI		ATTIVE	
	Costruzioni	Totale attività economiche	Costruzioni	Totale attività economiche	Costruzioni	Totale attività economiche
2002	1.511	12.182	812	8.008	17.247	140.231
2003	1.486	11.704	910	7.976	17.926	143.067
2004	1.415	11.297	874	8.221	18.829	145.533
2005	1.369	10.481	1.046	8.190	19.621	147.423
2006	1.631	12.003	1.124	10.171	20.553	149.375
1°trim 2006	460	3.515	424	3.351	19.726	147.264
1°trim 2007	613	3.556	461	4.282	20.900	149.054

Fonte: elaborazione Cna Sarda Costruzioni su dati Movimprese

Dinamica delle imprese di COSTRUZIONI in Sardegna nel periodo 2002-I trim. 2007

	IMPRESE ATTIVE IN SARDEGNA							
	Valori assoluti				Variazioni %			
	TOTALE	artigiane	non artigiane	peso art. su totale	TOTALE	artigiane	non artigiane	
2002	17.247	12.923	4.324	74,9				
2003	17.926	13.521	4.405	75,4	3,9	4,6	1,9	
2004	18.829	14.213	4.616	75,5	5,0	5,1	4,8	
2005	19.621	14.810	4.811	75,5	4,2	4,2	4,2	
2006	20.553	15.479	5.074	75,3	4,8	4,5	5,5	
1°trim 2006	19.726	14.853	4.873	75,3				
1°trim 2007	20.900	15.730	5.170	75,3	6,0	5,9	6,1	

Fonte: elaborazione Cna Sarda Costruzioni su dati Movimprese

ultimi cinque anni è cresciuto del 125%. Anche nell'ultimo anno il ricorso al mercato del credito continua a crescere, e questa dinamica espansiva è comune alle varie realtà provinciali.

Tradizionalmente meno vivace il mercato dell'indebitamento per immobili non residenziali ("solo" +18% in cinque anni), anche se le dinamiche di breve periodo mostrano tassi di crescita più vicini a quelli delle abitazioni.

Da segnalare la ripresa del settore a Sassari, che nell'ultimo anno ha superato il ritmo espansivo dell'indebitamento per l'acquisto di abitazioni, ma soprattutto nell'ultimo trimestre del 2006 è l'unica provincia ad incrementare l'acquisto di immobili non residenziali.

La minore dinamicità del settore non residenziale emerge anche dall'analisi delle nuove erogazioni che, per l'acquisto di abitazioni, crescono mediamente in Sardegna, del 12,7% rispetto al 2005, contro un incremento del 9,6% delle erogazioni per l'acquisto di altri immobili. Anche in ciascuna delle quattro province sarde le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni si presentano in crescita nel 2006, mentre a Nuoro sono persino diminuiti i nuovi finanziamenti concessi per l'acquisto di immobili non residenziali (-26%). Va poi osservato, in riferimento alla provincia di Sassari, che anche l'analisi delle nuove erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali conferma la fase espansiva del settore, +24,2%, contro un +9% dei nuovi mutui concessi per l'acquisto di nuove abitazioni. Stessa situazione si rileva anche in provincia di Oristano, dove però l'incremento di quasi 43 punti percentuali per le nuove erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali è giustificato da valori particolarmente modesti del 2005.

Nella fase attuale si assiste anche ad una generale crescita delle estinzioni che si presume possa determinare un parallelo incremento del volume delle nuove erogazioni.