



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI  
IN SARDEGNA

Rapporto annuale 2010  
e Stime Previsionali 2011

*Marzo 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	12
2.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	14
2.1.	Produzione residenziale	14
2.2.	Produzione non residenziale	16
3.	I BANDI DI GARA DI OPERE PUBBLICHE	19
4.	IL MERCATO IMMOBILIARE	27
4.1.	Lo stock edilizio residenziale e non residenziale	27
4.2.	Il mercato residenziale	28
4.3.	Il mercato non residenziale	33
4.4.	Analisi delle erogazioni del credito	36
5.	LE IMPRESE	41
6.	L'OCCUPAZIONE	46

Le prime stime per il 2011 indicano che se la fase acuta della crisi può dirsi superata, è ancora presto per parlare di segnali di ripresa generale. Il settore infatti sarà ancora stagnante, con un tasso negativo che oscilla tra il -0,3% degli investimenti e il -1,2% della manutenzione ordinaria.

Gli elementi della attuale congiuntura del mercato sono ormai noti, e trovano riscontro in una dinamica in gran parte omogenea registrata a livello nazionale: i primi segnali di rallentamento del boom immobiliare frenano gli investimenti già sul finire del 2007 (-2,2% le nuove abitazioni in regione, e -3% in Italia). Nel 2008 si parla di primo crollo in regione di quello che, come in tutto il paese, era stato il motore del mercato (-9% in Sardegna, -8,3% in Italia), ma la fase più acuta della crisi è proprio il biennio 2009-2010, quando le quantità investite per realizzare nuove abitazioni hanno perso quasi il 40% del mercato (più del 30% a livello Italia).

Nello stesso biennio si fanno sentire forti gli effetti della crisi economica su tutto il comparto non residenziale privato, in particolare quello di nuova produzione: -35% rispetto al 2008. Un mercato che aveva già smesso di crescere dalla seconda metà degli anni 2000, e che negli ultimi due anni raggiunge livelli da minimo storico, pari a circa un terzo rispetto alle quantità investite alla fine degli anni '90. A questo si aggiunge la crisi delle nuove opere pubbliche fino al 2009, quando hanno perso il 12% delle risorse investite, dopo quattro anni di continui e forti cali.

**Valore della produzione in Sardegna per comparto produttivo - (valori assoluti in mln euro correnti)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
<b>Nuovo</b>	<b>3.269</b>	<b>3.048</b>	<b>2.885</b>	<b>2.189</b>	<b>2.126</b>	<b>2.193</b>
Residenziale	1.499	1.528	1.436	991	898	1.018
Non residenziale	865	781	787	603	547	543
<i>Non residenziale privato</i>	680	592	562	404	379	366
<i>Non residenziale pubblico</i>	185	189	225	199	168	177
Genio Civile	905	740	662	596	682	632
<b>Rinnovo</b>	<b>2.072</b>	<b>1.971</b>	<b>1.911</b>	<b>1.825</b>	<b>1.897</b>	<b>1.947</b>
Residenziale	711	748	758	757	747	821
Non residenziale	735	709	695	649	667	667
<i>Non residenziale privato</i>	458	482	489	456	446	458
<i>Non residenziale pubblico</i>	277	227	206	193	221	209
Genio Civile	625	514	458	418	482	459
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>5.341</b>	<b>5.019</b>	<b>4.796</b>	<b>4.014</b>	<b>4.023</b>	<b>4.139</b>
<b>Manutenzione ordinaria</b>	<b>877</b>	<b>830</b>	<b>812</b>	<b>774</b>	<b>814</b>	<b>828</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.218</b>	<b>5.849</b>	<b>5.608</b>	<b>4.787</b>	<b>4.837</b>	<b>4.967</b>
<b>Totale Investimenti ITALIA</b>	160.033	165.522	163.424	148.751	142.505	148.722
<b>Manutenzione Ordinaria ITALIA</b>	<b>31.705</b>	<b>33.093</b>	<b>33.569</b>	<b>32.674</b>	<b>33.349</b>	<b>34.692</b>
<b>Valore della Produzione ITALIA</b>	<b>191.738</b>	<b>198.615</b>	<b>196.993</b>	<b>181.425</b>	<b>175.853</b>	<b>183.414</b>

Fonte: elaborazione e stime Cna Sarda Costruzioni

\* previsioni

Lo stesso anno Nuoro segna una crescita delle volumetrie agricole, non in grado però di annullare la flessione registrata negli altri segmenti di attività. Mentre a Cagliari la crisi del settore produttivo è tale da ribaltare la fase espansiva degli altri tre segmenti di mercato. Infine Oristano anticipa di un anno quella che sarà la dinamica registrata da tutti i mercati provinciali nel 2011: ovvero crescita delle volumetrie industriali e artigianali, a fronte di un ridimensionamento di tutti gli altri settori, con una dinamica complessiva negativa

### 3. I BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE

**2010 in crescita, all'insegna di servizi integrati, appalti integrati, ma anche di interventi "tradizionali" medio-piccoli**

Confermando le aspettative di sei mesi fa, l'anno appena concluso ha segnato una nuova fase espansiva per il mercato regionale delle opere pubbliche, quantomeno con riferimento alla spesa. I 1.559 bandi promossi, pari ad una spesa complessiva di poco inferiore a 970 milioni di euro, rappresentano infatti una stabilizzazione del numero, a fronte di una evoluzione della spesa del 21%, con conseguente incremento dell'importo medio delle opere in gara. Molti degli elementi emersi con il risultato parziale trovano conferma con i dati relativi all'intero anno 2010.

#### Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in Sardegna – importi in milioni

	valori assoluti				variazioni %			
	TOTALE	di cui con importo segnalato			TOTALE	di cui con importo segnalato		
		Numero	Importo	Importo medio		Numero	Importo	Importo medio
<b>2002</b>	2.841	2.774	984,8	0,355	-	-	-	-
<b>2003</b>	2.854	2.787	1.449,2	0,520	0,5	0,5	47,2	46,5
<b>2004</b>	1.839	1.787	1.266,2	0,709	-35,6	-35,9	-12,6	36,3
<b>2005</b>	1.477	1.427	1.073,0	0,752	-19,7	-20,1	-15,3	6,1
<b>2006</b>	1.181	1.130	808,0	0,715	-20,0	-20,8	-24,7	-4,9
<b>2007</b>	1.347	1.278	959,4	0,751	14,1	13,1	18,7	5,0
<b>2008</b>	1.868	1.820	1.393,4	0,766	38,7	42,4	45,2	2,0
<b>2009</b>	1.560	1.479	799,8	0,541	-16,5	-18,7	-42,6	-29,4
<b>2010</b>	1.559	1.473	967,4	0,657	-0,1	-0,4	21,0	21,5

Fonte: Cna Sarda Costruzioni

Gli enti territoriali sono i protagonisti della fase espansiva: tutto il gruppo nel complesso è infatti responsabile della crescita economica, e della tenuta del numero delle gare. Con 1.485 gare e 856 milioni rappresentano infatti il 95% e l'86% del mercato, quote in crescita nell'ultimo triennio. Un ruolo particolare nella crescita dell'ultimo anno spetta alle aziende speciali, che hanno quasi quadruplicato il numero e quasi triplicato la spesa di un anno prima. Si tratta di soggetti che hanno concentrato la loro attività su interventi di dimensioni medie rilevanti (2,3 milioni di euro), e su strumenti che appartengono ai cosiddetti nuovi

---

---

### Prezzo di mercato delle abitazioni offerte in vendita nei capoluoghi Sardegna

	Media 2009	Media 2010	2010/2009
Comune di Sassari	1.630	1.610	-1,2%
Comune di Nuoro	1.540	1.450	-6,0%
Comune di Cagliari	2.430	2.450	0,8%
Comune di Oristano	1.580	1.530	-3,3%

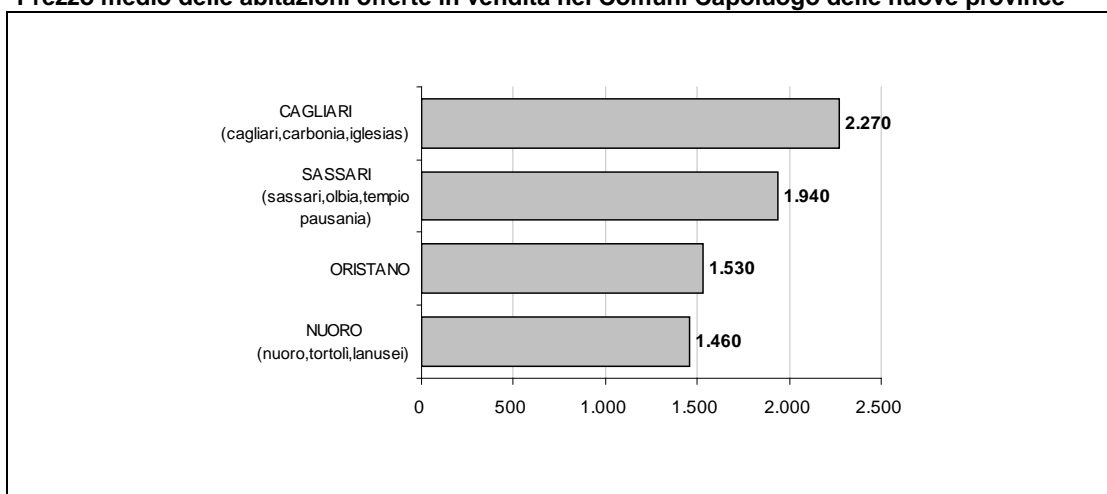
Fonte: Indagini dirette semestrali 2009-2010

E' interessante notare come varia il livello dei prezzi se si prendono in considerazione i comuni che, in base alla legge regionale n. 9 del 12 luglio 2001, sono divenuti nuovi capoluoghi di provincia.

Le quotazioni medie nei comuni di Cagliari, Carbonia e Iglesias scendono a 2.270 euro/mq, incorporando il valore di abitazioni di minor prestigio rispetto a quelle del comune cagliaritano. Al contrario quelle di Sassari, insieme a Olbia e Tempio Pausania risultano apprezzate in virtù del pregio turistico dei due nuovi comuni capoluogo istituiti.

Invariate le quotazioni a Oristano, che non incorpora nuovi comuni capoluogo, e a Nuoro, evidentemente per una non significatività degli annunci censiti a Lanusei e a Tortolì.

### Prezzo medio delle abitazioni offerte in vendita nei Comuni Capoluogo delle nuove province



Fonte: Cna Sarda Costruzioni – indagini dirette ottobre 2009 e ottobre 2010

Completa l'analisi dei prezzi il quadro che emerge in base ai dati dell'Agenzia del territorio. L'Agenzia del Territorio effettua una valutazione dei prezzi per le diverse fasce di comuni, che non risultano ugualmente rappresentate. Lo sono pienamente con riferimento alle aree centrali (la valutazione è presente per 372 dei 377 comuni sardi), mentre per il semicentro sono valutati solo 101 comuni e per la periferia solo 197. I prezzi minimi e massimi per ciascun comune capoluogo e per ciascuna tipologia di insediamento urbano sono quelli "puri" dell'Agenzia del Territorio, mentre quelli medi, per ciascuna fascia, sono stati ponderati

più contenuto rispetto a quello del totale imprese attive in regione. Il dato sulla natalità delle imprese mostra assai bene la difficoltà della fase attuale: nel terzo trimestre 2010 si sono iscritte poco più di 259 nuove imprese di costruzioni, ovvero il 7% in meno rispetto al terzo trimestre 2009. Prosegue così un fenomeno già in atto nel 2008, quando le nuove iscrizioni si erano ridotte del 16%, e consolidatosi nel 2009, quando la contrazione è stata del 28,5%. Tassi negativi importanti, superiori a quelli relativi al complesso delle attività economiche, pari al -6% nel 2008, al -11,5% nel 2009 (ma in questo caso il calo delle iscrizioni era iniziato un anno prima), e in ripresa nell'anno in corso, con tassi positivi via via più importanti. (+10,5% nel primo trimestre, +12% e +28% negli ultimi due).

#### Dinamica delle imprese di COSTRUZIONI ATTIVE nel periodo 2002-III trim 2010

	SARDEGNA				ITALIA			
	TOTALE	artigiane	non artigiane	peso art. su totale	TOTALE	artigiane	non artigiane	peso art. su totale
<b>2005</b>	19.621	14.810	4.811	75,5	722.424	538.554	183.870	74,5
<b>2006</b>	20.553	15.479	5.074	75,3	750.324	557.794	192.530	74,3
<b>2007</b>	21.749	16.379	5.370	75,3	775.886	578.633	197.253	74,6
<b>2008</b>	22.460	16.734	5.726	74,5	808.052	589.237	218.815	72,9
<b>2009</b>	22.496	16.604	5.892	73,8	806.120	582.450	223.670	72,3
<b>I 2009*</b>	22.604	16.628	5.976	73,6	825.809	583.619	242.190	70,7
<b>II 2009*</b>	22.712	16.668	6.044	73,4	827.468	583.861	243.607	70,6
<b>III 2009*</b>	22.757	16.679	6.078	73,3	829.516	585.471	244.045	70,6
<b>I 2010*</b>	22.558	16.470	6.088	73,0	822.074	576.859	245.215	70,2
<b>II 2010*</b>	22.516	16.351	6.165	72,6	827.461	580.595	246.866	70,2
<b>III 2010*</b>	22.592	16.389	6.203	72,5	830.010	582.933	247.077	70,2
	Variazioni %							
<b>2006</b>	4,8	4,5	5,5	-0,2	3,9	3,6	4,7	-0,3
<b>2007</b>	5,8	5,8	5,8	0,0	3,4	3,7	2,5	0,3
<b>2008</b>	3,3	2,2	6,6	-1,1	4,1	1,8	10,9	-2,2
<b>2009</b>	0,2	-0,8	2,9	-0,9	-0,2	-1,2	2,2	-0,9
<b>I 10/I 09</b>	-0,2	-1,0	1,9	-0,7	-0,5	-1,2	1,2	-0,7
<b>II 10/II 09</b>	-0,9	-1,9	2,0	-1,0	0,0	-0,6	1,3	-0,6
<b>III 10/III 09</b>	-0,7	-1,7	2,1	-1,0	0,1	-0,4	1,2	-0,5

Fonte: elaborazione Cna Sarda Costruzioni su dati Movimprese

\*Il confronto tra i trimestri 2009 e 2010 è effettuato utilizzando la classificazione Ateco 2007. I dati relativi agli anni precedenti si riferiscono invece alla classificazione Ateco 2002

La crisi del settore si riflette soprattutto sulla componente artigiana, per la quale i tassi negativi sono dell'ordine del 2% nel 2010. 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 a raggiungere il livello minimo nell'anno in corso, 72,5%. La stessa flessione registrata a livello nazionale, come indica un tasso passato dal 72,9% del 2008 al 72,3% dell'anno appena concluso, fino a poco più del 70% nel 2010. 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