



Ogliastro

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI
NELLA PROVINCIA DELL'OGLIASTRA NEL 2010
E LE PROSPETTIVE PER IL 2011

Maggio 2011

INDICE

1.	INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO E SCENARIO PREVISIONALE 2010-2019	3
1.1.	Approccio metodologico e delimitazione dell'area di studio	3
1.2.	Calo demografico ed esodo migratorio per una delle province più povere d'Italia	4
1.3.	Il contributo dell'immigrazione dall'estero	5
1.4.	Popolazione in calo e famiglie in crescita	6
2.	INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	9
3.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	14
3.1.	Produzione residenziale	14
3.2.	Produzione non residenziale	16
4.	MERCATO DEI BANDI DI GARA E DELLE AGGIUDICAZIONI	17
4.1.	Bandi di gara per opere pubbliche	18
4.2.	Aggiudicazioni di opere pubbliche	27
5.	MERCATO DEL LAVORO	31
5.1.	ISTAT	31
5.2.	CIG	32
6.	IL MERCATO IMMOBILIARE	35
6.1.	Il mercato residenziale	35
6.2.	Il mercato non residenziale	37
7.	PREZZI	41
8.	IL CREDITO	44
9.	LE IMPRESE	45

Il vero obiettivo per la valutazione dell'andamento della domanda primaria e lo studio del mercato immobiliare, tuttavia, sono le famiglie/alloggio, stimate in base alla popolazione residente per classe di età al Censimento ed alle successive pubblicazioni dei dati anagrafici annuali, considerando sia la quota di popolazione residente in famiglia, sia la percentuale di residenti in famiglia membri di riferimento di una famiglia e calcolando specifici coefficienti di propensione alla formazione di una famiglia per classe di età decennale. La stima, quindi, considera la famiglia come un gruppo di individui stabilmente residenti nella stessa abitazione, una definizione in linea con quella censuaria e più adatta a descrivere le dinamiche della domanda abitativa. Il dato ISTAT, invece, derivando da dati di fonte anagrafica, è condizionato sia dalle operazioni di verifica post censuaria, sia dal consistente numero di iscrizioni di popolazione straniera, in gran parte contabilizzata come famiglia monocomponente indipendentemente dalla reale condizione alloggiativa. Nel caso specifico, soprattutto per la scarsa presenza di popolazione straniera, lo scarto rispetto alla famiglia anagrafica è assai contenuto, giungendo, per il periodo 2002-2009, da 290 famiglia all'anno a 277.

2. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

In base alle ultime stime, che per la prima volta si riferisce alla nuova definizione territoriale delle otto province sarde, il valore della produzione del settore delle costruzioni della provincia dell'Ogliastra è quantificato in 104 milioni di euro, un valore che corrisponde al meno del 2% del totale regionale, e al 16% del valore della provincia di Nuoro, vecchia delimitazione.

Tabella 2.1. – Valore della produzione delle costruzioni in Ogliastra – incidenza % su Nuoro

	2009	2010	2011
Ogliastra su Nuoro vecchia delimitazione	30,9	15,9	17,2

Fonte: Cna Sarda Costruzioni

I dati sono disponibili a partire dal 2009, e mettono in evidenza con chiarezza l'entità della crisi, se si considera che nel 2009 il peso dell'Ogliastra sul totale della provincia di Nuoro, vecchia delimitazione, era pari al 30%. Lo scorso anno infatti rappresenta un anno particolarmente drammatico per il settore in provincia, con una perdita della cifra d'affari complessiva pari al 45% rispetto al 2009, che pure non era un anno di crescita.

3. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA

Così come per gli investimenti, per tutta la produzione edilizia è stato stimato per la prima volta il dato relativo alle province di nuova istituzione. Si riporta di seguito una tabella che illustra il peso della nuova provincia su quella di riferimento nella vecchia delimitazione territoriale.

Tabella 3.1. - Ogliastra su Nuoro vecchia delimitazione

	2009	2010	2011
Abitazioni ultimate	30,5	30,6	31,9
Volumi residenziali	29,3	26,5	28,4
Volumi non residenziali	21,6	23,4	11,6

Fonte: Cna Sarda Costruzioni

3.1. Produzione residenziale

In base alle prime stime per il mercato provinciale, nel 2010 risultano ultimate 298 abitazioni, di cui 145 in edifici di nuova costruzione. La dinamica rispetto al 2009 è fortemente negativa (-13,6%), proprio per effetto del segmento di nuova realizzazione. Guardando invece ai soli ampliamenti, stimati in circa 150 abitazioni, la dinamica è di crescita (+7%), una crescita più sensibile di quella media regionale e che sarà ben più importante alla fine dell'anno in corso.

Tabella 3.2. - Numero abitazioni realizzate

	2009	2010	2011
Totale abitazioni	345	298	345
Di cui nuova costruzione	202	145	128
		<i>Variazioni %</i>	
Totale abitazioni		-13,6	15,8
Di cui nuova costruzione		-28,2	-11,7

Fonte: Cna Sarda Costruzioni

Quest'anno infatti, come si diceva parlando di investimenti, iniziano a farsi sentire gli effetti del PianoCasa2, in provincia con maggiore efficacia rispetto ad altre realtà territoriali, tanto che la crescita delle nuove abitazione nell'anno in corso sarà del 16%, tutta da ricondurre proprio al segmento degli ampliamenti, per i quali è stimato un tasso espansivo superiore al 40%. I fabbricati ultimati nel 2010 sono stimati in 50 unità, ovvero il 29% in meno rispetto al 2009, una flessione in linea con quella stimata per le relative volumetrie: 41mila nel 2010, ovvero il 31% in meno rispetto al 2009.

compresa tra il 26 e il 27% del numero delle gare promosse per interventi da realizzare nella provincia di Nuoro. Più variabile il peso in termini di importo, un dato che come noto subisce gli effetti della pubblicazione di singole gare di importo unitario rilevante, in grado da sole di condizionare la dinamica di un piccolo mercato.

Negli ultimi tre anni si osserva un peso che passa da quasi il 40% del 2008 a poco più del 15% nell'ultimo anno.

Tabella 4.1. - Ogliastra su Nuoro vecchia delimitazione

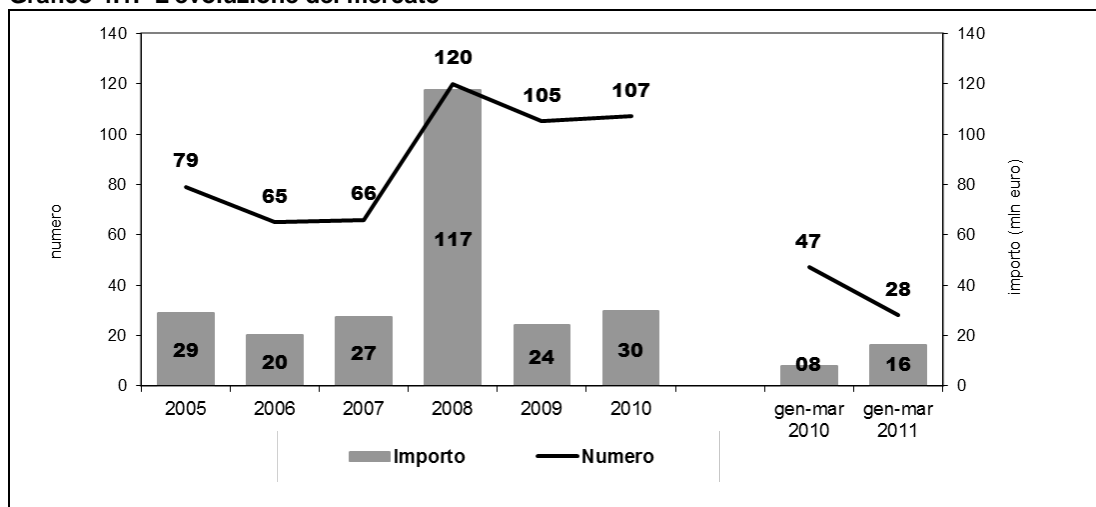
	2008	2009	2010
Numero gare	27,3	27,3	25,7
Importo gare	39,5	20,0	15,3

Fonte: Cna Sarda Costruzioni

4.1. Bandi di Gara di opere pubbliche

L'analisi del mercato dei bandi di gara di opere pubbliche nella provincia dell'Ogliastra negli ultimi nove anni mostra una dinamica alquanto instabile: dal 2004 si apre un triennio di ridimensionamento del mercato, che perde quasi il 60% rispetto al 2003, pro. Tra il 2007 e il 2008 il settore si riprende, il numero di opere promosse torna a superare le 100 unità e la spesa raggiunge nel 2008 il picco massimo di tutti gli anni 2000, ovvero oltre 117 milioni di euro, contro una media annua attestata su 38 milioni). Nel 2009 una nuova inversione di tendenza, che rappresenta piuttosto una stabilizzazione del mercato su 100 interventi e una spesa compresa tra 25 e 30 milioni.

Grafico 4.1.- L'evoluzione del mercato



Fonte: Cna Sarda Costruzioni

5. MERCATO DEL LAVORO

5.1. I dati ISTAT

Gli ultimi dati di finte Istat relativi all'indagine sulle forze di lavoro consentono di ricostruire la dinamica del mercato del lavoro nella provincia, sebbene solo a partire dal 2008. Il mercato del lavoro nella provincia dell'Ogliastra è tra quelli in maggiore difficoltà nell'intera regione. Il tasso di disoccupazione complessivo è pari al 17% nel 2010, in aumento di 5 punti percentuali dal 2008, e di oltre 4 in un solo anno. Quello tra i giovanissimi sfiora il 46%, tra i più alti in regione, così come quello assai più indicativo dei giovani compresi tra 25 e 34 anni, attestato lo scorso anno sul 24% (20,6% la media regionale).

Tabella 5.1. - Tasso di disoccupazione

	15-24 anni	25-34 anni	35 e oltre	totale
2008	31,1	19,3	6,4	12,1
2009	40,5	14,3	8,8	12,7
2010	45,8	24,3	12,2	17,1

Fonte: elaborazione Cna Sarda Costruzioni su dati ISTAT

La crisi occupazionale riguarda con forza il settore delle costruzioni che dal 2009 ha segnato una forte flessione del 23% in due anni, molto più importante di quella registrata dal complesso delle attività economiche (-9,1% tra il 2008 e il 2010).

Tabella 5.2. - Occupati nel settore delle costruzioni per posizione nella professione (in migliaia)

	VALORI ASSOLUTI (in migliaia)							
	Costruzioni				Totale Attività Economiche			
	Dipendenti	Indipendenti	Totale	Incidenza % lavoro autonomo	Dipendenti	Indipendenti	Totale	Incidenza % lavoro autonomo
2008	2,0	0,6	2,7	23,6	14,7	5,4	20,1	26,7
2009	1,5	1,0	2,2	47,2	13,9	5,1	19,0	26,6
2010	1,1	0,9	2,1	53,2	13,1	5,1	18,2	28,0
	VARIAZIONI %							
2009/2008	-26,2	62,9	-18,6		-5,2	-5,6	-5,3	
2010/2009	-23,7	-11,0	-5,1		-5,8	0,9	-4,1	
2010/2008	-43,7	45,0	-22,7		-10,7	-4,8	-9,1	
	INCIDENZA % SU TOTALE REGIONE							
2008	4,6	3,5	4,3		3,4	3,1	3,3	
2009	3,5	5,7	3,6		3,2	3,1	3,2	
2010	3,1	4,9	3,7		3,0	3,2	3,1	

Fonte: elaborazione Cna Sarda Costruzioni su dati ISTAT

6. IL MERCATO IMMOBILIARE

Con l'acquisizione dei dati comunali sulle compravendite residenziali e non residenziali raccolti dall'Agenzia del Territorio, è stato possibile ricostruire la serie storica della dinamica del mercato immobiliare nella provincia dell'Ogliastra che, al pari di quanto emerso analizzando gli investimenti e il valore della produzione, rappresenta una quota pari al 2-3% del totale regionale e circa il 17% del mercato della vecchia provincia di riferimento.

Tabella 6.1. - Ogliastra su Nuoro vecchia delimitazione

	2007	2008	2009	2010
RESIDENZIALI				
Totale provincia	14,5	17,7	18,0	17,2
Comuni capoluogo	61,1	80,2	61,1	67,8
Altri comuni	7,9	9,1	12,4	10,4
NON RESIDENZIALI				
Totale provincia	17,3	16,2	20,1	16,7
Comuni capoluogo	62,4	45,9	45,7	17,6
Altri comuni	6,5	6,6	10,6	16,1

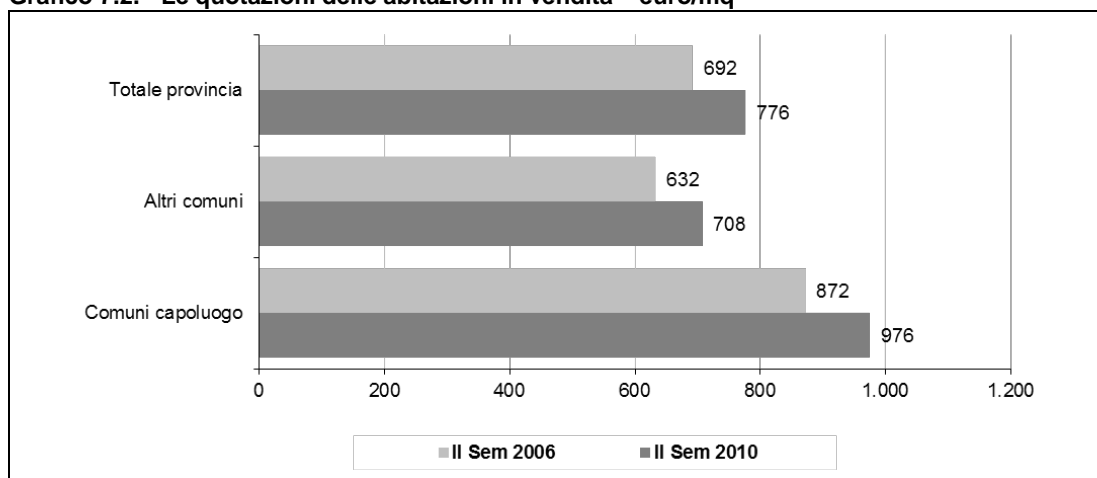
Fonte: elaborazione Cna Sarda Costruzioni su dati OMI - Agenzia del Territorio

6.1. Il mercato residenziale

I dati complessivi relativi al 2010 indicano un numero complessivo di transazioni per l'acquisto di abitazioni in provincia pari a 365, ovvero il 3% in meno rispetto al 2009. Il 2009 era stato a sua volta un anno negativo, al pari di quanto accaduto nell'ultimo biennio in tutta la regione, così come nel dato complessivo nazionale. Guardando alla dinamica degli ultimi anni, si delinea per il piccolo mercato provinciale un trend più discontinuo rispetto al risultato regionale. In Sardegna, così come in Italia, il mercato è cresciuto senza sosta fino al 2006, quando la prima flessione registrata nei comuni capoluogo veniva compensata dal un mercato ancora vivace nei comuni minori. In provincia invece il mercato si ferma un anno prima, sia nei comuni capoluogo (si parla al plurale perché ci si riferisce ai comuni di Tortolì e Lanusei) che nel resto della provincia, con un calo complessivo del mercato pari al 4%.

L'anno successivo un sensibile incremento delle transazioni nei comuni minori porta di nuovo in crescita il mercato provinciale (+9%), per registrare nel 2007 un nuovo stop. Nel 2008 saranno invece i due comuni capoluogo a mantenere in crescita il numero delle transazioni complessive in provincia, situazione che si inverte di nuovo nei due anni successivi. Nel territorio provinciale dunque non si riscontra quel fenomeno che in altre aree

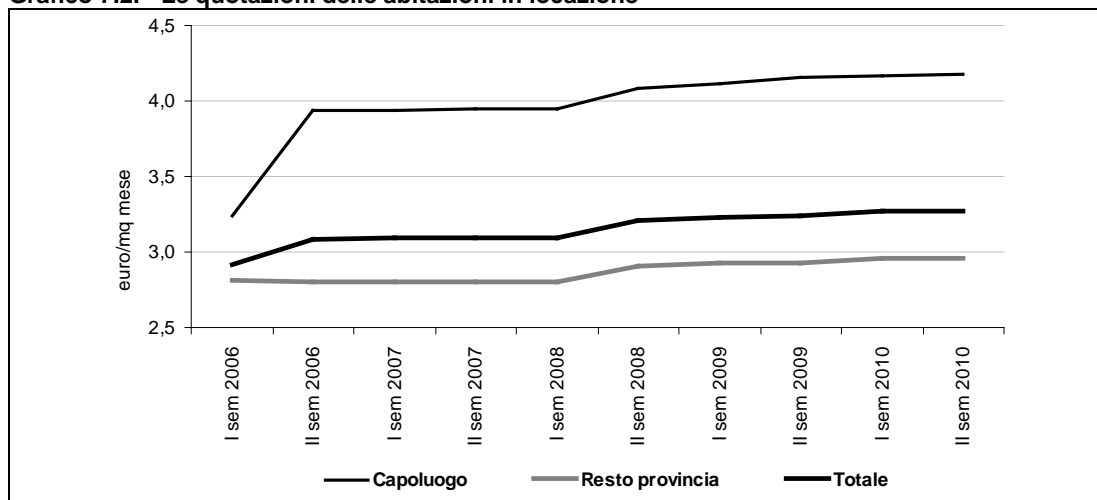
Grafico 7.2. - Le quotazioni delle abitazioni in vendita – euro/mq



Fonte: elaborazione Cna Sarda Costruzioni su dati Agenzia del Territorio

L'osservazione delle quotazioni delle abitazioni in affitto mostra un trend abbastanza allineato a quello degli acquisti: dinamica più brillante per i capoluoghi, che nel secondo semestre 2006 segnano una accelerazione delle quotazioni (+21% rispetto al primo dello stesso anno), e successiva fase di stabilizzazione fino al secondo semestre 2008, quando le quotazioni delle abitazioni in locazione nel centro crescono del 3%, e poi dello 0,8%, assai meno di quanto avvenuto per gli immobili in vendita nello stesso periodo. Negli altri comuni invece il mercato si presenta stagnante fino alla seconda metà del 2008, quando segna un +3,6% rispetto al semestre precedente e a seguire altri incrementi di circa l'1% nel primo 2009 e nel primo 2010, per effetto dei quali il livello dei prezzi degli immobili in affitto si colloca su 3 euro/mq al mese (poco più di 4 euro/mq mese nei comuni capoluogo).

Grafico 7.2. - Le quotazioni delle abitazioni in locazione



Fonte: elaborazione Cna Sarda Costruzioni su dati Agenzia del Territorio