



Nota stampa dell'11 marzo 2011

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Rapporto annuale 2010 e Stime previsionali 2011

Il 2010 attenua la caduta del settore – 1,4%

*Ancora debole il non residenziale -8% e gli investimenti in abitazioni – 11%;
contenuto il calo delle compravendite -3,3%*

Rimbalzano le opere pubbliche +8% e i bandi di gara +21% nel volume

*Si riducono le imprese ed è crisi profonda per l'occupazione
-9.000 posti nell'ultimo anno*

Nel 2011 non sarà ancora ripresa ma la grande crisi forse è finita

*Senza interventi di stimolo e rilancio rischio di
stagnazione pesante per i prossimi anni*

*La Regione governi il cambiamento: semplificazione, processi aggregativi e
percorsi di riqualificazione le priorità che il comparto deve darsi.*

Confermando le previsioni di sei mesi fa, il 2010 è stato il sesto anno consecutivo di contrazione del valore della produzione, con un tasso negativo che è andato amplificandosi fino al 2009.

Il proseguimento dello stesso trend dello scorso anno ha portato il settore al livello minimo di tutti gli anni 2000, un livello sul quale si stabilizzerà il mercato anche alla fine dell'anno in corso. Le nuove stime riflettono un peggioramento del dato 2009 -15,4%, con una contrazione più modesta sul 2010, -1,4% ma con una cifra d'affari che risulta comunque inferiore ai 5 miliardi di euro rispetto ai 5,2 miliardi stimati la scorsa estate.

Un biennio orribile

Gli elementi dell'attuale congiuntura del mercato sono oramai noti. E' il 2008 che segna l'inizio del crollo del settore, ma la fase più acuta della crisi è rappresentata dal biennio 2009-2010, che terremota il vero motore del mercato, il residenziale: le quantità investite per realizzare nuove abitazioni si riducono di oltre il 40%. Nello stesso biennio la crisi si abbatte sul non residenziale, -38%. A questo si aggiunge la crisi delle nuove opere pubbliche, che nel 2009 perdono 12 punti percentuali, dopo 4 anni di forti cali.

Il 2010 ribadisce la debolezza del comparto non residenziale (-8% dopo il -29% del 2009), e di quello residenziali che sconta ancora un -11% a conferma della scarsa efficacia del Piano Casa, e un timido rimbalzo delle opere pubbliche, +8%, dato che non può dirsi indicativo di una ripresa strutturale, dopo 5 anni di arretramenti continui.

Nel 2011 non sarà ancora ripresa ma la grande crisi forse è finita

Il 2011 non sarà ancora un anno di decisa ripresa, quanto di stabilizzazione che dovrebbe segnare comunque la fine della forte crisi del settore; i livelli complessivi della produzione rimarranno ancorati alla capacità di spesa del 2010, ma con alcune variabili interne.

Le aspettative di ripresa riguardano il solo comparto abitativo. Le quantità investite aumenteranno del 7%, meglio la nuova produzione rispetto al rinnovo, ma i livelli rimarranno ancora assai modesti.

Il ciclo negativo del non residenziale non sembra invece ancora concluso: i nuovi investimenti privati perderanno ancora un 5%, quelli in rinnovo risulteranno stagnanti.

Per quanto riguarda le opere pubbliche, la fase espansiva dello scorso anno si rivelerà un rimbalzo temporaneo, se saranno confermate le indicazioni che delineano uno scenario negativo soprattutto per la componente infrastrutturale, che perderà l'8% circa.

Nel 2011 il valore della produzione sarà pari a 4.967 miliardi, quasi 800 milioni in meno rispetto alla cifra d'affari del 1999.

I mercati provinciali

Il risultato del 2010, pur mostrando tassi negativi meno importanti rispetto al 2009, non delinea certo uno scenario positivo e indica ancora una crisi diffusa in tutte le province, ad eccezione di Nuoro. Male Sassari ed Oristano, rispettivamente -4,1% e -6,7%, che confermano il trend 2009; Sassari nel 2011 potrà vedere segni di stabilizzazione, +2,5%, con Oristano che potrebbe marcare un ulteriore ridimensionamento dell'attività, -1,6%; stagnante Cagliari nel 2011 che perde l'1,4%, al pari di Nuoro -2,5% a cui non riesce la performance del 2010, +6,3%.

La produzione edilizia

Nel biennio 2009-2010 le abitazioni hanno perso più del 40% (da 15.000 a meno di 9.000); ancora peggio i volumi crollati del 46%. Nel 2010 si sono realizzate 8.954

abitazioni -16,9% sul 2009; 2.403.000 m³, -22,4% sullo scorso anno. Nel 2011 si arresta il crollo, + 0,1%, ma continuano a diminuire i volumi, -10%.

La flessione del mercato riguarda tutte le tipologie dimensionali in tutte le province. A Sassari e a Cagliari si è oramai drasticamente ridotta la produzione di tipologie più intensive (con oltre 30 abitazioni) e allo stesso modo anche il segmento di edilizia di pregio, le ville mono-bifamiliari, non si è sottratto alla crisi.

Per quanto attiene alle strutture del mercato, le villette mono-bifamiliari ancora assorbono circa la metà della nuova produzione annua contro il 26% della media nazionale.

Fenomeno più marcato ad Oristano e Nuoro per assenza di nuove costruzioni con oltre 30 abitazioni; Sassari si distingue per elevata incidenza di edifici con oltre 15 abitazioni.

Prosegue e si amplifica la crisi del non residenziale in tutte le province: -36% nel 2010 e -7% nel 2011

Nel 2010 i nuovi fabbricati con finalità non residenziali ultimati in Regione sono stimati in 1.095 unità, per una volumetria complessiva pari a 1,96 milioni di metri cubi, che rappresentano un calo del 7% rispetto al 2009. Negli ultimi 4 anni la contrazione è pari al 53%. La flessione riguarda tutte le province: a Sassari il taglio delle volumetrie dal 2006 è stato pari al 64%; Nuoro -59%, Cagliari e Oristano -42% e -35%. Il trend negativo prosegue con l'anno in corso; le province più colpite saranno Oristano -11,3% e Cagliari -9,3%.

Guardando alla struttura del mercato, quasi il 70% della produzioni è localizzato nelle province di Cagliari e Sassari.

A incidere maggiormente nel calo della produzione non residenziale nel 2010 sono i fabbricati industriali e artigiani -18% e quelli commerciali -7%.

Le previsioni per il 2011 sono all'insegna di un ulteriore calo delle volumetrie e dei fabbricati -7% e -13%

Appalti di opere pubbliche

Confermando le aspettative di 6 mesi fa, il 2010 segna una crescita della spesa dei bandi di gara, che stabili nel numero -0,4% crescono del 21% nel valore.

Tra i committenti perdono terreno i comuni che appaltano gare per 270 milioni, -7% nel numero e -21% sul valore.

Crescono le aziende speciali, Arst e Abbanoa in testa, responsabili di 194 bandi per 438 milioni; male Anas - 28%, di valore irrilevanti le Ferrovie che non compaiono in classifica.

Prosegue l'affermazione dei nuovi mercati (PPP, appalto integrato, appalto in concessione, facility management): la dinamica di tutti gli strumenti per realizzare opere pubbliche con il coinvolgimento di uno strumento innovativo è tutta positiva +14% nel numero +6% nel valore. Il peso economico sulle opere pubbliche complessive è dell'ordine del 40%.

Lo scenario di crescita soprattutto economica riguarda tutte le province ad eccezione di Sassari -11,5% nel valore, bene Nuoro +61,8%, Cagliari +16% e Oristano +72,5%.

Il mercato immobiliare

Nel 2010 il fatturato complessivo del mercato immobiliare regionale ammonta a poco più di 2,1 miliardi di euro, di cui l'86% provenienti dal settore residenziale e il 14% dal non residenziale.

In base ai dati, ancora parziali, diffusi dall'Agenzia del territorio, il 2010 sarà il quarto anno consecutivo di calo delle compravendite residenziali in tutta la regione; si stima che alla fine del 2010 saranno effettuate 16.115 transazioni residenziali, ovvero il 3,3% in meno rispetto al 2009. Dopo tre anni in cui le transazioni avevano superato le 20.000 unità dal 2007 è iniziata la fase discendente del ciclo che ha portato il mercato sui livelli pre 2001.

L'analisi di lungo periodo mostra un'evoluzione differenziata tra le diverse aree urbane. Nei comuni capoluogo il boom del mercato sembra non esserci stato. I comuni minori hanno sostenuto la domanda che ha interessato proprio tali realtà urbane a scapito delle grandi città.

La flessione generalizzata del 2010 riguarda soprattutto Oristano, dove le transazioni perdono l'8% rispetto al 2009, -4,9 per il mercato del capoluogo, Sassari -2,3% e Nuoro +1,4%.

I prezzi delle abitazioni

Cagliari si caratterizza per le quotazioni più alte in regione, attestate nella media 2010 su 2.450 euro/mq. Segue Sassari con 1.610 euro/mq, Oristano 1.530 e Nuoro con 1.450 euro/mq.

Nella media 2010 la tendenza è di flessione abbastanza generalizzata, con tassi negativi più sensibili nelle città minori. Prezzi ridotti a Nuoro del 5,8%, -3% ad Oristano e -1,2% a Sassari. Incremento dello 0,8% a Cagliari.

Le erogazioni del credito

L'ammontare complessivo dei mutui in regione destinato all'acquisto di immobili raggiunge i 6,9 miliardi di euro, di cui una quota pari all'83% si riferisce alle abitazioni (5,8 miliardi); con riferimento alle abitazioni, seppure frutto di un calcolo non corretto, nell'ultimo anno si registra una crescita del 30% rispetto al primo semestre 2009, dopo la flessione del 7,7% registrata nel 2009 sul 2008.

L'ammontare complessivo del credito destinato all'acquisto di immobili non residenziali a giugno 2010 ha raggiunto 1,15 miliardi di euro; tale risultato corrisponde ad una crescita del 9% in tutta la regione e una del 7% nell'ultimo trimestre.

Le nuove erogazioni del 1° semestre 2010 sono risultate pari a 164 milioni, ovvero 223% in più rispetto al primo semestre 2009. Un dato positivo che arriva dopo il calo del 30% registrato nel 2009 rispetto al 2008.

Mercato del lavoro diviso in due con recessione per gli artigiani e crescita per gli altri

Il settore delle costruzioni regionali, dopo aver smesso di crescere ai ritmi cui ci si era abituati, negli ultimi anni è entrato in una fase recessiva caratterizzata da un progressivo ridimensionamento del numero delle imprese attive nel settore delle costruzioni.

Dopo aver rallentato la crescita già nel 2008(+3,3% contro quasi il 6% registrato nel 2007), il mercato dell'offerta si è fermato nel 2009 e nell'anno in corso si sta ridimensionando.

Nel 3° trimestre 2010 si sono iscritte poco più di 250 imprese di costruzioni, ovvero il 7% in meno rispetto al 3° trimestre 2009.

La crisi del settore si riflette soprattutto sulla componente artigiana per la quale i tassi negativi sono dell'ordine del 2% nel 2010.

La componente non artigiana cresce di circa il 2% in tutti e tre i trimestri ma non abbastanza da annullare la riduzione del numero degli artigiani.

Crisi profonda per l'occupazione dipendente (-23% nel 3° trimestre 2010)

Al terzo trimestre 2010 la dinamica del mercato del lavoro nel settore delle costruzioni registra una flessione superiore al 10%.



Nel 2010 gli addetti alle costruzioni in regione scendono prima sotto la soglia di 60 mila unità e nel terzo trimestre crollano a poco più di 51 mila, segnando la fuoriuscita di 9.000 lavoratori.

Non essendo ancora disponibili i dati provinciali 2010, si propone il quadro provinciale relativo al biennio 2008/2009, che consente il confronto riferito al solo arco temporale richiamato. Si osserva una flessione generalizzata con i picchi negativi di Oristano, Medio-Campidano, Nuoro e Cagliari.

L'analisi

Questa crisi - dichiarano Francesco Porcu e Paolo Porru, segretario regionale CNA e presidente di CNA Costruzioni - produrrà effetti di lungo periodo.

Rischiamo - aggiungono i vertici di CNA - in assenza di interventi di stimolo e di rilancio del settore una lunga stagione di stagnazione che manterrà bassi i livelli occupazionali e accrescerà il rischio di tenuta di migliaia di imprese.

La Regione promuova e governi il cambiamento: semplificazione, processi aggregativi e percorsi di riqualificazione le priorità che il comparto deve darsi.

Occorrono politiche della mano pubblica e insieme comportamenti coerenti del sistema imprenditoriale che rimuovano le criticità note.

Servono azioni di riqualificazione qualitativa che promuovano crescita dimensionale e acquisizione know how e competenze nel nostro sistema imprenditoriale.

La regione batta un colpo, apra il confronto, solleciti la discussione, promuova con il concorso delle parti sociali - dichiarano Porcu e Porru - una proposta di politica industriale per il comparto che abbia l'ambizione di offrire una prospettiva ed un futuro ad un settore che deve cambiare ma che può offrire un contributo straordinario al rilancio della crescita economica della nostra regione, in linea con un nuovo modello di sviluppo che i diversi settori produttivi devono servire e sostenere.

Ci pare questa la sfida da lanciare per il prossimo futuro.