

Nota Stampa del 16 novembre 2012

Il mercato delle costruzioni in Sardegna

*2012 da incubo: non si attenua la spirale recessiva:
giù investimenti -8,5% e volume d'affari -7,5%*

*In doppia cifra il calo della produzione edilizia:
-15% ,delle abitazioni -13% e del mercato immobiliare -21%*

*Chiuso il rubinetto del credito:
-29% i nuovi finanziamenti alle abitazioni, -4;8% quelli per investimenti sul residenziale*

Si perderanno ancora posti di lavoro: nei primi nove mesi CIG a +66%

Imprese edili beffate : in migliaia attendono di essere pagate dalla P.A , ma vengono escluse dalla legge che impone al committente pubblico dal 1° Gennaio di pagare entro 60 giorni

Le nuove stime delineano un settore delle costruzioni ancora nel pieno della crisi. Per il 2011 viene confermato il forte calo già previsto all'inizio dell'anno, dell'ordine del 10%, ma soprattutto viene amplificata l'entità dell'ulteriore importante contrazione dei livelli produttivi nell'anno in corso. Nel 2012 gli investimenti subiranno infatti una contrazione dell'8,5%, mentre i volumi d'affari del comparto si ridurranno del 7,5%.

I livelli complessivi della produzione del settore scenderanno sotto i 4,8 miliardi di euro, con una riduzione che riguarda indistintamente tutti i settori di attività.

Anche per i nuovi investimenti residenziali, il risultato complessivo sarà un calo dell'8%, che sommato al -3,8% del rinnovo determina una riduzione complessiva quasi del 6%. L'edilizia non residenziale mostra nel complesso una riduzione più contenuta (-1% tra pubblico e privato) ma rispetto all'anno di massima espansione, il 2005, il livello attuale risulta inferiore del 50%, un crollo assai più rilevante rispetto a quello registrato nel comparto abitativo, pari al 36% tra il 2006 e il 2012.

Il risultato previsto per il 2012 dunque deve essere letto considerando il livello molto modesto raggiunto e considerando il fatto che la tenuta prevista è tutta da ricondurre a una crescita del rinnovo di edifici non residenziali pubblici (+12%) spesso legati ad interventi di efficientamento energetico.

Brusco calo delle opere del Genio Civile (-18%), dopo la forte contrazione (-16%) dello scorso anno. Per i prossimi anni è attesa una ripresa del settore, alimentata dai lavori di costruzione della nuova SS195 "Sulcitana"- tratta Cagliari-Pula, ma soprattutto , nel medio-lungo periodo, dai lavori per l'adeguamento a quattro corsie dell'itinerario Sassari-Olbia.

I mercati provinciali

Il 2012 delinea e conferma uno scenario di crisi diffusa in tutte le province, ad eccezione di Oristano che registra un + 2,1%.

Il dato più preoccupante è che nella gran parte dei casi il trend stimato per il 2012 peggiora quello già negativo registrato nel 2011.

Al Medio Campidano la palma del risultato peggiore (-20,5%), seguito da Sassari (-15,3%), Nuoro (-12,4%), Ogliastro (-11,9%), Carbonia/Iglesias (-11,6%) e Cagliari (-9,5%).

La nuova produzione edilizia

Nel 2011 le nuove volumetrie complessivamente realizzate risultano pari a 3,5 milioni di mc, che corrispondono ad una riduzione del 22% rispetto al 2010. Nel 2012 tali nuove volumetrie si ridurranno ancora scendendo sotto i 3 milioni di mc (-15%), raggiungendo così il livello minimo di tutte la storia recente della produzione edilizia.

Produzione residenziale

Il 59% della volumetria totale si riferisce al comparto residenziale per il quale sono stati ultimati nel 2011 2 milioni di mc, pari a 1.870 fabbricati e a poco più di 7.500 abitazioni.

Negli ultimi 4 anni, considerando dunque anche il 2012, i volumi si sono ridotti di un tasso medio annuo del 23%.

Tra il 2008 e il 2012 le abitazioni hanno perso il 50% (da 15.000 a meno di 8.000) e scenderanno ancora alla fine del 2012 (-13%, ovvero 6.500 abitazioni).

Unico dato positivo per gli ampliamenti che, dopo essere cresciuti sensibilmente nel 2011 (quasi 40%), cresceranno ancora nel 2012 (+13%) ma si tratta di un mercato non in grado di invertire il trend complessivo che rimane, come visto, fortemente recessivo anche al lordo degli effetti del cosiddetto Piano Casa 2.

Continua il processo di riduzione delle volumetrie medie.

Nel 2011 e 2011 il taglio medio si attesta su poco più di 1.100 mc, livello assai inferiore alla media nazionale attestata nel 2011 a 2.100 mc.

La crisi è diffusa a tutte le forme insediative e a tutte le province. Fortemente penalizzate nel 2011 le province di Cagliari, Olbia-Tempio e Carbonia-Iglesias, con riduzioni del numero e dei volumi dei nuovi fabbricati superiori al 30%. Tassi vicino al 30% ad Oristano, tra il -15 e i -20 a Sassari, Medio Campidano e Nuoro. Unica eccezione l'Ogliastra, che però nel 2012 perderà il 30%.

Produzione non residenziale

Ancora più sensibili gli effetti della crisi sul segmento non residenziale: nel 2011 i nuovi fabbricati ultimati sono stimati in meno di 600 unità, per una volumetria complessiva pari a poco più di 1,45 milioni di mc; cifre che rappresentano un calo del 25% e del 14% rispetto al 2010. I livelli scenderanno ancora nel 2012 raggiungendo il picco massimo degli ultimi 10 anni: meno di 500 fabbricati per 1,4 milioni di mc.

Solo il settore agricolo nelle previsioni del 2012 registra segnali di espansione (+7% sul 2011). I volumi con destinazione agricola erano meno del 18% della produzione non residenziale nel 2005, saranno circa il 40% di quella che si registrerà nei prossimi anni (14% in Italia).

Bandi di gara opere pubbliche

Il risultato dei primi 9 mesi del 2012 rappresenta il primo dato tutto positivo dal 2008. Con 1116 gare e 962 milioni il mercato regionale delle opere pubbliche cresce rispettivamente dell'11% e del 28% rispetto al periodo gennaio-settembre 2011.

La crescita registrata dal mercato in termini economici, sia nel 2011 che nel 2012, è in gran parte da attribuire al gruppo delle imprese che gestiscono e realizzano opere stradali. Con 16 interventi nel 2012 questa tipologia di gare ha promosso una spesa pari a 460 milioni (+142%). Da maggio 2011 a settembre 2011, l'Anas ha infatti promosso 9 maxigare di importo superiore a 30 milioni per un valore pari a più di 623 milioni.

Nel 2012, al di fuori del suddetto gruppo lo scenario è di profonda crisi. + 3% i municipi, all'interno di un gruppo di committenti che continua a manifestare segnali di difficoltà: regionale - 91,6%, province -46,5%.

Nei primi mesi dell'anno gli interventi di importo compreso tra 500 mila e 5 milioni di euro si riducono del 40% sia in termini numerici che di importo.

Mercati provinciali

In termini di importo la crescita è tutta concentrata nella provincia di Olbia-Tempio dove con 384 milioni si concentra il 40% del totale regionale. Ad eccezione dell'Ogliastra e di Oristano, rispettivamente +32,6% e +10,6%, sono in caduta libera il resto dei mercati provinciali: Cagliari - 24% e Sassari -21%, con Carbonia-Iglesias e Medio Campidano che perdono circa il 45% sul 2011.

Boom dei nuovi sistemi di affidamento

Anche nel 2012 continua la crescita dei nuovi sistemi di affidamento delle gare pubbliche (appalto integrato, partenariato pubblico-privato, concessione, leasing in costruendo etc.): + 5% nel numero ma +49% nel valore. Il ruolo dei nuovi mercati raggiunge nei primi 9 mesi dell'anno il 75% dell'intera spesa complessiva delle opere pubbliche e il 20% del numero dei bandi. Dei 715 milioni complessivi relativi agli strumenti innovativi, 615 milioni riguardano l'appalto integrato.

Il mercato immobiliare

Il mercato residenziale

I dati riferiti al 1° semestre del 2012 ci dicono che è ancora crisi profonda per il mercato immobiliare. Le compravendite sono state 5.758, ovvero il 21% in meno rispetto al primo semestre 2011. Un'ulteriore e forte riduzione che riguarda sia i comuni capoluogo (qui riferiti alle 4 province di vecchia istituzione), pari al -23,7%, che al resto dei comuni dell'Isola (-20,4%).

Olbia-Tempio è la provincia che tra il 2006 e il 2011 registra la più sensibile riduzione del mercato (-45%) con pari intensità nel capoluogo e nei comuni minori. A livello dei comuni capoluogo solo Villacidro e Sanluri fanno peggio: -46%.

Con riferimento all'ultimo anno, le città di Nuoro, Villacidro e Sanluri, scontano la peggior performance, Carbonia e Iglesias confermano le stesse transazioni di un anno prima (430), mentre Cagliari è l'unico capoluogo dove il mercato mostra segni di vitalità (+7,9%).

Il mercato non residenziale

Le transazioni non residenziali consolidano il trend negativo in atto, con stime per il 2012 di una ulteriore contrazione nell'ordine del 15%.

A livello di settori la stima per il 2012 vede la tipologia uffici perdere il 22,5%, i negozi il -20%, i magazzini il -21%. In controtendenza (+62,2%) il comparto produttivo.

L'accesso al credito

Guardando al flusso delle nuove erogazioni, il livello complessivo dei nuovi finanziamenti concessi tra gennaio e giugno 2012 è pari a 446 milioni di euro, con riferimento alle abitazioni, un dato in calo del 29% rispetto al primo semestre 2011.

Il 2011 si era a sua volta concluso con una riduzione dei nuovi finanziamenti del 6,7% rispetto al 2010.

Positivo invece il dato del 1° semestre rispetto alle nuove erogazioni non residenziali: +29,5% sul 1° semestre 2011 per un valore di 45 milioni di euro. Va osservato come tale risultato arrivi dopo un 2011 in cui le erogazioni sono crollate da 219 a 85 milioni, il livello più basso mai raggiunto.

Resta negativa la dinamica recente relativa ai finanziamenti concessi per investimenti in abitazioni: -4,8% rispetto al giugno 2011.

Le imprese

Gli ultimi dati sulla nati-mortalità delle imprese mostrano con chiarezza il processo di riduzione dell'offerta in corso nel 2012: -1,1% nel primo e -1,8% nel secondo trimestre sul totale delle imprese.

Più marcata la contrazione nell'artigianato: rispettivamente -2,8% e -3%.

Per effetto di questi cali ininterrotti il numero delle imprese attive in Sardegna scende sotto le 22.000 ovvero 21.990 alla fine del secondo trimestre 2012.

L'occupazione

Continuano progressivamente a ridursi gli occupati nel settore.

E' il 2009 l'anno d'inversione di tendenza -2%, del 7,5% nel 2010 e del 5,4% nel 2011.
Tendenza che prosegue nel 1° e nel 2° trimestre 2012: rispettivamente -19,7% e -11,8%.

Gli occupati nel settore sono oramai scesi sotto le 50 mila unità, 46.100 contro i più di 62 mila del 2008.

Cassa integrazione guadagni

Nei primi nove mesi del 2012 risultano autorizzate oltre 4,5 milioni di ore di CIG, tra quelle ordinarie e straordinarie e quelle in deroga, per tutto il settore edile.

Rispetto al 2011 si tratta di un incremento del 66%, che ha determinato un balzo complessivo del ricorso all'ammortizzatore sociale del 313% dal 2007.

L'analisi

«Le stime per il 2012 – dichiarano Francesco Porcu e Mauro Zanda, rispettivamente segretario regionale CNA e presidente regionale di CNA Costruzioni – ci parlano di un comparto oramai avvitato in una spirale recessiva senza fine. Investimenti e valore della produzione perdono un ulteriore 8%.

Questo risultato - dichiarano i vertici della CNA - tiene conto della difficile ripetibilità nel 2012 del successo registrato lo scorso anno dagli investimenti in impianti di energia da fonti rinnovabili, ma soprattutto del progressivo peggioramento delle condizioni di contesto segnato da una significativa riduzione del reddito disponibile delle famiglie e dai tagli alle risorse pubbliche, confermate nelle negative dinamiche del mercato del credito, del lavoro e delle compravendite immobiliari.

Allo stato – dichiarano Porcu e Zanda – non si intravede alcuna inversione di tendenza. Al contrario, le misure del Governo nazionale, dal ddl di stabilità all'ulteriore irrigidimento del patto di stabilità che impedisce la naturale trasformazione degli impegni in pagamenti, manterranno il settore nello stato di coma profondo in cui si trova.

Suona beffarda inoltre – proseguono Porcu e Zanda – l'esclusione allo stato dei lavori pubblici dal recepimento della direttiva europea che, a partire dal 1° gennaio 2013, impone al committente pubblico di saldare i pagamenti entro un massimo di 60 giorni. Così come, a distanza di un anno, nessun risultato concreto è stato acquisito dalle migliaia di imprese che attendono di essere pagate dalla P.A.; si è ancora in attesa di un decreto attuativo che consenta alle imprese di ottenere il DURC, in presenza di crediti vantati nei confronti della P.A., per un importo almeno pari agli oneri contributivi accertati e non ancora versati.