



Nota stampa del 27 maggio 2011

Il mercato delle costruzioni nella Provincia Ogliastro

Rapporto annuale 2010 e Stime previsionali 2011

2010 da incubo: -42% il volume d'affari sul 2009

Male gli investimenti in abitazioni -16%, crolla il non residenziale privato -78%

In caduta libera -20% le opere infrastrutturali e la produzione residenziale, -31% le volumetrie e -16% le nuove abitazioni ultimate

Nell'ultimo biennio occupazione ridotta del 36%: persi 900 posti di lavoro

2011 all'insegna di una leggera ripresa +4,5%, ma la crisi non è finita

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

Il primo rapporto CNA Costruzioni Sardegna sul mercato delle costruzioni dell'Ogliastro restituisce un'immagine a tinte cupe dell'andamento del settore nella provincia: stime fortemente in diminuzione e di pesante segno negativo per i principali indicatori quali investimenti e valore della produzione per segmenti tipologici, appalti di opere pubbliche, produzione edilizia e occupazione.

Popolazione in calo e famiglie in crescita

Risultato ambivalente sulle dinamiche demografiche, che costituiscono elemento di rilevanza per l'andamento del mercato residenziale incidendo sulla configurazione e i tratti quantitativi e qualitativi della domanda abitativa primaria, in chiave retrospettiva e di scenario evolutivo: popolazione in calo, famiglie in crescita.

Tra il censimento 2001 e le risultanze anagrafiche 2009, la popolazione della provincia è diminuita dello 0,7%, attestandosi su 58.006 abitanti. Calo in controtendenza rispetto alle dinamiche generali, che nella media regionale hanno segnato una crescita demografica del 2,5%, contro il 5,9% della media italiana, ma che non sorprendono: l'Ogliastro, con un PIL pro capite del 64,5% della media nazionale, è risultata la 96esima Provincia su 107.



Al calo demografico corrisponde però una forte crescita del numero delle famiglie (+11%) che definisce in maniera abbastanza precisa i contorni delle dinamiche del mercato residenziale. Crescita alimentata da due fattori principali: l'immigrazione dall'estero e l'evoluzione della struttura per età della popolazione, con il raggiungimento dell'età di uscita della famiglia di origine per formarne una propria, da parte del folto contingente dei nati durante il baby boom degli anni '60 – 270/290 famiglie anno.

Investimenti e valore della produzione – Un 2010 da dimenticare

In base alle ultime stime, che per la prima volta si riferiscono alla nuova definizione territoriale delle otto province sarde, il valore della produzione del settore delle costruzioni della provincia Ogliastro è quantificata in 103 milioni di euro, ossia meno del 2% del totale regionale e circa il 16% del valore della provincia di Nuoro, vecchia delimitazione.

I dati disponibili dal 2009 mettono in evidenza con chiarezza l'entità della crisi, se si considera che nel 2009 il peso dell'Ogliastro sul totale della provincia di Nuoro, vecchia delimitazione, era pari al 30%. Il 2010 rappresenta un anno particolarmente drammatico per il settore in provincia, con una perdita della cifra di affari complessiva pari al 45% rispetto al 2009, che pure non era un anno di crescita. I dati disponibili non consentono di ricostruire una dinamica di lungo periodo, ma certo mostrano una crisi generalizzata a tutti i settori di attività.

Nel 2010 tutta la nuova produzione perde il 42% rispetto al 2009, con una intensità maggiore rispetto al trend regionale.

Particolarmente accentuata la dinamica recessiva nei nuovi investimenti abitativi che si riducono del 16%, mentre in provincia di Nuoro, vecchia delimitazione, riprendono leggermente a crescere. Ancora più sensibile il calo degli investimenti non residenziali privati: nel 2010 perdono oltre il 78% sia con riferimento alla nuova produzione che al rinnovo, mentre la flessione delle opere infrastrutturali è del 20%, un tasso negativo omogeneo per nuovo e rinnovo.

2011 in leggera ripresa

Per il 2011 è prevista una leggera ripresa complessiva del 4,5% diffusa a gran parte dei segmenti di mercato. Principale responsabile sarà il comparto delle abitazioni, in particolare le nuove, che risentiranno degli effetti del Piano Casa 2; crescita contenuta per il settore produttivo (+2%); in debole ripresa le opere del Genio Civile che, dopo aver perso un quinto del mercato nel 2010, nell'anno in corso segneranno un +6%. Stagnante la nuova edilizia non residenziale pubblica.



Il peso dei settori

Il mercato provinciale si caratterizza per una maggiore incidenza del rinnovo, mentre nella resa media regionale la quota principale degli investimenti spetta alla nuova produzione.

Nell'Ogliastro lo scorso anno la spesa per investimenti per la manutenzione straordinaria è stata di 44 milioni di euro, pari al 42% degli investimenti. Sommando la spesa per la manutenzione ordinaria si arriva al 60% dell'intero settore.

Anche nel 2011 l'assetto del mercato manterrà le stesse caratteristiche.

Maggiore vocazione per il recupero, che rappresenta il 59% della produzione totale; forte incidenza del comparto abitativo, superiore al 37%; ruolo importante delle infrastrutture, per oltre il 23%.

Il comparto non residenziale si attesta sul 22,5% per effetto del peso, abbastanza modesto, del segmento privato.

La nuova produzione edilizia

Stimato per la prima volta, il peso dell'Ogliastro è intorno al 30% su quello della vecchia delimitazione territoriale.

Nel 2010 risultano ultimate 298 abitazioni, -13,6% sul 2009; in crescita gli ampliamenti, +7%.

La crescita delle nuove abitazioni, soprattutto nel segmento ampliamenti, raggiungerà il 16%

I fabbricati ultimati nel corso del 2010 sono stimati in 50 unità, 29% in meno sul 2009, con 41.000 metri cubi - 31% sul 2009. Negativo anche il 2011 con flessione del 6% nel numero e del 3% nelle volumetrie.

Produzione non residenziale

Nel 2010 sono stati ultimati 26 fabbricati non residenziali, per una volumetria complessiva di quasi 29.000 metri cubi.

La dinamica è tutta negativa e continuerà ad esserlo nell'anno in corso, con 24 fabbricati ultimati per una volumetria inferiore ai 28.000 metri cubi.

Un trend negativo in linea con la crisi degli investimenti non residenziali privati.

Guardando alla struttura del mercato, le volumetrie sono in rapida evoluzione: nel 2011 quelle agricole e industriali peseranno per il 25% ognuna contro il 43,5% di quelle commerciali.



Il mercato delle opere pubbliche

L'Ogliastro assorbe una quota 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 subisce gli effetti della pubblicazione di singole gare d'importo unitario rilevante, in grado da sole di condizionare la dinamica di un piccolo mercato. Negli ultimi 3 anni si osserva un peso che passa da quasi il 40% nel 2008 a poco più del 15% nell'ultimo anno.

Il picco massimo di gare del decennio si raggiunge nel 2008, 120 gare con oltre 117 milioni di euro, contro una media annua di 38 milioni. Nel 2009 una nuova inversione di tendenza, che rappresenta una stabilizzazione del mercato: 100 interventi e una spesa complessiva tra i 25 e i 30 milioni.

I dati del 1° trimestre dell'anno in corso, segnano contrazione nel numero (-40%) ma crescita nel valore (+109,5%). Dato incrementato da una maxi gara di 10,4 milioni per la realizzazione di un impianto di potabilizzazione in località Sa Frisa nel comune di Villagrande Strisaili.

I comuni sono responsabili del 58% della spesa, le Aziende speciali del 22%.

Le gare sono dominate da interventi di piccolo taglio, di importo inferiore a 500 mila euro, che rappresentano nel 2010 il 78% del numero e il 49% del valore.

Anche in provincia si afferma il ricorso a strumenti innovativi per realizzare opere pubbliche (appalto integrato, concessioni, P.P.P.), con un picco nel 2008 che ha prodotto il 79% della spesa complessiva.

Nel biennio 2009-2010 il ruolo di questi mercati è pari al 25% della spesa; nel 1° trimestre 2011 balza di nuovo al 77% per effetto della gara di Villagrande.

L'analisi del mercato delle aggiudicazioni è la cartina tornasole della forte crisi delle opere pubbliche. Il mercato cantierabile è sceso dai 44 interventi del 2002 ai 10 dello scorso anno.

Il ribasso medio è passato dal 13% del 2002 al 20,4% dello scorso anno, livello mantenuto anche nel 1° trimestre 2011. **Si tratta del ribasso percentuale più basso della media nazionale e regionale.**



Il mercato immobiliare

Analizzando i dati sulle compravendite, il mercato immobiliare rappresenta una quota pari al 2-3% del totale regionale e circa il 17% del mercato della vecchia provincia di riferimento.

Il mercato residenziale

Nel 2010 il numero complessivo di transazioni per l'acquisto di abitazioni in provincia è stato pari a 365, -3% sul 2009. Una sostanziale tenuta, considerando che il picco massimo registrato nel 2008 era di 406 transazioni.

Il mercato non residenziale

Trend variabile per le transazioni immobiliari non residenziali, con il picco negativo del 2008: -20%.

Negli ultimi due anni sono i comuni minori a segnare una piccola fase espansiva, mentre a Lanusei e Tortolì viene raggiunto il picco negativo.

I prezzi

Nel secondo semestre 2010, nelle aree centrali dei capoluoghi, il prezzo più basso rilevato è di poco inferiore a 850 euro/mq, mentre la quotazione massima si attesta a quasi 2000 euro/mq. Rispetto al 2009 si nota una stabilizzazione delle quotazioni minime e un incremento di quelle massime. Stabili le quotazioni nelle zone semicentrali e periferiche dei due capoluoghi di provincia.

L'osservazione delle quotazioni delle abitazioni mostra un trend abbastanza allineato a quello degli acquisti. Il livello dei prezzi degli immobili in affitto si colloca sui 3 euro/mq al mese (poco più di 4 euro/mq al mese nei comuni capoluogo).

Il credito

A settembre 2010 l'ammontare complessivo dei mutui con scadenza superiore a 12 mesi, destinati all'acquisto di immobili, ha raggiunto i 32,5 milioni di euro, di cui la quota principale, pari al 68%, si riferisce alle abitazioni (22,2 milioni), mentre i restanti 10,3 milioni sono destinati all'acquisto di immobili non residenziali.

Le nuove erogazioni concesse nel terzo trimestre 2010 ammontano ad 1 milione di euro per l'acquisto di abitazioni e a 26 mila euro per altri immobili, quantità in flessione rispetto ai tre trimestri precedenti, soprattutto al 2° trimestre 2010 (4,4 milioni erogati per finanziare l'acquisto di abitazioni e 5,2 milioni per altri immobili).



Il mercato del lavoro

Il mercato del lavoro in Ogliastro registra tra le maggiori difficoltà dell'intero panorama regionale.

Il tasso di disoccupazione complessivo è pari al 17% nel 2010, in aumento di 5 punti percentuali dal 2008 e di oltre 4 punti 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 i 25 e i 34 anni, attestato lo scorso anno sul 24% (20,6% la media regionale).

La crisi occupazionale riguarda con forza il settore delle costruzioni, che dal 2009 si contrae del 29% in 2 anni, molto più fortemente che in altri settori economici (-9,1% tra il 2008-2009).

La componente occupazione che sta soffrendo la crisi è quella del lavoro dipendente, che dopo aver perso 500 addetti nel 2009 (si parla di un piccolo mercato fatto di 2.500 occupati complessivi) ne ha aggiunto altri 400 lo scorso anno.