



Nota Stampa del 27 aprile 2012

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Rapporto annuale 2011 e stime previsionali 2012

E' ancora crisi: -6,5% gli investimenti e -5,8% volume affari nel 2011

*In caduta libera la produzione edilizia: -19,3% il residenziale e -27% il non residenziale
Male compravendite -6,9% e infrastrutture -12%*

E' atteso un 2012 di stagnazione: -1,1% - Non si recupereranno posti di lavoro

*Disatteso l'impegno in Finanziaria sulle opere immediatamente cantierabili
Il Governo regionale promuova una politica industriale per il settore*

*In crisi di quantità il motore tradizionale delle nuove costruzioni, occorre sostenere
politiche ed investimenti nel riuso e nella riqualificazione del costruito*

Le nuove stime sul valore della produzione in regione amplificano ulteriormente l'entità della crisi in atto: nel 2011 il settore sconta ancora un risultato negativo dell'ordine del 6%, a rappresentare così il sesto anno consecutivo di una contrazione che è stata superiore in media al 7% annuo fino al 2010.

Il 2011 è stato ancora un anno di riduzione degli investimenti (-6,5%), che hanno riguardato principalmente la componente del nuovo (-10%).

L'attività di manutenzione straordinaria ha mostrato una flessione più contenuta (-2,5%), e motivo di una modesta ripresa con riferimento al mercato delle abitazioni.

Crescono solo gli investimenti in rinnovo +1,7% a fronte di un ulteriore calo in tutti gli altri mercati. Un dato su cui gioca un ruolo il processo di riqualificazione energetica degli edifici e in generale una tendenza a rammodernare le abitazioni in cui si risiede, stante un mercato delle compravendite ancora in profonda crisi.

In calo invece la manutenzione ordinaria (-2,6%).

Le prime stime per il 2012 indicano che se la fase più acuta della crisi è alle spalle, è ancora presto per parlare di una nuova fase espansiva. Il settore perderà un ulteriore 1,1%.

I livelli complessivi della produzione, il cui valore sarà di poco superiore a 4,7 miliardi, rimarranno ancorati alla capacità di spesa complessiva dell'ultimo biennio, con alcune variabili interne. Le aspettative di tenuta sono legate in particolare agli effetti del Piano Casa 2, se la P.A., ai diversi livelli, saprà dare risposte alle migliaia di richieste arrivate ai comuni. Se così sarà, le quantità destinate a nuovi investimenti aumenteranno del 6,7% mentre l'attività del rinnovo calerà del 7,8% a determinare un complessivo -0,7% per tutto il comparto residenziale.

Continua il ciclo negativo del non residenziale. I nuovi investimenti privati perderanno l'1,5%. Più netto il risultato di forte e perdurante crisi delle opere pubbliche che nel 2012 registreranno l'ottavo calo consecutivo, per raggiungere il livello di 1,3 miliardi ovvero il 32% in meno rispetto al 2004.

I mercati provinciali

Il risultato per il 2011 delinea uno scenario di crisi abbastanza diffusa a tutte le province, ad eccezione di Olbia-Tempio, Ogliastra e Oristano, sebbene si osservi come per tutte e tre il precedente anno era stato di flessione del mercato. Tassi negativi dell'ordine del 17/20% si stimano per Sassari, Nuoro, Medio-Campidano e Carbonia-Iglesias, tutte in negativo anche nel 2010, ad eccezione di Nuoro. Cagliari mostra una flessione solo più modesta rispetto alle altre province (11,5%).

Nel 2012 Cagliari (-2,3%) è quella che insieme a Olbia-Tempio (-11,7%) e su misura minore all'Ogliastra (-2,5%), determinerà la fase di stagnazione del mercato regionale, annullando la ripresa prevista a Sassari in primo luogo (+7,5%) e poi a Oristano (5,6%), Carbonia-Iglesias (3,6%) e Nuoro (2%); stabile il Medio-Campidano.

La nuova produzione edilizia

Produzione residenziale

Il 2011 conferma la profonda crisi di questo segmento di mercato.

Le nuove abitazioni subiscono infatti un nuovo pesante calo (-19,3%) e i nuovi volumi ultimati si riducono ancora del 27,2%.

Il 2011 è il terzo anno consecutivo di flessione dei vari indicatori della nuova produzione che, alla fine del 2011, hanno perso quasi il 60% rispetto ai livelli del 2008.

Alla fine del 2012 le abitazioni ultimate sono il 43% in meno di quelle ultimate nel 2005, e il 56% in meno rispetto al picco espansivo del 2008. Allo stesso modo i volumi ultimati saranno il 58% in meno rispetto al 2006.

Che la crisi sia diffusa a tutte le forme insediative emerge con chiarezza osservando volumi pressoché dimezzati in sette anni per tutte le tipologie di fabbricati. Particolarmente 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 negativi superiori al 20% a Sassari e Oristano e prossimi al 10% a Nuoro e nel Medio-Campidano.

Produzione non residenziale

Nel 2011 i nuovi fabbricati ultimati sono stimati in meno di 600 unità, per una volumetria complessiva pari a poco più di 1,3 milioni di mc, cifre che rappresentano un calo del 27% e del 19% rispetto ai nuovi fabbricati e ai relativi volumi ultimati nel 2010.

Nel 2012 si scenderà ancora. Verranno realizzati meno di 500 fabbricati, per 1,3 milioni di mc; erano 6 milioni nel 2003; la contrazione rispetto ad allora è del 78%.

Bandi opere pubbliche

Il risultato della seconda metà dello scorso anno, ha determinato una parziale inversione di tendenza per il mercato regionale delle opere pubbliche, sempre più caratterizzato dalla pubblicazione di bandi per singole gare di importo rilevante che si accompagna ad un numero di gare promosse in continua riduzione, oltre che ad una diffusa carenza di risorse pubbliche che ne condiziona l'effettiva realizzazione.

Nel 2011 sono stati promossi 1.356 bandi, pari ad una spesa complessiva di 975 milioni di euro, rappresentano una flessione nel numero (-12%) a fronte di una crescita del 6,7% del valore, con un importo medio che si attesta sui 780.000 euro.

Riducono il numero delle gare promosse i comuni (-8,9%), ma cresce l'importo mandato in gara (+6,7%).

Le province confermano lo stesso numero di opere appaltate nel 2010 (88) ma aumentano sensibilmente le spese da 44 milioni a quasi 74. Male le Aziende speciale che passano da 394 a 106 milioni.

La flessione del mercato nel 2011 è assai generalizzata alle varie tipologie dimensionali, unica eccezione per le opere oltre 15 milioni: sotto tale soglia il numero degli appalti si riduce del 25% da oltre 1.400 a 1.225.

Prosegue ancora l'affermazione dei nuovi mercati: nel 2011 la dinamica di tutti gli strumenti per realizzare opere pubbliche con il coinvolgimento di uno strumento innovativo è tutta positiva +16% il numero e +60% a fronte di un mercato tradizionale che perde il 17 e il 26%, rispetto a numeri e importi in gara nel 2010. Il ruolo dei nuovi mercati raggiunge nell'anno in corso il picco massimo, ovvero il 57% della spesa complessiva per opere pubbliche, 560 milioni su 975. Dei 560 milioni complessivi relativi agli strumenti innovativi, 457 riguardano l'appalto integrato e 83 milioni nel partenariato pubblico privato.

Nel mercato delle gare Nuoro perde il 43%, Cagliari e Iglesias il 20%, Sassari e Ogliastra circa il 10%.

Il mercato immobiliare

Nel 2011 il fatturato complessivo del mercato immobiliare regionale ammonta a meno di 2 miliardi di euro, di cui l'86% proveniente dal settore residenziale e il 14% dal non residenziali.

Il residenziale

Il 2011 è il quinto anno consecutivo di riduzione del numero delle compravendite di abitazioni (-6,9%), scese da quasi 15.800 a 14.693. A partire dal 2008, dopo un triennio in cui il numero delle transazioni si attestava intorno alle 20.000 unità, è iniziata la fase discendente.

Riduzione più marcata negli ultimi anni dei comuni minori rispetto ai comuni capoluoghi: -34,1% rispetto al -27%.

Il non residenziale

Come per il mercato residenziale le transazioni non residenziali consolidano il trend negativo in atto: nel 2011 si ridimensionano gli scambi nell'ordine del 14%,(da 1.319 a 1.201); la media nazionale è del 2,9%

Rispetto al 2007 la riduzione è del 43%.

Calo in tutti i settori: l'amministrativo ha ceduto il 18%, il commerciale l'11%, il comparto produttivo perde il 21,6%.

Il mercato del credito

L'ultimo dato disponibile, riferito al mese di settembre 2011, indica un volume complessivo dei finanziamenti concessi per l'acquisto immobiliare in regione pari a 7,1 miliardi, di cui 6,1 miliardi riferiti ad abitazioni e poco più di 1 miliardo all'acquisto di altre tipologie di immobili.

Si osserva una crescita per l'acquisto di abitazioni +5,6%, grazie all'incremento della domanda da parte delle famiglie (+6,7%), a fronte di una riduzione del 14,8% di quelle espresse da altri soggetti.

Negativo invece il bilancio per il settore non residenziale che mostra un calo dell'8,8% nell'ultimo anno.

Se si guarda al flusso di nuove erogazioni, il livello complessivo dei nuovi finanziamenti concessi tra gennaio e settembre 2011, è pari a 839 milioni di euro con riferimento alle abitazione, +11,8% rispetto ai primi nove mesi del 2010.

Negativo il risultato per quanto attiene le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali che hanno superato di poco i 53 milioni, -71,6% nei primi mesi del 2010.

Completa l'analisi del credito quella riferita a consistenza ed erogazioni dei finanziamenti di investimenti nel settore delle costruzioni, riferiti alla nuova costruzioni. A settembre 2011 il volume

complessivo dei finanziamenti concessi per investimenti nel settore delle costruzioni è pari a 4,25 miliardi di euro di cui il 63% ovvero 2,7 miliardi riferiti ad abitazioni, il 35% (1,5 miliardi) a fabbricati non residenziali e una quota di poco inferiore al 2% (75,6 milioni) riferita a opere infrastrutturali. Diversamente per l'acquisto di abitazioni, qui la dinamica è negativa con una riduzione del 5,7% rispetto a settembre 2010 e del 2,7% rispetto a giugno 2011.

Le imprese

I dati relativi all'ultimo trimestre 2011, confermano e amplificano la fase di difficoltà per il settore delle costruzioni regionale, che dopo aver smesso di crescere è entrato in una fase recessiva caratterizzata da un progressivo ridimensionamento del numero delle imprese attive.

Nel 2011 si riducono dell'1,1% rispetto al 2010. 22.314 imprese, circa 200 unità in meno rispetto al 2009. Nell'ultimo triennio le iscrizioni hanno perso oltre il 40%; nel 3° e 4° trimestre 2011 la contrazione è rispettivamente del 13,5% e del 19,5%. Più marcata la contrazione nel settore dell'artigianato -2% nel 2011.

L'occupazione

I dati relativi al 2011 mostrano un mercato del lavoro che risente con forza della crisi in atto.

Il 2010 ha segnato la terza riduzione consecutiva del numero di occupati nel settore, che, dopo aver perso più del 7% nel 2009, e ancora quasi il 2% nel 2009, nel 2010 si è ridotto del 7,5%, e ha continuato a scendere nei primi due trimestri 2011 (-2,1% e -8,1%) con un live rimbalzo nel terzo trimestre.

Nell'ultimo anno i posti persi risultano essere circa 13.000.

Condizione di precarietà confermata dai dati sulla CIG.

Nel 2011 risultano autorizzate per il settore edile oltre 3,7 milioni di ore di CIG, tra quelle ordinarie, straordinarie e quelle in deroga. Rispetto al 2010 si tratta di una crescita del 39%, che sale al 48% se riferita all'edilizia in senso stretto. In particolare il regime in deroga (da 626 mila a 573 mila ore).

Cresce anche il regime in deroga per il settore artigianale dell'installazioni impianti in edilizia, con un numero di ore da 234 mila a oltre 907 mila.

L'analisi

L'evoluzione in corso – dichiarano Francesco Porcu e Mauro Zanda, segretario regionale CNA e presidente di CNA Costruzioni – disegna una nuova configurazione del mercato:

- il motore tradizionale delle nuove costruzioni (residenziali, non residenziali e opere del genio civile) è in profonda crisi di quantità;
- il segmento della riqualificazione cresce a tassi interessanti anche perché una parte della domanda, invece di guardare al nuovo, "mette a nuovo il vecchio". Questo si deve anche all'età del patrimonio edilizio che necessita sempre più di manutenzione;

-
- ma è il tema dell'energia applicato all'edilizia che diventerà il vero motore del mercato di domani. Risparmio energetico, gli impianti per le fonti di energie rinnovabili cresceranno di dimensioni e peso.

E' intorno a questa nuova prospettiva, che disegna scenari inediti, che occorre ripensare ad aggiornare una nuova politica industriale per il settore se si vuole preservare un patrimonio rappresentato da decine di migliaia di maestranze qualificate e da oltre 20.000 imprese.

Occorre rilanciare il tema della riqualificazione, del riuso, del risparmio energetico, delle energie rinnovabili.

Basta guardare al patrimonio edilizio esistente per capire quali straordinarie possibilità di lavoro offre.

Su 465.000 edifici esistenti in Sardegna, circa 160.000 sono stati costruiti prima del 1961, ben 100.000 sono in cattivo stato di conservazione.

Purtroppo su questi temi il Governo regionale è inerte.

Risulta disatteso l'impegno assunto con le parti sociali di :

- destinare nell'annualità in corso 100 milioni di euro aggiuntivi da impiegare in opere immediatamente cantierabili, che avrebbero assicurato una spinta alla ripresa economica;
- Avviare un processo di efficientamento della P.A. regionale;
- Ridurre progressivamente i crediti vantati dalle le imprese;
- Costituire una centrale unica di accreditamento;
- Costituire una centrale unica di pagamento;