

Nota Stampa del 22 aprile 2014

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Rapporto annuale 2013 e stime previsionali 2014

Edilizia in panne: nel 2013 ancora giù investimenti -3,6% e volumi d'affari -2,5%

*Si riduce ancora la produzione edilizia -12,8%, l'occupazione -10,3% e le imprese -3,4%
Dal 2009 sono scomparse 1.900 imprese artigiane*

Male le compravendite: -7,3% le abitazioni e -17,4% gli altri immobili

Credito bloccato: -46,1% i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni e -80,2% i finanziamenti per le costruzioni di abitazioni

I bandi di gara perdono il 26% nel numero e il 46% del valore

2014 all'insegna della stagnazione: +0,5%

Porcu e Sarais: si impegni 1/3 dei Fondi europei 2014-2020 per lanciare un vero e proprio new deal sardo che apra un nuovo ciclo edilizio ecosostenibile all'insegna del riuso, della qualificazione, dell'efficientamento energetico, del risanamento idrogeologico, del ripristino e delle bonifiche ambientali e della messa in sicurezza del territorio.

L'ultimo aggiornamento dei principali indicatori congiunturali descrive un settore delle costruzioni ancora nel pieno della crisi. Occupazione, imprese, produzione edilizia, mercato immobiliare e del credito mostrano tutti un segno negativo anche nel 2013, un anno che, per gran parte degli indicatori, amplifica la forte fase recessiva osservata nel 2012.

Gli occupati nel settore costruzioni, già ridotti del 16% tra il 2010 e il 2012, calano del 10% nel 2013. Le imprese, da fonte camerale, del 3,4%, peggiorando il risultato del 2012.

Indicatori congiunturali sul mercato delle costruzioni in regione

	SARDEGNA		
	2011/2010	2012/2011	2013*/2012
Occupati costruzioni Istat	-5,4	-10,7	-10,3
Imprese Movimprese	-1,1	-1,8	-3,4
Erogazioni all'acquisto di abitazioni	-6,7	-33,5	-46,1
Erogazioni all'acquisto di altri immobili	-61,4	-19,4	-35,4
Erogazioni per la costruzione di abitazioni	-42,3	77,1	-80,2
Erogazioni per la costruzione di altri immobili	-32,3	-16,2	-64,5
Compravendite abitazioni	-6,7	-23,1	-7,3
Compravendite altri immobili	-14,2	-18,8	-17,4
OOPP (importi)	23,4	39,3	-47,3

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su fonti varie

* Per occupazione (Istat) e credito (Banca d'Italia) dati riferiti al periodo gennaio-settembre 2013; per le imprese (Movimprese) dati riferiti al 2013; per il mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate - OMI) stima sulla base del risultato del primo semestre 2013

Assai più drammatica la dinamica relativa al credito, che mostra un evidente peggioramento del trend già negativo per gran parte degli indicatori. Torna in forte recessione anche il mercato dei bandi di gara di opere pubbliche, coinvolgendo nel 2013 anche il segmento dei nuovi mercati.

E' quanto dichiarano Francesco Porcu e Vladimiro Sarais, rispettivamente segretario regionale Cna e vicepresidente regionale di Cna Costruzioni, nel presentare a Cagliari il Rapporto annuale 2013 e le stime previsionali per il 2014 sul mercato delle costruzioni.

Rispetto alla precedente stima – dichiarano i vertici CNA – i dati a consuntivo per il 2013 trovano sostanziale conferma. L'anno si è chiuso con una flessione del 2,6%, attestando il volume d'affari del settore a 4,981 miliardi che, sommati al valore degli investimenti in impianti per "energie pulite", ma riferiti solo a quelli fotovoltaici, arriva a 5,2 miliardi di euro, di cui 4 miliardi destinati a investimenti, ovvero poco più del 74% della produzione complessiva, 954 milioni finanziano interventi di manutenzione ordinaria (18% del totale) e 219 milioni si riferiscono al settore degli impianti fotovoltaici (4% del totale).

Un valore modesto, ma che nel 2012, riferito a tutte le forme di energie rinnovabili, era pari a 910 milioni, ovvero il 15% del mercato. Considerando poi la stagnazione stimata per il 2014, alla fine dell'anno in corso il mercato delle costruzioni sardo avrà perso più del 40% rispetto al biennio 2004-2005.

Gli investimenti in fabbricati non residenziali hanno perso quasi il 50% dal 2003. La componente infrastrutturale più del 47% dal 2004. Assai importante la flessione degli investimenti residenziali – 38% rispetto al 2006, percentuale che sale al 56% con riferimento alla nuova produzione.

Le proposte

Siamo di fronte – dichiarano i vertici CNA – ad una prospettiva di lunga stagnazione del mercato; la ripresa, se arriverà, sarà debole e incapace di riassorbire le migliaia di posti di lavoro persi in questi anni.

Occorre una terapia d'urto che inneschi il rilancio dell'economia isolana tutta. Alla mano pubblica sostenere la domanda. Non si può affermare che manchino le risorse, come dimostrano gli 800 milioni di euro dei fondi strutturali ancora non spesi.

Proponiamo – dichiarano Porcu e Sarais – che 1/3 dei fondi europei 2014-2020 venga utilizzato per lanciare un new deal sardo che apra un nuovo ciclo edilizio ecosostenibile, all'insegna del riuso, della riqualificazione, dell'efficientamento energetico, del risanamento idrogeologico, di ripristino e della bonifica ambientale, della manutenzione e della messa in sicurezza del territorio.

Nel 2014 mercato fermo: è stagnazione

Il 2014 sarà un anno di transizione, con un livello della produzione che rimane fermo sugli stessi livelli del 2013, con una riduzione ancora importante per i nuovi investimenti edilizi. In particolare i nuovi investimenti residenziali continueranno a ridursi, del 2%, anche a motivo di un progressivo ridimensionamento del Piano Casa 2, in particolare del secondo scaduto novembre 2012. Per quelli non residenziali privati il calo previsto è quasi del 9%, assumendo che le volumetrie autorizzate nel 2012 saranno realizzate nell'arco di due anni.

Unico segnale positivo arriva, come detto, dalle nuove opere pubbliche, che dovrebbero consolidare la ripresa innescata nel 2013, passando dal +1,5% ad un +8% a condizione che le gare bandite tra la fine del 2011 e il 2012 seguano l'iter previsto e se effettivamente saranno sbloccati i pagamenti arretrati alle imprese da parte della pubblica amministrazione.

Continuerà inoltre a crescere il rinnovo, in particolare quello residenziale, che continuerà ad essere sostenuto dagli incentivi, e soprattutto quello legato al non residenziale pubblico (vedi Piano edilizia scolastica ancor più se irrobustito da risorse della mano pubblica).

I mercati provinciali

Sassari è la prima provincia che mostra segni di stabilizzazione nel 2013, +0,3%, dopo il biennio 2010-2011, in cui il mercato si è ridotto di un quarto, -25%.

Nel 2014 leggera ripresa, +0,6%, trainata dalle opere stradali, situazione simile a Nuoro, stabile nel 2013 e +0,2% nel 2014.

Cagliari -4,1% e +0,5% quest'anno, in analogia con Oristano.

-1,7% Olbia-Tempio, nel 2014 in positivo +1,9%.

Medio Campidano e Carbonia-Iglesias con percentuali negative nel 2013 e nel 2014.

La nuova produzione edilizia

In base alle nuove stime per il 2013 le volumetrie complessive si ridurranno ancora, scendendo sotto i 4 milioni di mc, -12,8% sul 2012, raggiungendo così il livello minimo di tutta la storia recente della produzione edilizia. Ma non sarà ancora il livello più basso: le prime stime per il 2014 sono infatti all'insegna di una ulteriore riduzione, più pesante per il settore non residenziale, ma forte anche per le abitazioni.

Produzione residenziale

Nel 2013 il 43% della volumetria totale si riferisce al comparto residenziale. E' questo il primo risultato importante, se si considera che nel 2009 tale quota era superiore al 60%. Ai circa 1,6 milioni di mc ultimati nel 2013, corrispondono 6.500 abitazioni, quantità che continuano oramai ininterrottamente a ridursi dal 2009. E che si ridurranno ancora nel 2014, quando verrà raggiunto il livello minimo, ovvero poco più di 6.200 abitazioni ultimate e meno di 1,6 milioni di mc.

Tra il 2008 e il 2013 le abitazioni hanno perso il 57% (da più di 15 mila a poco meno di 6.500), scenderanno ancora alla fine del 2014 (-4,8%, ovvero 6.200 abitazioni).

Produzione non residenziale

Per il settore residenziale il 2013 segna un brusco calo delle volumetrie ultimate, -15,3%, a circa 2,1 milioni di mc, che scenderanno ancora nel 2014, -9,7%.

Se confermate le previsioni per il 2014, si tratta di un mercato inferiore al 66% rispetto all'anno di massima espansione, il 2003, quando venivano ultimati 5,8 milioni di mc.

Opere pubbliche

Il dato consuntivo per il 2013 porta il mercato regionale delle opere pubbliche ai minimi storici degli ultimi 12 anni. Con poco più di 1.100 gare promosse e con valore complessivo mandato in gara pari a 764 milioni, il mercato segna una flessione rispettivamente del 26% e del 47% rispetto al 2012.

Nel 2013 il mercato si è ridotto per effetto di una fortissima frenata dell'attività delle imprese a capitale pubblico, che hanno ridotto di più del 70% l'impegno economico e degli enti territoriali, -20%. I comuni riducono il numero delle gare promosse da più di 1.200 a meno di 900 (-28%).

Contrazione generalizzata in tutte le province con la Gallura che perde l'85% in termini di importo, 60% Cagliari, 40% Nuoro.

Ancora forte l'incidenza delle nuove forme di affidamento dei lavori che, per la loro complessità (partenariato pubblico privato, appalto integrato, contraente generale, concessioni) non sono fruibili dal

sistema delle imprese isolate e che nel 2013 hanno rappresentato il 57% dell'importo totale delle opere messe in gara: 442 milioni su 764 in totale.

Il mercato immobiliare

Il mercato residenziale

Si stima che nel 2013 le transazioni di abitazioni effettuate siano state pari a 10.500. Si tratta di un calo del 7% rispetto al 2012. L'entità della riduzione risulta abbastanza equilibrata a livello di aree urbane, ovvero il 6,8% nei comuni capoluogo e -7,4% nei comuni minori.

Prezzi secondo le rilevazioni del 2° semestre 2013 ancora in flessione in gran parte delle province.

Il mercato non residenziale

Le stime per il 2013 delineano un quadro ancora più cupo rispetto al residenziale, che segnerà una pesante riduzione del numero delle compravendite di immobili con finalità commerciali, produttive o amministrative. In regione se ne stimano poco più di 800, con una riduzione pari al 17%. Particolarmente penalizzati i comuni capoluogo, dove il calo sfiora il 30% a fronte di una riduzione del 10% nei comuni minori. Nell'ultimo anno il mercato si è ridotto del 62% rispetto al 2007.

Analisi del mercato del credito

Il credito nell'acquisto immobiliare

A settembre 2013 l'ammontare complessivo dei finanziamenti concessi per l'acquisto immobiliare in regione è pari a 6,8 miliardi, in calo del 2,6% rispetto ai 7 miliardi osservati a settembre 2012.

In particolare per l'acquisto di abitazioni, a dimostrazione della stretta creditizia che soffoca il settore, tra gennaio e settembre 2013 sono stati erogati appena 287 milioni, ovvero il 46% in meno rispetto al 2012. Per il finanziamento di immobili non residenziali la contrazione sul corrispondente periodo del 2012 è stata del 35%, attestandosi sui 35 miliardi di euro, passando dai 266 milioni del 2007 agli 85 del 2011 fino ai 68 del 2012.

Il credito per investimenti

Il credito agli investimenti per erogazione di mutui oltre il breve termine, nel periodo gennaio/settembre 2013, sul corrispondente periodo del 2012, si è ridotto per le abitazioni dell'80,2%, per i fabbricati non residenziali del 61,2%, per le opere infrastrutturali e del Genio civile del 91,1%.

Le imprese e l'occupazione

Continua la riduzione dell'offerta in atto dal 2010 con una tendenza che non mostra segnali di miglioramento.

Il dato delle nuove iscrizioni è fortemente negativo, -19%. Cresce anche il numero delle cessate, sebbene ad un ritmo più modesto. Tutto ciò determina un saldo complessivo di 21.158 imprese attive, -3,4% in meno rispetto al 2012.

Più accentuata la perdita nella componente artigiana che nel 2013 perde un ulteriore 4,4%, scendendo sotto le 15.000 unità. Dal 2009 sono circa 1.900 le imprese cessate.

I dati riguardanti il mercato del lavoro parlano di un settore che nel 2013 ha perso un altro 10% di occupati, complessivamente dal 2008 si sono persi più di 20 mila posti di lavoro, ovvero il 34% dell'offerta.