

Nota Stampa del 6 settembre 2013

Il Mercato delle costruzioni in Sardegna 12° Rapporto semestrale Andamento congiunturale e stime previsionali 2013

Si allontana la ripresa: nel 2013 è ancora crisi, giù investimenti (-3,5%) e volume d'affari (-2,5%)

In caduta libera gli investimenti in abitazioni (-7,1%) e non residenziali (-7,8%)

***Immobiliare in profondo rosso:
-23% le compravendite di abitazioni e -18% quelle commerciali***

***Bandi di gara di opere pubbliche:
nei primi sei mesi del 2013 -25% nel numero e -40% nel valore***

***È ancora allarme credito: nel 1° trimestre 2013 -65% i mutui concessi per acquisti abitazioni
e -88% i finanziamenti per le nuove costruzioni***

***Occupazione: negli ultimi 4 anni persi 25 mila posti di lavoro
e cancellate 1.600 imprese artigiane***

***Dal governo nazionale ancora timidi ma incoraggianti segnali di attenzione al settore
Inazione e vuoto assoluto da parte del governo regionale***

*“Il quadro che emerge dall’analisi dei principali indicatori congiunturali è ancora di straordinaria difficoltà per il settore delle costruzioni isolano: occupazione, imprese e mercato immobiliare nostrano, registrano tutti un segno negativo anche nel primo semestre dell’anno. In base all’indagine sulle forze lavoro Istat, gli occupati nel settore delle costruzioni, già in calo del 16% tra il 2010 e il 2012, calano quasi del 14% nel primo trimestre 2013. Le imprese di fonte camerale diminuiscono del 2,1%, peggiorando il risultato del 2012. Sul fronte del mercato immobiliare il trend è assai più drammatico con un crollo nel 2012 del 23% per quanto riguarda le abitazioni e del 19% con riferimento agli immobili non residenziali. Completamente negativa anche la dinamica del credito nel 1° trimestre. Torna infine in forte recessione anche il mercato dei bandi di opere pubbliche, coinvolgendo nel primo semestre 2013 anche il segmento dei nuovi mercati”. Lo dichiarano **Francesco Porcu e Mauro Zanda**, rispettivamente segretario regionale CNA e presidente regionale di CNA Costruzioni, nel presentare a Cagliari il 12° Rapporto annuale della Cna sul Mercato delle Costruzioni in Sardegna.*

“Da tempo – dichiarano Porcu e Zanda – sosteniamo che la fase recessiva si supera solo attraverso politiche pubbliche che rimettano in moto la domanda. Per far questo occorre rilanciare le opere infrastrutturali e soprattutto quelle per la manutenzione del territorio, puntando alla riqualificazione e all’efficientamento energetico del patrimonio edilizio, a partire dalle scuole e dagli edifici pubblici”.

L’associazione artigiana considera ancora troppo timidi i segnali su questo fronte da parte del Governo nazionale, che pure negli ultimi mesi ha varato provvedimenti positivi per il settore: la revisione sull’IMU, con l’eliminazione di quella sull’inventuto; i provvedimenti fiscali su incentivi energetici e a favore delle ristrutturazioni; l’anticipazione negli appalti pubblici, i fondi per sostenere le famiglie per l’acquisto della casa. Preoccupa la stretta creditizia, che in Sardegna è ancora più acuta di quanto si rileva a livello nazionale, come dimostrano i dati del 1° trimestre 2013. **“Al contrario – attaccano Porcu e Zanda - registriamo il vuoto di iniziativa e l’inazione del governo regionale incapace persino di dar conto degli impegni solennemente assunti con le rappresentanze sociali, perché del tutto inattuati in materia di semplificazione e riordino della macchina amministrativa e burocratica (costituzione di una centrale unica di accreditamento- costituzione di una centrale unica di pagamento- costituzione di un osservatorio degli appalti pubblici in raccordo con il sistema delle autonomie locali a valere in particolare sul fondo unico regionale), e un piano straordinario per le opere pubbliche e i piccoli cantieri immediatamente cantierabili”.**

Per la prima volta, l’analisi del settore regionale delle costruzioni tiene in considerazione l’impatto degli impianti energetici da fonti rinnovabili, che nel corso degli ultimi anni ha assunto un ruolo e un peso sempre più importanti nell’ambito della filiera delle costruzioni

Nel 2011 il settore delle rinnovabili, con 1,5 miliardi di euro, ha superato di gran lunga il valore degli investimenti residenziali che tradizionalmente sono il primo mercato di riferimento.

Nel 2012 lo scoppio della bolla speculativa degli incentivi ha fatto crollare il livello degli investimenti nel settore energetico “pulito” a poco meno di 870 milioni.

Il calo della produzione complessiva nel settore delle costruzioni lo scorso anno è stato del 2,5% e diventa del 17% al lordo degli impianti FER. Il volume d’affari del settore nel 2012, al netto degli impianti FER, si è attestato su poco più di 5,1 miliardi di euro, con una riduzione dei nuovi investimenti dell’8% circa.

Nel 2013 è ancora contrazione – 2,5%

Il 2013 sarà ancora un anno difficile per il settore, con un **calo del valore della produzione del 2,5%**. Si attende una ulteriore riduzione per i nuovi investimenti (-4,4%), ma quest’anno si differenzierà dallo scorso per una riduzione anche nel rinnovo (-2,2%), un dato peggiorativo rispetto al 2012 che aveva invece registrato una crescita complessiva di quasi il 2% della manutenzione straordinaria e di quella ordinaria. Per l’anno in corso frena anche l’attività minuta di interventi per la manutenzione corrente del patrimonio esistente, che passa da una crescita del 5% registrata nel 2012 ad un incremento inferiore all’1%.

I nuovi investimenti residenziali continuano a ridursi del 7%, anche a motivo di un ridimensionamento degli effetti del Piano Casa 2, in particolare del secondo provvedimento

scaduto a novembre 2012. Per quelli non residenziali il calo previsto è quasi dell'8%. Unico segnale positivo arriva dalle nuove opere del genio civile per le quali si stima una crescita pari al 2% sia per i nuovi investimenti che per le relative manutenzioni, a condizione che le gare bandite tra la fine del 2011 e il 2012 seguano l'iter previsto e che siano effettivamente sbloccati i pagamenti arretrati alle imprese da parte della P.A.

I mercati provinciali nel 2013

Il risultato degli ultimi 2 anni conclusi delinea uno scenario di crisi diffusa. Sassari, che nell'ultimo biennio ha perso il 30%, nel 2013 potrebbe tornare a crescere del +1,6% grazie all'avvio dei lavori sulla rete infrastrutturale, in particolare stradale; a Nuoro è attesa una debole ripresa +1,9% come in Ogliastra + 1%; timidi segnali positivi, che non trovano riscontro nelle altre aree territoriali. Mercato che si stabilizza nel cagliaritano -0,5%. Male Oristano -6,7%, Olbia-Tempio -7,9% e Medio Campidano -7,6%, chiude con un segno negativo (-3,3%) Carbonia-Iglesias.

La nuova produzione edilizia

Nel 2012 le nuove volumetrie complessive realizzate in Sardegna risultano pari a 4,2 milioni di metri cubi, che corrispondono a una riduzione del 4,5% rispetto al 2011, anno a sua volta chiuso con una contrazione del 13%. **Nel 2013 le volumetrie si ridurranno ancora, scendendo a poco più di 4 milioni di metri cubi (-3.9%) e raggiungendo così il livello minimo di tutta la storia recente.**

Produzione residenziale

Nel 2012 il 44% della volumetria totale si riferisce al comparto residenziale: nel 2009 la quota era superiore al 60%. A circa 1,8 milioni di metri cubi ultimati nel 2012 corrispondono 7.100 abitazioni, quantità in calo rispetto al 2011. Nel 2013 si ridurranno ancora in quanto verrà raggiunto il livello minimo, ovvero 6.500 abitazioni ultimate (-4,5%) e meno di 1,8 milioni di metri cubi. Unico dato positivo per gli ampliamenti, anche questi in frenata -3% dopo la crescita nel 2011 (+28%) e nel 2012 (+12%). Ma si tratta in questo caso di un mercato non in grado di invertire il trend complessivo, che rimane fortemente recessivo anche al lordo degli effetti del Piano Casa 2.

Produzione non residenziale

Nel 2013 si conferma la condizione di stabilizzazione del comparto non residenziale. I volumi non residenziali ultimati in regione vengono stimati in 2,34 milioni di metri cubi, dopo i 2,36 milioni di metri cubi prodotti nel 2012. La tenuta del mercato nel 2012 è da ricondurre al comparto commerciale e turistico. Globalmente rispetto al 2005 la produzione non residenziale si è ridotta del 50% circa.

Bandi di gara opere pubbliche

Le aspettative di ripresa per il settore delle opere pubbliche, maturate alla fine del 2012, non trovano conferma nel risultato del primo semestre 2013: **dopo un 2012 chiuso con una crescita sia numerica che economica, il mercato torna a contrarsi, con una flessione del**

25% del numero e quasi del 40% degli importi di gara. Se confermata nella seconda metà dell'anno, questa dinamica porterebbe i livelli del settore a poco più di 1.000 interventi e poco più di 700 milioni, ovvero il risultato più basso dai primi anni 2000.

Il primo semestre 2013 si è infatti concluso con poco più di 540 bandi di gara censiti per opere pubbliche da realizzare in regione, per un importo a base di gara pari a 382 milioni. Come si scriveva nel precedente rapporto, il risultato era stato gonfiato dalla pubblicazione delle 7 maxi gare Anas sulla Sassari-Olbia.

In un quadro generale che si deteriora sensibilmente tra i committenti, le amministrazioni territoriali riducono del 24% il valore delle opere mandate in gara. Tra queste i comuni si segnalano per -37% (con una flessione da 133 a 84 milioni), la sanità pubblica -55% (da 25 a 11 milioni), ma **è l'Anas a subire la contrazione più forte -99%, passando da 342 a 3 milioni.**

La flessione risulta generalizzata per tutte le tipologie dimensionali, nella fascia sotto il milione di euro il mercato si riduce del 24% nel numero e del 31% nel valore.

I nuovi mercati e il Partenariato pubblico/privato

Nel primo semestre 2013 rallentano anche le gare d'appalto riguardanti i nuovi sistemi di affidamento (-21% nel numero e -50% nel valore). Nonostante ciò, le 118 gare bandite rappresentano il 22% del mercato e i 250 milioni, oltre il 65% della spesa complessiva.

Le aggiudicazioni e i ribassi medi

Cresce del 14% il valore delle gare aggiudicate nel 1° semestre 2013, con il numero dei contratti che rimane sostanzialmente stabile (369 contro il 375 nel semestre 2012). Il ribasso medio nel 1° semestre si attesta al 21,5% (era del 14% nel 2012).

Il mercato immobiliare

Il mercato residenziale

Nel 2012 le compravendite di abitazioni sono state 11.328, ovvero il 23% in meno rispetto al 2011. In doppia cifra la contrazione nei comuni capoluogo (-28%) ma anche nei comuni minori (-20%). Il risultato del 2012 è così il sesto ridimensionamento consecutivo del mercato immobiliare residenziale sardo, passato da oltre 20.000 compravendite nell'anno 2011 e poi a poco più di 11.000 nel 2012.

La crisi è stata pesante in tutte le province. Rispetto al 2006, alla fine del 2012 il mercato ha perso il 62% in provincia di Olbia-Tempio, il 48% a Cagliari, il 45% nel Sulcis e a Sassari, il 40% nel Medio Campidano e Oristano. Ogliastra è la provincia con la contrazione minore: -30%.

Il mercato non residenziale

Anche per il mercato non residenziale il risultato definitivo per il 2012 è all'insegna di una forte riduzione delle transazioni. Ne sono state censite 974, ovvero il 18,8% in meno rispetto al 2011, quando si attestavano a 1.199.

Rispetto al 2007 la riduzione è del 54%.

Nel complesso Olbia-Tempio è la provincia più penalizzata: nel corso dell'ultimo quinquennio ha perso il 70% del mercato; il 60% il Medio Campidano, il 59% Cagliari e Ogliastro. Intorno al 40% la contrazione per Nuoro, Sassari e Oristano, con l'Ogliastro che perde il 32%.

Il mercato del credito

Il credito all'acquisto immobiliare

L'aggiornamento dei dati sul credito, che arrivano fino al 1° trimestre, confermano uno scenario di riduzione dell'offerta.

Alla fine del 2012, il flusso di nuovi mutui concessi per l'acquisto di abitazioni ammonta a poco più di 1 miliardo, un valore in calo dell'1,4% rispetto al 2011, un anno a sua volta chiuso con un più rilevante -6,7%. I dati relativi al 1° trimestre dell'anno in corso parlano di una riduzione rispetto al 1° trimestre 2012 del 65%.

Si riducono del 10% anche le erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali.

Il credito per investimenti

Passando al finanziamento di investimenti, riferiti alle nuove costruzioni, la musica non cambia. **La contrazione nel primo trimestre 2013 è dell'88%**. Stessa dinamica (-20%) per le nuove erogazioni per investimenti in fabbricati non residenziali.

Le imprese

Non si arresta il processo di riduzione dell'offerta nel settore delle costruzioni, in corso oramai dal 2010 e che nel primo trimestre 2013 è quantificato in un tasso negativo superiore al 2%.

Nel primo trimestre 2013 risultano attive 21.473 imprese di costruzioni, il numero più basso dal 2005. La crisi colpisce soprattutto la componente artigiana che nel 1° trimestre 2013 perde un altro 3,2%. Negli ultimi 4 anni hanno chiuso 1.600 imprese artigiane.

L'occupazione

Dal mercato del lavoro nelle costruzioni emerge un quadro drammatico. Il numero degli occupati si riduce nel primo trimestre 2013 del 13,7% sull'analogo periodo del 2012. **Complessivamente dal primo trimestre del 2008, il settore ha perso quasi 25 mila addetti, ovvero il 38% dell'offerta di quel periodo. Gli occupati sono scesi oramai solo del 41 mila unità contro i più 1 mila del 2008**.