



Nota Stampa del 15 aprile 2015

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Rapporto annuale 2014 e stime previsionali 2015

***Costruzioni in uscita da crisi senza precedenti
Il settore smette di decrescere nel 2014: -0,7% il volume d'affari***

Mercato in ripresa nel 2015, +2,8% il volume d'affari, +3,3% gli investimenti

***Inversione di tendenza trainata dalle infrastrutture: +9.6%, dal non residenziale +1,8%
e dalle attese positive del settore immobiliare***

Ancora debole il settore residenziale +0.1%

Porcu e Zanda: segnali positivi che occorre irrobustire e consolidare con l'accelerazione della spesa e l'apertura dei cantieri - Necessaria una cabina di regia regione/enti locali per monitorare lo stato di avanzamento dei lavori e la spendita delle risorse nei tempi prestabiliti

I principali indicatori congiunturali, che delineano la situazione a consuntivo per il 2014, descrivono un settore delle costruzioni che inizia a uscire dalla profondissima crisi recente. Aumentano infatti e si rafforzano i segnali di ripresa già evidenziati nel rapporto di 6 mesi fa. Gli occupati crescono del 7%, le erogazioni di finanziamento per il settore residenziale, sia per la costruzioni che per l'acquisto, crescono del 5%, si attesta sul 6% l'incremento delle compravendite di immobili non residenziali e la spesa per le opere pubbliche.

Persistono però importanti segnali negativi, che indicano che la crisi produce ancora i suoi effetti e che lasciano ipotizzare un processo graduale di ripresa del settore, che potrà vedere tornare a crescere gli investimenti complessivi non prima del 2015. Le compravendite di abitazioni, infatti, in controtendenza rispetto al dato nazionale, hanno registrato un ulteriore calo nel 2014 (-3,5%) così come le erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali (-24%), con imprese in calo del 2,4% secondo i dati Movimprese e dell'8% in base ai dati Edilcassa.

I dati riguardanti il volume d'affari complessivo del settore, nel 2014 pari a 4,7 miliardi senza il contributo degli impianti fotovoltaici, delineano un mercato ancora profondamente colpito da una delle più importanti crisi della storia recente, ma che alla fine del 2014 smette di decrescere.

E' quanto dichiarano Francesco Porcu e Mauro Zanda, rispettivamente segretario regionale Cna e presidente regionale di Cna Costruzioni, nel presentare a Cagliari il rapporto annuale 2014 e le stime previsionali per il 2015 sul mercato delle costruzioni.

Nel 2015 mercato in ripresa – L'analisi CNA

Nel 2015 è attesa una inversione di tendenza - dichiarano i vertici Cna - la dinamica prevista è di una crescita del volume d'affari (+2,8%), che sarà contenuta e settorialmente diversificata, che diventa +3,3% se riferita ai soli investimenti, al netto della manutenzione ordinaria. La crescita sarà trainata dal segmento infrastrutturale (+9,6%) con le opere pubbliche di nuova produzione che crescono dell'15% cui si sommano una prima modesta inversione di tendenza per l'edilizia non residenziale (+1,8%), mentre per il settore residenziale sarà ancora stagnazione (+0,1%). **Si tratta di segnali positivi che occorre irrobustire e consolidare con l'apertura dei cantieri e l'accelerazione della spesa dando fondo alle tante risorse oggi disponibili nel settore delle infrastrutture e delle opere pubbliche. Occorre evitare - è ancora concreto il rischio - che si ripeta l'esperienza fallimentare del passato, come dimostra quanto accade in queste settimane con decine di gare pubbliche che, bandite a valere sui fondi europei del settennio 2007-2013 per evitare il disimpegno delle risorse, prevedono tempi di realizzazione tecnicamente irrealizzabili e non congrui. Riteniamo necessaria una cabina di regia regione/enti locali per monitorare lo stato di avanzamento dei lavori e la spendita delle risorse nei tempi prestabiliti. Occorre inoltre completare il riordino della legislazione tutta, "piano casa, legge urbanistica, rivisitazione del piano paesaggistico, semplificando le procedure e offrendo regole certe agli investitori pubblici e privati nel quadro di una rigorosa tutela e salvaguardia dell'ambiente e dei beni paesaggistici.**

I mercati provinciali

La provincia di Sassari e la Gallura, dopo 5 anni di pesante arretramento, rispettivamente -1,3 e -3,8, nel 2015 tornano in territorio positivo, +3,8 e +7, trainate dalle opere pubbliche.

Cagliari, -1,2 nel 2014, cresce del 4,4% nel 2015 trainata dal rinnovo edilizio e dalle opere del genio civile.

Per l'Ogliastra e Nuoro, che hanno chiuso con un saldo positivo il 2014, il 2015 è anno di stabilizzazione, - 4,6 e -1%.

Mercato quasi fermo ad Oristano: nel 2015 -0,3%. Crescita bassa nel Medio Campidano e nel Sulcis Iglesiente +2,3% .

La nuova produzione edilizia

Nel 2014 in regione risultano ultimate poco più di 2,2 milioni di metri cubi, il valore più basso registrato nel corso di tutti gli anni 2000. Nel 2014 i volumi residenziali e non si sono ridotti quasi del 30% rispetto al 2013 e del 78% rispetto al 2002, quando venivano ultimati più di 10 milioni di metri cubi.

Produzione residenziale

Nel 2014 risultano ultimate meno di 5.400 abitazioni, di cui 3.300 di nuova costruzione e meno di 2.000 ampliamenti, per una volumetria complessiva inferiore a 1,3 milioni di metri cubi.

Si tratta di un calo del 25% rispetto al 2013 per quanto riguarda i volumi e le nuove abitazioni.

Negli ultimi 6 anni i volumi si sono ridotti di un tasso medio annuo del 19%, portando al -72% il calo complessivo rispetto al 2008.

Produzione non residenziale

Nel 2014 la riduzione delle volumetrie è stimata in un pesantissimo -35% sul 2013 e registra -80% sul 2002.

Le volumetrie non residenziali ultimate in Sardegna nel 2014 superano di poco un milione di metri cubi, nel 2002 ne venivano realizzate quasi 7 milioni.

La forte recessione riguarda soprattutto il settore commerciale e turistico, in 3 anni contrattosi del 77%.

Opere pubbliche

Il dato a consuntivo per il 2014 mostra una stabilizzazione in termini numerici a fronte di una leggera crescita dell'importo in gara, con poco più di mille gare promosse pari ad una spesa di 575 milioni, il numero si riduce del 2% mentre il valore cresce del 6% sul 2013.

Rispetto al 2003 il numero delle gare si è ridotto del 62% e gli importi del 48%.

I Comuni riducono il numero delle gare bandite (-11%) ma con 774 gare e 234 milioni sono i committenti più importanti responsabili del 70% delle gare bandite e il 30% del valore. Riducono la spesa le province, -51% rispetto al 2013; cresce l'Anas: 30 gare per 177 milioni, anche se nessuna supera i 50 milioni.

L'analisi delle classi dimensionali fa emergere lo stallo delle opere piccole e piccolissime (fino a 500 mila euro), 771 interventi per una spesa di 111 milioni, -7% rispetto al 2013.

Cresce il segmento dei lavori più grandi pari a 123 gare e 586 milioni, +14% nel numero e +3% nel valore.

La provincia di Cagliari la fa da padrone: +200% sul 2013 con 294 iniziative e 317 milioni di lavori pari al 27% del mercato regionale.

I mercati complessi e il P.P.P.

Come segnaliamo da tempo, con l'entrata in scena di nuove procedure di affidamento e nuovi meccanismi di selezione delle imprese: il project financing, l'appalto integrato, l'introduzione della figura del contraente generale, sono cambiati i rapporti tra domanda e offerta. Un cambiamento oramai consolidato, che è tra le cause che concorrono ad indebolire la capacità di aggiudicazione e acquisizione dei lavori da parte delle imprese isolate.

Nel 2014 questo mercato è rappresentato da 190 gare per 208 milioni, Crescita che avviene a scapito delle forme di affidamento tradizionali (sola esecuzione).

Il tasso medio di sconto praticato dalle imprese aumenta e raggiunge nel 2014 il livello più alto degli ultimi 14 anni pari al 23%.

Il mercato immobiliare

Il 2014 segna un altro anno di riduzione per il mercato immobiliare: con meno di 15.500 transizioni -3% sul 2013, nono anno di riduzione consecutiva.

Il mercato residenziale

Le transazioni immobiliari residenziali sono state poco più di 9.400, il 3,5% in meno rispetto al 2013, nel 2006 erano 21.700.

Siamo alla metà di quei livelli.

Si iniziano ad intravedere segnali di ripresa. Le transazioni delle province storiche sono cresciute nel 2014 del 5,7%.

Cagliari svolge un ruolo importante. E' l'unica provincia che cresce sia nel capoluogo +12% che nei comuni minori +1%.

Il mercato non residenziale

Timidi segnali di risveglio per il mercato immobiliare non residenziale. Nel 2014 883 transazioni +5,6% rispetto al 2013. Siamo a -60% del mercato rispetto al 2005.
Mercato più vivace nei comuni capoluogo, in forza della ripresa delle transazioni commerciali, negozi, laboratori e centri commerciali +15,6%, in calo il settore industriale.

Analisi del mercato del credito

Il credito nell'acquisto immobiliare

Per quanto riguarda i nuovi investimenti erogati per l'acquisto immobiliare, lo scenario mostra un importante allentamento dell'accesso al credito ma solo per alcuni ambiti di attività.

Per acquisto abitazioni sono stati erogati, tra gennaio e settembre 2014, 301 milioni +4,8% rispetto al 2013. Nel 2007 erano 2,2 miliardi.

Per il finanziamento per l'acquisto di immobili non residenziali invece non si scorgono segni positivi: con 26 milioni le erogazioni risultano in calo del 24% rispetto al 2013. Nel 2006 l'ammontare dei finanziamenti sfiorava i 270 milioni di euro.

Il credito per investimenti

Come per il credito all'acquisto anche quello all'investimento, principalmente finalizzato alla nuova costruzione, mostra modesti ma importanti segnali di ripresa.

Il finanziamento per investimenti residenziali cresce del 5%. Si tratta di valori molto bassi, 183 milioni rispetto ai quasi 800 del 2007. Simile risultato si osserva per il finanziamento degli edifici non residenziali: sono stati erogati 53 milioni, +2,7% sul 2013. Nel 2007 venivano erogati 454 milioni

Le imprese e l'occupazione

Alla fine del 2014 nei registri camerali si sono iscritte 720 nuove imprese, contro le 794 del 2013, -9%.

Si riducono anche le cessazioni, ma il saldo complessivo è che le imprese attive in regione, pari a 20.663, si riducono ancora rispetto al 2013.

Flessione ininterrotta nell'ultimo quinquennio, che ha visto la fuoriuscita dal mercato di oltre 2.000 imprese.

Più accentuata la riduzione delle imprese artigiane -3,8% che si attestano sotto le 14,200 unità, erano 16.600 nel 2009.

Tra il 2008 e il 2014 il settore delle costruzioni ha perso quasi 1/3 degli addetti (-26% complessivo, 33% dipendenti e 7% indipendenti).

Il peso occupazionale del settore si è ridotto dal 10,2 del 2008 al 7,8 del 2013, recuperando nel 2014 quando si è attestato all'8,3%, con un recupero soprattutto a partire dal 2° trimestre 2014.

Anche la CIG in riduzione del 45%, 3,4 milioni di ore rispetto ai 6,1 del 2013 segnala un'inversione di tendenza.