

## Nota Stampa del 20 novembre 2015

### Il mercato delle costruzioni in Sardegna Andamento del settore nel 2015 e stime previsionali 2016

***Dopo 7 anni nel 2015 torna il segno + nel valore della produzione delle costruzioni, +0,9% sul 2014***

***Ripresa fragile, trainata dalle opere pubbliche, +13% la nuova produzione, dal mercato immobiliare +4% le compravendite, dall'espansione dell'offerta di credito per l'acquisto di abitazioni +54% nel 1° semestre***

***Il comparto delle opere pubbliche infrastrutturali e di edilizia stabilizzerà il settore, +0,6% le stime previsionali per il 2016***

***Crescita troppo debole per assicurare un recupero significativo delle imprese (2500) e dei posti di lavoro (30.000) persi negli anni della crisi***

***Porcu e Sarais: La ripresa del settore è legata alla capacità di promuovere un processo di riordino e di semplificazione del quadro normativo chiamato ad offrire certezze nei tempi di realizzazione delle opere agli investitori pubblici e privati: legge urbanistica e adeguamento del piano paesaggistico regionale in primis - allentamento dei vincoli del patto di stabilità interno, costituzione di una cabina di regia unica sulle opere pubbliche tra regione ed enti locali che unifichi, coordini, razionalizzi ed operi il monitoraggio sulla spendita delle risorse di diversa provenienza (statale, regionale, comunitaria)***

Il quadro dei principali indicatori settoriali confermano i segnali di ripartenza del settore, anticipati alla fine del 2014. I segni positivi, che per lo scorso anno riguardavano solo il credito per l'acquisto di abitazioni e le compravendite immobiliari, nel 2015 sono assai più diffusi seppur con alcune eccezioni.

Dal credito arrivano conferme più solide: dopo essere aumentato del 10% nel 2014, le erogazioni di finanziamento per l'acquisto di abitazioni aumentano ancora del 54% nel primo semestre 2015, così come si consolida l'espansione per l'offerta di credito per investimenti immobiliari non residenziali (+06 nel 2014, +62,5% nel 2015); assai più significativi sono i risultati che arrivano dal mercato immobiliare. Le compravendite di abitazioni, ancora in calo nel 2014 e nel 1° trimestre 2015 (-3,3%), nel secondo registrano un balzo del 10,5%, che dovrebbe far crescere il settore nell'anno del 4%, al pari del settore non residenziale; ma sono soprattutto le opere pubbliche, +13% la nuova produzione, che si incaricano di rilanciare il mercato.

La ripartenza in alcuni segmenti è dunque avviata ma permangono elementi di forte fragilità per il settore, come dimostrano i pesanti cali delle imprese attive nel settore, -2,3%, e le difficoltà nell'occupazione.

Il 2014 si conferma come ultimo anno di decrescita per le costruzioni regionali, -1,4%; la ripresa nell'anno in corso, pur settorialmente differenziata, consente una importante inversione di tendenza portando il volume d'affari complessivo a 4,7 miliardi di euro, +0,9 sul 2014; 3,8 miliardi per investimenti e 980 milioni per manutenzione ordinaria del patrimonio esistente.

Ripresa trainata dal rinnovo +1,5% e dalla manutenzione ordinaria +2%, dalle opere pubbliche +13% nella nuova produzione, e dal rinnovo dell'edilizia non residenziale +0,9%.

E' quanto dichiarano **Francesco Porcu e Vladimiro Sarais**, rispettivamente segretario regionale CNA e Vice presidente di CNA Costruzioni, nel presentare a Cagliari il rapporto congiunturale sullo stato delle costruzioni nel 2015 e le stime previsionali sul 2016.

**Tabella 1.1. – Indicatori congiunturali sul mercato delle costruzioni in Sardegna**

	SARDEGNA				ITALIA			
	2012 /2011	2013 /2012	2014 /2013	2015* /2014	2012 /2011	2013 /2012	2014 /2013	2015* /2014
Occupati costruzioni Istat	-10,3	-9,9	7,0	-10,8	-5,1	-8,6	-4,4	0,6
Imprese Movimprese	-1,8	-3,4	-2,4	-2,3	-1,9	-2,8	-2,1	-1,9
Erogazioni all'acquisto di abitazioni	-33,5	-43,9	10,4	54,3	-38,9	-25,3	11,4	48,2
Erogazioni all'acquisto di altri immobili	-19,7	-36,6	-13,6	37,5	-32,1	-27,0	1,3	2,0
Erogazioni per la costruzione di abitazioni	77,1	-72,7	-9,6	-47,7	-17,1	-30,3	-18,5	-13,1
Erogazioni per la costruzione di altri immobili	-16,2	-59,2	0,6	62,5	-43,3	-25,6	5,3	120,0
Compravendite abitazioni	-23,1	-13,7	-3,5	4,1	-25,8	-9,1	3,6	2,9
Compravendite altri immobili	-19,6	-15,1	6,1	4,4	-23,1	-8,1	3,0	-0,3
OOPP (importi b.a. gare promosse)	49,3	-51,3	6,8	-6,6	-18,0	-16,7	55,5	-18,4

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su fonti varie

\* I dati relativi al 2015 si riferiscono al primo semestre per Imprese, occupati e credito. Per il mercato immobiliare il 2015 è frutto di una stima, basata sul risultato registrato nel primo semestre. Per il mercato dei bandi di gara, il dato si riferisce al periodo gennaio-settembre 2015

## Le previsioni per il 2016

E' il comparto delle opere pubbliche, infrastrutturali e di edilizia che - continuano i vertici CNA - , recuperando nel 2016 ulteriori quote di mercato, si incaricherà di stabilizzare il settore che dovrebbe crescere dello 0,6%. Sono le opere stradali - Sassari-Olbia, la SS195 "Sulcitana" tratto Cagliari-Pula (termine previsto per il 2017), nonché i lavori sulla 131 oltre alla realizzazione della Metropolitana di superficie a Cagliari, a sospingere il comparto nel prossimo biennio.

## L'analisi CNA

La crisi devastante di questi anni - continuano Porcu e Sarais - è il frutto in primo luogo della caduta degli investimenti pubblici in infrastrutture grandi e piccole. Restrizioni di bilancio e vincoli di spesa hanno falcidiato le possibilità di intervento, in primo luogo degli enti locali, tra i maggiori responsabili della spesa. "In Sardegna dal 2006 i comuni hanno dimezzato la propria capacità di intervento. Per le opere di manutenzione spendevano 1 miliardo, oggi meno di 500 milioni.

---

Alla contrazione delle risorse si è accompagnata la confusione, i ritardi, le inefficienze delle strutture burocratico-amministrative e più in generale della P.A. incapace di spendere bene e in fretta le risorse disponibili.

La possibilità di consolidare la ripresa del settore - dichiarano Porcu e Sarais - è legata alla capacità di promuovere:

- a) **un processo di riordino e di semplificazione del quadro normativo** che dia certezze nei tempi di realizzazione delle opere agli investitori pubblici e privati a partire dall'approvazione di una nuova legge urbanistica e dall'adeguamento del Piano Paesaggistico regionale;
- b) **un allentamento dei vincoli del patto di stabilità interno**, condizione necessaria per spendere i 500 milioni che i comuni sardi hanno in cassa.
- c) **la costituzione di una unica cabina di regia sulle opere pubbliche tra regione e enti locali**, che unifichi, coordini, razionalizzi le procedure per la realizzazione delle opere e poi effettui il monitoraggio e la verifica sullo stato della spendita delle risorse di diversa provenienza (statale, comunitaria, regionale, ecc.).  
Sintomatici a questo proposito i pasticci che la cronaca propone in questi giorni: mancata istituzione della centrale unica di committenza; contenzioso avviato da alcuni comuni e conseguente blocco della spesa sulle opere immediatamente cantierabili.

## I mercati provinciali

Migliora ma rimane differenziata la situazione dei mercati provinciali.

E' Olbia-Tempio la provincia che nel 2015 guadagna la migliore performance +8,7%, trainata dal rinnovo edilizio e dalle opere stradali, seguita dall'Ogliastra +3,4% e Nuoro +3,1%, in forza dei buoni risultati conseguiti nell'edilizia sanitaria e nelle infrastrutture. Stabile Sassari +0,1% che recupera le perdite dell'ultimo biennio (-26%). In leggera crescita il Medio Campidano e Carbonia-Iglesias tra 1,5 e 2%; male Oristano -2,4% e Cagliari -1,4%;

## La nuova produzione edilizia

In questo segmento la fase recessiva non è ancora terminata, nel 2015 i volumi ultimati si ridurranno ancora, scendendo sotto i 2 milioni di metri cubi.

Si tratta di una ulteriore pesantissima flessione, che vede i volumi residenziali perdere il 21% e quelli non residenziali il 15% per una riduzione complessiva del 18,5%, che porta il livello della produzione edilizia annua a 1900 mila metri cubi. Dal 2002, quando venivano ultimati più di 10 milioni di metri cubi, la capacità produttiva del sistema regionale si è così ridotta di oltre l'80%.

### Produzione residenziale

Nel 2015 la produzione edilizia abitativa scende sotto la soglia di un milione di metri cubi. In otto anni il calo è del 78% (4,5 milioni nel 2007). Olbia-Tempio, Sassari e Cagliari le province che perdono più volumetrie, con una riduzione che va dal 78,5% al 74%.

### Produzione non residenziale

Dal 2006 le volumetrie non residenziali ultimate si sono ridotte senza sosta con un tasso medio annuo del -15%.

Nel 2014 la riduzione stimata è stata del 27%, ma si ridurrà nel 2015 di un ulteriore 15%. Nel 2005 i volumi realizzati erano pari a 5.638 milioni di metri cubi, a fine anno saranno inferiori al milione.

## Opere pubbliche

I bandi di gara per realizzare opere pubbliche nel territorio regionale pubblicati nei primi 9 mesi dell'anno in corso sono state poco meno di 900, per una spesa complessiva di 560 milioni. Il numero delle gare promosse è cresciuto del 10% rispetto ai primi 9 mesi del 2014 ma la spesa risulta in flessione del 6,7%. Permane una situazione di estrema fragilità e volatilità del mercato, che continua a manifestare gli effetti della difficile congiuntura economica, con i problemi persistenti di tagli alle risorse delle amministrazioni locali.

Tra i committenti, i comuni sono i maggiori responsabili della spesa mandando in gara 698 gare per oltre 221 milioni, seguono la sanità pubblica con 176 milioni di euro; male Ferrovie e Anas, rispettivamente a 2 e 4,5 milioni di euro. Cagliari con 205 milioni e Sassari con 145 le province più dinamiche.

Ancora forte l'incidenza delle nuove forme di affidamento dei lavori che, per la loro complessità (P.P.P., appalto integrato, contraente generale, concessioni non sono fruibili dal sistema delle imprese isolate, lavori che hanno rappresentato un importo pari a 320 milioni su 560.

## Il mercato immobiliare

Il 2015 dovrebbe rappresentare il primo anno di inversione del ciclo, con circa 15.700 transazioni, dopo una serie di riduzioni prolungate e assai importanti che hanno drasticamente ridimensionato il mercato immobiliare regionale, che nel 2014 ha raggiunto il livello minimo, con 15.400 transazioni, ovvero il 52% in meno rispetto al 2005 quando le transazioni superarono le 33 mila.

La lunga crisi che ha colpito sia il segmento residenziale e quella non residenziale.

**Tabella 4.1. - QUADRO DI SINTESI - Numero di compravendite 2005 – 2015 in Sardegna**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
<b>Abitazioni</b>	<b>21.304</b>	<b>21.662</b>	<b>20.227</b>	<b>17.888</b>	<b>16.683</b>	<b>15.789</b>	<b>14.729</b>	<b>11.328</b>	<b>9.772</b>	<b>9.427</b>	<b>9.811</b>
<b>Pertinenze</b>	<b>9.103</b>	<b>8.670</b>	<b>8.553</b>	<b>8.151</b>	<b>7.431</b>	<b>7.869</b>	<b>8.212</b>	<b>5.912</b>	<b>5.310</b>	<b>5.073</b>	<b>4.934</b>
<b>Non residenziale</b>	<b>2.328</b>	<b>1.973</b>	<b>2.147</b>	<b>1.874</b>	<b>1.572</b>	<b>1.416</b>	<b>1.219</b>	<b>980</b>	<b>832</b>	<b>883</b>	<b>922</b>
<i>Uffici (compresi gli istituti di credito)</i>	552	557	675	542	484	424	335	265	207	231	230
<i>Commerciali (compresi gli alberghi)</i>	1.611	1.257	1.308	1.213	940	868	798	601	487	565	570
<i>Produttivi</i>	165	159	164	119	149	124	86	114	138	87	122
<b>TOTALE</b>	<b>32.735</b>	<b>32.305</b>	<b>30.926</b>	<b>27.913</b>	<b>25.686</b>	<b>25.074</b>	<b>24.161</b>	<b>18.220</b>	<b>15.914</b>	<b>15.383</b>	<b>15.666</b>

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

\* Stima sulla base del risultato tendenziale registrato nel primo semestre

## Il mercato residenziale

Nel 2015 il mercato immobiliare residenziale mostra segni di ripresa dopo un primo trimestre "stentato". Tra aprile e giugno la crescita del 10% delle transazioni rendono credibile una ripresa del settore, che dovrebbe assestarsi intorno al 4% con circa 9.800 transazioni, erano 21.700 nel 2006.

Trend in crescita analogo per le quattro province di vecchia istituzione, con la città capoluogo +5% e 3,8% nel resto dei comuni.

---

## **Il mercato non residenziale**

Il mercato non residenziale era in ripresa già dal 2014 +6% rispetto al 2013, con 883 transazioni.

Nel 2015, tenendo conto della dinamica fin qui registrata, la crescita sarà del 4,4%.

Crescita che riguarda soprattutto i comuni capoluogo.

I principali driver dal punto di vista delle destinazioni di attività economica, sono gli immobili adibiti ad attività commerciali, ovvero negozi, laboratori e centri commerciali, compresi gli alberghi con 570 transazioni (62% del mercato).

## **Analisi del mercato del credito**

### **Il credito nell'acquisto immobiliare**

Dopo un 2014 più incerto nel 2015 si consolidano i segnali di miglioramento e allentamento provenienti dal mercato del credito con alcune eccezioni.

Nel primo semestre 2015 il trend espansivo registra un'importante conferma per i finanziamenti erogati per l'acquisto di abitazioni, con un saldo positivo del 54%, che porta a 288 milioni il livello dei finanziamenti erogati, contro i 186 del primo semestre 2014.

Cambia verso e torna in territorio positivo la crescita anche per i finanziamenti all'acquisto di immobili non residenziali, nel primo semestre 2015 salgono a 26 milioni, il 37,5% in più rispetto al primo semestre 2014. Variazioni che vanno inquadrare nel contesto di una contrazione del livello dei finanziamenti che hanno perso l'86% dal 2007.

### **Il credito per investimenti**

Diversamente dal credito all'acquisto, per quello legato agli investimenti riferito alle nuove costruzioni il mercato è ancora in recessione. Nel 2014 le erogazioni sono state pari a 165 milioni, in calo del 9,6% rispetto al 2013.

Nel primo semestre 2015 lo scenario non cambia, anzi la riduzione diventa più importante, -48%, rispetto al corrispondente periodo del 2014.

## **Le imprese e l'occupazione**

Dal lato dell'offerta i principali indicatori delineano un settore ancora in difficoltà. Nel 1° semestre 2015 si sono iscritte ai registri camerali 434 nuove imprese, contro le 429 del primo semestre 2014. Le cancellazioni nello stesso periodo sono diminuite passando da 831 a 815 unità.

Il dato complessivo è che le imprese attive, pari a 20.283 alla fine del 2° trimestre 2015 si riducono ancora rispetto al secondo trimestre 2014 (-2,3%); le imprese artigiane si riducono del 3,6% (dato al secondo trimestre).

Tra il 2008 e il 2014 il settore delle costruzioni ha perso complessivamente quasi un terzo degli addetti (-26% complessivo e nel dettaglio -33% i dipendenti, -7% indipendenti).

Nei primi 2 trimestri 2015 il calo non si assesta, soprattutto a discapito della componente del lavoro dipendente che perde un altro 16% a fronte della stabilizzazione dei lavoratori autonomi.