



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI
IN SARDEGNA

Rapporto annuale 2011
e Stime Previsionali 2012

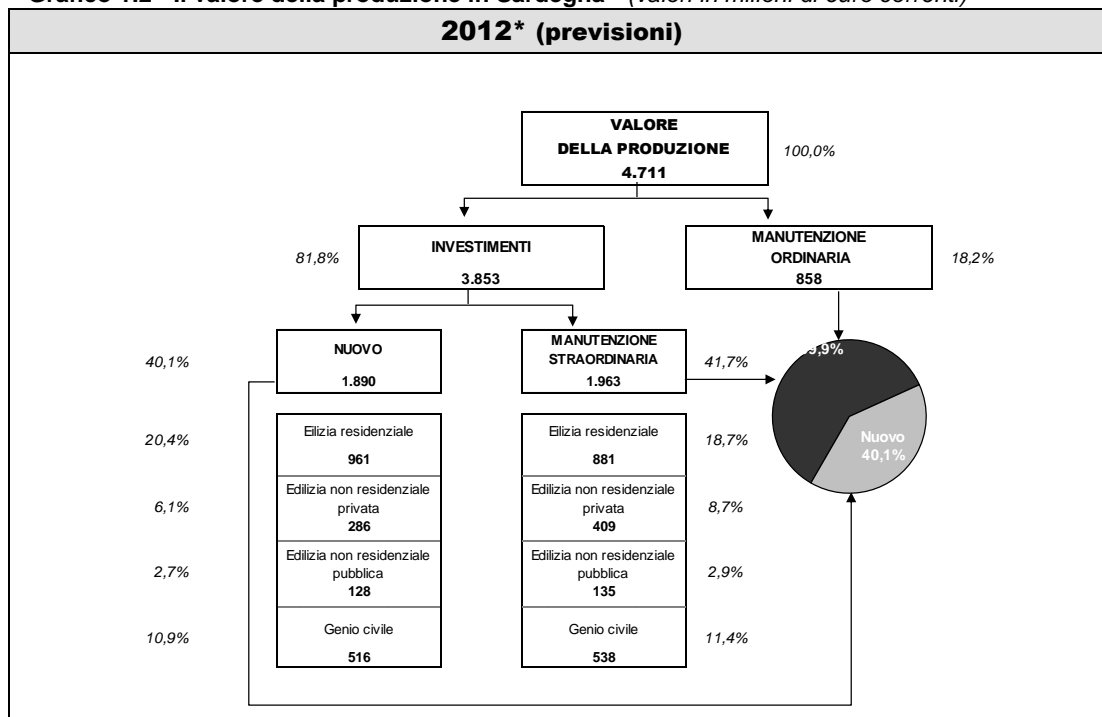
Aprile 2012

INDICE

1.	INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	3
1.1.	Il valore della produzione regionale	3
1.2.	Dinamica territoriale	11
2.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	12
2.1.	Produzione residenziale	12
2.2.	Produzione non residenziale	16
3.	I BANDI DI GARA DI OPERE PUBBLICHE	20
4.	IL MERCATO IMMOBILIARE	28
4.1.	Stock e mercato	28
4.2.	Il mercato immobiliare residenziale	29
4.3.	Il mercato immobiliare non residenziale	32
4.4.	Il mercato del credito	35
5.	LE IMPRESE	40
6.	L'OCCUPAZIONE	46
6.1.	I dati Istat	46
4.2.	I dati CIG	48

Italia sono pari a 35% dell'output totale nel 2011 e scenderanno al 33,6% nel 2012 (erano pari al 44% della produzione fino al 2007).

Grafico 1.2 - Il valore della produzione in Sardegna - (valori in milioni di euro correnti)



Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

Il mercato delle abitazioni, dopo aver raggiunto nel 2010 l'incidenza minima sul valore totale delle costruzioni (35,5%) sale al 38% nel 2011 e nelle previsioni per il 2012, avvicinandosi alla media nazionale attestata sul 41% per lo stesso periodo.

Il mercato regionale mostra una ripartizione degli investimenti abitativi più sbilanciata sulla nuova produzione: nel 2011 sono più del 53% del totale, una quota che sebbene assai più contenuta rispetto al 65-68% della fase espansiva, è ben superiore alla media nazionale (36% nel 2011, 50% nella fase del boom immobiliare). Nel 2012 il processo si consolida ulteriormente, con una quota del nuovo che potrebbe superare il 55% del totale destinato alle abitazioni, a fronte di una ulteriore riduzione prevista nel dato nazionale (meno del 35%).

L'edilizia non residenziale privata, con 678 milioni, rappresenta il 15% del totale della produzione, e il 18% degli investimenti, quote inferiori alla media nazionale. La crisi del settore è stata tale da ridurre sensibilmente la quota di nuova costruzione rispetto al rinnovo: i quasi 287 milioni di investimenti in nuova edilizia rappresentano il 42% del totale non residenziale privato, la stessa quota era pari al 67% nel 2003. A livello Italia il trend è lo stesso, ma su scala più contenuta: i nuovi investimenti privati non residenziali sono stati pari al 46% del totale destinato al comparto, il 10% in meno rispetto al livello massimo raggiunto

Per il settore degli uffici si osserva una sostanziale tenuta nel 2006 (-1%) e soprattutto una fortissima accelerazione nel 2007 (+24%), quando sono state sfiorate le 680 transazioni. Un fenomeno su cui ha manifestato i suoi effetti l'istituzione delle quattro nuove province, che ha alimentato nella fase della loro istituzione soprattutto il mercato degli uffici. Dal 2008 però la crisi arriva forte e, insieme a un calo fisiologico, determina un quadriennio di arretramento ininterrotto, con un numero di transazioni che perde il 49% dal 2007. Una percentuale negativa che sale al 51% nei comuni minori (-46% nei comuni capoluogo), quelli dove il numero di transazione di immobili destinati a uffici era cresciuto del 73% tra il 2005 e il 2007.

Come per il mercato abitativo, anche nel non residenziale il forte calo dell'ultimo anno è generalizzato alle quattro province, con tassi negativi che nei quattro capoluoghi sono più importanti che tra i comuni minori. Nuoro e Oristano mostrano con maggiore evidenza gli effetti della crisi economica e produttiva, con riduzioni che sfiorano il 20%, e che arrivano al -36,5% in città di Nuoro e al -22,7% a Oristano. Cagliari mostra la riduzione più contenuta (-11%) e, al pari di Sassari, mostra tassi di riduzione di pari entità nel capoluogo e nei comuni minori.

4.4. Il mercato del credito

L'analisi di lungo periodo della consistenza dei finanziamenti concessi, sia per l'acquisto che per gli investimenti, per quanto interessante, sconta almeno due rilevanti cambiamenti metodologici che limitano la significatività del confronto temporale. Un primo elemento di rottura è stato introdotto a dicembre 2008, quando la definizione di prestiti oltre il breve termine è passata da una durata di almeno 18 mesi a quella di oltre i 12 mesi¹. Pertanto da quella data l'aumento delle consistenze è amplificato dall'ampliamento della base di rilevazione. Il dato sulle consistenze presenta una ulteriore rottura a partire da giugno 2010², ad inficiare ulteriormente un dato che è sempre stato affetto da distorsioni dovute alle cartolarizzazioni dei crediti, con un ulteriore salto di scala dei valori rilevati. Tutti elementi che suggeriscono di limitare l'analisi delle variazioni annue al periodo più recente. 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 un miliardo all'acquisto di altre tipologie di immobili.

¹ Banca d'Italia – nota alla tavola relativa ai finanziamenti oltre il breve termine: “Per finanziamenti oltre il breve termine si intendono quei finanziamenti con una durata originaria superiore a 12 mesi, a partire da dicembre 2008, e superiore a 18 mesi per i periodi precedenti”.

²A partire da giugno 2010 le informazioni di Vigilanza sugli impieghi includono tutti i prestiti cartolarizzati, o altrimenti ceduti, che non soddisfano i criteri di cancellazione previsti dai principi contabili internazionali (IAS). L'applicazione dei principi IAS ha quindi comportato la re-iscrizione in bilancio di attività precedentemente cancellate e delle passività ad esse associate, con un conseguente incremento delle serie storiche dei prestiti.