



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI  
IN SARDEGNA

Rapporto annuale 2012  
e Stime Previsionali 2013

*Aprile 2013*

---

## INDICE

1.	INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	3
1.1.	Il valore della produzione regionale	3
1.2.	Dinamiche territoriali	10
2.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	12
2.1.	Produzione residenziale	12
2.2.	Produzione non residenziale	16
3.	LE OPERE PUBBLICHE	19
3.1.	I bandi di gara di opere pubbliche	20
3.1.1	I nuovi mercati e il PPP	25
3.2.	Le aggiudicazioni di opere pubbliche	29
4.	IL MERCATO IMMOBILIARE	31
4.1.	Il mercato residenziale	31
4.2.	Il mercato non residenziale	34
4.3.	Analisi del mercato del credito	39
4.3.1.	Il credito all'acquisto immobiliare	39
4.3.2	Il credito per investimenti	41
4.3.3	Altri indicatori del credito	43
5.	LE IMPRESE	46
6.	L'OCCUPAZIONE	51
6.1.	I dati Istat	51
6.2.	I dati CIG	53
6.3.	I dati Edilcassa	

---

## 1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

### 1.1. Il valore della produzione regionale

La crisi del settore delle costruzioni in regione non si arresta. Questo in estrema sintesi il risultato delle nuove stime, che delineano un settore delle costruzioni ancora nel pieno di una delle più importanti crisi della storia recente. Dopo il forte calo registrato nel 2011 (-7%), nel 2012 il settore sconta una ulteriore, seppure più modesta, riduzione dei livelli produttivi, che sfiora il 3%. Ma soprattutto le prime stime per il 2013 indicano che i tempi per una ripresa non sono ancora maturi: nell'anno in corso infatti il valore della produzione in regione arretrerà ancora, del 2% rispetto al 2012.

**Tabella 1.1 - Valore della produzione in Sardegna per comparto produttivo - variazioni % su prezzi costanti 2005**

	2009	2010	2011	2012	2013*
<b>Nuovo</b>	-16,9%	-0,6%	-9,7%	-8,2%	-5,0%
<b>Rinnovo</b>	-5,6%	-0,4%	-5,2%	0,0%	-0,7%
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>-11,9%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Manutenzione ordinaria</b>	<b>-5,9%</b>	<b>1,4%</b>	<b>-5,2%</b>	<b>5,1%</b>	<b>1,7%</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-10,9%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-2,0%</b>

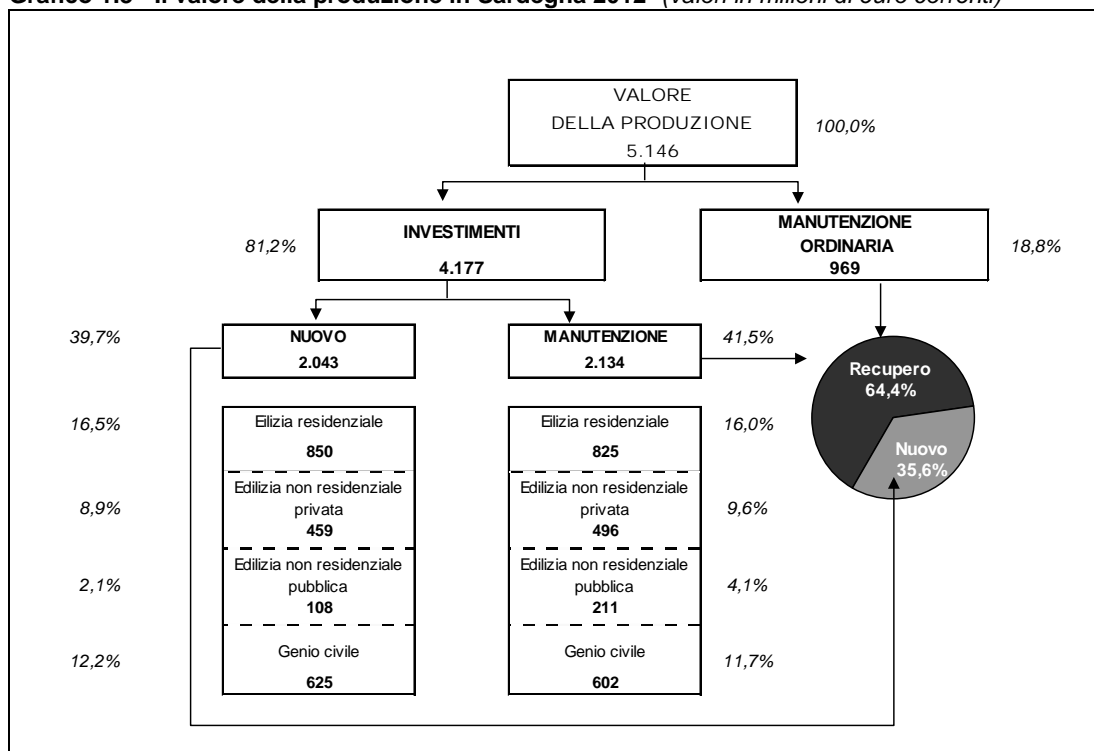
Nel corso degli ultimi mesi del 2012 hanno continuato a diffondersi i segnali di peggioramento del clima economico generale, in regione come a livello nazionale, a motivare l'ulteriore deterioramento della dinamica del settore, in particolare per il comparto residenziale, nonché a posticipare a dopo il 2013 le aspettative per una generale ripresa delle costruzioni.

In base al nuovo scenario nel 2012 il settore raggiunge il livello più basso, per effetto di sette anni di forti e ininterrotte riduzioni degli investimenti e del valore della produzione. Un livello che, in base alle previsioni attuali, scenderà ancora nel 2013, al pari di quanto accadrà anche a livello nazionale.

Ripercorrendo brevemente la dinamica degli ultimi anni, si osserva come la fase espansiva del mercato regionale è durata fino al 2005. Dal 2006 si avvia quella che sarà una lunga inversione del ciclo, innescata nel segmento non residenziale, sia edilizio che infrastrutturale, a determinare la prima battuta di arresto per tutte le costruzioni in regione già nel 2006 (-7%).

Nel 2007, al pari di quanto avviene a livello nazionale, si aggiunge la prima frenata del boom immobiliare (-2,2% le nuove abitazioni in regione, e -3% in Italia). Nel 2008 si parla di primo

**Grafico 1.3 - Il valore della produzione in Sardegna 2012- (valori in milioni di euro correnti)**



Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

Malgrado questo, il mercato regionale continua a caratterizzarsi per una incidenza della nuova costruzione superiore alla media nazionale: nel 2012 i nuovi investimenti sono pari al 40% e scenderanno intorno al 38% nel 2013 (erano superiori al 50% in tutto il periodo 2001-2008), mentre in Italia sono pari a 33% dell'output totale nel 2012 e scenderanno al 32% nel 2013 (erano pari al 44% della produzione fino al 2007).

Il mercato delle abitazioni si attesta al 33% nel 2012 e scende al 32% nelle previsioni per il 2013 (36,2%), un risultato che rimane distante dalla media nazionale attestata sul 39% nello stesso periodo.

Il peso dell'edilizia non residenziale privata è previsto in modesto recupero, 18% nel 2012 e nelle previsioni per il 2013 (19% in Italia), ma rimane sottodimensionata rispetto al livello dei primi anni 2000, quando rappresentava il 23% del settore.

Infine il comparto delle opere pubbliche, infrastrutturali e di edilizia, continua ad avere un ruolo fondamentale in regione, ma in drastico ridimensionamento dal 36% del 2004 al 30% delle previsioni per il 2012, un dato che malgrado la flessione rimane superiore alla media nazionale (21% nel 2012 e 24% nell'anno di massima espansione del settore, il 2004), ma che, come detto, potrà tornare ad assorbire quote più rilevanti del mercato regionale delle costruzioni.

Tra gli altri committenti prevalgono invece i segni negativi. Province e Regione, dopo la ripresa del 2011, hanno registrato un calo generalizzato, al pari degli enti per l'edilizia residenziale. Gli enti per la sanità e le aziende speciali invece, a fronte di un brusco calo numerico, mostrano tassi espansivi in termini economici ma un evidente ridimensionamento della domanda.

**Tabella 3.2. - Bandi di gara per committente nel periodo 2010-2011-2012 - (importi in migliaia di €)**

	2010		2011		2012	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
<b>AMMINISTRAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>1.472</b>	<b>807.226</b>	<b>1.284</b>	<b>712.340</b>	<b>1.479</b>	<b>695.669</b>
Comuni	1.072	268.765	972	285.359	1.234	358.027
Province	87	44.099	87	66.578	79	20.942
Aziende Speciali	187	393.784	44	78.010	30	172.482
Regione	23	21.351	43	49.970	19	3.846
Edilizia abitativa	16	8.066	49	39.279	3	5.178
Sanità pubblica	23	20.872	21	22.070	16	28.220
Altri enti territoriali	64	50.289	68	171.074	98	106.974
<b>GRANDI COMMITTENZE</b>	<b>70</b>	<b>102.941</b>	<b>63</b>	<b>320.566</b>	<b>60</b>	<b>755.492</b>
Amministrazione centrale	28	57.823	30	106.290	32	76.898
Strade	39	34.302	26	194.000	23	655.050
Altre imprese pubbliche	3	10.815	7	20.276	5	23.544
<b>ALTRI ENTI</b>	<b>2</b>	<b>4.327</b>	<b>1</b>	<b>2.113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.544</b>	<b>914.494</b>	<b>1.348</b>	<b>1.035.019</b>	<b>1.539</b>	<b>1.451.162</b>
<i>Variazione % su anno precedente</i>						
<b>AMMINISTRAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>1,0</b>	<b>17,8</b>	<b>-12,8</b>	<b>-11,8</b>	<b>15,2</b>	<b>-2,3</b>
Comuni	-7,7	-21,3	-9,3	6,2	27,0	25,5
Province	-25,6	-9,1	0,0	51,0	-9,2	-68,5
Aziende Speciali	334,9	125,5	-76,5	-80,2	-31,8	121,1
Regione	-4,2	156,3	87,0	134,0	-55,8	-92,3
Edilizia abitativa	14,3	141,8	206,3	387,0	-93,9	-86,8
Sanità pubblica	53,3	70,2	-8,7	5,7	-23,8	27,9
Altri enti territoriali	-23,8	-48,0	6,3	240,2	44,1	-37,5
<b>GRANDI COMMITTENZE</b>	<b>-29,3</b>	<b>-6,9</b>	<b>-10,0</b>	<b>211,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>135,7</b>
Amministrazione centrale	-36,4	3,5	7,1	83,8	6,7	-27,7
Strade	-18,8	-32,3	-33,3	465,6	-11,5	237,7
Altre imprese pubbliche	-50,0	186,1	133,3	87,5	-28,6	16,1
<b>ALTRI ENTI</b>	<b>100,0</b>	<b>313,4</b>	<b>-50,0</b>	<b>-51,2</b>	<b>-100,0</b>	<b>-100,0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>-0,9</b>	<b>14,8</b>	<b>-12,7</b>	<b>13,2</b>	<b>14,2</b>	<b>40,2</b>

Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

\* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

La crescita del mercato risulta generalizzata sopra i 15 milioni, dove si esplica in modo particolare l'attività dell'Anas, e sotto i 500 milioni, mercato di competenza delle amministrazioni comunali. Il cuore del mercato, ovvero i lavori tra 500 milioni e 15 milioni, si presenta invece in calo del 30% e del 18% rispettivamente in termini numerici ed economici. L'importo medio sale da 820 mila euro a poco più di un milione.

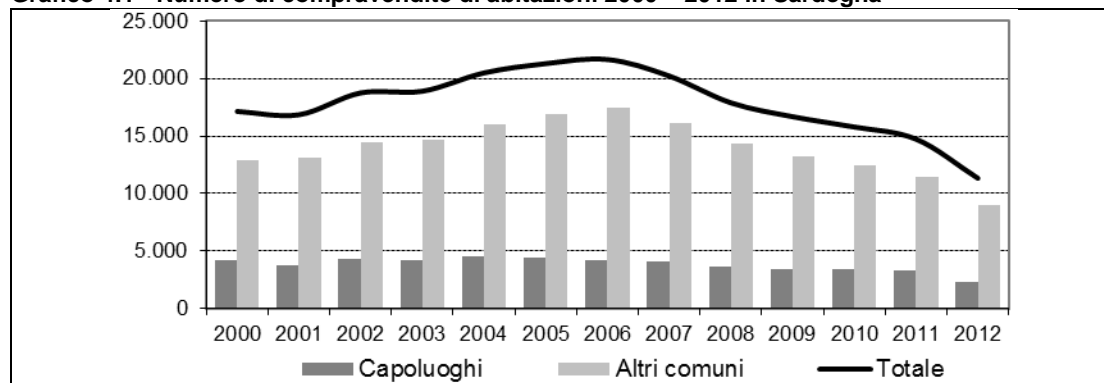
---

## 4. IL MERCATO IMMOBILIARE

### 4.1. Il mercato immobiliare residenziale

I dati a consuntivo relativi alla dinamica delle compravendite di abitazioni nel 2012 indicano che la crisi del mercato immobiliare è ancora in corso: le compravendite di abitazioni in regione sono state 11.328, ovvero il 23% in meno rispetto al 2011. Una ulteriore e forte riduzione, che è proseguita nella seconda metà dell'anno e che riguarda sia i comuni capoluogo (qui riferiti alle 4 province di vecchia istituzione) che il resto dei comuni. Lo stesso risultato, per entità e per dinamica, si osserva anche a livello nazionale (-26% nei comuni minori a fronte del -25% osservato nei comuni capoluogo).

**Grafico 4.1 - Numero di compravendite di abitazioni 2000 – 2012 in Sardegna**



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia del Territorio

Come si diceva nel precedente rapporto, il risultato del 2012 si configura come il sesto ridimensionamento consecutivo del mercato immobiliare residenziale sardo. Un mercato che è passato da oltre 20.000 a meno di 15.000 transazioni l'anno nel 2011 a poi a poco più di 11.000 nel 2012. Dopo tre anni in cui le transazioni avevano superato le 20.000 unità, è entrato nel 2007 nella fase discendente del ciclo e proprio nel 2012 ha raggiunto il picco più basso di tutti gli anni 2000. Alla fine del 2012 la flessione complessiva rispetto al 2006, anno di massima espansione, è stata del 48%, in linea con quella registrata nello stesso periodo nella media nazionale (-49%).

L'analisi di lungo periodo differenziata per aree urbane, qui riferita alle quattro province di vecchia istituzione (e in attesa della loro nuova re-introduzione) mostra uno scenario di crisi diffusa a tutte le aree urbane e a tutte le province, con alcune variabilità. Nel 2012 i comuni capoluogo mostrano un tasso negativo più importante, pari a -28,3%, contro un -21,6% registrato nei comuni minori, invertendo un trend in atto dal 2010. Una situazione in controtendenza rispetto al comportamento medio nazionale, dove ancora nel 2012 la crisi colpisce con più forza i comuni minori.

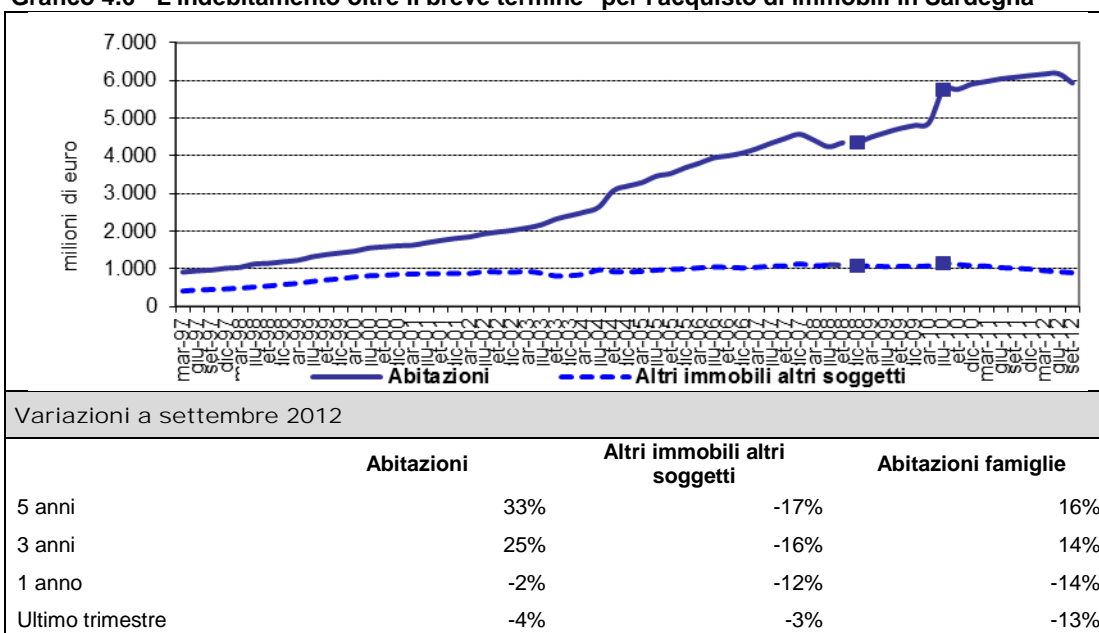
### 4.3. Analisi del mercato del credito

#### 4.3.1 Il credito all'acquisto immobiliare

L'ultimo dato disponibile, riferito al mese di settembre 2012, indica un volume complessivo dei finanziamenti concessi per l'acquisto immobiliare in regione pari a 6,8 miliardi, dunque in calo rispetto ai 7,1 miliardi osservati a giugno dello stesso anno. L'87% del totale, pari a 5,9 miliardi, si riferisce ad abitazioni e poco meno di 900 926 milioni all'acquisto di altre tipologie di immobili.

Considerando la dinamica rispetto all'anno precedente, che non risulta ormai distorta dai cambiamenti metodologici ricordati in nota, si osserva una flessione generalizzata, con il tasso negativo più importante per quanto riguarda l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie (-14%).

**Grafico 4.6 - L'indebitamento oltre il breve termine<sup>1</sup> per l'acquisto di immobili in Sardegna**



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati Banca d'Italia

Guardando al flusso delle nuove erogazioni lo scenario cambia e appare improntato alla crescita: il livello complessivo dei nuovi finanziamenti concessi tra gennaio e settembre 2012 è pari a 864 milioni di euro con riferimento alle abitazioni, un dato in crescita del 3% rispetto

<sup>1</sup> 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”.

A 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. .