



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Comunicato stampa del 16 ottobre 2018

Credito alle costruzioni: prosegue la ripresa del mercato residenziale ma preoccupano i segnali del non residenziale

Nei primi sei mesi del 2018 il credito per l'acquisto di abitazioni è cresciuto del 23%, ma resta sottodimensionato il credito per l'acquisto di altri immobili: 1,2 miliardi le erogazioni su base annua per l'acquisto di abitazioni, contro i soli 100 milioni per l'acquisto di immobili non residenziali

Si contrae la dinamica dei finanziamenti per la costruzione di nuovi immobili: il livello è pari al 20% rispetto al periodo di massima espansione (2007). 250 milioni stanziati per finanziare nuovi fabbricati non residenziali, poco più di 100 per nuovi investimenti nel settore abitativo

Il confronto regionale colloca la Sardegna tra i territori più dinamici, ma solo per finanziamenti per l'acquisto di abitazioni (1° posto)

Porcu e Mascia (CNA): Dal credito arrivano segnali bivalenti che da un lato registrano una ripresa del mercato abitativo, ma dall'altro segnano un forte campanello d'allarme. La riduzione del credito per l'acquisto di immobili non residenziali riflette infatti una congiuntura regionale ancora critica e un deterioramento delle aspettative delle imprese

Nei primi sei mesi del 2018 il credito per l'acquisto di abitazioni ha avuto una nuova accelerazione (+23%) tanto che alla fine dell'anno l'offerta potrebbe aver recuperato del tutto il gap accumulato durante la fase recessiva. Di contro desta preoccupazione la modesta crescita del credito all'acquisto di altri immobili (uffici, capannoni industriali, magazzini, negozi), fortemente sottodimensionato rispetto alla fase di massima espansione). Ancor più stagnante la dinamica recente per le erogazioni di finanziamenti per la costruzione di nuove abitazioni. Sono abbastanza contraddittori i risultati dell'ultimo report della Cna Sardegna sull'andamento dell'offerta di credito a lungo termine, una analisi che fornisce importanti indicazioni per interpretare le dinamiche del settore edilizio.

Dopo il picco espansivo del 2007 i finanziamenti di durata superiore ai 12 mesi (sia le erogazioni per l'acquisto di immobili, sia quelle per la nuova costruzione) hanno registrato in Sardegna una fortissima contrazione e tra il 2013 e il 2014 hanno raggiunto il livello minimo storico. Ma dai dati riportati dalla Cna lo scenario è caratterizzato da segnali bivalenti.

*“In una fase in cui il mercato delle costruzioni regionale stenta a ripartire, il credito sta sostenendo la vivacità del mercato immobiliare residenziale – commentano **Francesco Porcu** e **Antonello Mascia**, rispettivamente segretario regionale della CNA Sardegna e presidente di Cna Costruzioni -. Lasciano invece meno tranquilli i dati relativi ai fabbricati non residenziali, soprattutto dal lato acquisti: dopo il bilancio positivo del 2017, infatti, nel primo semestre dell'anno l'offerta di credito ha segnato una nuova flessione, appiattendosi su livelli modestissimi rispetto al picco del 2007. I segnali provenienti dal credito sono quindi bivalenti – aggiungono Porcu e Mascia -: da un lato, riflettono la ripresa in atto nel mercato abitativo favorito da un livello dei prezzi ai minimi storici e da tassi di interesse ancora*



Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

bassissimi; dall'altro, indicano un'offerta di credito che si riduce per l'acquisto di immobili non-residenziali (uffici, spazi commerciali, capannoni, etc.). Proprio questo dato rappresenta un forte campanello d'allarme perché pone di fronte ad una battuta di arresto del trend positivo che aveva caratterizzato l'ultimo triennio, riflettendo una congiuntura regionale ancora lontana dal prendere quota e, soprattutto, aspettative delle imprese in deterioramento rispetto ad un anno fa”.

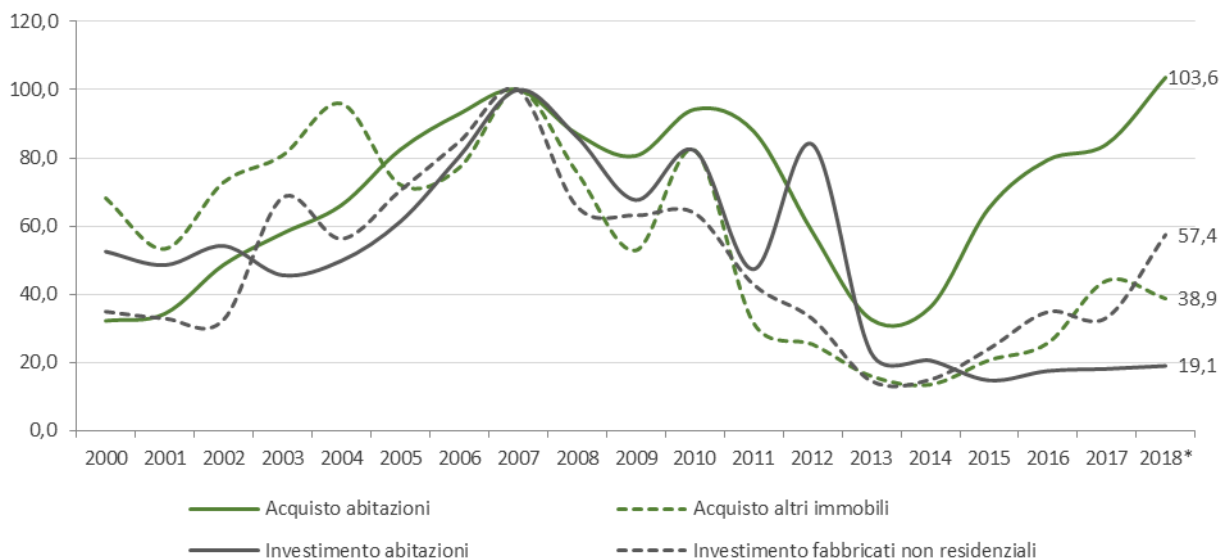
Il report della Cna

Il report della Cna Sardegna registra dunque un aumento della vivacità del mercato residenziale. Dal 2014 il credito per l'acquisto di abitazioni in Sardegna è cresciuto senza sosta, ma dopo tassi del +80% nel 2015 e del +22% nel 2016, nel 2017 si era registrato un più modesto +6,8%. Ora **il dato dei primi sei mesi del 2018 indica una nuova accelerazione (+23%)** e probabilmente a fine anno l'offerta di credito per l'acquisto (in termini di nuove erogazioni) potrebbe aver pienamente recuperato il gap accumulato durante la fase recessiva.

E' invece **stagnante la dinamica recente per le erogazioni di finanziamenti per la costruzione di nuove abitazioni**, circostanza che testimonia di come il mercato non abbia ancora smaltito lo stock di abitazioni disponibili per la vendita: **il livello dell'offerta di credito per l'investimento è oggi pari al 20% di quella che caratterizzava gli anni di massima espansione.**

Figura 1 – Dinamica dei finanziamenti oltre 12 mesi erogati in Sardegna al settore delle costruzioni

Numero indice 2007=100



Fonte: elaborazione CNA su dati Banca d'Italia (* stima sulla base della dinamica registrata nel primo semestre)

Un campanello di allarme arriva invece dal non residenziale. Per il credito all'acquisto di altri immobili (uffici, capannoni industriali, magazzini, negozi) la crescita è infatti molto più modesta: nel 2017 il livello delle nuove erogazioni appariva fortemente sottodimensionato (meno della metà rispetto alla fase di massima espansione), mentre **il risultato dei primi sei mesi del 2018 – riporta la Cna - preannuncia una preoccupante battuta di arresto della seppur modesta crescita precedente.** Si tratta di un forte campanello di allarme, proprio perché **il mercato non residenziale, per definizione, è direttamente collegato con la congiuntura economica regionale.**

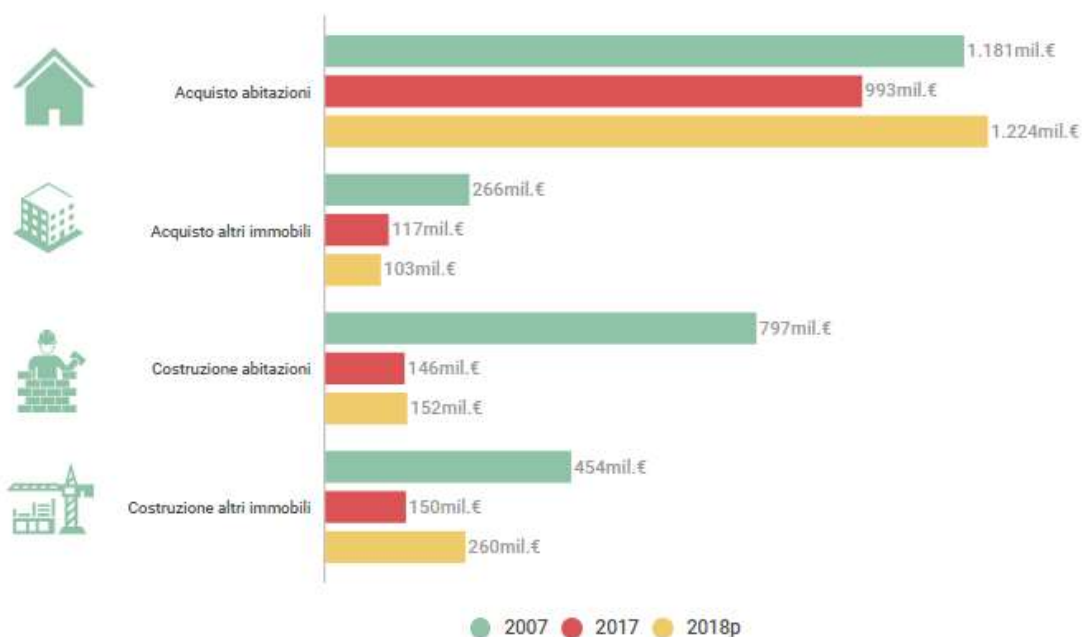


Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Credito alle costruzioni in Sardegna (milioni di euro)



Fonte: elaborazione CNA su dati Banca d'Italia (2018 previsione sulla base della dinamica registrata nel primo semestre)

Una maggiore vivacità è registrata invece dal credito all'investimento, cioè dallo sviluppo di progetti di edificazione non residenziale: 2017 e 2018 fanno registrare una accelerazione delle erogazioni. Ciò è dovuto al fatto – riporta la ricerca - che la dinamica dell'acquisto tende generalmente ad anticipare quella degli investimenti. In ogni caso, in entrambi i casi i livelli rimangono modesti.

Il volume delle erogazioni

In termini assoluti **durante il 2017 il volume delle erogazioni per finanziare l'acquisto di abitazioni è stato pari a poco meno di un miliardo, mentre nel 2018 potrebbe arrivare a 1,2 miliardi, superando il 2007.** Livelli drasticamente più bassi si registrano per le altre finalità: quelli destinati a progetti di costruzione di fabbricati non residenziali lo scorso anno erano pari a 150 milioni e potrebbero raggiungere i 260 quest'anno; le erogazioni di finanziamenti per investimenti nel settore abitativo sono scese ad appena 150 milioni (dai quasi 800 del 2007). Il mercato del credito per l'acquisto di immobili non residenziali, infine, è quantificato in meno di 120 milioni di euro nel 2017 e potrebbe ridursi a poco più di 100 nel 2018.

Il confronto regionale

Se ci si concentra sul primo semestre 2018 **il confronto regionale colloca la Sardegna tra i territori più dinamici, ma solo per i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni e per la costruzione di fabbricati non residenziali.** Nel primo caso (acquisto abitazioni), la crescita registrata nel primo semestre è stata pari al +23% (record tra le regioni italiane), da inserire, inoltre, in uno scenario



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

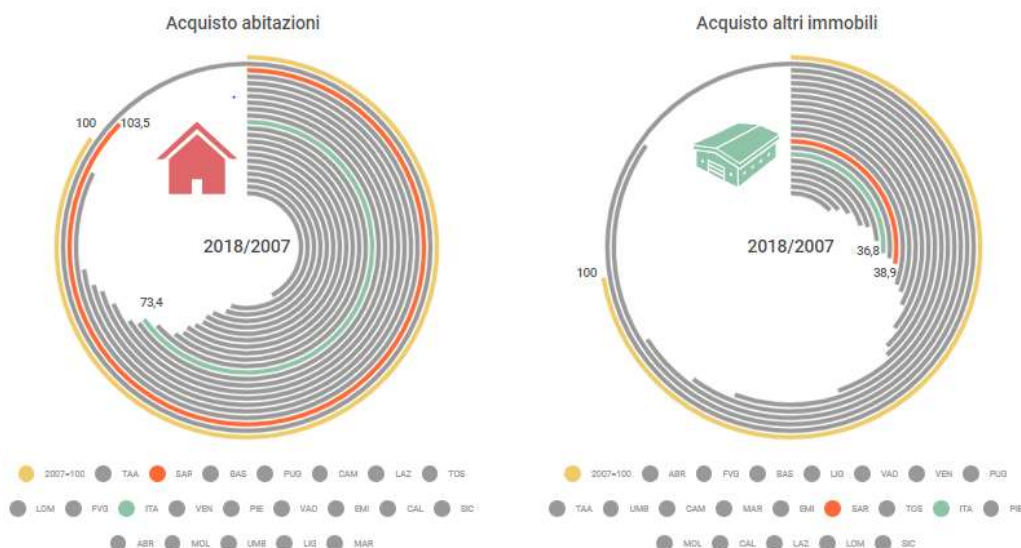
nazionale di modestissimo aumento: Lombardia e Sicilia segnano un incremento pari al +6,5%, seguite da Emilia Romagna e Veneto (+4%).

Per quanto riguarda il credito alla costruzione di nuovi fabbricati non residenziali, la crescita media nazionale nella prima parte del 2018 si è attestata al +33%, da confrontare con il ben superiore +74% della Sardegna. Più modesta, ma comunque superiore alla media nazionale, è la crescita registrata per i finanziamenti per la costruzione di abitazioni, pari in Sardegna al +4,8%; in tale ambito, mercati più dinamici si osservano in Emilia Romagna (+40%), Liguria (+16%), Umbria e Puglia, con incrementi superiori al 10%. Come già evidenziato, il segmento regionale al momento più debole è quello dell'acquisto di altri immobili, in calo del -12% nel primo semestre 2018, a fronte di una media nazionale pari al +8,4%, trainata da Abruzzo, Campania, Liguria e Veneto, dove si registrano crescite superiori al +44%. Va detto che insieme alla Sardegna l'offerta di credito risulta in calo anche in tre grandi regioni del nord: Emilia Romagna, Lombardia e Piemonte.

Il confronto storico

Interessante è anche il confronto con i livelli di picco del mercato raggiunti nel 2007. In primo luogo, a conferma di quanto detto, non solo emerge che nel 2018 il livello raggiunto in Sardegna dal credito concesso per l'acquisto di abitazioni avrà superato quello di dieci anni fa, ma anche che solo il Trentino Alto Adige registra un indice superiore a quelli dell'Isola; un dato che testimonia della effettiva ripresa del mercato immobiliare sardo, ma che tuttavia (come dimostrato dall'andamento del credito all'investimento) ancora non appare aver smaltito lo stock di invenduto accumulato negli ultimi anni.

Livello dell'offerta di credito nel 2018 rispetto al 2007 (2007=100)



Fonte: elaborazione CNA su dati Banca d'Italia (2018 previsione sulla base della dinamica registrata nel primo semestre)

Discorso totalmente diverso per quanto riguarda il mercato non residenziale: anche nel confronto con le altre regioni i dati del credito concesso in Sardegna si mostrano poco positivi. Il livello registrato nel 2018 è infatti pari ad appena il 39% di quello del 2007 e peggio della Sardegna fanno solo altre sette regioni, tra cui Molise, Campania e Sicilia. E' vero che il dato regionale risulta in linea con quello medio nazionale, ma questo dato testimonia soltanto di un'economia che anche nel resto del Paese fatica ad avviare una fase di ripresa credibile e duratura.