



**Costruzioni
Sardegna**

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

**Rapporto annuale 2018
e stime previsionali 2019**

Cagliari, marzo 2019



La congiuntura delle
costruzioni in **Sardegna**

Rapporto annuale 2018 e stime previsionali 2019

Progettazione, direzione e coordinamento

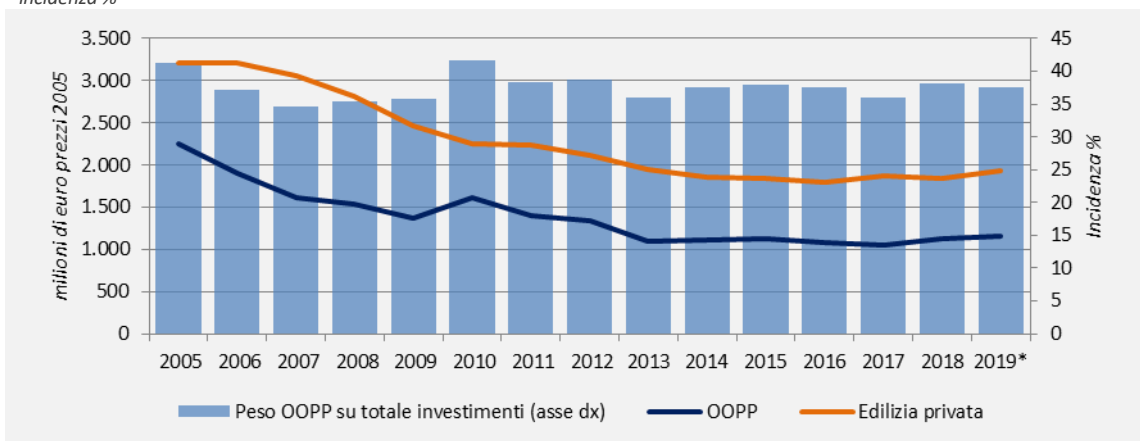
**Francesco Porcu – CNA
Antonella Stemperini – CRESME**

*Studio realizzato in collaborazione
con Cresme Ricerche Spa*

1.	INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	3
1.1	Il valore della produzione nelle costruzioni: caratteri e dinamica	5
1.2	Dinamiche territoriali	12
2.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	15
2.1.	La produzione residenziale	17
2.2.	La produzione non residenziale nel periodo	20
3.	IL MERCATO IMMOBILIARE	23
3.1.	Il valore del mercato immobiliare	23
3.2.	Le compravendite residenziali	24
3.3.	Le compravendite non residenziali	28
3.4.	Mercato del credito	33
4.	LE OPERE PUBBLICHE	39
4.1.	I bandi di gara per opere pubbliche	39
4.2.	I mercati complessi e i lavori tradizionali	49
4.3.	Elenco e caratteristiche delle gare pubblicate	50
5.	L'OCCUPAZIONE E LE IMPRESE NELLE COSTRUZIONI	51
5.1.	La rilevazione Istat sulle Forze di lavoro	51
5.2.	La cassa integrazione	54
5.3.	Le imprese	57

Il settore non residenziale in regione mostra, in generale, una più lenta capacità di recupero rispetto al patrimonio abitativo: lo conferma il gap da recuperare che, per le opere pubbliche, non è distante da quello relativo all'edilizia non residenziale privata. Gli investimenti in opere pubbliche, a rete e di edilizia non residenziale, avevano segnato una forte espansione nel periodo 2003-2005, grazie ai lavori lungo la SS131 nonché all'avvio di quelli per la tratta ferroviaria Cagliari-Golfo Aranci nella tratta Decimomannu - San Gavino. Dopo un periodo di assestamento su un livello della spesa più modesto, nel 2009-2011 si avvia una nuova fase espansiva in corrispondenza dell'entrata nella fase conclusiva dei lavori ferroviari e di quelli relativi alla realizzazione della nuova S.S. 125 Orientale Sarda, tratte tra Cagliari e Tortolì. Più di recente hanno alimentato la spesa i lavori per il completamento dell'itinerario stradale Sassari-Olbia, in particolare i lotti 0, 8 e 7, conclusi nel 2016, i lotti 1, 3 e 9 ultimati nel 2017.

Grafico 2 - Dinamica degli investimenti in costruzioni in Sardegna - Il ruolo delle opere pubbliche - Milioni di euro a prezzi 2005 e incidenza %



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

* Previsione

Nel breve termine, i principali lavori in corso riguardano ancora la Sassari-Olbia, in particolare i lotti 2, 4, 5 e 6, che risultano avviati nel 2017 (2015 per il lotto 6) e dovrebbero essere ultimati tra 2020 e il 2021; la realizzazione della nuova SS195 "Sulcitana" tratto Cagliari – Pula (termine lavori previsto per il 2020), e due lotti della nuova SS 125 nel tratto Tertenia-Tortolì (tronco Tertenia-San Priamo, primo lotto, primo stralcio, e Tertenia – Tortolì), che dovrebbero essere ultimati entro il 2019, mentre non risultano avviati quelli sullo stesso asse stradale, tronco Tertenia-San Priamo, primo lotto, secondo stralcio. Così come non procede secondo il cronoprogramma l'avanzamento dei lavori per la realizzazione dello sbarramento sul Rio Monte Nieddu, considerando i problemi di sostenibilità degli indici economici e finanziari rilevati e la conseguente istanza per lo scioglimento del contratto.

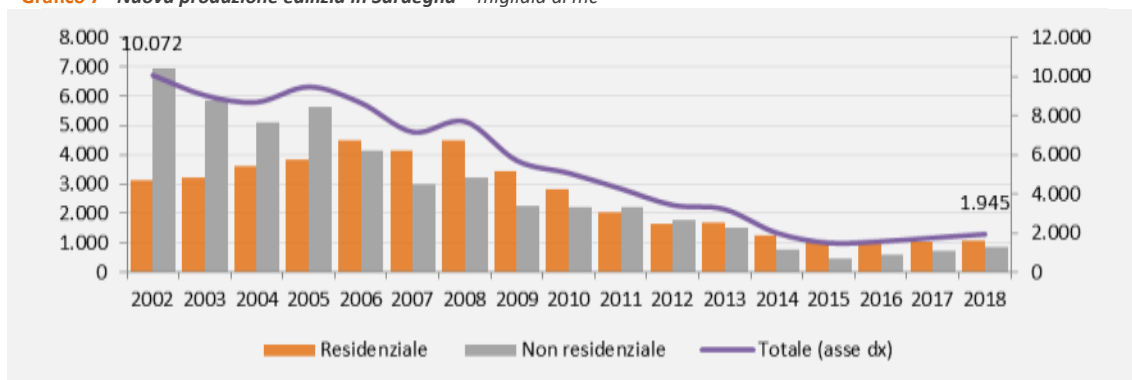
Non solo opere infrastrutturali, ma anche interventi di edilizia non residenziale pubblica sostengono il settore. In particolare i nuovi investimenti, che avevano registrato una fase espansiva tra il 2014 e il 2015 grazie ai lavori per la

2. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA

Nel 2018 la nuova produzione edilizia in regione è stimata in poco meno di 2 milioni di mc, un valore che indica un importante proseguimento di un processo di crescita in atto dal 2016, sotto il traino del mercato non residenziale. In tre anni la nuova produzione edilizia è cresciuta del 30%, colmando però in misura residuale il profondissimo gap accumulato rispetto agli anni di massima espansione, i primissimi anni duemila, quando le volumetrie edilizie ultimate superavano i 10 milioni di mc.

15

Grafico 7 - Nuova produzione edilizia in Sardegna - migliaia di mc



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

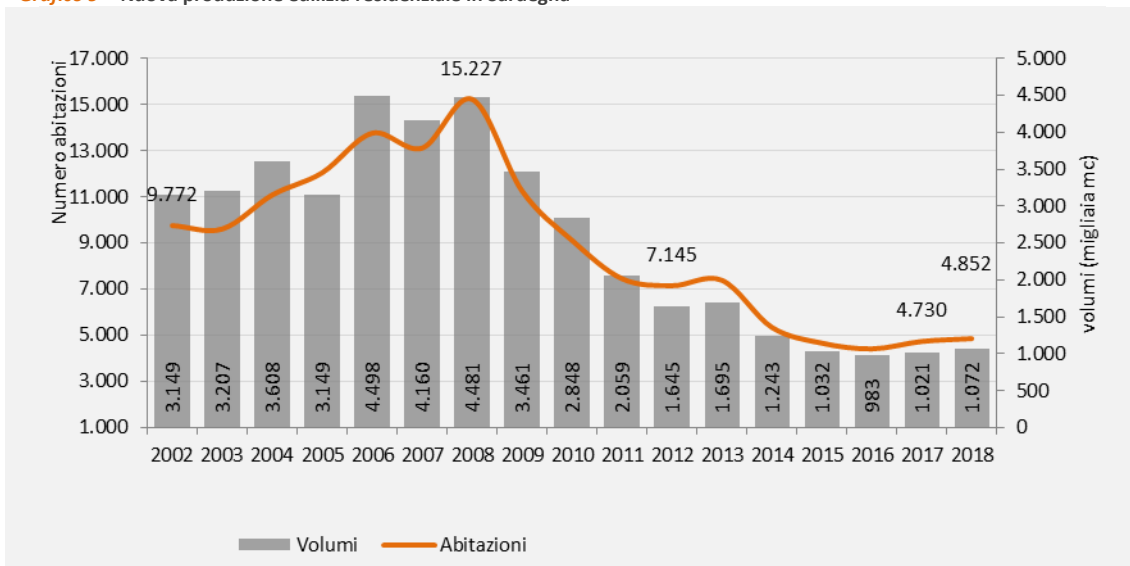
La dinamica tra i due segmenti di attività non è stata sincrona, con l'edilizia non residenziale che ha mostrato un calo pressoché ininterrotto dal 2003, e quella con finalità abitative che in regione, così come in gran parte dei territori nazionali, è stato sostenuto dal boom immobiliare, con livelli delle volumetrie ultimate alti fino al 2008. A partire da quell'anno i due mercati si allineano in un prolungato processo recessivo, così come nella più recente fase espansiva, che lascia però il mercato ancora ben distante dai livelli pre-crisi, soprattutto per quanto riguarda il segmento non residenziale. Ne deriva una composizione del mercato oggi assai più sbilanciata a favore dell'edilizia abitativa: nei primi anni 2000 i volumi residenziali rappresentavano meno di un terzo della nuova produzione complessiva, tra il 2007 e il 2009 raggiungono il 60%, per superare tale quota nel triennio 2014-2016, quando il segmento non residenziale si assesta sui livelli più bassi di tutta la recente storia della produzione edilizia regionale. Negli anni più recenti, considerando i livelli raggiunti ma anche alcuni incentivi al settore produttivo, la produzione con finalità non abitative mostra maggiore vitalità, e recupera così quote di mercato: nel 2018 la composizione del mercato è più equilibrata, con il 55% di volumi ultimati residenziali, e il 45% non residenziale.

2.1. - LA PRODUZIONE RESIDENZIALE

Il 2018 rappresenta, in base alle stime, il secondo anno consecutivo di incremento dei volumi relativi a nuovi edifici residenziali, che dovrebbe aprire una nuova, più duratura, fase di ripresa per la produzione settoriale. I volumi ultimati nel 2018 sono circa un milione mc, cui corrispondono più di 4.800 abitazioni, in crescita del 2,6% rispetto al 2017.

Nel valutare la recente dinamica espansiva, si devono ricordare i livelli che rappresentano la capacità produttiva settoriale: nel 2008 venivano ultimate più di 15mila abitazioni, per volumetrie complessive che sfioravano i 4,5 milioni di mc. Rispetto a tali livelli, il mercato è oggi inferiore del 68% e 76% in termini di abitazioni e di volumetrie totali. Si osservi inoltre che l'entità del calo stimato tra il 2006 e il 2018 in regione è superiore alla media nazionale, attestata sul -71% rispetto al relativo picco, raggiunto nel 2007.

Grafico 9 - Nuova produzione edilizia residenziale in Sardegna

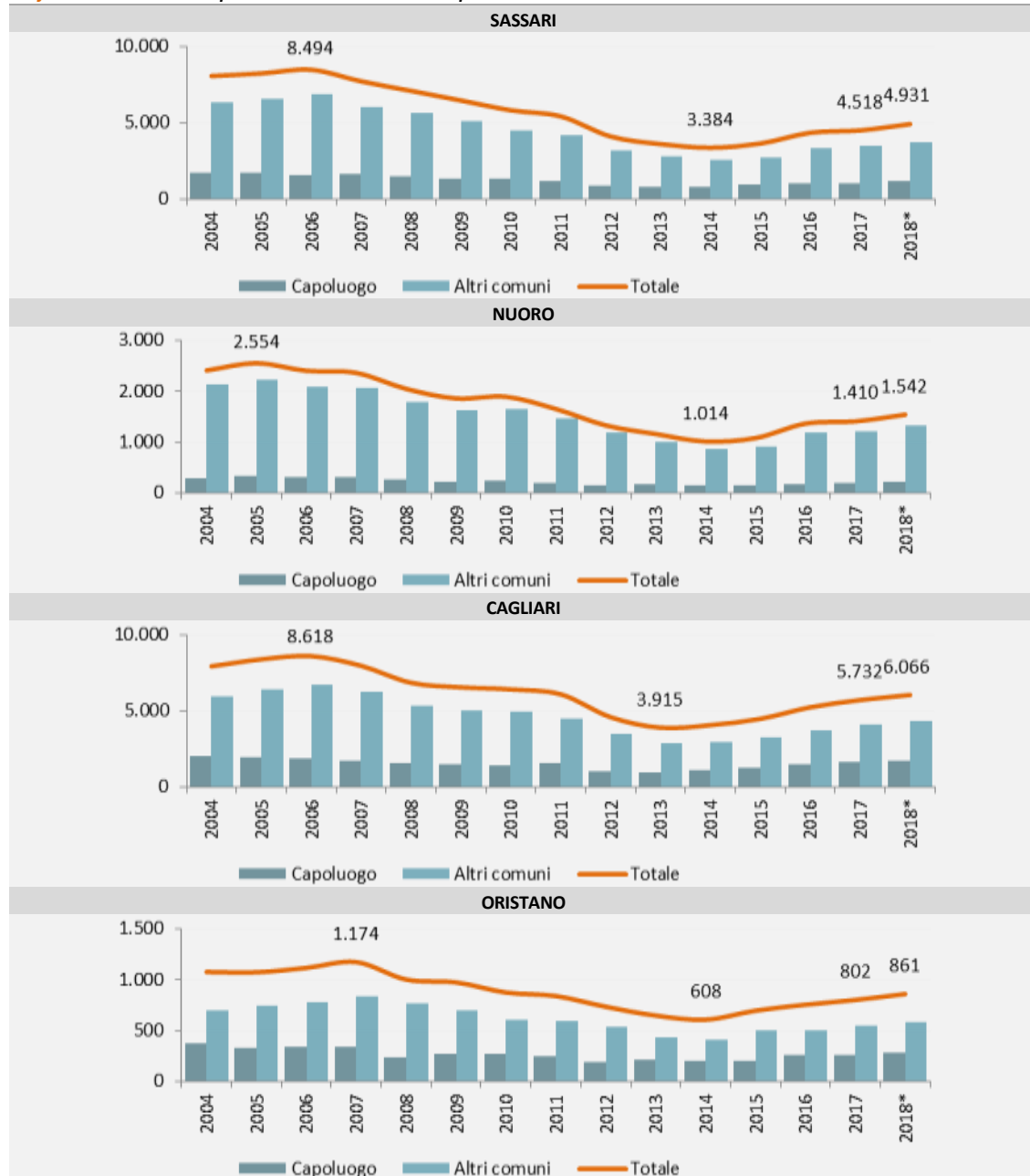


Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

La ripresa dell'attività registrata a partire dal 2017 riguarda i nuovi edifici così come gli ampliamenti, il segmento che si era sottratto alla fase recessiva nel triennio 2011-2013, ma che nei successivi tre anni aveva segnato riduzioni in alcuni casi di entità anche più rilevate rispetto alle abitazioni in nuovi edifici.

Se nel 2017 gli ampliamenti erano stati più dinamici rispetto alle abitazioni in nuovi edifici, nel 2018 si stima una riduzione del 3%, a fronte di un rafforzamento della crescita delle abitazioni in nuovi edifici (dal 4,4% al 6,3%).

Grafico 2 - Numero di compravendite di abitazioni nelle province sarde



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

* Stima sulla base della dinamica nei primi tre trimestri 2018

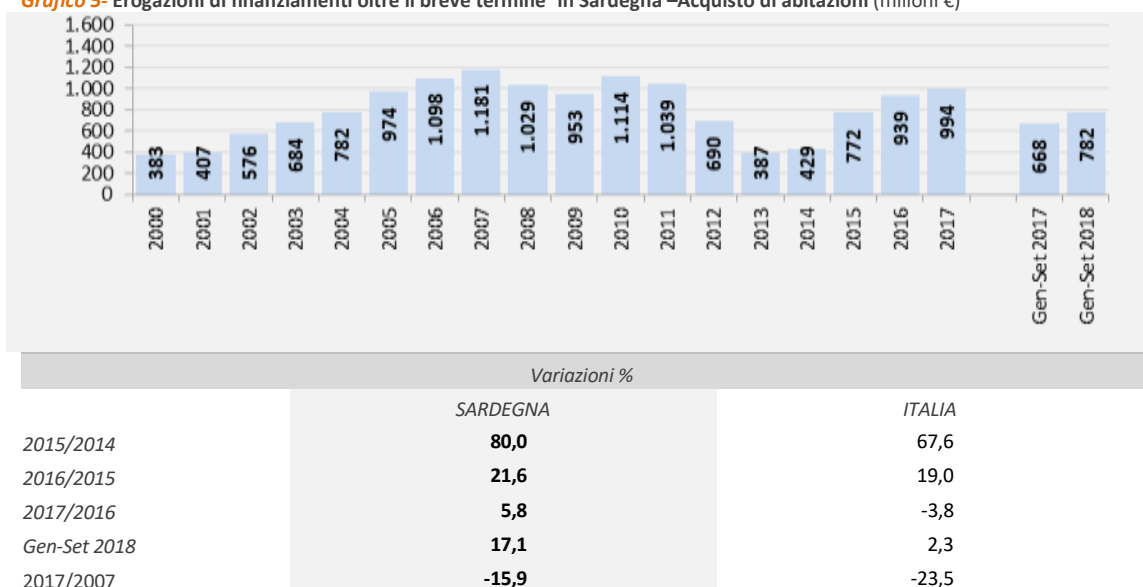
3.4. - MERCATO DEL CREDITO

L'avvio di una nuova fase espansiva per il mercato immobiliare residenziale, l'andamento positivo sebbene più instabile per quello non residenziale, trovano riscontro nella dinamica delle erogazioni per l'acquisto di immobili.

Il volume complessivo delle erogazioni finalizzate all'acquisto immobiliare in Sardegna alla fine del 2017 ha superato i 1.100 milioni di euro, di cui 994 milioni destinati all'acquisto di abitazioni e 117 milioni ad altre tipologie di immobili. Tali livelli indicano un ulteriore consolidamento della nuova fase di maggiore offerta di credito avviatasi nel 2014-2015, una fase che prosegue per tutto il 2017, in entrambi gli ambiti di attività, e che si rafforza nel 2018 per quanto riguarda il settore residenziale.

33

Grafico 5- Erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine⁴ in Sardegna –Acquisto di abitazioni (milioni €)



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

⁴ I dati relativi alle erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine per l'acquisto o l'investimento immobiliare di Banca d'Italia, a seguito delle numerose variazioni apportate alla metodologia di rilevazione, presentano interruzioni nelle serie storiche. Tali modifiche, dovute all'adeguamento a criteri statistici di rilevazione omogenei a livello Comunitario, hanno infatti inserito diversi break delle serie storiche nell'arco degli ultimi anni. Nel 2008 si è modificata la durata dei finanziamenti che vengono considerati "oltre il breve termine" riducendola da 18 mesi a 12 mesi; Nel 2010 sono stati reinseriti i prestiti cartolarizzati "che non soddisfano i criteri di cancellazione previsti dai principi contabili internazionali (IAS)"; nel 2014 alle erogazioni di finanziamenti di origine bancaria vengono aggiunti anche quelli della Cassa Depositi e Prestiti (Poste Italiane); dal secondo trimestre 2017 cambia la tabella di riferimento per i dati sui prestiti oltre il breve termine e vengono esclusi dall'osservazione i PCT e le sofferenze. Se da un lato tali modifiche senza dubbio migliorano e completano i dati disponibili, dall'altro lato riducono la confrontabilità dei dati stessi in serie storica.

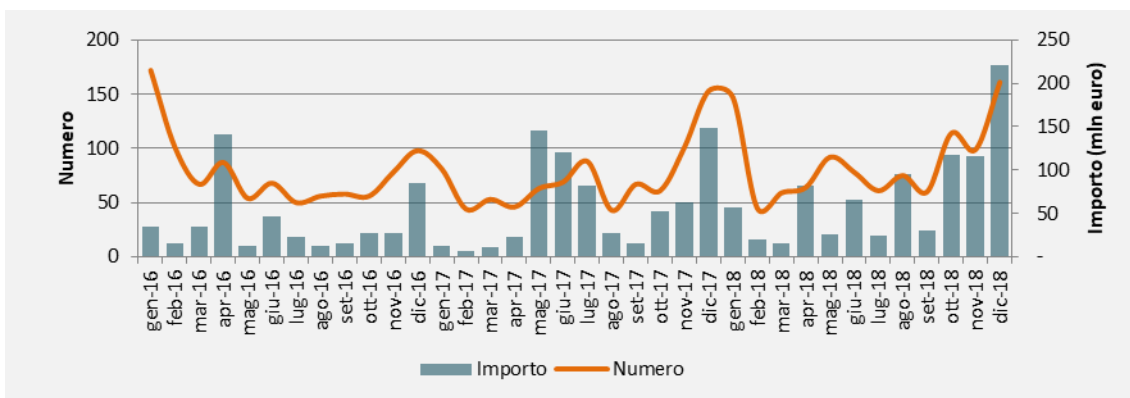
4. LE OPERE PUBBLICHE

4.1. - I BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE

39

Nel corso della seconda metà dell'anno è proseguito il trend espansivo dei bandi di gara per lavori pubblici, che ha accelerato sensibilmente negli ultimi tre mesi, con un numero medio di gare pari a 120 per una spesa di oltre 115 milioni in media. Il dato a consultivo per il 2018 quantifica il mercato dei lavori pubblici in Regione in più di 1.000 bandi di gara promossi, per un valore complessivo a base di gara di poco inferiore a 900 milioni. Si tratta di quantità in crescita rispettivamente del 21% e 23% rispetto al 2017, un anno nel corso del quale il mercato aveva segnato una riduzione dell'8% delle opportunità per le imprese, a fronte di una concentrazione della spesa su interventi di dimensioni più grandi (+49% l'importo complessivo a base di gara rispetto al 2016).

Grafico 22 – Dinamica mensile mercato dei bandi di gara di opere pubbliche in Sardegna



Fonte: elaborazione e dati Cna Costruzioni Sardegna Europa Servizi

Il mercato prosegue dunque, e consolida, la ripresa in atto dal 2017. L'attività delle amministrazioni sembra aver superato la fase di stallo che dall'aprile 2016 aveva fatto crollare la domanda sui 60 interventi al mese (da maggio 2016 ad agosto 2017). Con l'accelerazione dell'attività negli ultimi mesi del 2017 e poi ancora in chiusura del 2018, l'attività appaltistica in regione si è assestata su 90 gare al mese tra settembre 2017 e dicembre 2018.

In termini economici la caratteristica dei mesi più recenti è la diffusione di interventi di grandi dimensioni: a ottobre e novembre la cifra d'affari in gara supera i 110 milioni, a dicembre i 220, era da aprile 2016 che non si raggiungevano tali livelli.

Con 1.055 gare promosse per una cifra a base di gara pari a 870 milioni, il 2018 chiude un triennio espansivo e si riavvicina ai livelli pre-2016, non raggiungendoli appieno. Il mercato sconta infatti un progressivo ridimensionamento del numero dei bandi di gara, fenomeno da ricondurre oltre che a fattori di mercato, al progressivo innalzamento della soglia di importo entro la quale è consentito l'affidamento tramite procedura negoziata senza pubblicazione del

In termini economici la Sardegna scende nella classifica per crescita rispetto al 2017, mostrando una performance migliore solo a quella registrata in quattro regioni: la Lombardia, che cresce del 20%, il Piemonte, che rimane sostanzialmente stabile sui livelli di spesa del 2017, e Friuli Venezia Giulia e Valle d'Aosta, le uniche regioni con spesa in calo.

All'interno della regione la crescita numerica è assai generalizzata, con i tassi più importanti registrati a Nuoro e nell'ambito di Cagliari-Sud Sardegna. Il sassarese risulta il territorio con un mercato meno brillante, con un numero in crescita contenuta e una riduzione delle risorse del 13%. A Oristano invece, al modesto aumento delle opportunità, corrisponde un forte rimbalzo della spesa. Considerando le dimensioni del mercato, l'aumento del 54% registrato dal valore dei bandi in gara nella provincia di Cagliari e nel resto dei territori meridionali, è quello che più ha definito il trend espansivo generale.

Tabella 27 – Bandi di gara di opere pubbliche in Sardegna - I mercati provinciali - Importi in migliaia di euro

	2017		2018		Variazione %	
	Numero*	Numero*	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Sassari	216	266.079	227	232.165	5,1	-12,7
Nuoro	140	39.482	209	37.303	49,3	-5,5
Cagliari e Sud Sardegna	321	208.591	400	320.606	24,6	53,7
Oristano	149	50.469	154	109.992	3,4	117,9
Non ripartibili a livello provinciale	43	142.966	65	168.878	51,2	18,1
SARDEGNA	869	707.587	1.055	868.945	21,4	22,8
ITALIA	17.729	17.708.759	22.580	25.961.860	27,4	46,6

Fonte: elaborazione e dati Cna Costruzioni Sardegna

* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

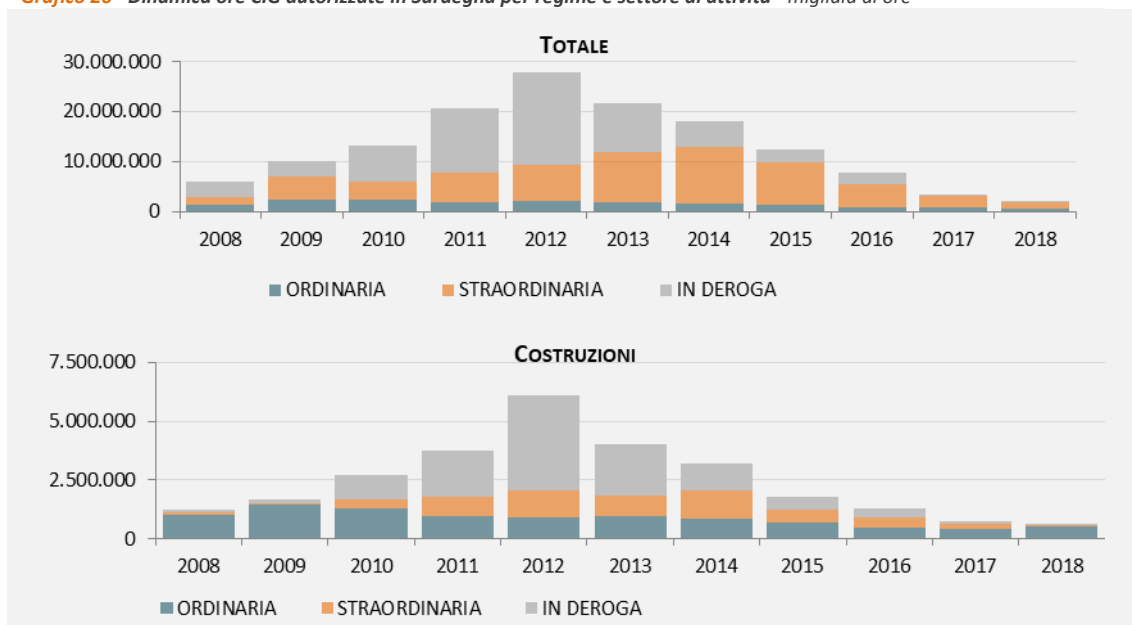
■ Le categoria SOA

Nel 2018 la classifica dei bandi di gara in base alla categoria di opere prevalenti, riferita solo ai bandi di gara di sola esecuzione, conferma in vetta alla classifica numerica la categoria OG1 (costruzione di edifici civili ed industriali), con 194 interventi. La stessa categoria risulta, anche nell'ultimo anno, seconda nella classifica economica, guidata invece dalla OG3 (opere stradali) che, con 117 gare per lavori di sola esecuzione, assorbe risorse per quasi 97 milioni.

Terza categoria nella classifica numerica è la OG2 (Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela) con 44 gare, mentre sul fronte della spesa si colloca la OG10 (Impianti per la trasformazione alta/media tensione e per la distribuzione di energia elettrica in corrente alternata e continua) con 42 milioni.

Dinamica tutta positiva per la OG1, che aumenta del 21% e 64% rispetto a numero e importi in gara un anno prima, quando la domanda di tale tipologia di opere si era ridotta. Per la OG3 invece, la dinamica è di riduzione generale, moderata in termini numerica (-4%), più importante sul fronte economico (-52%), dopo un 2017 di forte incremento.

Grafico 26 - Dinamica ore CIG autorizzate in Sardegna per regime e settore di attività - migliaia di ore



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati Inps

Scendendo a livello di figure professionali, nel 2018 sia per gli operai che per gli impiegati il calo è generalizzato, con tassi particolarmente importanti per il regime straordinario, e per quello in deroga, ma solo tra gli operai. Risulta invece in crescita il ricorso al regime ordinario dell'ammortizzatore per entrambe le figure professionali.

Tabella 35 - Numero ore di CIG per regime e categorie di lavoratori in Sardegna

TOTALE EDILIZIA E INSTALLAZIONE IMPIANTI PER L'EDILIZIA									
	2016			2017			2018		
	Operai	Impiegati	Totale	Operai	Impiegati	Totale	Operai	Impiegati	Totale
Ordinaria	440.368	38.416	478.784	380.253	8.071	388.324	493.368	12.068	505.436
Straordinaria	329.354	74.744	404.098	205.244	64.055	269.299	67.761	9.104	76.865
Deroga	402.860	1.360	404.220	63.341	-	63.341	17.705	680	18.385
TOTALE	1.172.582	114.520	1.287.102	648.838	72.126	720.964	578.834	21.852	600.686
Variazione % sullo stesso periodo									
	2016/2015			2017/2016			2018/2017		
	Operai	Impiegati	Totale	Operai	Impiegati	Totale	Operai	Impiegati	Totale
Ordinaria	-32,0	15,4	-29,6	-13,7	-79,0	-18,9	29,7	49,5	30,2
Straordinaria	-23,3	-39,8	-27,0	-37,7	-14,3	-33,4	-67,0	-85,8	-71,5
Deroga	-24,2	347,4	-24,0	-84,3	-100,0	-84,3	-72,0	-	-71,0
TOTALE	-27,1	-27,4	-27,1	-44,7	-37,0	-44,0	-10,8	-69,7	-16,7

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati Inps