

Nota Stampa del 10 marzo 2017

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2016 e stime previsionali 2017

Costruzioni ancora in difficoltà nel 2016: -1% il volume d'affari, -1,4% gli investimenti

Ma le opere pubbliche -4,8% e i bandi di gara, che si riducono in valore del 53% sul 2015, il livello più basso degli ultimi 15 anni

Continua l'emorragia di occupati, -8% la media nei primi tre trimestri del 2016, e delle imprese -2,1% sul 2015

In crescita il mercato immobiliare, stimato in 1,3 miliardi, + 17% sul 2015.

In forte espansione la compravendita nel residenziale +16%, e ancor più nel non residenziale +26%, trainati dalla ripresa del credito: +40% i finanziamenti nell'acquisto di immobili nel 2016

2017 in leggera ripresa, trainata da opere pubbliche +2,5% e dal segmento del rinnovo +2,4%

Porcu e Sarais: semplificazione amministrativa, legge urbanistica, rivisitazione del P.P.R. e soprattutto maggiore capacità della macchina pubblica di far correre la spesa, i nodi da sciogliere per rilanciare il settore. Ininfluente fin qui il contributo offerto dal Piano regionale delle opere pubbliche e infrastrutturali

L'aggiornamento ai primissimi mesi del 2017 dei principali indicatori economici per il settore delle costruzioni, mostra un quadro ancora ambivalente. Da un lato il segmento privato: nel 2016 tutte le destinazioni delle nuove aperture di finanziamento legate al settore delle costruzioni mostrano un segno positivo, che corrisponde ad un consolidamento di una inversione di tendenza avviatasi, in alcuni casi, già nel 2014, o all'avvio di una nuova fase espansiva, come nel caso dei finanziamenti di investimenti residenziali. Alle nuove aperture di credito è corrisposto, con uno slittamento temporale di circa 1 anno, la ripresa del mercato immobiliare, in atto dal 2015 per quello residenziale, più instabile invece con riferimento al patrimonio non residenziale.

Al contempo assai più volatile il mercato pubblico, ma anche l'impatto che lo scenario ancora molto incerto esercita sul fronte dell'offerta.

Per le opere pubbliche, il livello della spesa in gara nel 2016 risulta inferiore del 52% rispetto al 2015, in corrispondenza di un numero di interventi che perde più di ¼ delle opportunità. Sul fronte dell'offerta gli indicatori registrano ancora la debolezza del settore, in un contesto economico altrettanto fragile: le imprese di costruzioni attive alla fine del 2016 si sono ridotte dell'1,3%, registrando la settima flessione consecutiva dal 2010. Allo stesso tempo gli occupati del settore perdono l'8%.

La combinazione di questi indicatori contrastanti, insieme alla considerazione dei bassissimi livelli raggiunti dalla produzione settoriale, ha portato ad una posticipazione della prima, modesta ripresa settoriale al 2017.

In base alle nuove stime, il valore della produzione delle costruzioni in Sardegna nel 2016 si è ridotto dell'1%, stimato in 4,6 miliardi di euro di cui 3,3 miliardi relativi ad investimenti, 952 milioni destinati alla manutenzione ordinaria e 123 milioni del settore degli impianti per fonti energetiche rinnovabili. Quest'ultimo segmento vale il 2,5% del mercato regionale delle costruzioni, ma nel 2011, nel pieno della fase speculativa, era pari al 22% grazie in particolare al contributo eccezionale della componente energetica solare.

Risultato, quello descritto, frutto della stagnazione della nuova produzione (-0,6%) e di una contrazione degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente, dell'ordine del 2,1%. Sostanzialmente stabile il grande mercato della manutenzione ordinaria, che riduce l'entità della flessione del recupero all'1,2%.

Le previsioni per il 2017

Le primissime indicazioni per il 2017, affidano l'avvio di una ripresa settoriale, stimata nel +1,5%, trainata dal segmento del rinnovo, +2,4%, da alcuni segmenti della nuova produzione che nel complesso dovrebbe crescere dell'1%, dalle opere pubbliche +2,5% nel nuovo e +2,4% nel rinnovo.

Valore della produzione delle costruzioni in Sardegna – variazioni % su valori a prezzi costanti

	2016	2017*
Nuovo	-0,6	1,0
Manutenzione straordinaria	-2,1	2,4
Investimenti	-1,4	1,8
Manutenzione ordinaria	0,5	0,6
Totale valore produzione	-1,0	1,5

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsione

È quanto dichiarano Francesco Porcu e Vladimiro Sarais, rispettivamente segretario regionale Cna e Vice Presidente di Cna Costruzioni, nel presentare a Cagliari il Rapporto sullo stato delle costruzioni nel 2016 e le stime previsionali 2017.

L'analisi della CNA

La crisi devastante di questi anni – dichiarano Porcu e Sarais – è il frutto in primo luogo della caduta degli investimenti pubblici, delle restrizioni di bilancio e dai vincoli di spesa, ma anche di una seria irrisolta di questioni, sulla quale il Governo regionale è chiamato ad agire con urgenza:

- riordino e semplificazione del quadro normativo;
- approvazione della nuova legge urbanistica e dell'adeguamento del P.P.R.;
- Maggiore capacità della macchina pubblica di far correre la spesa.

Ininfluyente fin qui il contributo offerto dal Piano regionale delle opere pubbliche e infrastrutturali, di cui in questi anni la capacità di spesa è stata pari a 1/3 delle risorse disponibili.

I mercati provinciali

Gli unici territori in crescita nel 2016 sono la Gallura +1,1%, trainata dalle nuove produzioni sia edilizia che infrastrutturale, e l'Iglesiente +1,7% grazie al rinnovo edilizio. Ogliastra -11,9% e Nuoro -3,1% i territori più penalizzati in forza delle riduzioni della spesa nelle opere pubbliche. Male anche Sassari -2%, con Cagliari stabile a -0,3%.

Nel 2017, sono Cagliari +5,6%, trainata da una crescita generalizzata, e l'Ogliastra +6,3%, grazie al rinnovo. Stabili Oristano e Nuoro. Produzione in calo a Olbia-Tempio -3,1% e nel Sulcis -2,1%, con Sassari che cresce del 1,3%.

Cagliari è sempre il territorio che assorbe la quantità maggiore di risorse pari al 30%. Al secondo posto la provincia di Sassari con il 16%, valore vicino anche ad Oristano. Seguono Olbia-Tempio con il 14% e Nuoro con il 10%.

La nuova produzione edilizia

Nel 2016 la produzione edilizia è stimata in 1,6 milioni di metri cubi, un valore che rappresenta un calo dell'84% rispetto al picco del 2002, quando venivano utilizzati più di 10 milioni di metri cubi. Per la prima volta dal 2003 le volumetrie ultimate hanno smesso di ridursi segnando un +0,6% rispetto al 2015. Risultato da addebitare alla ripresa del segmento non residenziale, a fronte di un ulteriore calo di quello residenziale.

Produzione residenziale

I volumi con finalità abitative ultimati lo scorso anno, sono stati poco meno di 990 mila, il 5% in meno rispetto al 2015. A tali volumetrie corrisponde un numero di abitazioni pari a 4.400, contro le oltre 15.000 che venivano ultimate nel 2008. In 10 anni il calo complessivo delle volumetrie è del 78% e del 71% in termini di abitazioni.

Anche il segmento degli ampliamenti nell'ultimo triennio segna forti riduzioni.

Produzione non residenziale

Nel 2016, le volumetrie smettono di ridursi, passando da 588 a quasi 650 mila metri cubi, pari ad una prima crescita che sfiora il 10%. Un dato importante, che deve essere letto però in relazione ai modestissimi livelli raggiunti. Basti pensare che nel 2002 le volumetrie non residenziali erano pari a 7 milioni di metri cubi, il 92% in più del dato attuale.

A livello settoriale cresce il segmento degli edifici commerciali e turistici, in espansione anche il segmento industriale e artigianale, che assorbe il 44% di volumi, e poi quello agricolo che rappresenta il 26% del valore complessivo.

Il mercato immobiliare

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare nel 2016 è stimato in 1,3 miliardi di euro, di cui l'84% proveniente dal settore residenziale e il 16% da transazioni relative a immobili non residenziali.

Nel 2015 il fatturato complessivo torna a crescere +3%, crescita che si consolida nel 2016 +17%, frutto di una dinamica espansiva rafforzata e generalizzata, nel residenziale +16% e nel non residenziale +26%.

Le compravendite residenziali

Nel 2016 le transazioni di abitazioni sono state 12.037, pari ad un incremento del 18%, contro le 10.182 del 2015; ripresa che ha coinvolto sia i comuni capoluogo che i centri minori. Cagliari è la provincia più dinamica +21% e +15% i comuni minori. Bene Sassari con il mercato provinciale, +26%, che cresce più del capoluogo +6,4%

Le compravendite non residenziali

Nel 2016, tutti gli edifici adibiti ad attività non residenziale sono in crescita, particolarmente significativa quella degli immobili commerciali, il più grande mercato non residenziale in regione con un numero di transazioni balzato a 695, in crescita del 26% rispetto al 2015. Ancora più accentuata la crescita per il comparto produttivo, con 141 transazioni, +55% rispetto al 2015, mentre il tasso espansivo per gli immobili del territorio è ancora dimezzato rispetto al 2005 quando le transazioni non residenziali erano più di 2.300.

Opere pubbliche

Malgrado una ripresa negli ultimi mesi dell'anno, il 2016 si chiude con un risultato decisamente negativo per il mercato dei bandi di gara di lavori pubblici in Sardegna. Con 952 interventi, per un importo a base di gara di 477 milioni, il mercato si è ridotto del 27% e del 53% rispetto a numero e importi in gara, tornando ai livelli più bassi degli ultimi 15 anni, Un rallentamento che ha interessato soprattutto gli enti territoriali e tutti i livelli dimensionali delle gare.

Tra i committenti si aggrava il bilancio dei municipi: nel 2016 hanno mandato in gara 700 lavori, il 29% in meno rispetto al 2015, e la relativa spesa è stata di appena 151 milioni, meno della metà rispetto al 2015.

Analisi del mercato del credito

La forte crisi del mercato immobiliare poi il recente avvio di una nuova fase espansiva, trovano riscontro nella dinamica delle erogazioni per l'acquisto di immobili.

Nel 2015 il valore dei finanziamenti erogati balza a 771 milioni e nei primo nove mesi del 2016 il trend espansivo si consolida, segnando un +40% rispetto ad un anno in forte crescita. Nonostante la ripresa nell'ultimo triennio, il livello del credito è oggi inferiore del 25% rispetto al 2007, quando venivano erogati quasi 1,2 miliardi per finanziare l'acquisto di abitazioni.

Le imprese e l'occupazione

Gli occupati nel settore, dopo un rimbalzo positivo registrato nel 2014 e nel 2015, nei primi trimestri del 2016 si sono ridotti senza sosta. In media, nel periodo gennaio/settembre 2016 l'occupazione ha registrato un saldo negativo dell'8%, con gli occupati che si attestano sotto le 36 mila unità, ovvero quasi il 40% in meno rispetto al 2008.

La perdita occupazionale nello stesso periodo, ha sottratto il 50% dei lavoratori dipendenti e il 16% degli autonomi. Negli altri settori sono soprattutto i lavoratori autonomi ad essersi ridotti del 15% a fronte di una flessione della componente dipendente del 3%.

Al pari dell'occupazione, gli ultimi dati sulla nati-mortalità delle imprese indicano che i timidi segnali di ripresa del settore non si trasferiscono sul lato dell'offerta. Alla fine del 2016 le nuove iscrizioni di imprese del settore si sono ridotte dell'1,8%.

Le imprese di costruzioni attive in regione, alla fine del 4° trimestre 2016, pari a 19.970, si riducono rispetto al 2015 dell'1,3%.

Più accentuata la crisi del settore artigiano, che registra un calo del 2,4% pur rappresentando il 67% del totale delle imprese, 13.395 su 19.970.