

Nota Stampa del 19 marzo 2019

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2018 e stime previsionali 2019

Costruzioni: si consolida la ripresa nel 2018, +1,7%

Crescita più sostenuta nel 2019, +4,2% gli investimenti e +3,5% il volume d'affari

Nel 2018 a consuntivo:

- **bene la nuova produzione edilizia +3%, trainata dal buon andamento del mercato abitativo +2,6% e dal non residenziale +17,7%**
- **si rafforza la ripresa del mercato immobiliare +9%: 13.000 nuove transazioni di abitazioni +6,5% e +20% le compravendite non residenziali**
- **in espansione i volumi di credito: crescono i finanziamenti all'acquisto +17% e alla costruzioni di immobili +7,6%**
- **bene le opere pubbliche +8% e i bandi di gara +23% nel valore**
- **debole l'occupazione, mancano all'appello 23 mila occupati dal 2008, stabili le imprese attive (0,3%) – 3.800 quelle artigiane cessate negli ultimi 10 anni**

2019: fase espansiva che vede crescere, per la prima volta dall'inizio della crisi, tutti i segmenti del mercato; opere pubbliche e immobiliare su tutti trainano il settore

CNA, Porcu e Mascia: prioritario sostenere la fase espansiva: subito cabina di regia (task force) Regione/Anas/Anci per rilanciare gli investimenti e far ripartire le opere bloccate: dal Fondo Infrastrutture Regionale alle infrastrutture strategiche e prioritarie (DEF 2017) il cui costo 1,799 miliardi è coperto finanziariamente per il 99%.

L'aggiornamento della dinamica dei principali indicatori di riferimento, per il settore delinea un quadro con una presenza di segni positivi, sebbene permangano alcuni elementi di debolezza. Si consolida il trend espansivo del mercato immobiliare sostenuto dal credito all'acquisto in espansione dal 2014. Si rafforza la ripresa di quello non residenziale. Dal credito arrivano segnali di crescita anche per gli investimenti nell'edilizia residenziale e non residenziale, che depongono per una ripresa della nuova produzione edilizia tutta.

Crescono le opere pubbliche +8%, trainate dalle opere del genio civile nonché da importanti interventi di reti ed edifici in ambito sanitario ed universitario.

Sul fronte dell'offerta regna incertezza, anche se si attenua la decrescita sul fronte delle imprese; rimane debole l'occupazione che si riduce nel corso dell'anno a 39 mila occupati.

Nel 2018 il volume d'affari del settore costruzioni in Sardegna è stimato in 4,7 miliardi di euro (+1,7% sul 2017), di cui 3,7 miliardi relativi ad investimenti e 970 milioni destinati alla manutenzione ordinaria.

Il primo mercato delle costruzioni regionale si conferma quello abitativo, che nel 2018 assorbe investimenti per 1,5 miliardi di euro (41%). Il secondo mercato regionale è quello delle opere pubbliche 1,4 miliardi (38%)

Le previsioni per il 2019

“Le previsioni per il 2019 sono all’insegna del consolidamento del trend espansivo, con una crescita generalizzata a tutti gli ambiti di attività e settori di intervento, che porta il valore della produzione a crescere del +3,5% (+4,2% gli investimenti e +0,6% la manutenzione ordinaria). Ripresa trainata in particolare dalla nuova costruzione +5,9%, dalle opere infrastrutturali +5% e dall’edilizia non residenziale +8,3%

Grafico 1 – Valore della produzione delle costruzioni in Sardegna– milioni di euro a prezzi 2005 e variazione % annua

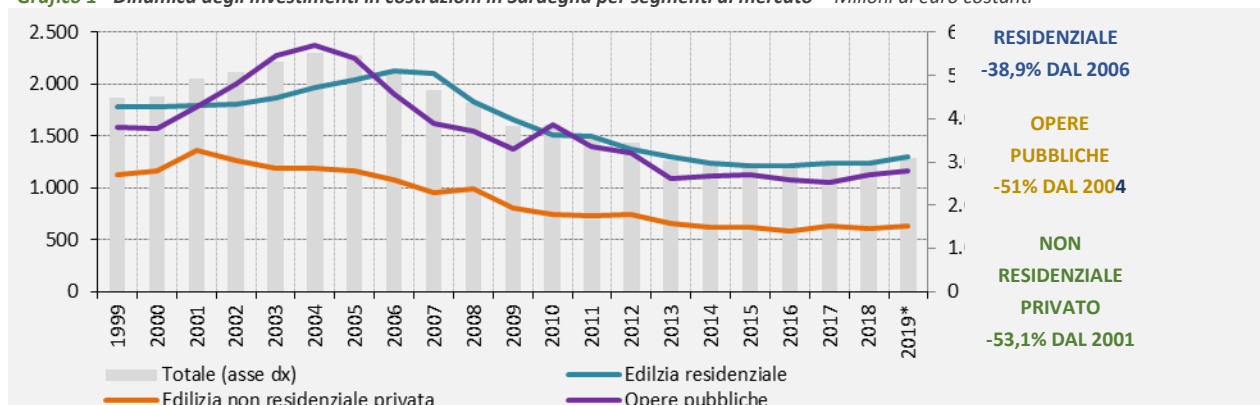


Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsione

Alla fine del 2019, il livello degli investimenti sarà ancora fortemente ridimensionato rispetto al 2004: i 3,1 miliardi di investimenti in costruzioni del 2019 a prezzi costanti rappresentano una riduzione del 4,7% rispetto al 2004, quando si superarono i 5,5 miliardi.

Grafico 1- Dinamica degli investimenti in costruzioni in Sardegna per segmenti di mercato - Milioni di euro costanti



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

* Previsione

È quanto dichiarano Francesco Porcu e Antonello Mascia, rispettivamente segretario regionale Cna e presidente di Cna Costruzioni, nel presentare a Cagliari il rapporto sullo stato delle costruzioni in Sardegna.

L'analisi Cna

Prioritario – dichiarano Porcu e Mascia – accompagnare e sostenere la fase espansiva del mercato. Le previsioni e significative stime di crescita dell'anno in corso sono affidate in gran parte alla capacità della P.A. di rilanciare gli investimenti e far ripartire le opere bloccate.

Urgente affidare ad una cabina di regia (task force) costituita dal Regione/Anas/Anci il compito di avviare una ricognizione e monitorare le disponibilità finanziarie esistenti (spesso oggi allocate in altri ambiti, vedi gli incentivi alle imprese inutilizzati del Piano LavoRAS) e le ragioni che bloccano l'avvio dei cantieri e/o la realizzazione di importanti opere infrastrutturali: dal fondo infrastrutture regionale, fino ad oggi utilizzato per la metà delle risorse disponibili, alle infrastrutture strategiche di interesse regionale (Def. 2017), che ammontano a 5,84 miliardi, di cui 4,157 di risorse finanziarie già disponibili.

Per quelle considerate prioritarie dal costo complessivo di 1,799 miliardi di euro, le risorse finanziarie sono praticamente tutte disponibili (ammontano al 99%).

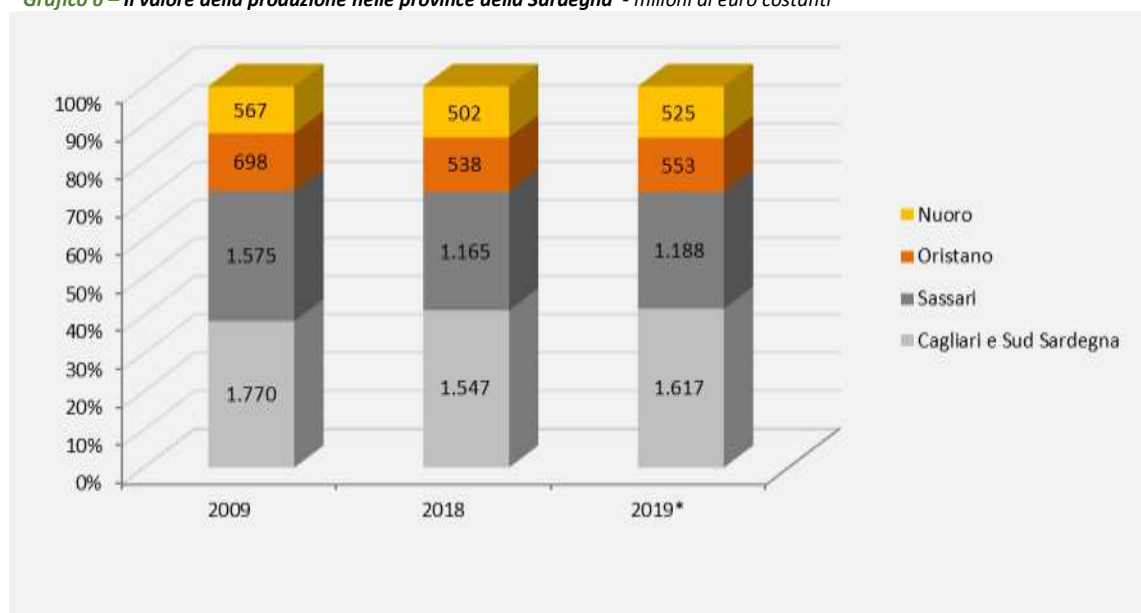
Più in generale occorre, con l'avvio della nuova legislatura, riavviare la riflessione per definire e realizzare quanto non riuscito nella precedente: il riordino e la semplificazione del quadro normativo e una buona legge urbanistica.

I mercati provinciali

L'analisi delle dinamiche provinciali viene condotta in questa edizione del rapporto in maniera coerente con la nuova riorganizzazione territoriale, aggregando Cagliari e Sud Sardegna. Nel 2018 crescono tutti gli ambiti territoriali (miglior risultato Cagliari e Sud Sardegna +3,7%, Nuoro +2,1%, Sassari +0,8%, con l'eccezione di Oristano che perde il 2,2%). Le previsioni del 2019 vedono Cagliari e Sud Sardegna con Nuoro a +4,5%, si riprende Oristano +2,9% trainata da opere pubbliche e rinnovo edilizio, Sassari +2%.

Cagliari e Sud Sardegna rappresenta il 41% del mercato, la provincia di Sassari il 31%.

Grafico 6 – Il valore della produzione nelle province della Sardegna - milioni di euro costanti



Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

* previsioni

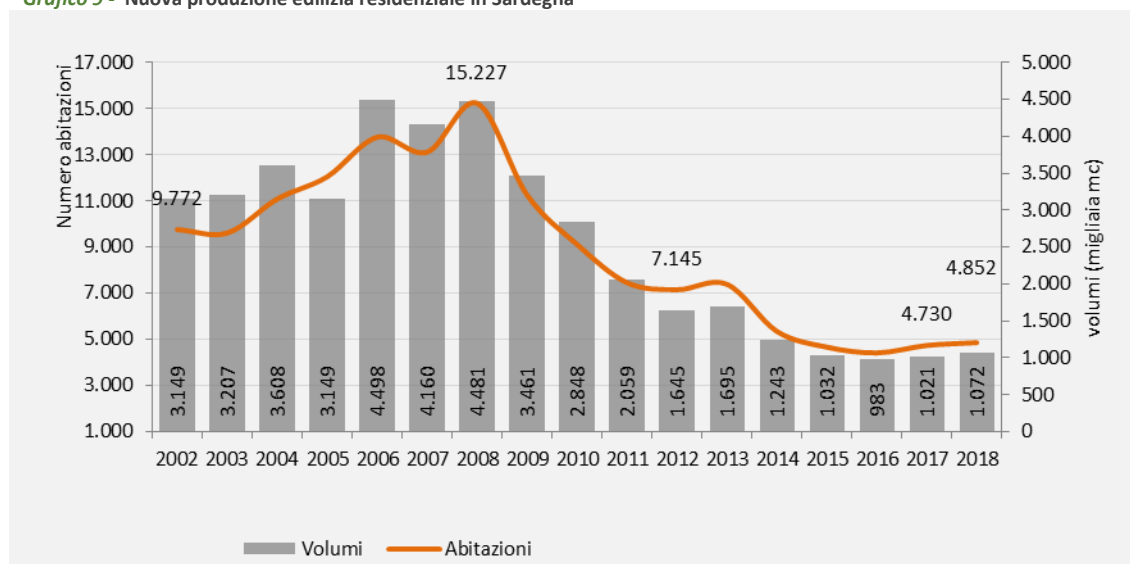
La nuova produzione edilizia

Nel 2018 la nuova produzione edilizia è stimata in poco meno di 2 milioni di metri cubi. Nonostante negli ultimi 3 anni la nuova produzione edilizia sia cresciuta del 30%, il gap rispetto agli anni di massima espansione rimane profondissimo, nel 2002 le volumetrie ultimate superarono i 10 milioni di metri cubi.

La produzione residenziale

Il 2018 rappresenta il secondo anno consecutivo di incremento dei volumi relativi ad edifici residenziali, che corrispondono a circa 1 milione di metri cubi, pari a 4.852 nuove abitazioni, erano 4.730 nel 2017 (+2,6%). Nel 2008 ne venivano ultimate più di 15 mila, per volumetrie che sfioravano i 4,5 milioni di metri cubi. Rispetto a tali livelli, oggi il mercato è inferiore al 68% per numero di abitazioni e dal 76% in volumetrie.

Grafico 9 - Nuova produzione edilizia residenziale in Sardegna



Fonte: Cna Costruzioni Sardegna

La produzione non residenziale

Nel 2018 sono stati ultimati in regione poco più di 870 mila metri cubi per edifici non residenziali, un livello aumentato dell'86% rispetto al 2015, ma ben distanti dal picco massimo del 2002 di 6.924 mila metri cubi (-87%). La recente fase espansiva è trainata dal settore agricolo +17%, ma anche dal settore turistico e commerciale +7,3%.

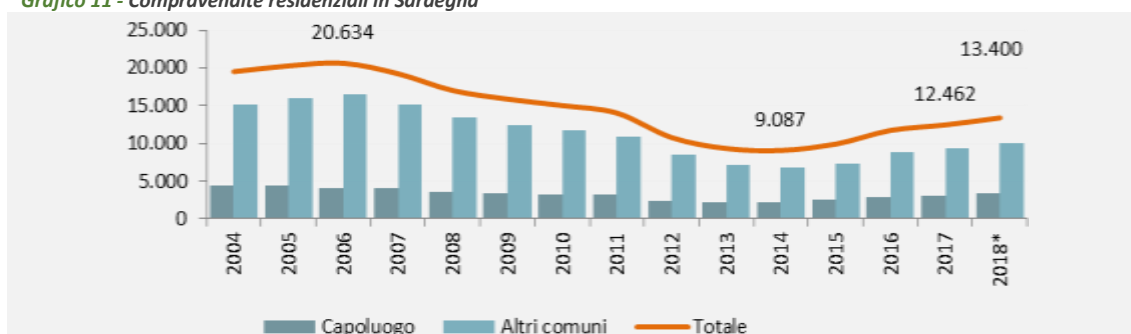
Mercato immobiliare

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare in Sardegna è tornato a crescere da 4 anni. Nel 2018 è stimato in 1,9 miliardi di euro di cui l'83% provenienti dal settore residenziale e il 17% da transazioni relative a immobili non residenziali.

Le compravendite residenziali

Nel 2018 il mercato si è attestato su 13.300 transazioni di abitazioni, pari ad un incremento del 6,5% rispetto al 2017, una crescita superiore alla media nazionale; crescita che si registra sia nei comuni capoluogo, più accentuata, ma anche nei comuni minori. Oristano il mercato più vivace +12,4%, Sassari +6,4% e Cagliari +6,3%.

Grafico 11 - Compravendite residenziali in Sardegna



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

* stima sulla base del risultato dei primi tre trimestri 2018

Le compravendite non residenziali

Il mercato immobiliare non residenziale mostra aspetti di maggiore difficoltà rispetto a quello abitativo, ma la tendenza indica un rafforzamento della crescita. Nel 2018 le transazioni, riferite a uffici, immobili commerciali, edifici produttivi e capannoni industriali, sono state 1.158, +19% sul 2017, ancora lontane dalle circa 2.000 censite nel 2007 (-40%).

Dinamica sostenuta nelle transazioni riguardanti capannoni e industria +91%, segmento più piccole del mercato; bene i centri commerciali e negozi +11,9% e uffici +5%.

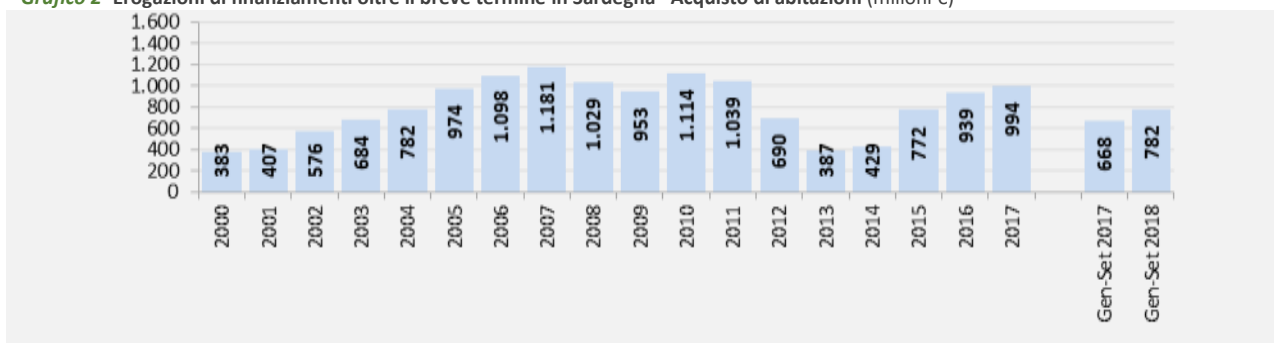
Mercato del credito

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 destinati all'acquisto di abitazioni e 117 milioni ad altre tipologie di immobili.

Livelli che indicano il consolidamento di una nuova fase di maggiore offerta di credito che si rafforza nel 2018 per quanto riguarda il settore residenziale.

Nei primi mesi del 2018, le erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni ammontavano a 782 milioni di euro, un valore in crescita del 17% rispetto al corrispondente periodo del 2017. Si contrae del 22% nello stesso periodo il credito finalizzato all'acquisto di altri immobili, 70 milioni rispetto agli 89 del 2017.

Grafico 2- Erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine in Sardegna –Acquisto di abitazioni (milioni €)



	Variazioni %	
	SARDEGNA	ITALIA
2015/2014	80,0	67,6
2016/2015	21,6	19,0
2017/2016	5,8	-3,8
Gen-Set 2018	17,1	2,3
2017/2007	-15,9	-23,5

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

Segnali positivi per il mercato del credito all'investimento edilizio, sui sul versante abitativo che su quello commerciale/produttivo. Le erogazioni di finanziamenti per la costruzione di abitazioni nei primi 9 mesi del 2018 sono quantificate in 111 milioni di euro +7,6% rispetto al corrispondente periodo del 2017. Volumi ancora sotto dell'82% rispetto ai massimi del 2007. Nel settore non residenziale si passa da 103 a 111 milioni di euro.

Le opere pubbliche

Nel corso della seconda metà dell'anno è proseguito il trend espansivo dei bandi di gara per i lavori pubblici, che ha accelerato sensibilmente negli ultimi 3 mesi, con un numero medio di gare pari a 120, per una spesa di oltre 115 milioni in media. Con 1.055 gare promosse per una cifra a base di gara pari d 870 milioni, il 2018 si chiude con una crescita del 21% nel numero e del 23% del valore rispetto al 2017, anno segnato dalle difficoltà dovute all'entrata in vigore del codice degli appalti e delle nuove regole sulla finanza pubblica.

Con 739 gare promosse sono i comuni il motore della ripresa, incrementando la domanda del 31% e la relativa spesa di oltre l'80% (377 milioni il volume mandato in gara). Male l'Anas, solo 8 gare promosse per 101 milioni di euro, -62% sul 2017.

L'analisi delle classi dimensionali descrive una ripresa generalizzata per i lavori piccoli/medi (tra 500mila euro e 1 milione) e per i medi/grandi (1-5 milioni) che registrano tassi espansivi nell'ordine del 70% sia in termini di numero che di importo.

Cresce la quota di mercato rappresentata dalle gare d'appalto non tradizionali (P.P.P., concessioni, costruzioni/manutenzione/gestione). Questa tipologia nel 2018 rappresenta un valore di mercato pari a 325 milioni su 870 complessivi, il 37,4%; nel 2002 era pari al 7,1%.

L'occupazione e le imprese

Con un'offerta occupazionale attestata in media nel 2018 sui 39 mila occupati, il settore delle costruzioni ha perso più di 23 mila occupati dal 2008, ovvero 8.000 in più della perdita occupazionale registrata nello stesso periodo dagli occupati in tutte le attività economiche.

Valori così bassi di crescita del mercato delle costruzioni non consentono di riassorbire, neppure in parte, la gran parte degli espulsi dal mercato negli ultimi 10 anni. Livelli occupazionali così ridotti, dopo gli anni più duri della crisi, producono il livello più basso del numero di ore di cassa integrazione nel settore degli ultimi undici anni (600 mila ore). Il ricorso alla CIG oggi è inferiore del 90% rispetto al 2012.

Dal lato delle imprese, gli ultimi dati sulla nati-mortalità indicano, per la prima volta dal 2009, una frenata del processo di riduzione pressoché ininterrotto delle imprese attive +6% rispetto allo stock del 2017, ma 3 mila in meno rispetto al 2009. In regione si contano infatti 19.670 imprese di cui 12.856 artigiane (65,3%). Dato che incorpora la crescita della componente non artigiana, cresciuta di 909 unità dal 2009, e la vera e propria ecatombe dell'artigianato -3.800 imprese.