



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

COSTRUZIONI

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 30 dicembre 2014

In Sardegna tra il 2008 e il 2013 il peso delle costruzioni e dell'immobiliare è passato dal 29 al 21 per cento del valore aggiunto prodotto: da 8.75 a 5.89 miliardi di euro

Nel 2013 il settore edilizio in senso stretto ha segnato per la Sardegna il 5% del valore aggiunto, il 7,9% degli occupati e il 14,7% del numero di imprese attive, ma i numeri sono molto più alti se si valuta l'intera filiera delle costruzioni

Il peso reale del settore deve infatti essere calcolato tenendo conto anche delle spese di accesso al nuovo bene immobile, del mantenimento degli edifici e del valore aggiunto del mercato immobiliare

Per l'accesso alla fruizione di un nuovo bene immobile si spendono mediamente circa 30mila euro ad abitazione per il settore residenziale e 50mila euro ad unità locale per immobili strumentali

Per il mantenimento di un immobile nel 2013 sono stati spesi 145.6 milioni di euro, 51.6 riferibili al residenziale e 93.7 al non residenziale

Nel 2013 il valore aggiunto del mercato immobiliare è stato di 280,4 milioni

Nel periodo 2008-2013 ogni miliardo di euro investito in Sardegna nel settore delle costruzioni ha generato un volume di spesa complessiva pari a 1,3 miliardi, ma il moltiplicatore si è progressivamente ridotto passando dall'1.52 del 2008 all'1.15 del 2013

Nel 2013 su una produzione edilizia di 6.400 abitazioni e 1,6 milioni di metri cubi non residenziali, la cifra d'affari messa in circolo dal "nuovo" è stata di 469,2 milioni di euro (194.5 riferibili al comparto residenziale e 274.7 a quello non residenziale

Porcu e Zanda (CNA): dal rilancio in chiave ecosostenibile della filiera delle costruzioni può venire l'impulso per la ripresa dell'economia – Urgente il riordino delle norme che impattano sul settore

In sei anni, dal 2008 al 2013, il peso delle costruzioni e dell'immobiliare sull'economia della Sardegna è passato dal 29% al 21% del valore



Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

COSTRUZIONI

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

aggiunto prodotto complessivamente nella nostra regione. Se nel 2013 il valore del settore delle costruzioni, dell'immobiliare e del suo indotto è stato di **5,89 miliardi di euro**, nel 2008, all'apice del ciclo espansivo, la cifra d'affari del settore era stimata addirittura in oltre **8,75 miliardi di euro**. Lo rivela uno studio messo a punto dall'Ufficio studi della Cna sarda che, andando oltre gli indicatori ufficiali del settore edile (*che nel 2013 ha segnato per la Sardegna il 5% in termini di valore aggiunto, il 7,9% in termini di occupati e il 14,7% per numero di imprese attive*) inserisce nella stima del peso del settore anche l'indotto, universo che ricomprende moltissimi soggetti e settori dell'economia isolana (proprietà fondiaria; industrie produttrici di materiali, prodotti e impianti; aziende della distribuzione progettisti; naturalmente le imprese di costruzioni; installatori e posatori; promozione immobiliare; commercializzazione e intermediazione; credito; studi legali; notariato).

«**La rilevanza delle costruzioni sull'economia sarda può assumere valori assai diversi da quelli che tradizionalmente vengono presi in considerazione**», spiegano Francesco Porcu, e Mauro Zanda rispettivamente segretario regionale della Cna e presidente di Cna Costruzioni a commento della rilevazione che valuta l'intera filiera delle costruzioni ricomprendendo anche l'indotto generato dalle molteplici attività del settore (attività legate all'accesso e al mantenimento del bene e valore dell'attività immobiliare, depurata dai suoi costi intermedi).

Tabella 1 – Regione Sardegna, serie storica occupati, valore aggiunto e imprese

	OCCUPATI (migliaia)			VALORE AGGIUNTO (mln di euro correnti)			IMPRESE		
	Costruzioni	Totale	Costruzioni su totale	Costruzioni	Totale	Costruzioni su totale	Costruzioni	Totale	Costruzioni su totale
2008	62	611	10,2%	2.088	30.114	6,9%	22.460	150.947	14,9%
2009	61	592	10,4%	2.008	29.386	6,8%	22.731	149.275	15,2%
2010	57	593	9,6%	1.711	29.388	5,8%	22.557	148.429	15,2%
2011	54	602	8,9%	1.576	29.618	5,3%	22.314	147.645	15,1%
2012	48	595	8,1%	1.471	29.263	5,0%	21.903	146.525	14,9%
2013	44	552	7,9%				21.158	144.401	14,7%

Fonte: Cna

Quantificando gli effetti diretti e indiretti della spesa nel settore privato delle costruzioni lo studio della Cna rileva che **nel periodo 2008-2013 ogni miliardo di euro investito in Sardegna nel settore delle costruzioni ha generato un volume di spesa complessiva pari a 1,3 miliardi**. Nel periodo considerato il valore del moltiplicatore si è progressivamente ridotto, passando dall'1,52 del



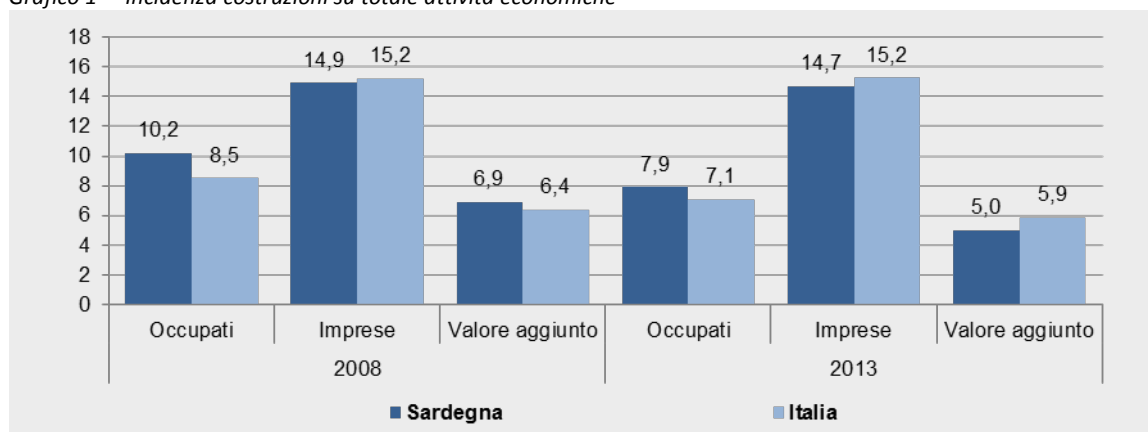
Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

COSTRUZIONI

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

2008, all'1,15 del 2013. In particolare nel 2013 un valore della produzione di 5 miliardi di euro ha attivato risorse pari 5,76 miliardi, un impatto economico pari al 20,6% del valore aggiunto complessivo, che ha toccato addirittura il 29% nel picco del ciclo espansivo.

Grafico 1 – Incidenza costruzioni su totale attività economiche



Fonte: Cna

IL PESO REALE DI COSTRUZIONI E IMMOBILIARE NELL'ECONOMIA SARDA

Per una corretta valutazione del peso delle costruzioni nell'economia della Sardegna, lo studio della Cna considera anche gli effetti indotti dall'immissione sul mercato dei nuovi prodotti edilizi e dagli interventi di riqualificazione del patrimonio esistente quantificando innanzitutto le modalità di **accesso al nuovo bene** e la sua **fruizione nel tempo**.

- 1) **Accesso al bene** – Per l'accesso alla fruizione di un bene immobile gli occupanti mediamente spendono circa 30mila euro ad abitazione per il settore residenziale e 50mila euro ad unità locale per immobili strumentali. Nel dettaglio si spendono poco meno di 11mila euro ad abitazione per le spese amministrative (imposte d'acquisto, spese attivazione mutuo e spese notarili) e poco meno di 20mila ad abitazione per le altre spese varie (trasloco, mobili, articoli d'arredamento, allacci telefono, gas, elettricità, servizi amministrativi). Sulla base di questi dati, secondo la Cna sarda, su una produzione edilizia ultimata nel 2013 pari ad 6.400 abitazioni e 1,6 milioni di metri cubi non residenziali, la cifra d'affari messa in circolo dalla nuova produzione è complessivamente valutabile in 469,2 milioni di euro, di cui 194,5 riferibili al comparto residenziale e 274,7 a quello non residenziale.



Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

COSTRUZIONI

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

Tabella 2 – Stima risorse attivate per l'accesso al bene immobile

	RESIDENZIALE	NON RESIDENZIALE
SPESA AMMINISTRATIVE ⁽¹⁾	10.850	15.500
ALTRE SPESE ⁽²⁾	19.500	34.800
TOTALE	30.350	50.300
Numero di abitazioni ultimate nel 2013	6.410	
SPESA TOTALE riferita agli alloggi (mln di euro)	194,5	
Volumi ultimati nel 2013 ('000)		1.639
SPESA TOTALE locali strumentali (mln di euro)		274,7

Fonte: Cna

¹ Imposte d'acquisto, spese mutuo, spese notarili (media tra famiglie/imprese utilizzatrici o meno del mutuo) (fonti: www.notai.it, www.mutuonline.it);

² Trasloco, mobili, articoli d'arredamento, costituzione condominio, servizi anagrafici, ecc, allacci telefono, elettricità, gas.

- 2) **Mantenimento annuo** – Quanto ai costi di mantenimento che scaturiscono dalla presa di possesso di un immobile, la spesa media annua per tasse, bollette, pulizia, arredamento e manutenzioni è stimata in poco più di 8.000 euro ad alloggio e 17.000 euro ogni 300 mc di volume non residenziale. Si tratta – spiegano Porcu e Zanda - di risorse destinate a vari settori economici e istituzionali: industria dell'arredamento, prodotti energetici, settore assicurativo, pubblica amministrazione, ecc. **La stima per il 2013 ha consentito di definire un valore pari a 145,6 milioni di euro, 51,9 milioni riferibili al residenziale e 93,7 milioni al non residenziale.**

Tabella 3 – Stima risorse attivate per il mantenimento dell'immobile

	RESIDENZIALE	NON RESIDENZIALE
Oneri fiscali e assicurativi ⁽¹⁾	720	1.200
Interessi mutui ⁽²⁾	3.000	3.700
Canone locativo ⁽³⁾	1.271	4.950
Spese di gestione ⁽⁴⁾	3.100	7.300
TOTALE	8.091	17.150
Numero di abitazioni ultimate nel 2013	6.410	
SPESA TOTALE (milioni di euro)	51,9	
Volumi ultimati nel 2013 ('000)		1.639
SPESA TOTALE (milioni di euro)		93,7

Fonte: Cna

¹ IMU, Tasi, Ire, Tarsu, Assicurazione



Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

COSTRUZIONI

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

² 100.000 euro in media mutuo a vent'anni per l'alloggio e 75.000 euro in media mutuo a dieci anni per il locale non residenziale;

³ Media fra abitazioni/locali per locazione e per uso diretto;

⁴ Telefono, combustibili e energia, abbonamenti radio TV, mobili, articoli d'arredamento, apparecchi, utensileria e servizi per la casa, condominio, altre spese

- 3) Secondo l'analisi della Cna, per una stima completa del peso economico delle costruzioni, al valore della produzione occorre però aggiungere anche un terzo fattore: il **valore aggiunto del mercato immobiliare**. La stima viene effettuata partendo dal valore del fatturato, pari a circa 1,17 miliardi di euro, a cui si sottrae il 60% della nuova produzione residenziale e il 27% di quella non residenziale, nonché il 20% della manutenzione straordinaria e il 5% di quella ordinaria giungendo a definire un valore di 280,4 milioni di euro.

Insomma, secondo la rilevazione dell'ufficio studi Cna, **al valore della produzione 2013, stimato in poco meno di 5 miliardi, si devono aggiungere anche le risorse destinate all'accesso e al mantenimento degli immobili di nuova produzione, stimate in 194,5 milioni per il residenziale e in 274,7 milioni per il non residenziale, nonché il valore aggiunto del mercato immobiliare, pari a 280,4 milioni.**

«Queste tre voci – commentano Porcu e Zanda - definiscono una ragionevole stima del volume di risorse indirettamente attivate dal settore costruzioni nel 2013, pari complessivamente 895,4 milioni. La somma di questo valore con quello delle costruzioni “in senso stretto” determina, come detto, una cifra d'affari complessiva del settore delle costruzioni, dell'immobiliare e dei settori indirettamente coinvolti, pari a 5,891 miliardi di euro nel 2013, il 18% in più rispetto al dato di partenza. Il settore – dichiarano i vertici della Cna – ha dunque un impatto economico molto maggiore di quello che appare da una frettolosa analisi delle statistiche ufficiali.

Il riordino intelligente ed equilibrato della legislazione che impatta sul settore può e deve costituire la premessa per rilanciare come sosteniamo da tempo in chiave ecosostenibile la filiera delle costruzioni da cui può venire l'impulso per la ripresa dell'intera economia isolana. La regione – concludono Porcu e Zanda - approvi con urgenza il cosiddetto “piano casa” e contestualmente avvii la definizione di una nuova legge urbanistica e la definitiva riconfigurazione del Piano paesaggistico regionale».



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

COSTRUZIONI

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

Tabella 4 – Stima del peso delle costruzioni sulla crisi occupazionale (Valori in milioni)

	2008	2010	2011	2012	2013
IL VALORE DELLA PRODUZIONE	5.720,0	5.304,0	5.134,0	5.077,0	4.996,0
Attività di nuova edilizia e Genio Civile	2.676,0	2.304,0	2.152,0	2.022,0	1.921,0
Attività di manutenzione straordinaria e ordinaria	3.044,0	3.000,0	2.982,0	3.055,0	3.075,0
RISORSE ATTIVATE DALLA NUOVA EDILIZIA	1.589,5	989,2	749,1	674,3	614,8
ACCESSO AL NUOVO IMMOBILE					
Residenziale	462,1	276,2	226,1	211,5	194,5
Non residenziale	751,2	477,5	345,2	303,3	274,7
MANTENIMENTO NUOVO IMMOBILE					
Residenziale	123,1	73,8	60,4	56,4	51,9
Non residenziale	253,0	161,8	117,3	103,1	93,7
VALORE AGGIUNTO ATTIVITA' IMMOBILIARE⁽¹⁾	1.443,7	1.147,1	942,6	510,3	280,4
Residenziale	1.194,4	977,0	832,6	459,6	263,9
Non residenziale	249,4	170,1	110,0	50,8	16,5
TOTALE RISORSE ATTIVATE	8.753,2	7.440,3	6.825,7	6.261,7	5.891,3
Valore aggiunto dell'economia sarda ⁽²⁾	30.114,0	29.388,0	29.618,0	29.263,0	27.966,9
Impatto delle costruzioni sull'economia	29,1%	25,3%	23,0%	21,4%	21,1%

Fonte: Cna

¹ Valore degli scambi immobiliari al netto degli investimenti in nuove costruzioni oggetto di compravendita, del 20% degli investimenti in manutenzione straordinaria e del 5% della manutenzione ordinaria.

² Stima Cna su dati Istat