



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

7° Rapporto semestrale
Andamento congiunturale 2007 e stime previsionali 2008-2009

Luglio 2008

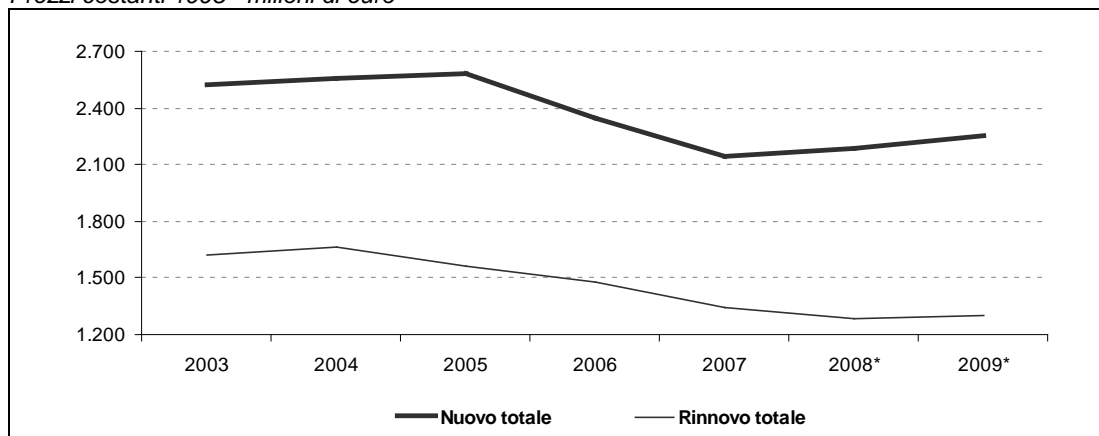
INDICE

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE	3
Analisi e scenario	
1.1 Valore della produzione per comparto produttivo	7
1.2 Le dinamiche provinciali	10
1.3 Le dinamiche provinciali per comparto	11
2. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	12
2.1 Produzione residenziale - Numero e volumi medi realizzati	14
2.2 Produzione non residenziale - Numero e volumi medi realizzati	15
3. GLI APPALTI IN OPERE PUBBLICHE – 1° semestre	16
3.1 Bandi di gara per mese	19
3.2 Bandi di gara per committente	20
3.3 Bandi di gara per classi di importo	21
3.4 I mercati provinciali	22
3.5 Le prime 10 gare – Periodo gennaio-giugno 2008	23
4. L'OCCUPAZIONE	24
4.1 Occupati per settore e professione	26
4.2 Occupati per settore di attività economica	27
5. IL SISTEMA DELL'OFFERTA – LE IMPRESE	28
5.1 Imprese attive e quadro dell'offerta nel quinquennio	30
5.2 Imprese attive artigiane e non per forma societaria	31
6. IL MERCATO IMMOBILIARE	32
6.1 Numero compravendite e variazione annua	35
6.2 Stock immobiliare al 2007 – Territori a confronto	39
6.3 Compravendita per ambito provinciale	41

Investimenti in costruzioni

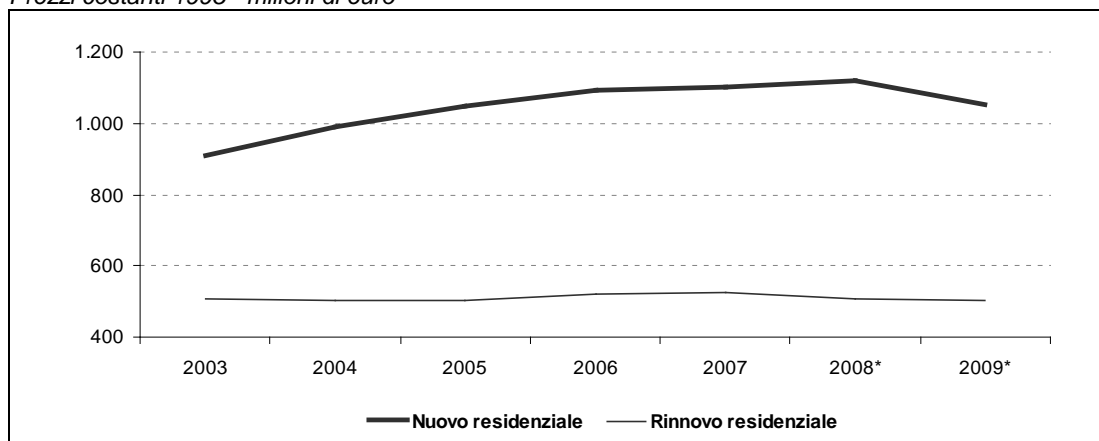
Prezzi costanti 1995 - milioni di euro



Fonte: elaborazione e stime CNA Sarda Costruzioni
* previsioni

Investimenti in edilizia residenziale

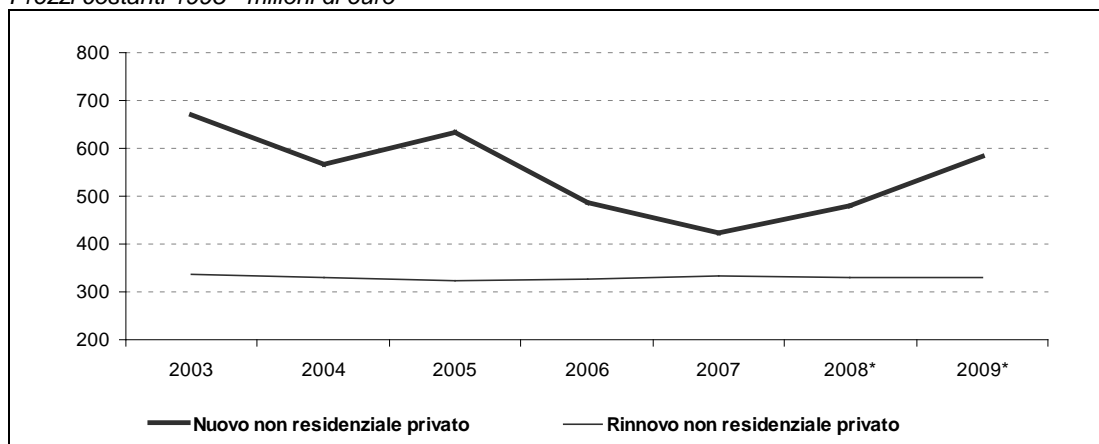
Prezzi costanti 1995 - milioni di euro



Fonte: elaborazione e stime CNA Sarda Costruzioni
* previsioni

Gli investimenti in edilizia non residenziale privata

Prezzi costanti 1995 - milioni di euro



Fonte: elaborazione e stime CNA Sarda Costruzioni
* previsioni

-
- **Nel 2008 un “anomalo” rimbalzo positivo nella fase di inversione del residenziale avviata nel 2007, mentre il non residenziale riprende a crescere**

In base alle nuove stime che tengono conto delle informazioni definitive sui permessi di costruzione per il 2005 e 2006, si delinea uno scenario abbastanza divergente rispetto a quello presentato all'inizio dell'anno. Le volumetrie complessive relative ai fabbricati residenziali nel 2007 vengono ora quantificate in 4,160 milioni di m³, ovvero il 7,5% in meno rispetto alle quantità del 2006. Tale risultato mostra una maggiore aderenza alla dinamica degli investimenti in nuove abitazioni che, come visto, iniziano a rallentare proprio nel 2007. I nuovi dati indicano infatti un numero di nuove abitazioni ultimate nel 2007 pari a 10.955, in flessione del 3,6% rispetto al 2006.

Il mercato cagliaritano, dove si concentra oltre il 40% delle nuove volumetrie residenziali, segna un pesante -21%, cui si aggiunge un -40% registrato ad Oristano e per entrambe le province si tratta di una contrazione a tutti i livelli dimensionale, ma certo significativa è quella relativa alla tipologia che più incide sul mercato negli ultimi anni, e che ha beneficiato delle attività di promozione immobiliare, ovvero le unità mono o bi-famigliari.

Il 2008 manterrà una tendenza alla stabilizzazione.

Nel 2009 si prevede invece una flessione generale, che sarà abbastanza contenuta (-1,2%) e riguarderà i mercati provinciali di Sassari (-3,5%) e Nuoro (-5,6%), mentre a Cagliari e Oristano i nuovi volumi ultimati continueranno a crescere, rispettivamente dell'1,5% e del 2,4%.

Nei primi sei dell'anno in corso appare rilevante la diffusione di strumenti di collaborazione pubblico-privato adottati per realizzare opere di importi rilevante. Basta guardare alle prime dieci gare promosse nel periodo per notare che si tratta di dieci concessioni di costruzione e gestione, in sette casi su proposta del promotore e in tre su proposta della stazione appaltante.

Bandi di gara per mese nel periodo 2006-2007 (importi in migliaia di euro)

	2006		2007		Variazioni %	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero	Importo
Gennaio	144	41.297	157	80.282	9,0	94,4
Febbraio	132	122.556	129	56.589	-2,3	-53,8
Marzo	117	46.502	129	38.912	10,3	-16,3
Aprile	81	80.911	65	22.888	-19,8	-71,7
Maggio	118	118.392	108	59.245	-8,5	-50,0
Giugno	103	86.001	81	33.750	-21,4	-60,8
Luglio	94	70.113	124	64.267	31,9	-8,3
Agosto	45	11.280	112	128.329	148,9	1037,7
Settembre	46	41.869	86	86.356	87,0	106,3
Ottobre	104	82.122	129	69.584	24,0	-15,3
Novembre	94	41.751	83	37.047	-11,7	-11,3
Dicembre	103	42.921	155	311.967	50,5	626,8
Totale anno	1.181	785.714	1.358	989.216	15,0	25,9
Media mensile	98	65.476	113	82.435		

Fonte: CNA SARDA COSTRUZIONI Europa Servizi

* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

Bandi di gara per mese nel periodo Gennaio-Giugno 2007-2008 (importi in migliaia di euro)

	Gennaio-Giugno 2007		Gennaio-Giugno 2008		Variazioni %	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero	Importo
Gennaio	157	80.282	163	139.743	3,8	74,1
Febbraio	129	56.589	142	76.369	10,1	35,0
Marzo	129	38.912	181	163.755	40,3	320,8
Aprile	65	22.888	90	65.876	38,5	187,8
Maggio	108	59.245	182	80.950	68,5	36,6
Giugno	81	33.750	204	129.593	151,9	284,0
Totale semestre	669	291.667	962	656.286	43,8	125,0
Media mensile	112	48.611	160	109.381		

Fonte: CNA Sarda Costruzioni

* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

fino al 2006 era di crescita generale, nel comune di Cagliari i prezzi delle abitazioni iniziano a contarsi già nel 2005. In tutta la provincia infatti si sono registrate le dinamiche meno espansive, con valori immobiliari che nel 2007 sono superiori al picco del 1992 solo di otto punti, mentre tassi di crescita importanti si sono registrati nelle altre province. A Nuoro che da un valore indice pari a 100 nel 1992, scende a 90 nel 2000 per poi risalire a poco meno di 150 nel 2007; a Sassari, che nel 2007 si stabilizza su un indice pari a 120, e poi a Oristano. Qui il valore delle abitazioni, sceso a indice 80 nel 1998, risale a 135 nel 2003 e da allora si stabilizza scendendo sino a 130 del 2007

Si conferma in crescita il volume dell'indebitamento complessivo destinato all'acquisto di abitazioni: +125% negli ultimi 5 anni, e + 12% nel 2007 rispetto al 2006. La dinamica ancora espansiva riguarda tutte le realtà provinciali: negli ultimi cinque anni l'indebitamento per l'acquisto di abitazioni è cresciuto del 144% nella provincia di Sassari, del 124% nella provincia di Oristano, del 118% nella provincia di Cagliari e del 111% nella provincia di Nuoro.

Prosegue l'espansione anche dell'indebitamento per immobili non residenziali che, come di consueto, registrano tassi espansivi più contenuti: +27% in cinque anni, con il picco del 38% per Sassari. Da segnalare la dinamica negativa in provincia di Oristano (-1% tra il 2002 e il 2007), e poi il risultato della provincia di Cagliari che nei periodi più recenti vede crescere più velocemente il debito per immobili non residenziali: +8% nell'ultimo trimestre contro il +2% delle abitazioni, e +16% nell'ultimo anno contro +12%.

Sebbene ancora in crescita, il rallentamento del mercato immobiliare residenziale emerge dall'analisi delle nuove erogazioni, che in regione crescono del 7,6%, contro un +28% delle nuove accensioni per l'acquisto di immobili non residenziali. Le stesse percentuali un anno prima erano pari al +12,7% e 9,6%. Questo slittamento a favore degli immobili non residenziali riguarda soprattutto la provincia di Cagliari, dove nel 2007 le accensioni di nuovi mutui destinati ad edifici non residenziali crescono del 48,5% contro il +4,8% delle abitazioni. Stessa dinamica ma meno contenuta a Sassari: +18,6% per gli immobili non residenziali, contro un +11,7% per le nuove erogazioni per case. A Nuoro in flessione entrambi i settori: -1% quello residenziale e -15% quello non abitativo.