



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

Rapporto annuale 2007
e Stime Previsionali 2008

Il valore della produzione
Analisi dei mercati provinciali
La produzione edilizia
Gli appalti in opere pubbliche
L'occupazione
Il sistema dell'offerta
Il mercato immobiliare

Marzo 2008

INDICE

1. L'analisi del settore	4
2. Il valore della produzione per comparto produttivo	5
3. L'analisi dei mercati provinciali	10
4. La nuova produzione edilizia	13
5. Il mercato delle opere pubbliche	18
6. Bandi di gara per mese, per committente, per classi di importo e per provincia	20
7. L'occupazione	24
8. Il sistema dell'offerta	28
9. Il mercato immobiliare	32

-
-
- **Nel 2007 il mercato delle costruzioni in Sardegna si attesta sui 6 miliardi di euro e per il terzo anno si registra una frenata della produzione, ma il 2008 mostra segnali di ripresa**

Come previsto il 2007 si è chiuso con una frenata del mercato importante (-5,0% a valori costanti) , facendo attraversare al mercato delle costruzioni della Sardegna , per il terzo anno, una dinamica recessiva: come già si scriveva il 2004 si conferma l'ultimo anno del ciclo espansivo delle costruzioni e con il 2005 si apre la fase di arretramento del settore (-4,9%) che prosegue, anche se con minore forza, nel 2006 (-2,9%) e torna ad intensificarsi nel 2007 (-5,0% il valore della produzione, ma -5,4% il valore degli investimenti). Con il 2008, però, lo scenario dovrebbe cambiare, con il settore trainato dell'edilizia non residenziale e dalle opere del genio civile, mentre si accentua la flessione della nuova produzione residenziale.

Il giro d'affari complessivo per il 2007 è stimato in 6,013 miliardi di euro, che in valori costanti, corrispondono ad una flessione del 5,0 rispetto al dato del 2006, stima molto più pessimistica rispetto a quella prevista all'inizio del 2007 (-1,4%) e a giugno 2007(-3,4%).

Nel 2007 tutti i comparti delle costruzioni segnano una flessione, quella più contenuta è stata quella del comparto residenziale di nuova costruzione , ma si tratta della frenata del 'motore' più vivace del settore, il motore che aveva sostenuto il mercato nel 2005 e nel 2006. Con il 2008 si assisterà ad una nuova situazione: la crisi dell'edilizia residenziale di nuova produzione andrà crescendo, mentre, fortunatamente, dopo il vero e proprio crollo del biennio 2006 e 2007, il comparto della nuova produzione non residenziale mostrerà dinamiche di netta ripresa e anche il comparto delle nuove opere pubbliche dopo tre anni di flessione, tornerà a crescere del 4,1%.

Ma un segnale importante nel 2008 viene dall'attività di riqualificazione del patrimonio esistente: tutti i tre comparti, la manutenzione del patrimonio edilizio residenziale, di quello non residenziale e delle opere del genio civile mostrano tassi di crescita contenuti ma significativi. E comunque in controtendenza rispetto al periodo precedente, con l'eccezione del comparto residenziale che pur registrando una crescita dell'1,9%, evidenzia una crescita inferiore a quella. Di pari passo con la negativa dinamica dell'attività di riqualificazione del patrimonio esistente, si presenta in flessione anche la manutenzione ordinaria (-2,7%), che nel 2007 è quantificata in 877 milioni di euro, pari al 14,6% del valore della produzione complessiva.

nelle altre tre province è superiore al 30%, con il picco del 38,3% della provincia di Cagliari. Si tratta di una fase eccezionale di accelerazione della produzione, che è proseguita nel 2007 (soprattutto nella provincia di Nuoro dove l'incremento dei volumi è stato del 10,3%, e con una ripresa del sassarese, +8,8%), che mostra, come abbiamo detto, i primi segnali di frenata nel 2008.

Le previsioni per il 2008 indicano una crescita dei volumi realizzati nella province di Sassari e Nuoro, mentre a Cagliari e Oristano si registrerà una flessione delle ultimazioni: -5,0% per Oristano e - 2,7% nel cagliaritano.

Sul fronte del non residenziale il 2007 si è chiuso con una dinamica negativa in termini di ultimazioni, ma con alcuni indicatori di ripresa che mostreranno i primi dati positivi nel 2008. Nel 2007 i nuovi fabbricati non residenziali prodotti in regione sono stati 1.066, contro i 1.233 del 2006 e i 1.703 del 2003. Si tratta di una flessione complessiva del 37,4% in cinque anni.

In termini di volumi , però lo scenario cambia e si articola maggiormente a livello provinciale: nel 2007 sono stati realizzati 2,7 milioni di m3 di edilizia non residenziale , contro i 3,3 milioni del 2006 e i 5,9 del 2003. Una flessione del 6,5% sul 2006 e del 55% rispetto al 2003. Il crollo maggiore riguarda le province di Sassari e Cagliari: a Sassari si passati dai 2,2 milioni di m3 del 2003 ai 774.000 del 2007; a Cagliari da 2,1 milioni di m3 del 2003 a 719.413, pari al -66%.

Per il 2008 lo scenario degli investimenti da conto di un inversione di tendenza che in termini di ultimazioni si vedrà verso la fine dell'anno e nel 2009. La partita si gioca molto sul piano delle attività legate al comparto commerciale e turistico a cui spetta una compito importante, oltre che all'edilizia non residenziale pubblica . Ma è da ricordare che dopo il comparto industriale, 1,1 milioni di m3 nel 2007, il secondo settore non residenziale in Sardegna nel 2007 è il settore agricolo con 700.000 m3. Ma forse la partita più importante per il non residenziale in Sardegna si può giocare sul piano dei processi di riqualificazione e trasformazione dell'esistente.

Le prime 10 gare del 2007

MESE PUBBLICAZIONE BANDO	STAZIONE APPALTANTE	OGGETTO	IMPORTO	PROVINCIA LAVORI
Dicembre	A.N.A.S. - Ente Nazionale per le Strade - Direzione Generale di Roma	Gara CA 31/07 - Progettazione ed esecuzione dei lavori di costruzione di una infrastruttura viaria sostitutiva alla SS 125 – Tronco II (dallo svincolo di Capo Boi allo svincolo di Terra Mala) – 2° lotto - CIG 91034265D4. CUP: F22C05000020001.	115.471.611	Cagliari
Dicembre	A.N.A.S. - Ente Nazionale per le Strade - Direzione Generale di Roma	Gara CA 44/07 - Progettazione ed esecuzione dei lavori di costruzione della nuova S.S. 195 "Sulcitana" tratto Cagliari - Pula. Lotti 1° e 3° e opera connessa sud - CIG 91064483AA -CUP F22C05000130001	110.841.514	Cagliari
Agosto	Azienda Unità Sanitaria Locale 3 di Nuoro	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione dei lavori di ristrutturazione e completamento dei pp.oo. San Francesco e C. Zonchello di Nuoro, San Camillo di Sorgono e dei presidi sanitari distrettuali di Macomer e Siniscola, con il sistema del project financing. - CIG 006848646E.	54.018.586	Nuoro
Settembre	A.N.A.S. - Ente Nazionale per le Strade - Direzione Generale di Roma	Gara CA 16/07 - Nuova SS 291. Collegamento Veloce Sassari - Alghero - Aeroporto. Tronco: Bivio Olmedo . Alghero . Aeroporto. Tratta: Svincolo di Olmedo - Intersezione Nuova SS 291, 3° Lotto - CIG 0066022313	36.271.561	Sassari
Maggio	A.R.S.T. - Azienda Regionale Sarda Trasporti di Cagliari	Gara n. 6/2007 - Realizzazione di un Centro Intermodale Passeggeri di Sassari - CIG 0024665233.	23.240.000	Sassari
Febbraio	Comune di Olbia	Gestione integrata servizio illuminazione pubblica, realizzazione di interventi di efficienza energetica e di adeguamento normativo sulla rete e messa in opera di impianti Fotovoltaici in quattro scuole del territorio comunale, mediante il sistema del finanziamento tramite terzi. CIG	22.816.037	Olbia-Tempio
Ottobre	Comune di Cagliari	Gara n. 16/07 - Progettazione ed esecuzione dei lavori di realizzazione di un parcheggio interrato nell'area portuale e sotto la via Roma - CIG 00814541F7.	11.520.153	Cagliari
Dicembre	E.N.A.S. - Ente Acque della Sardegna di Cagliari	Progettazione ed esecuzione dei lavori di completamento funzionale e collegamento dei distretti irrigui di Pabillonis e Zeppara — 3° lotto - CIG 0086978084.	11.503.153	Medio Campidano
Ottobre	Regione Autonoma della Sardegna di Cagliari	Progettazione, realizzazione e manutenzione, di infrastrutture e servizi a banda larga nelle aree svantaggiate del territorio regionale.	11.400.000	Sardegna
Agosto	Azienda Sanitaria U.S.L. 8 di Cagliari	Appalto multiservizi per la manutenzione del patrimonio immobiliare dell'Azienda Sanitaria Locale n. 8 di Cagliari.	9.171.675	Cagliari

Fonte: CNA Sarda Costruzioni

-
-
- **nel 2007 l'occupazione delle costruzioni rimbalza: + 7,2%, con una crescita degli indipendenti del 27,6%, secondo l'Istat.
Dati confermati dalle Casse Edili che registrano nel 2007 + 5.410 occupati e + 4 milioni e 769 mila ore lavorate.**

I dati relativi all'occupazione nel settore delle costruzioni mostrano per il 2007 una dinamica di crescita eccezionale: dopo la flessione che aveva caratterizzato il 2005 (- 1,6%) e il 2006 (- 9,1%), gli occupati nelle costruzioni tornano a crescere del 7,2%, passando dalle 62.597 unità del 2006 alle 67.118 del 2007. Nell'ambito della dinamica che ha caratterizzato il 2007 è da segnalare che la ripresa è totalmente da attribuire agli occupati indipendenti: infatti mentre questi passano dai 18.795 occupati del 2006 ai 21.430 del 2007, gli occupati dipendenti si stabilizzano con una leggerissima flessione sui livelli del 2006: 45.687 dipendenti nel 2007 contro i 45.802 del 2006.

Ma il dato più sorprendente è che la crescita degli indipendenti è eccezionale sino al terzo trimestre del 2007 (la crescita rispetto al terzo trimestre del 2006 è, nel 2007, del 50,3%) , per poi bruscamente iniziare a contrarsi nel quarto trimestre (-1,3%). La lettura dei dati dell'occupazione nel 2007, così come mostrano alcune analisi nazionali, è da mettere in relazione ad un processo di emersione che Durc e controlli dei cantieri hanno prodotto sul territorio italiano un significativo fenomeno di emersione.

Dati confermati dalla rilevazione del Sistema delle Casse Edili, gli organismi bilaterali a cui per obblighi contrattuali e legislativi devono essere iscritti i lavoratori occupati nel settore.

Dalla comparazione del dato riguardante l'annualità ottobre 2006/settembre 2007, rispetto a quella dell'analogo periodo precedente, risulta un incremento di 5.410 unità lavorative e di ben 4 milioni e 769 mila ore lavorate.

Gli addetti impiegati nel settore sono passati infatti da 38.662 unità del 2006 a 44.072 del 2007.

Da ottobre 2007 si segnala una tendenza alla riduzione delle unità occupate registrate alle Casse Edili.