



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI
IN SARDEGNA

Rapporto annuale 2008
e Stime Previsionali 2009

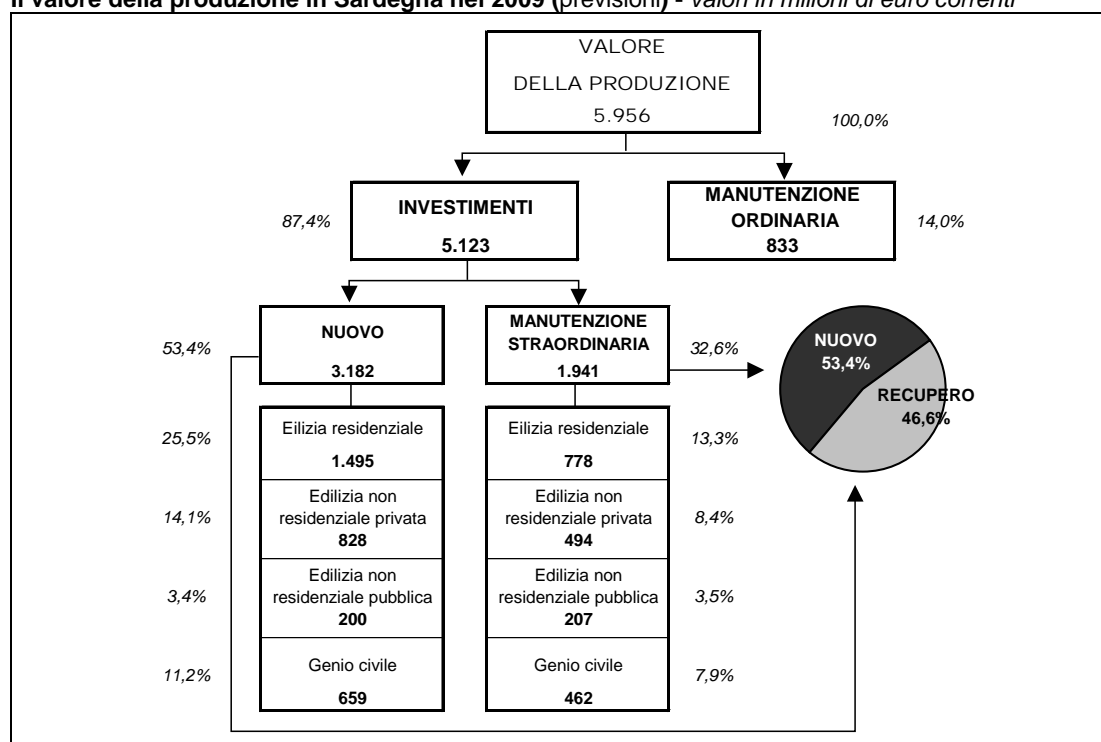
Marzo 2009

INDICE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Investimenti e valore della produzione | 4 |
| 2. Il valore della produzione per comparto produttivo | 5 |
| 3. L'analisi dei mercati provinciali | 10 |
| 4. La nuova produzione edilizia | 12 |
| 5. Il mercato delle opere pubbliche | 18 |
| 6. Bandi di gara per mese, per committente, per classi di importo e per provincia | 20 |
| 7. Il mercato immobiliare | 25 |
| 8. Il sistema dell'offerta | 40 |
| 9. L'occupazione | 45 |

Quella regionale è una crisi della nuova produzione che si inserisce in uno scenario nazionale complessivamente recessivo (-3,8% nel 2008), dove però la flessione degli investimenti in costruzioni a fine 2009 risulterà assai più importante (-2%), soprattutto con riferimento alla nuova produzione. Il comparto infatti perderà quasi il 10% rispetto al 2008 in quanto, a differenza di quanto stimato per la regione, nel dato nazionale non si assisterà nell'anno in corso alla ripresa, attesa un anno fa, del comparto non residenziale privato (-7,5%), aggravando così il bilancio negativo degli altri due comparti produttivi (-13% le nuove abitazioni e -5,5% le nuove opere pubbliche).

Il valore della produzione in Sardegna nel 2009 (previsioni) - valori in milioni di euro correnti



Fonte: elaborazione e stime CNA Sarda Costruzioni

Guardando ai livelli produttivi, le stime per il 2009 indicano un giro d'affari complessivo pari a 5,95 miliardi di euro, che, come si è già detto, corrispondono ad una flessione in valori costanti dell'1,8% rispetto al dato del 2008, prolungando così il trend recessivo in atto dal 2005. Oltre l'87% del valore riguarda attività di investimento, mentre alla manutenzione ordinaria andranno circa 833 milioni, pari al 14% della produzione complessiva. Malgrado la flessione in atto, la nuova produzione assorbe ancora la quota principale degli investimenti regionali, ovvero 3,18 miliardi di euro, contro meno di due miliardi destinati alla manutenzione straordinaria. Il primo mercato regionale è ancora quello delle nuove abitazioni, che a fine 2009 rappresenteranno il 25,5% della cifra d'affari complessiva. Un peso rilevante anche se in flessione, per effetto della crisi in corso che ha determinato un corrispondente incremento del peso dei nuovi investimenti non residenziali privati (14%), a

l'affermazione della concessione di costruzione e gestione su proposta del promotore ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 152/2008 (terzo decreto correttivo al Codice dei Contratti Pubblici), cosiddetto Project Financing. Questo istituto è stato scelto dalle amministrazioni sarde per affidare 20 interventi, dell'investimento complessivo pari a 375 milioni di euro, quasi tutti finalizzati alla realizzazione e gestione di reti e impianti di distribuzione del gas metano in numerosi comuni dell'Isola. Significativa anche l'affermazione dello strumento dell'appalto integrato, lo strumento scelto per l'affidamento della progettazione esecutiva e realizzazione degli otto lotti, del valore complessivo di oltre 470 milioni di euro (il 26% del totale regionale), finalizzati all'adeguamento del collegamento stradale Sassari-Olbia al tipo B con piattaforma a quattro corsie, opera collegata all'evento G8, in programma nel 2009 a La Maddalena.

Tabella 2 - Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in Sardegna - Importi per sistema di realizzazione lavori – Milioni di euro

| Sistema di realizzazione | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|
| Partenariato pubblico-privato ⁽¹⁾ | 104 | 16 | 124 | 252 | 97 | 115 | 535 |
| Concessione su proposta del promotore ⁽²⁾ | 74 | 13 | 68 | 1 | 19 | 54 | 375 |
| Concessione su proposta della stazione appaltante ⁽³⁾ | 28 | 2 | 29 | 7 | 76 | 17 | 59 |
| Facility management ⁽⁴⁾ | 14 | 25 | 36 | 12 | 37 | 18 | 26 |
| Appalto integrato ⁽⁵⁾ | 99 | 270 | 191 | 118 | 48 | 288 | 571 |
| Contraente generale | - | - | - | - | - | - | - |
| Leasing immobiliare in costruendo | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTALE NUOVI MERCATI | 218 | 311 | 351 | 382 | 181 | 421 | 1.133 |
| MERCATO TRADIZIONALE ⁽⁶⁾ | 765 | 1.138 | 915 | 691 | 628 | 542 | 698 |
| TOTALE OOPP | 983 | 1.449 | 1.266 | 1.073 | 810 | 963 | 1.830 |

Fonte: elaborazione CNA Sarda Costruzioni su dati Osservatorio Nazionale del Partenariato Pubblico Privato - (www.infopieffe.it).

⁽¹⁾: comprende concessioni di costruzione e gestione, concessioni di servizi e altre procedure di partenariato

⁽²⁾: comprende concessioni di costruzione e gestione con procedimento in due fasi, ai sensi dell'art. 37 quater l. 109/94 come sostituito dall'art. 153 comma 15 lettera c del Dlgs 152/2008 (terzo decreto correttivo al Codice dei Contratti Pubblici), e con procedimento unificato, ai sensi dell'art. 153 comma 10 del Dlgs 152/2008.

⁽³⁾: concessioni di costruzione e gestione ai sensi dell'art. 19 c. 2 l. 109/94 come sostituito dall'art. 143 Dlgs 163/06

⁽⁴⁾: comprende gli appalti per l'affidamento dei servizi di manutenzione e gestione di edifici e infrastrutture

⁽⁵⁾: comprende gli appalti di progettazione ed esecuzione lavori

⁽⁶⁾: comprende gli appalti per la sola esecuzione lavori

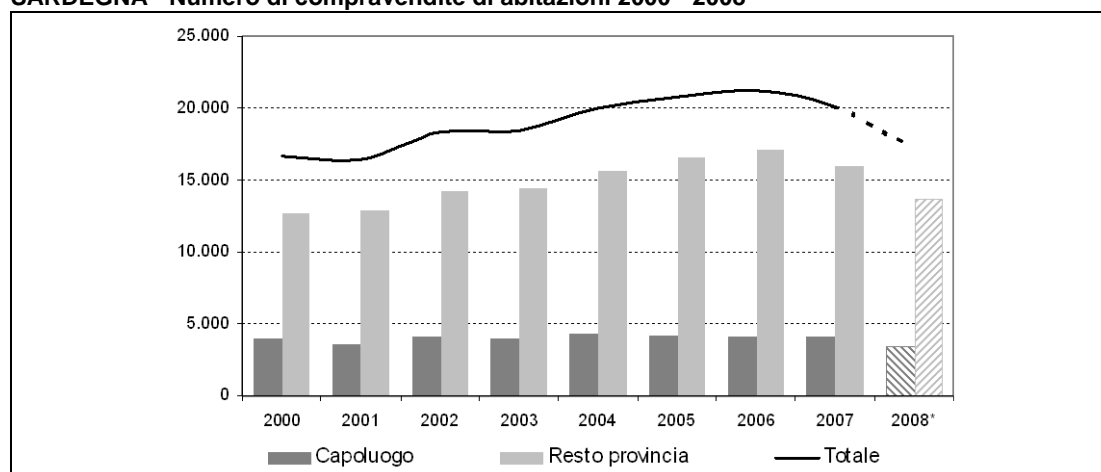
I committenti

Comuni, Struttura di Missione per il G8 e Enti per la metanizzazione i principali committenti

Nel 2008, tra i principali committenti di opere pubbliche figurano i Comuni e due nuovi soggetti promotori di opere di pubblica utilità: la Struttura di Missione in qualità di

Allo stesso modo la crisi è diffusa tra tutte le province. L'unico dato "anomalo" è quello di Oristano, che nel 2007 era stata l'unica provincia a mostrare ancora un mercato vivace, soprattutto con riferimento ai comuni più piccoli, che sono anche gli unici a registrare un tasso di decremento inferiore al 105 (-1,4%). D'altro canto nel comune capoluogo si registra la più importante flessione delle compravendite, pari al -44%, contro tassi compresi tra il -10% di Sassari e il -20% di Nuoro.

SARDEGNA - Numero di compravendite di abitazioni 2000 - 2008



Fonte: elaborazione e stime CNA Sarda Costruzioni su dati OMI - Agenzia del Territorio
*: Stima annuale su dati OMI relativi al primo semestre

Oltre alla tendenza generale, appare rilevante sottolineare come sia variato il contributo dei comuni capoluogo sul totale provinciale. In regione, ma anche a livello nazionale, si assiste ad un progressivo ridimensionamento del contributo dei capoluoghi al totale compravendite: nel 2000 rappresentava il 24%, nel 2008 è sceso al 20%. Una perdita media di circa 4 punti percentuali che si muove tra il caso di Oristano, dove il contributo del capoluogo è passato dal 37% al 18% e quello di Sassari (passato solo dal 23% al 22%). In Italia lo stesso fenomeno è descritto da percentuali forse più vicine al caso di Oristano, ovvero dal 33,6% del 2000 al 28,2% del 2008.

L'attività di compravendita di abitazioni si inserisce su uno stock immobiliare complessivo di 1,4 milioni di unità immobiliari, di cui oltre il 61% riferito ad abitazioni. In sostanza le 17mila abitazioni compravendute nel 2008 rappresentano il 2% dello stock abitativo esistente, una quota in linea con il dato nazionale (2,3%) e che mostra leggere variabilità interne: si va dall'1,4% di Oristano e Nuoro al 2,5% di Sassari, passando per l'1,9% di Cagliari. Nuoro è la provincia con la più elevata vocazione residenziale (63%), seguono Oristano e Cagliari con il 62%, e poi Sassari che con una quota pari al 59,6% supera comunque lo standard nazionale, attestato nel 2008 al 57%.

Dinamica delle imprese di costruzioni in Sardegna – var % su dati VIRTUALI

| | ISCRIZIONI | | CESSAZIONI (netto cessazioni d'ufficio) | | REGISTRATE (VIRTUALI) | | ATTIVE (VIRTUALI) | | |
|--------------|-----------------|------------|--------------------------------------------|------------|-----------------------|------------|-------------------|------------|--|
| | Totale attività | | Totale attività | | Totale attività | | Totale attività | | |
| | Costruzioni | economiche | Costruzioni | economiche | Costruzioni | economiche | Costruzioni | economiche | |
| Variazioni % | | | | | | | | | |
| 2003 | -1,7 | -3,9 | 12,1 | -0,4 | 4,1 | 2,3 | 3,9 | 2,0 | |
| 2004 | -4,8 | -3,5 | -4,0 | 3,1 | 4,6 | 1,9 | 5,0 | 1,7 | |
| 2005 | -3,3 | -7,2 | 19,7 | -0,4 | 3,9 | 1,4 | 4,2 | 1,3 | |
| 2006 | 19,1 | 14,5 | -1,0 | 15,8 | 4,3 | 1,5 | 4,7 | 1,7 | |
| 2007 | 26,1 | -5,8 | 26,5 | 6,3 | 5,6 | 0,7 | 6,1 | 0,8 | |
| 2008 | -15,8 | -5,5 | 16,3 | -3,0 | 2,8 | 0,5 | 3,0 | 0,6 | |

Fonte: elaborazione CNA Sarda Costruzioni su dati Movimprese

Tornando ai dati in esame, nel 2008 si sono iscritte 1.732 nuove imprese di costruzioni, che al netto delle cessazioni reali e delle variazioni, hanno determinato, come ricordato prima, una crescita delle imprese attive in regione del 3%, inferiore rispetto alla quella media nazionale, attestata sul +4% rispetto al 2007. Il tasso di attività delle imprese di costruzione (% attive su totale registrate), che nel settore è tradizionalmente più alto rispetto al totale attività economiche, raggiunge il 91,4% nel 2008 (85,7% totale imprese), migliorando il risultato di un anno prima.

Dinamica delle imprese di COSTRUZIONI ATTIVE nel periodo 2002-2008

| | DATI UFFICIALI | | | | | | | |
|------------------------------|----------------|-----------|---------------|---------------------|---------|-----------|---------------|---------------------|
| | SARDEGNA | | | | ITALIA | | | |
| | TOTALE | artigiane | non artigiane | peso art. su totale | TOTALE | artigiane | non artigiane | peso art. su totale |
| 2002 | 17.247 | 12.923 | 4.324 | 74,9 | 640.513 | 472.774 | 167.739 | 73,8 |
| 2003 | 17.926 | 13.521 | 4.405 | 75,4 | 665.834 | 492.986 | 172.848 | 74,0 |
| 2004 | 18.829 | 14.213 | 4.616 | 75,5 | 694.770 | 517.036 | 177.734 | 74,4 |
| 2005 | 19.621 | 14.810 | 4.811 | 75,5 | 722.424 | 538.554 | 183.870 | 74,5 |
| 2006 | 20.553 | 15.479 | 5.074 | 75,3 | 750.324 | 557.794 | 192.530 | 74,3 |
| 2007 | 21.749 | 16.379 | 5.370 | 75,3 | 775.886 | 578.633 | 197.253 | 74,6 |
| 2008 | 22.460 | 16.734 | 5.726 | 74,5 | 808.052 | 589.237 | 218.815 | 72,9 |
| Variazioni % | | | | | | | | |
| 2003 | 3,9 | 4,6 | 1,9 | | 4,0 | 4,3 | 3,0 | |
| 2004 | 5,0 | 5,1 | 4,8 | | 4,3 | 4,9 | 2,8 | |
| 2005 | 4,2 | 4,2 | 4,2 | | 4,0 | 4,2 | 3,5 | |
| 2006 | 4,8 | 4,5 | 5,5 | | 3,9 | 3,6 | 4,7 | |
| 2007 | 5,8 | 5,8 | 5,8 | | 3,4 | 3,7 | 2,5 | |
| 2008 | 3,3 | 2,2 | 6,6 | | 4,1 | 1,8 | 10,9 | |
| DATI VIRTUALI - Variazioni % | | | | | | | | |
| 2003 | 3,9 | 4,6 | 1,9 | | 4,0 | 4,3 | 3,0 | |
| 2004 | 5,0 | 5,1 | 4,8 | | 4,3 | 4,9 | 2,8 | |
| 2005 | 4,2 | 4,2 | 4,2 | | 4,2 | 4,2 | 4,4 | |
| 2006 | 4,7 | 4,7 | 4,9 | | 4,0 | 3,7 | 4,9 | |
| 2007 | 6,1 | 5,8 | 7,0 | | 3,8 | 3,9 | 3,6 | |
| 2008 | 3,0 | 1,9 | 6,4 | | 4,0 | 2,1 | 9,4 | |

Fonte: elaborazione CNA Sarda Costruzioni su dati Movimprese

Oltre 74% delle imprese attive nel settore sono artigiane, ovvero 16.734 in base ai dati ufficiali, che segnano una crescita reale inferiore al 2% rispetto al 2007. Anche nel 2008