



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI  
IN SARDEGNA

Rapporto annuale 2014  
e Stime Previsionali 2015

*Aprile 2015*

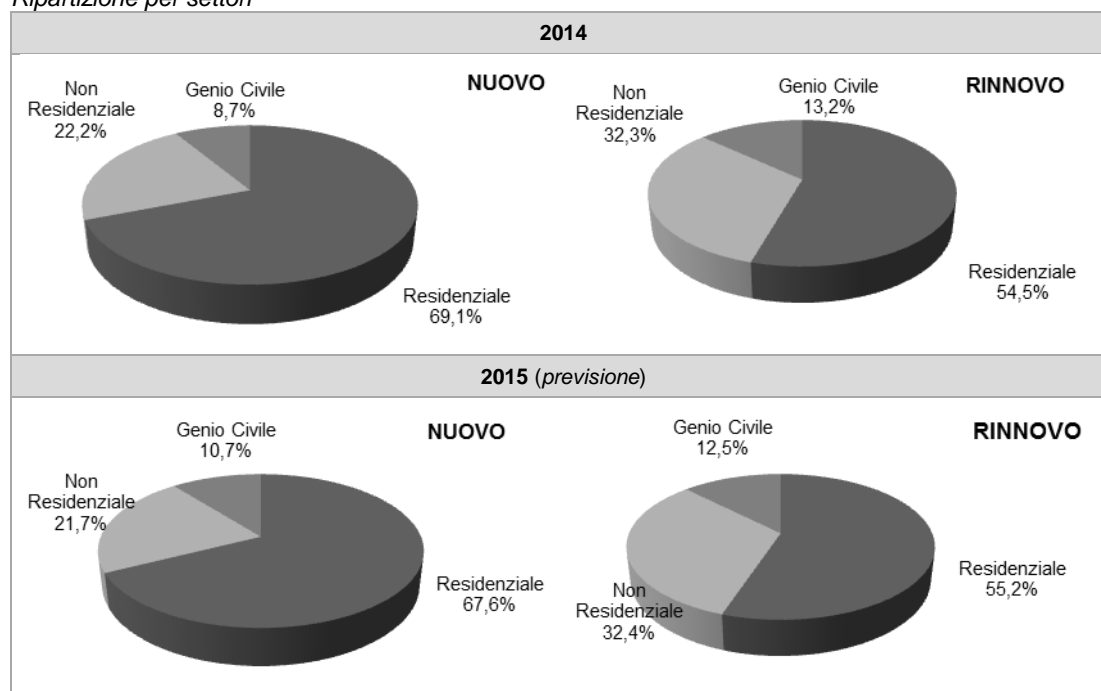
---

## INDICE

1.	INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	3
1.1.	Il valore della produzione regionale	3
1.2.	Dinamiche territoriali	11
2.	LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	14
2.1.	Produzione residenziale	15
2.2.	Produzione non residenziale	19
3.	LE OPERE PUBBLICHE	22
3.1.	I bandi di gara di opere pubbliche	22
3.1.1	I mercati complessi e il PPP	31
3.2.	Le aggiudicazioni di opere pubbliche	38
4.	IL MERCATO IMMOBILIARE	41
4.1.	Il mercato residenziale	41
4.2.	Il mercato non residenziale	45
4.3.	Analisi del mercato del credito	50
4.3.1.	Il credito all'acquisto immobiliare	50
4.3.2	Il credito per investimenti	51
5.	LE IMPRESE	53
6.	L'OCCUPAZIONE	58
6.1.	I dati Istat	58
6.2.	I dati CIG	59
6.3.	I dati Edilcassa	62

2014, e pari al 29% nell'anno di massima espansione del settore a livello nazionale, ovvero il 2004.

**Grafico 1.3. - Gli investimenti in Sardegna per settori di attività e segmenti di mercato - Ripartizione per settori**



Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

La priorità accordata alla nuova costruzione che, come detto, in regione è ancora superiore rispetto alla media nazionale, è testimoniata da una quota intorno al 45% degli investimenti sia nel 2014 che nel 2015 (33% e 35% in Italia nei due anni), ma con variabilità tra i vari segmenti di mercato. Ad esempio, nel settore delle infrastrutture i nuovi investimenti rappresentano il 53% del totale nel 2015, e il 56% nelle stime per il 2015, ma nella media italiana tale quota raggiunge il 56%. Nel comparto abitativo la quota del nuovo si attesta al 47% nel 2014 e al 45% nel 2015, un livello ben superiore rispetto alla media nazionale (24% nei due anni); infine, il settore con una minore incidenza di nuova costruzione è quello dell'edilizia non residenziale, pari al 33% degli investimenti nel 2014 e nel 2015, in tendenziale riallineamento con la media nazionale (37% nei due anni).

## 1.2. Dinamiche territoriali

Gli ultimi anni hanno delineato uno scenario di crisi abbastanza diffusa, ma con dinamiche territoriali caratteristiche e, soprattutto, con previsioni di crescita interessanti in alcuni ambiti di attività.

---

---

## 2.2. Produzione non residenziale

Le nuove stime sulla produzione edilizia non residenziale, che tengono ora conto dei dati più recenti sulle concessioni edilizie, delineano un quadro ancora più cupo per il mercato regionale. Dal 2006 le volumetrie non residenziali ultimate si sono ridotte senza sosta (salvo un modesto rimbalzo nel 2008) con un tasso medio annuo del -15%. Nel 2014 la riduzione è stimata in un pesantissimo -35% e porta a superare l'80% il calo complessivo dal picco del mercato raggiunto nel 2002. In base alle nuove stime le volumetrie non residenziali ultimate in Sardegna nel 2014 superano di poco un milione di mc, nel 2002 ne venivano realizzati quasi 7 milioni.

**Tabella 2.7. - Produzione non residenziale in Sardegna**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Volumi ('000 mc)	5.638	4.161	3.009	3.227	2.247	2.217	2.212	1.787	1.543	1.008
Variazioni %	-	-26,2%	-27,7%	7,2%	-30,4%	-1,3%	-0,2%	-19,2%	-13,7%	-34,7%

Fonte: elaborazione e stime Cna Costruzioni Sardegna

La forte riduzione del 2014 riguarda soprattutto il settore commerciale e turistico, che conferma e amplifica il risultato negativo del biennio precedente. In tre anni le volumetrie relative a negozi ed edifici ricettivi si sono ridotte del 77%, da più di 480mila mc a poco più di 110mila.

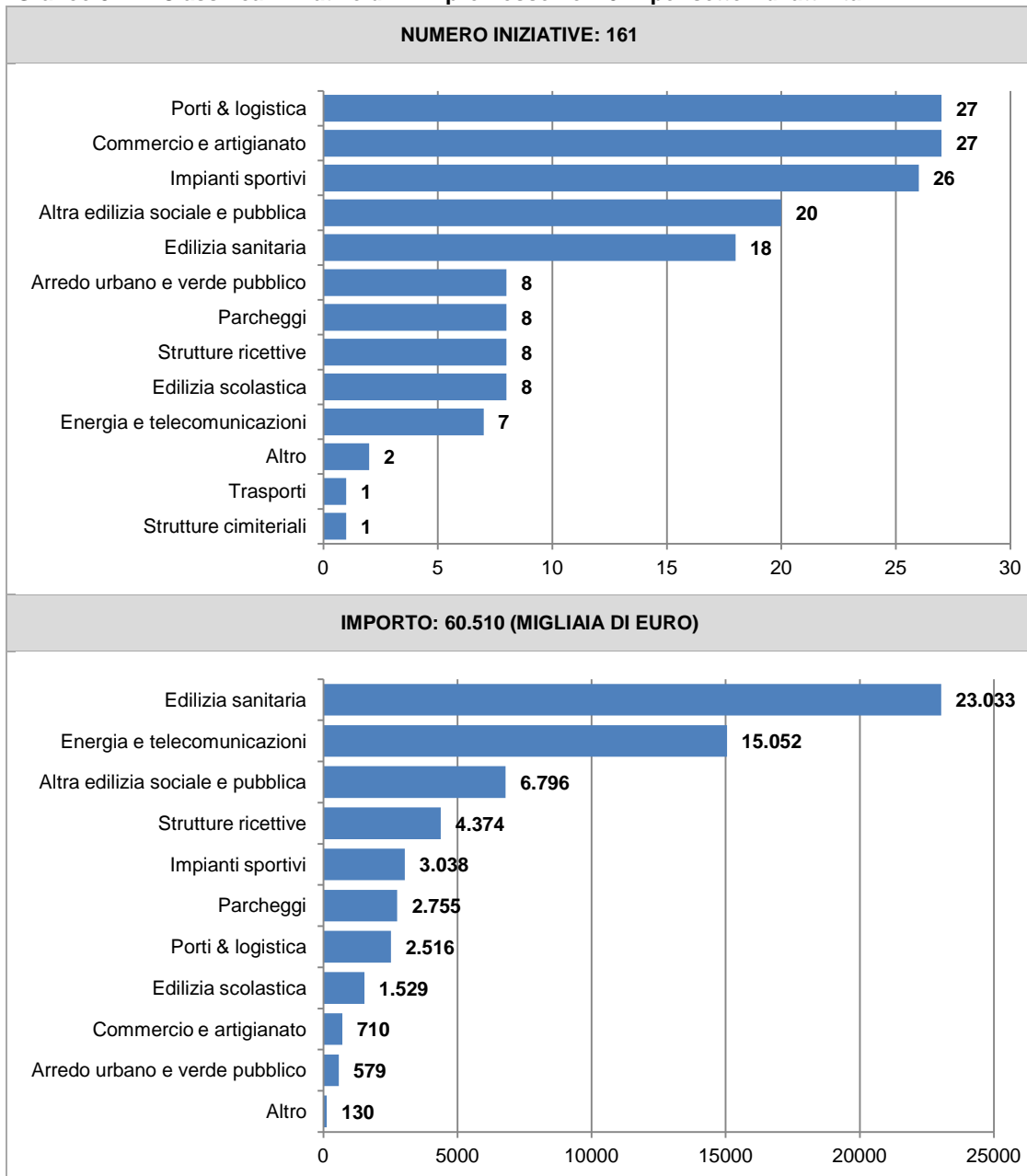
Fortemente recessiva la dinamica anche per il comparto agricolo, dove la riduzione della produzione procede ininterrotta dal 2009. Così il livello è oggi attestato su 440mila mc, contro quasi un milione del 2008.

Ma il risultato più negativo per l'ultimo anno concluso riguarda la voce miscellanea, che comprende edifici di edilizia non residenziale pubblica e che nel 2014 è quantificato in una nuova produzione di appena 51mila mc, contro i 570 del 2013.

In controtendenza invece il settore industriale, che però risulta ridotto ai minimi termini: nel 2005 venivano realizzati capannoni industriali per quasi 3 milioni di mc, nel 2013 sono scesi a meno di 400 mila.

Il dato di lungo periodo mostra come i livelli attuali siano ben lontani dalla capacità produttiva del mercato: se rapportati al 2002, anno di massima espansione per il mercato non residenziale regionale, in media i vari settori economici hanno perso più dell'85%, con il picco del settore industriale, che ha superato il 90%. Inferiore alla media solo il segmento

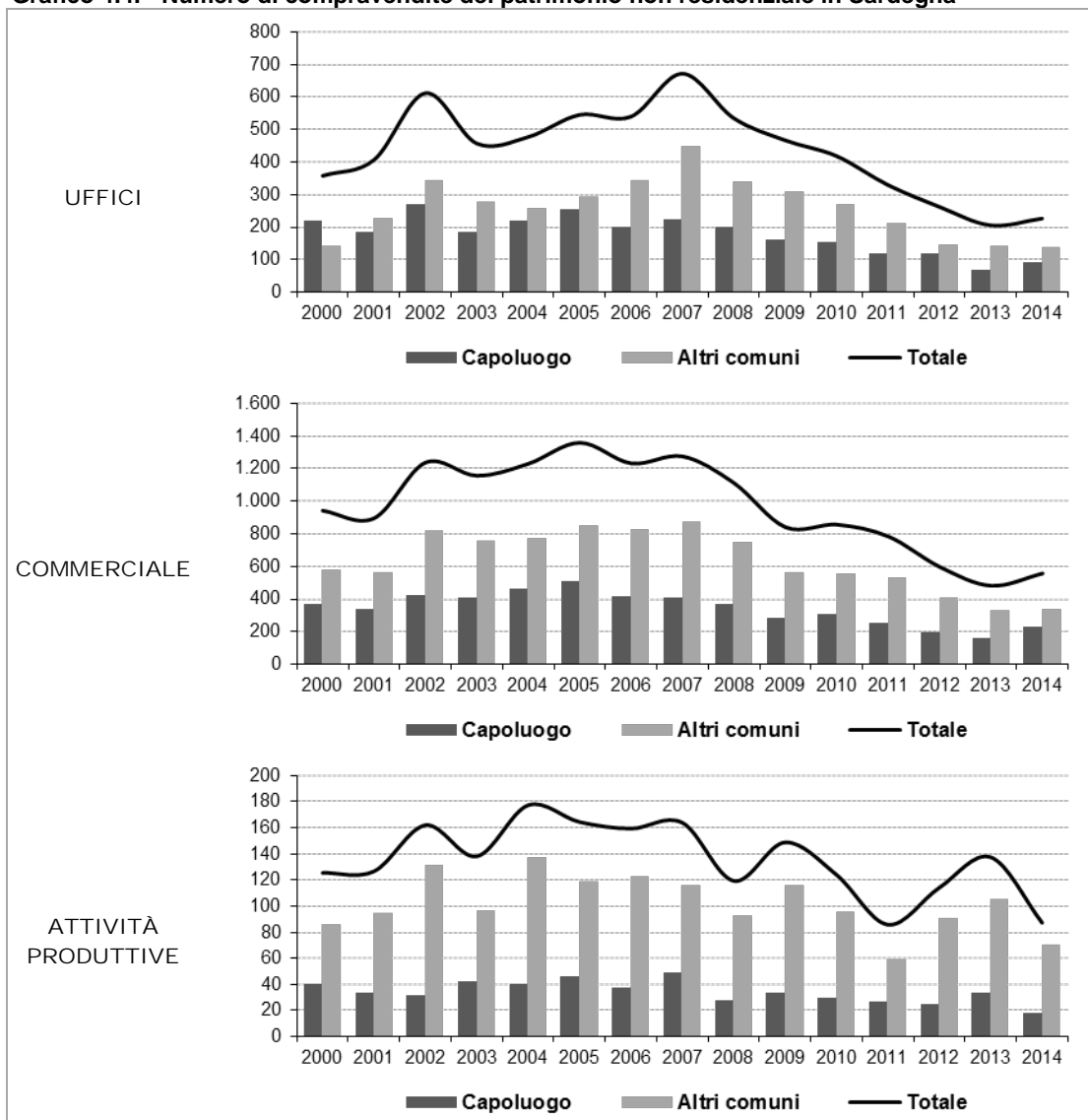
**Grafico 3.4. – Classifica iniziative di PPP promosse nel 2014 per settori di attività**



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it) promosso da Unioncamere, Dipe-Utfr e Ance e realizzato dal CRESME

Per quanto riguarda invece i magazzini, le cantine e le soffitte, nel 2014 risultano oggetto di 1.450 transazioni immobiliari, corrispondenti ad una flessione dell'1,9% rispetto al 2013. In questo caso la riduzione complessiva dal picco espansivo, raggiunto nel 2006 (2.583 transazioni) è del 43,9%, e riguarda principalmente i comuni capoluogo che da quell'anno hanno perso più del 47%, ma che nel 2014 segnano una importante crescita (+16%) a fronte di un ulteriore calo nei comuni minori (-11%).

**Grafico 4.4. - Numero di compravendite del patrimonio non residenziale in Sardegna**



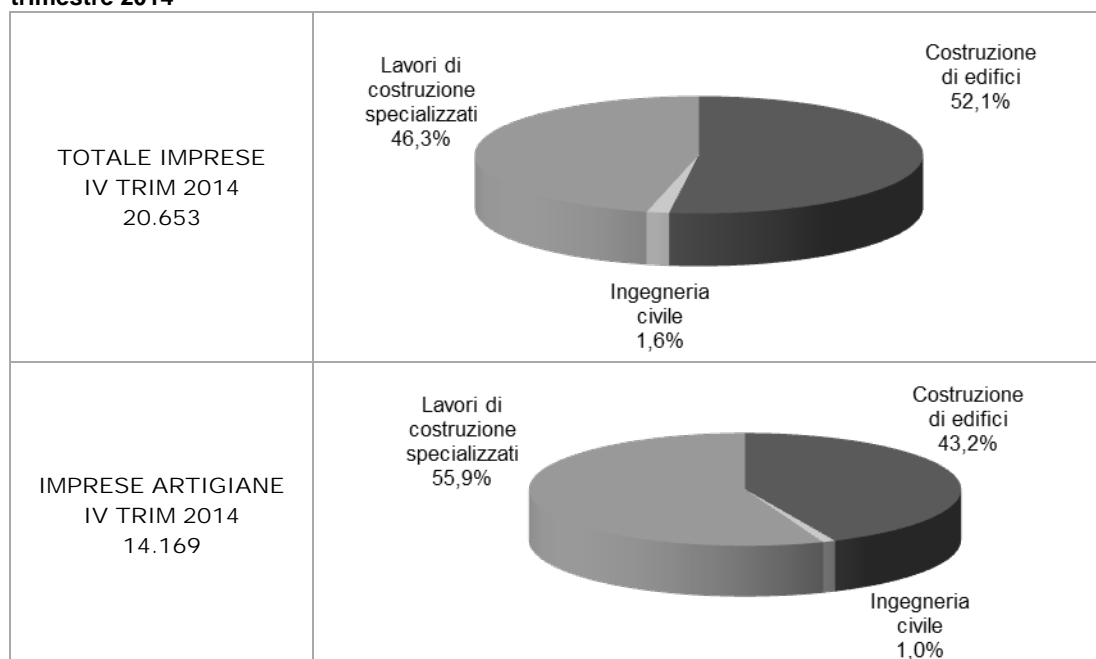
Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

**Tabella 5.3. – Imprese del settore costruzioni per categoria di attività. (ATECO 2007)**

	2012			2013			2014		
	Totale	Non artigiani	Artigiani	Totale	Non artigiani	Artigiani	Totale	Non artigiani	Artigiani
<b>Costruzioni</b>	21.903	6.494	15.409	21.158	6.426	14.732	20.653	6.484	14.169
Costruzione di edifici	11.497	4.776	6.721	11.064	4.699	6.365	10.765	4.647	6.118
Ingegneria civile	339	188	151	334	191	143	335	199	136
Lavori di costruzione specializzati	10.067	1.530	8.537	9.760	1.536	8.224	9.553	1.638	7.915
	<i>Variazione % rispetto allo stesso periodo anno precedente</i>								
<b>Costruzioni</b>	-1,8	1,9	-3,3	-3,4	-1,0	-4,4	-2,4	0,9	-3,8
Costruzione di edifici	-1,7	1,7	-4,0	-3,8	-1,6	-5,3	-2,7	-1,1	-3,9
Ingegneria civile	-2,6	-1,6	-3,8	-1,5	1,6	-5,3	0,3	4,2	-4,9
Lavori di costruzione specializzati	-2,0	3,1	-2,8	-3,0	0,4	-3,7	-2,1	6,6	-3,8

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati Movimprese

**Grafico 5.3. - Ripartizione delle imprese di costruzione per attività economica al quarto trimestre 2014**



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati Movimprese

La dinamica recessiva del settore costruzioni non ha risparmiato nessun tipo di attività. Le imprese che operano maggiormente nelle nuove costruzioni sono state le più colpite (-2,7%), toccando il 3,9% per le sole imprese artigiane. Negativo anche il bilancio per le imprese che eseguono lavori specializzati (-2,1%), maggiormente coinvolte nel mercato del rinnovo e dell'impiantistica residenziale, per effetto di una crisi che colpisce ancora ma solo la componente artigiana (-3,8%), a fronte di una tenuta delle altre forme imprenditoriali (+6,6%). Per queste risulta positivo anche il risultato riferito alle opere di ingegneria civile, con imprese in crescita del 4%, a fronte di un calo dei quelle artigiane che sfiora il 5%.