IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

ANDAMENTO DEL SETTORE NEL 2015

E STIME PREVISIONALI 2016

Novembre 2015

INDICE

1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI 3
   - 1.1. Il valore della produzione regionale 3
   - 1.2. Dinamiche territoriali 13
2. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA 17
   - 2.1. Produzione residenziale 18
   - 2.2. Produzione non residenziale 20
3. LE OPERE PUBBLICHE 22
   - 3.1. I bandi di gara di opere pubbliche 22
   - 3.1.1 I mercati complessi e il PPP 32
   - 3.2. Le aggiudicazioni di opere pubbliche 38
4. IL MERCATO IMMOBILIARE 41
   - 4.1. Il mercato immobiliare residenziale 42
   - 4.2. Il mercato immobiliare non residenziale 46
   - 4.3. Analisi del mercato del credito 51
   - 4.3.1. Il credito all'acquisto immobiliare 51
   - 4.3.2 Il credito per investimenti 53
5. LE IMPRESE 56
6. L'OCCUPAZIONE 62
   - 6.1. I dati Istat 62
   - 6.2. I dati CIG 64
   - 6.3. I dati Edilcassa 67

1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

1.1. Il valore della produzione regionale

Il nuovo quadro dei principali indicatori settoriali confermano i segnali di ripartenza del settore anticipati alla fine del 2014. I segni positivi, che per lo scorso anno riguardavano solo il credito per l'acquisto di abitazioni e le compravendite immobiliari non residenziali, nel primo semestre 2015 sono assai più diffusi, con alcune eccezioni.

Dal credito arrivano le conferme più solide: dopo essere aumentate del 10% nel 2014, le erogazioni di finanziamento per l'acquisto di abitazioni aumentano ancora del 54% nel primo semestre 2015, così come si consolida l'espansione dell'offerta di credito per investimenti immobiliari non residenziali (+0,6% nel 2014 e +62,5% nel 2015); inoltre, dopo un 2014 ancora fortemente recessivo, torna positivo anche il bilancio per i finanziamenti di acquisto di immobili non residenziali (+37,5%). Ma certo assai più significativi sono i risultati che arrivano dal mercato immobiliare. Le compravendite di abitazioni, ancora in calo nel 2014 e nel primo trimestre 2015 (-3,3%) nel secondo registrano un importante balzo del 10,5%. Sulla base del risultato del primo semestre, a fine anno il settore potrebbe segnare il primo risultato positivo dal 2006, ovvero +4%. Simile la crescita stimata per il settore non residenziale (+4,4%), che aveva iniziato una importante fase di ripresa già nel 2014.

Tabella 1.1. – Indicatori congiunturali sul mercato delle costruzioni in Sardegna

	SARDEGNA				ITALIA			
	2012 /2011	2013 /2012	2014 /2013	2015* /2014	2012 /2011	2013 /2012	2014 /2013	2015* /2014
Occupati costruzioni Istat	-10,3	-9,9	7,0	-10,8	-5,1	-8,6	-4,4	0,6
Imprese Movimprese	-1,8	-3,4	-2,4	-2,3	-1,9	-2,8	-2,1	-1,9
Erogazioni all'acquisto di abitazioni	-33,5	-43,9	10,4	54,3	-38,9	-25,3	11,4	48,2
Erogazioni all'acquisto di altri immobili	-19,7	-36,6	-13,6	37,5	-32,1	-27,0	1,3	2,0
Erogazioni per la costruzione di abitazioni	77,1	-72,7	-9,6	-47,7	-17,1	-30,3	-18,5	-13,1
Erogazioni per la costruzione di altri immobili	-16,2	-59,2	0,6	62,5	-43,3	-25,6	5,3	120,0
Compravendite abitazioni	-23,1	-13,7	-3,5	4,1	-25,8	-9,1	3,6	2,9
Compravendite altri immobili	-19,6	-15,1	6,1	4,4	-23,1	-8,1	3,0	-0,3
OOPP (importi b.a. gare promosse)	49,3	-51,3	6,8	-6,6	-18,0	-16,7	55,5	-18,4

Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su fonti varie

** I dati relativi al 2015 si riferiscono al primo semestre per Imprese, occupati e credito. Per il mercato immobiliare il 2015 è frutto di una stima, basata sul risultato registrato nel primo semestre. Per il mercato dei bandi di gara, il dato si riferisce al periodo gennaio-settembre 2015*

La ripartenza di alcuni settori è dunque arrivata, o è attesa come assai prossima, ma permangono elementi di forte fragilità per il settore regionale. In particolare dal lato

4. IL MERCATO IMMOBILIARE

In base al risultato registrato nei primi due trimestri dell'anno, il 2015 dovrebbe rappresentare il primo annoi di inversione del ciclo, dopo una serie di riduzioni prolungate e assai importanti che hanno drasticamente ridimensionato il mercato immobiliare regionale. Con poco meno di 15.700 transazioni complessive, il modello di stima adottato quantifica in un tasso inferiore al 2% la crescita rispetto al 2014. Lo scorso anno diventa così il livello minimo per l'attività immobiliare sarda, con meno di 15.400 compravendite totali, ovvero il 52% in meno rispetto al 2005, quando le unità immobiliari oggetto di transazione sfioravano le 33mila.

Tabella 4.1. - QUADRO DI SINTESI **- Numero di compravendite 2005 – 2015 in Sardegna**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
Abitazioni	**21.304**	**21.662**	**20.227**	**17.888**	**16.683**	**15.789**	**14.729**	**11.328**	**9.772**	**9.427**	**9.811**
Pertinenze	**9.103**	**8.670**	**8.553**	**8.151**	**7.431**	**7.869**	**8.212**	**5.912**	**5.310**	**5.073**	**4.934**
Non residenziale	**2.328**	**1.973**	**2.147**	**1.874**	**1.572**	**1.416**	**1.219**	**980**	**832**	**883**	**922**
Uffici (compresi gli istituti di credito)	552	557	675	542	484	424	335	265	207	231	230
Commerciali (compresi gli alberghi)	1.611	1.257	1.308	1.213	940	868	798	601	487	565	570
Produttivi	165	159	164	119	149	124	86	114	138	87	122
TOTALE	**32.735**	**32.305**	**30.926**	**27.913**	**25.686**	**25.074**	**24.161**	**18.220**	**15.914**	**15.383**	**15.666**

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

** Stima sulla base del risultato tendenziale registrato nel primo semestre*

Tabella 4.2 - QUADRO DI SINTESI **- Numero di compravendite 2005 – 2015 in Sardegna** – *variazioni %*

	2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	2015*/ 2014	2015*/ 2005**
Abitazioni	**-6,6**	**-11,6**	**-6,7**	**-5,4**	**-6,7**	**-23,1**	**-13,7**	**-3,5**	**4,1**	**-53,9**
Pertinenze	**-1,4**	**-4,7**	**-8,8**	**5,9**	**4,4**	**-28,0**	**-10,2**	**-4,5**	**-2,7**	**-45,8**
Non residenziale	**8,8**	**-12,7**	**-16,1**	**-9,9**	**-13,9**	**-19,6**	**-15,1**	**6,1**	**4,4**	**-60,4**
Uffici (compresi gli istituti di credito)	21,2	-19,7	-10,7	-12,3	-21,0	-21,1	-21,6	11,2	-0,2	-58,3
Commerciali (compresi gli alberghi)	4,1	-7,3	-22,5	-7,7	-8,0	-24,7	-19,0	16,0	0,9	-64,6
Produttivi	2,8	-27,2	24,7	-16,7	-30,8	33,0	20,5	-36,5	39,3	-26,1
TOTALE	**-4,3**	**-9,7**	**-8,0**	**-2,4**	**-3,6**	**-24,6**	**-12,7**	**-3,3**	**1,8**	**-52,1**

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

** Stima sulla base del risultato tendenziale registrato nel primo semestre*

*** picco del mercato immobiliare complessivo*

La lunga crisi che forse può considerarsi conclusa ha colpito sia il segmento residenziale che quello non residenziale, e al suo interno tutti i vari segmenti di attività economica. Anche la prevista fase di fuoriuscita della recessione accomuna i principali ambiti di mercato, con

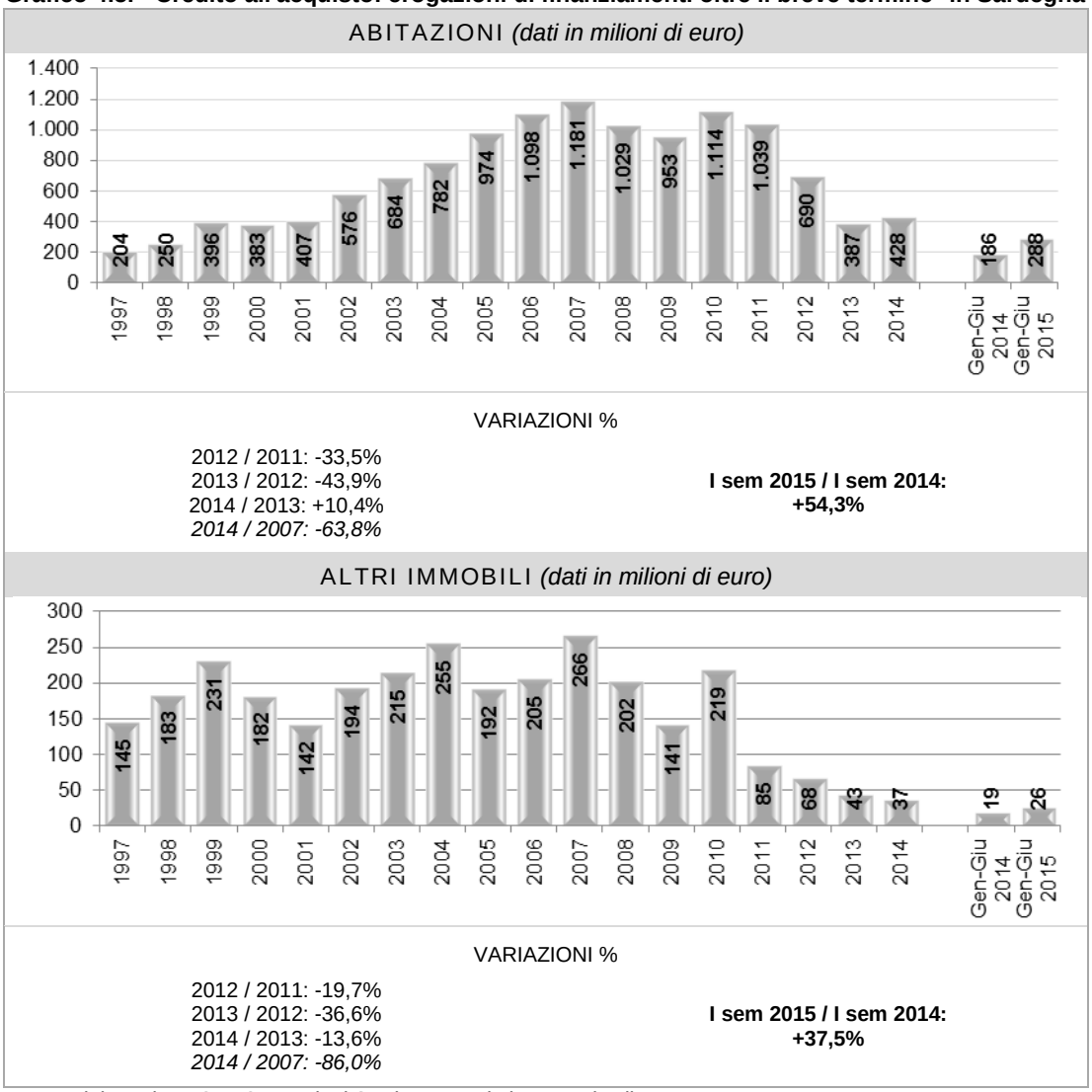
4.3. Analisi del mercato del credito

4.3.1 Il credito all'acquisto immobiliare

Dopo un 2014 più incerto, nel 2015 si consolidano i segnali di miglioramento e allentamento provenienti dal mercato del credito, con alcune eccezioni.

Per quanto riguarda il credito all'acquisto, il 2014 si era chiuso con un primo ritorno alla crescita dei finanziamenti erogati per l'acquisto di abitazioni: 428 milioni, il 10,4% in più rispetto al 2013, ma inferiore ancora del 64% rispetto al massimo livello espansivo raggiunto nel 2007, quando i finanziamenti erogati sfioravano i due miliardi.

Grafico 4.5. - Credito all'acquisto: erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine[1] in Sardegna



Fonte: elaborazione Cna Costruzioni Sardegna su dati Banca d'Italia

[1] Oltre 18 mesi fino al terzo trimestre 2008, oltre 12 mesi dal quarto trimestre di quell'anno

5. LE IMPRESE

Dal lato dell'offerta provengono i principali indicatori che delineano un settore ancora in difficoltà, sebbene sia possibile scorgere un qualche dato positivo anche in questo ambito. Gli ultimi dati sulla nati-mortalità delle imprese di costruzioni nel secondo trimestre 2015 mostrano infatti la prosecuzione della dinamica recessiva in termini di imprese attive nel settore, in atto ormai dal 2010.

Ma i flussi sembrano indicare qualche segnale di miglioramento. Nel primo semestre 2015 si sono iscritte ai registri camerali 434 nuove imprese, contro le 429 del primo semestre 2014.
Inoltre le cancellazioni nello stesso periodo sono diminuite, passando da 831 a 815.
Un dato che forse indica un maggiore ottimismo, ma che non cambia lo scenario di una offerta settoriale ancora assai penalizzata.
Il saldo complessivo è che le imprese attive in regione, pari a 20.283 alla fine del secondo trimestre 2015, si riducono ancora rispetto al secondo trimestre 2014 (-2,3%). Così nel 2015 si registrano ancora riduzioni dell'offerta, dopo cinque flessione ininterrotta, per effetto della quale risultano fuoriuscite dal mercato regionale delle costruzioni oltre 2.000 imprese (quasi 2.500 dal 2009).
L'unico dato moderatamente positivo è che la riduzione registrata nel 2014 e nel 2015 è leggermente più modesta di quella del 2013.

Si osservi inoltre che la recente riduzione che ha caratterizzato l'offerta settoriale si inserisce in un contesto complessivo meno penalizzato: le altre imprese attive in regione, al netto di quelle di costruzioni, nel 2014 si sono ridotte infatti solo dello 0,7%; le nuove iscrizioni sono aumentate dell'1,5%, dopo aver registrato un saldo positivo già nel 2013 (+13%) e le cancellazioni si sono ridotte del 9,5%.

E nel 2015 le altre imprese attive in regione rimangono stazionare, a fronte della flessione di oltre 2 punti percentuali registrata da quelle di costruzioni.

Dall'inizio della crisi la capacità occupazionale dell'economia sarda ha perso oltre 65mila posti di lavoro (questo il delta tra il secondo trimestre 2008 e il secondo 2015) , quasi 30mila dei quali nel comparto costruzioni, il 45% del calo occupazionale complessivo è addebitabile alle costruzioni.
In questa fase il peso occupazionale del settore si è ridotto dal 10,2% del 2008 al 7,8% del 2013, recuperando leggermente alla fine del 2014, quando si è attestato all'8,3%. Ma nel 2015 scende sul livello più basso degli ultimi otto anni, pari al 6,8%.

6.2. I dati CIG

I dati di fonte Inps, relativi alle ore di cassa integrazione autorizzate in Sardegna nel settore edile, confermano nel 2014 e nei primi otto mesi del 2015 l'inversione di tendenza innescatasi a partire dal 2013, dopo cinque anni di crescita ininterrotta.
Facendo riferimento al settore edile nel senso più ampio, comprendendo tutte le attività riconducibili all'edilizia (industria e artigianato edile, industria e artigianato dei lapidei, nonché l'installazione di impianti per l'edilizia, voce rientrante nell'industria in senso stretto), tra cassa integrazione ordinaria, straordinaria ed in deroga, tra Gennaio e Agosto 2015 sono state autorizzate poco più di 1,25 milioni di ore di CIG.
Rispetto allo stesso periodo del 2014 si tratta di una riduzione del 46%. E ricordiamo che il valore del 2014 segnava una riduzione del 46% rispetto al 2012, quando erano state autorizzate 6,1 milioni di ore di CIG.

Sebbene il risultato sia positivo, è doveroso sottolineare che questa indicazione si presta a interpretazioni contrastanti.
Concentrandosi sul settore delle costruzioni allargato, il regime straordinario risulta ancora in forte aumento nel 2014 (+43%), a fronte di una riduzione del 11% del regime ordinario e del 47% di quello in deroga.
Lo scenario è dunque ambivalente, e soprattutto si deve considerare con buona probabilità che sia influenzato più che dalla riduzione della domanda, dall'esaurimento dei fondi disponibili.

Nel 2015 invece tutti i regime dell'ammortizzatore si presentano in calo, con tasso negativi che vanno dal -47% di quello straordinario al -23% di quello in deroga.