

Le tendenze del settore edilizio

L'industria delle costruzioni riveste un ruolo importante nell'economia regionale, anche se l'edilizia sarda sconta alcuni handicap determinati da carenze infrastrutturali e legislative. A sostenere il comparto contribuiscono soprattutto i finanziamenti da parte degli Enti Locali e programmi di tutela e riqualificazione del patrimonio immobiliare.



Gli investimenti in Italia

Il settore edile, come altri comparti produttivi, risente quest'anno di una certa flessione del mercato, pur continuando a essere uno dei più importanti sostegni dell'economia italiana. L'ultimo Rapporto congiunturale elaborato da Cresme evidenzia infatti che il prodotto interno lordo italiano è cresciuto dal 2001 al 2004 del 3,6%, mentre gli investimenti nel comparto delle costruzioni sono aumentati, nello stesso arco temporale, del 9,4%. Tuttavia un peggioramento, pur

non avendo riguardato tutti i settori, è stato registrato. A essere interessati dal rallentamento, sono soprattutto gli interventi di manutenzione del patrimonio immobiliare esistente e la nuova edilizia non residenziale privata, mentre continuano a crescere quelli in edilizia abitativa e in opere pubbliche.

I dati relativi alla produzione edilizia nel suo complesso indicano infatti per il 2003 una crescita piuttosto debole, pari allo 0,7% a valori costanti, e secondo le stime il 2004 dovrebbe essersi chiuso meglio, facendo segnare un +1,3% (le due annate

peggiori dal 1997). Scendendo nel dettaglio dei singoli comparti, gli investimenti nelle nuove costruzioni non residenziali private nel 2004 hanno subito un calo del 4,5% e la manutenzione di questi stessi immobili è scesa del 2,9%. Per il 2005 le previsioni non sono particolarmente positive: Cresme stima infatti che proseguirà il rallentamento degli investimenti sia nelle nuove costruzioni in genere (da +2,1% nel 2004 a +1,9% nel 2005), sia negli interventi di rinnovo (da +0,4 a -0,4%), sia, infine, negli interventi di manutenzione ordinaria (da +1,6 a +0,5%).

La Sardegna: una regione penalizzata

Secondo i dati Istat le costruzioni nel 2002 hanno contribuito a determinare il valore aggiunto sardo nella misura del 6,7% (particolarmente alto il contributo di Oristano, 10,5%), contro una media nazionale del 4,9% e, nel Mezzogiorno, del 5,7%.

Il settore, quindi, risulta fondamentale per l'andamento economico della regione, ma la situazione in cui versa l'edilizia sarda si presenta più grave rispetto allo stato del

comparto appena descritto a livello nazionale. Ad aggravarla contribuiscono infatti alcuni altri fattori legati a una netta mancanza di piani urbanistici comunali, che interessa addirittura il 70% dei comuni dell'isola. A ciò si affianca poi l'assenza dei piani particolareggiati che la normativa richiede per i centri storici (Legge Regionale n. 29 del 1998 e Legge Regionale n. 23 del 2000).

Dalla Regione Sardegna giungono quindi finanziamenti e programmi di tutela e riqualificazione del patrimonio immobiliare volti a supportare il settore: questa interviene, per esempio, a sostegno dell'acquisto, della costruzione e del recupero della prima abitazione, erogando contributi che consentono di abbattere gli interessi bancari (Legge Regionale n. 32 del 1985, "Fondo per l'edilizia abitativa", e successive modifiche). L'accesso ai finanziamenti regionali non è soggetto a limitazioni territoriali ed è perciò consentito indistintamente a tutti i cittadini che ne facciano domanda. Inoltre, in caso di ridotte disponibilità finanziarie, la Giunta regionale può riservare fino al 15% dei finanziamenti disponibili a particolari categorie di beneficiari, quali gli anziani, le giovani coppie, gli sfrattati e gli emigrati. Il 5% dei finanziamenti, infine, è destinato

	Totale	Costruzioni	Valore % costruzioni/totale
Nuoro	3.613	290	8,0
Sassari	7.491	553	7,4
Mezzogiorno	283.662	16.166	5,7

Il PPR, Piano Paesaggistico Regionale

La Giunta Regionale, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8, adotterà il Piano Paesaggistico Regionale, principale strumento della pianificazione territoriale regionale, al fine di assicurare un'adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio. L'Art. 3 della citata legge prevede di adottare precise misure di salvaguardia del territorio e recita che fino all'approvazione del PPR, e comunque per un periodo non superiore a 18 mesi, alcuni ambiti territoriali, tra i quali i territori costieri compresi nella fascia entro i 2.000 metri dalla linea di battigia marina (anche per i terreni elevati sul mare), siano sottoposti a misure di salvaguardia comportanti il divieto di realizzare nuove opere soggette a concessione e autorizzazione edilizia, nonché quello di approvare, sottoscrivere e rinnovare convenzioni di lottizzazione.



agli interventi di acquisto di immobili di edilizia residenziale pubblica (ai sensi dell'art. 16, comma 9, Legge Regionale n. 7 del 2002).

Dato che l'edilizia, inoltre, è un comparto produttivo strettamente connesso alla valorizzazione dell'ambiente e che per un territorio come quello sardo, in teoria, non dovrebbero essere ammesse deroghe, sono previsti contributi per la tutela e la valorizzazione dei centri storici, per valorizzare le risorse immobiliari disponibili, nel rispetto dei valori socio-culturali, storici, architettonici, urbanistici, economici e ambientali (Legge Regionale n. 29 del 1998).

In raccordo con gli Enti Locali, inoltre, la Regione intende anche provvedere alla tutela, alla riqualificazione e al riuso del patrimonio abitativo esistente, a partire da quel-

Edilizia in Sardegna

	1998	1999	2000	2001
Fabbricati residenziali				
Concessioni rilasciate	1.726	1.809	1.822	1.477
Volumetria nuove costruzioni mc	1.573.387	1.848.306	1.814.877	1.581.689
Volumetria per ampliamenti mc	565.703	615.484	501.904	410.239
Fabbricati non residenziali				
Concessioni rilasciate	986	1.262	1.255	928
Volumetria nuove costruzioni mc	1.319.731	2.048.803	2.218.291	2.344.940
Volumetria per ampliamenti mc	470.996	721.861	501.961	653.674

Fonte: Istat.



lo storico tradizionale, e promuovere il recupero delle periferie degradate, integrandolo con l'incentivazione e lo sviluppo dell'edilizia in direzione della sostenibilità, del risparmio energetico e della qualità ambientale architettonica e urbana.

Contro il diffusissimo abusivismo edilizio, infine, la Regione prevede di svolgere un severo monitoraggio, riattivando le strutture regionali già individuate per contrastare questo fenomeno.

I trend

Come sempre, per l'identificazione delle tendenze di ciascuna regione italiana i dati di riferimento provengono dall'Annuario Statistico Italiano. Da tali dati si evince che il trend dell'edilizia in Sardegna negli anni dal 1998 al 2001 ha conosciuto andamenti diversi a seconda che si tratti di edilizia residenziale o non residenziale. Tuttavia, ad avvicinare i due comparti vi è un comune denominatore: le concessioni edilizie calano e le volumetrie interessate aumentano. Vediamo i dettagli.

• **Concessioni.** In Sardegna il numero di concessioni rilasciate nel 2001 è vistosamente diminuito rispetto ai tre anni precedenti, sia nel campo dei fabbricati residenziali che in quello degli edifici di altro tipo. Nel primo caso, infatti, dal 1998 al 2000 la variazione è stata quasi irrilevante, poiché sono state rilasciate tra le 1.726 e le 1.822 licenze, "crollate" poi a 1.477 nel corso dell'anno successivo.

Nel campo degli immobili non residenziali le licenze concesse sono state tra le 986 del 1998 e le 1.255 del 2000 e anche in questo caso si è scesi vistosamente a quota 928 nel 2001.

• **Volumetrie.** Per quanto riguarda le volumetrie degli immobili residenziali, nel caso delle nuove costruzioni il 2001 ha rappresentato l'anno del riequilibrio sui valori del 1998 (1,5 milioni di metri cubi), dopo due anni di forte incremento (1,8 milioni di metri cubi). Nel caso degli ampliamenti, se è da rilevare un andamento variabile in tutto

l'arco di tempo considerato, il 2001 è stato l'anno in cui si è ampliato di meno, solo 410.000 metri cubi.

I dati relativi ai fabbricati non residenziali, invece, evidenziano un incremento dei valori: per le nuove edificazioni si è saliti, con una progressione costante, da 1,3 milioni di metri cubi nel 1998 a 2,3 nel 2001 e per gli ampliamenti si è avuta una crescita più altalenante, ma pur sempre di segno positivo, passando dai 480.000 metri cubi di inizio periodo ai 653.000 del 2001.

Le opere pubbliche

Anche nel caso delle Opere Pubbliche dobbiamo far riferimento all'Annuario Statistico Italiano, che riporta dati disaggregati per regione, ma risalenti al 2000.

Per la Sardegna, nel settore edile, in quell'anno sono stati eseguiti lavori per un importo complessivo di 58,3 milioni di euro e ne sono iniziati per 61,2 milioni di euro soprattutto nell'edilizia residenziale.

Per quanto riguarda invece il Genio Civile, tenendo presente che si tratta di una delle regioni italiane maggiormente svantaggiate dal punto di vista infrastrutturale, in Sardegna sono stati eseguiti lavori per un importo complessivo

Il valore delle opere pubbliche in Sardegna - 2000

	Lavori iniziati	Lavori eseguiti
Edilizia		
Residenziale	9.506	11.067
Non residenziale	51.716	47.296
Totale Edilizia	61.223	58.362
Genio civile		
Infrastrutture di trasporto	51.921	84.529
Condotte, linee di comunicazione ed elettriche	150.255	154.543
Opere complesse sul sito industriale	56.027	52.022
Altre opere di ingegneria civile	20.314	17.055
Totale Genio	278.518	308.150
Totale	339.740	366.513

Fonte: Istat.
Valori in migliaia di euro.

Il mercato immobiliare di Cagliari

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo	Medio nuovo
Centro storico	↑	↓	1.550/1.850	1.150/1.400	2.000/2.400	1.600/1.850
Centro	↑	↔	1.900/2.100	1.500/1.650	2.350/2.600	1.900/2.000
Semicentro	↔	↔	1.650/2.000	1.300/1.800	2.000/2.650	1.600/2.200
Periferia	↓	↔	1.200/1.800	1.000/1.250	1.500/2.000	1.300/1.700

Fonte: Il Sole 24 Ore su dati Tecnocasa Fimaa, Gabetti e Professionecasa, Novembre 2004

di 308,1 milioni di euro: la metà, 154 milioni, ha riguardato condotte, linee elettriche e di comunicazione, 84,5 infrastrutture di trasporto e 52 opere complesse.

Nello stesso anno sono inoltre iniziati lavori per 278,5 milioni: anche in questo caso condotte e linee elettriche di comunicazione hanno assorbito oltre la metà della spesa, 150,2 milioni. Complessivamente nell'anno di riferimento sono stati avviati lavori per 339,7 milioni di euro e ne sono stati eseguiti per 366,5 milioni di euro.

Il mercato immobiliare

Il mercato degli immobili in Sardegna ha una triplice connotazione: lungo le coste è animato dagli interventi di edilizia turistica e residenziale (in genere di elevato livello qualitativo) e negli ultimi anni, in particolare in alcune aree, ha conosciuto una vera impennata; nelle aree urbane o limitrofe alle grandi città il mercato è ancora caratterizzato da una certa vivacità, ma tende alla stabilità e riguarda immobili civili e industriali, sia di nuova che di vecchia costruzione; invece, nelle aree più interne dell'isola caratterizzate da un patrimonio immobiliare più datato e di livello qualitativo generalmente inferiore, il dinamismo della domanda e dell'offerta si presentano smorzati.

Nomisma ci fornisce i dati dettagliati della situazione di Cagliari. Secondo la società di ricerche anche nel secondo semestre del 2004 il mercato immobiliare

cagliaritano è stato contraddistinto da una certa stabilità in termini di volumi di compravendite e di locazioni, in tutti i segmenti di mercato e con incrementi dei prezzi in linea con quelli messi a segno nel precedente semestre, ma inferiori alla media nazionale.

Unica eccezione è costituita dagli immobili residenziali locati nelle zone di pregio e centrali della città, per i quali la domanda appare più vivace, anche se non adeguatamente sostenuta dall'offerta.

Per quanto riguarda i segmenti degli immobili direzionali, commerciali e industriali i valori si mantengono in linea con le precedenti rilevazioni: non si segnalano, infatti, variazioni di rilievo in termini di offerta e numero di contratti e anche la domanda risulta di poco superiore a quanto rilevato in precedenza.

Per il primo semestre di quest'anno le previsioni sono orientate verso una sostanziale stabilità del mercato nel suo complesso, ma gli operatori ritengono probabile che si verifichi un incremento nel volume dei contratti nel comparto residenziale, in corrispondenza delle aree semicentrali e periferiche.

Dello stesso avviso anche l'Osservatorio de Il Sole 24 Ore elaborato su dati Tecnocasa, Fimaa, Gabetti e Professionecasa dello scorso novembre. Quello di Cagliari è un mercato immobiliare ancora in buona salute e orientato al rialzo. Tuttavia, i tempi di compravendita del 2004 sono più lunghi rispetto a quelli medi del periodo 1998-2003 e sono aumentati gli sconti sui prezzi richiesti, segnali che potrebbero far intravedere un rallentamento della dinamica.

Prezzi medi di compravendita a Cagliari

Abitazioni nuove				Uffici			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali	Zone	Prezzi (e al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali
Centro	2.469	3,4	6,1	Centro	2.178	3,3	7,0
Semicentro	2.192	3,6	6,2	Semicentro	1.860	3,8	7,0
Periferia terziaria	1.769	3,3	6,4	Periferia terziaria	1.548	3,5	6,8
Periferia	1.424	3,2	7,2	Periferia	1.295	3,6	7,5
Media	1.688	3,3	6,7	Media	1.497	3,6	7,2

Negozzi				Capannoni			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali		Prezzi (e al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali
Centro	2.947	2,5	4,8	500 mq	805	5,1	8,7
Semicentro	1.989	4,7	6,1	1.000 mq	720	6,7	8,2
Periferia	1.370	2,5	4,3	3.000 mq	575	5,1	8,4
Media	1.772	3,2	5,0	Media	700	5,7	8,4

Fonte: Nomisma, III Rapporto sul mercato immobiliare 2004.