

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2021 e prospettive per il 2022

Mercato in forte espansione e crescita sostenuta nel 2021: volume d'affari stimato in 5,8 mld, +19,7% gli investimenti e +16,5% il volume d'affari sul 2020 ma rispettivamente + 9,8% e + 12% sul 2019

Rapido ritorno alla crescita di tutta l'edilizia provata, trainata dal Superbonus: +29,1%, il segmento residenziale, +13,5% gli altri immobili.

Boom del mercato immobiliare: +33,5% le compravendite di abitazioni e +63,5% le transazioni destinate ad usi produttivi e commerciali.

In crescita le opere pubbliche +8%.

Crescono le imprese +209 unità, si consolida l'occupazione +3000 addetti, +24,2% sul 2019.

Porcu e Mascia: " Senza una immediata e sostenuta azione di supporto con strutture tecniche qualificate e competenti che affianchino le amministrazioni locali (gestione bandi, governo dinamiche progettuali) a rischio gli investimenti del PNRR.

La Regione convochi un tavolo, con le forze sociali, gli enti locali, le amministrazioni regionali per coordinare al meglio la realizzazione degli investimenti."

Con i dati a consuntivo per il 2019 – 2020 e le nuove stime per il 2021, viene confermata la rapida ripresa del settore delle costruzioni in Sardegna che, un anno dopo la crisi pandemica, è stato in grado di recuperare le perdite subite. Il rapido ritorno alla crescita ha riguardato tutta l'edilizia privata, con il segmento residenziale (+29,1%) divenuto il motore trainante. Positiva anche la dinamica per l'edilizia non residenziale (+13,7%).

La ripresa della domanda è ben rappresentata da un mercato immobiliare tornato rapidamente a crescere sia nel segmento abitativo (+33,5%), che in quello non residenziale (+63,5%).

Una dinamica sostenuta da un mercato del credito in espansione proprio negli ambiti di attività che più rappresentano il mondo della compravendita: le erogazioni per l'acquisto immobiliare risultano aumentate del 26% per quanto riguarda le abitazioni e di quasi il 30% per gli immobili non residenziali. Segnali di rigidità invece riguardano il credito all'investimento. Sul fronte dell'offerta si registrano tassi di crescita sia degli occupati che delle imprese trainati dall'efficacia degli strumenti che stanno rappresentando il ruolo anticiclico del settore (Superbonus).

Infine per le opere pubbliche, previsione positiva per gli investimenti infrastrutturali, trainati dai lavori finanziati dal PNRR e dai fondi strutturali.

Sull'insieme del quadro descritto pesa oggi una pesantissima incognita legata alla inaspettata vicenda bellica e che sommata alle preesistenti tensioni provenienti dalle strozzature dell'offerta, impongono cautela nella integrazione della dinamica degli indicatori congiunturali. Per una piena previsione sulla dinamica del settore

regionale per l'anno in corso, sarà necessario attendere gli ulteriori sviluppi del conflitto e delle azioni geopolitiche ed economiche che ne deriveranno.

2021: crescono investimenti e volume d'affari

Nel 2021 il volume d'affari del settore delle costruzioni è stimato in 5,8 mld di euro, +16,5% sul 2020 e più 9,4% sul 2019; gli investimenti crescono del 19,7% sul 2020 e dell'11,4% sul 2019.

Tutti in territorio positivo i segmenti tipologici del mercato con percentuali a due cifre per le opere pubbliche e gli investimenti in rinnovo residenziali e non.

Tabella 1 – Valore della produzione delle costruzioni in Sardegna per aree di mercato e tipo attività – variazioni % su valore costanti (prezzi 2015)

	2019	2020	2021
Investimenti in nuove costruzioni	-3,2	-2,7	11,4
- Residenziali	7,2	-6,0	18,6
- Non residenziale privato	5,0	-3,3	9,1
- Opere pubbliche	-15,1	1,2	4,6
Investimenti in rinnovo	8,4	-8,2	24,1
- Residenziali	6,9	-8,1	34,4
- Non residenziale privato	10,7	-27,8	15,2
- Opere pubbliche	8,3	14,8	15,7
TOTALE INVESTIMENTI	4,2	-6,4	19,7
Manutenzione ordinaria	1,2	-3,6	5,4
VALORE DELLA PRODUZIONE	3,6	-5,8	16,5

Fonte: CNA SARDEGNA/Si

L'analisi CNA

“L'aumento dei prezzi osservato in tutto il 2021 – dichiarano Francesco Porcu e Antonello Mascia rispettivamente Segretario Regionale CNA e Presidente CNA Costruzioni - che ha riflesso il rimbalzo dei corsi energetici a cui si è aggiunta l'impennata dei fenomeni inflattivi, la criticità della catena logistica nell'approvvigionamento di materiali e macchinari, a cui si aggiunge oggi la pesantissima incognita legata alla vicenda bellica, preoccupano e rendono incerte la prospettiva di consolidamento della ripresa in atto.

A questo quadro – continuano i vertici della CNA - si aggiungono le difficoltà delle pubbliche amministrazioni, in particolare i piccoli comuni nel governare i processi sugli investimenti previsti dal PNRR e dai fondi europei.

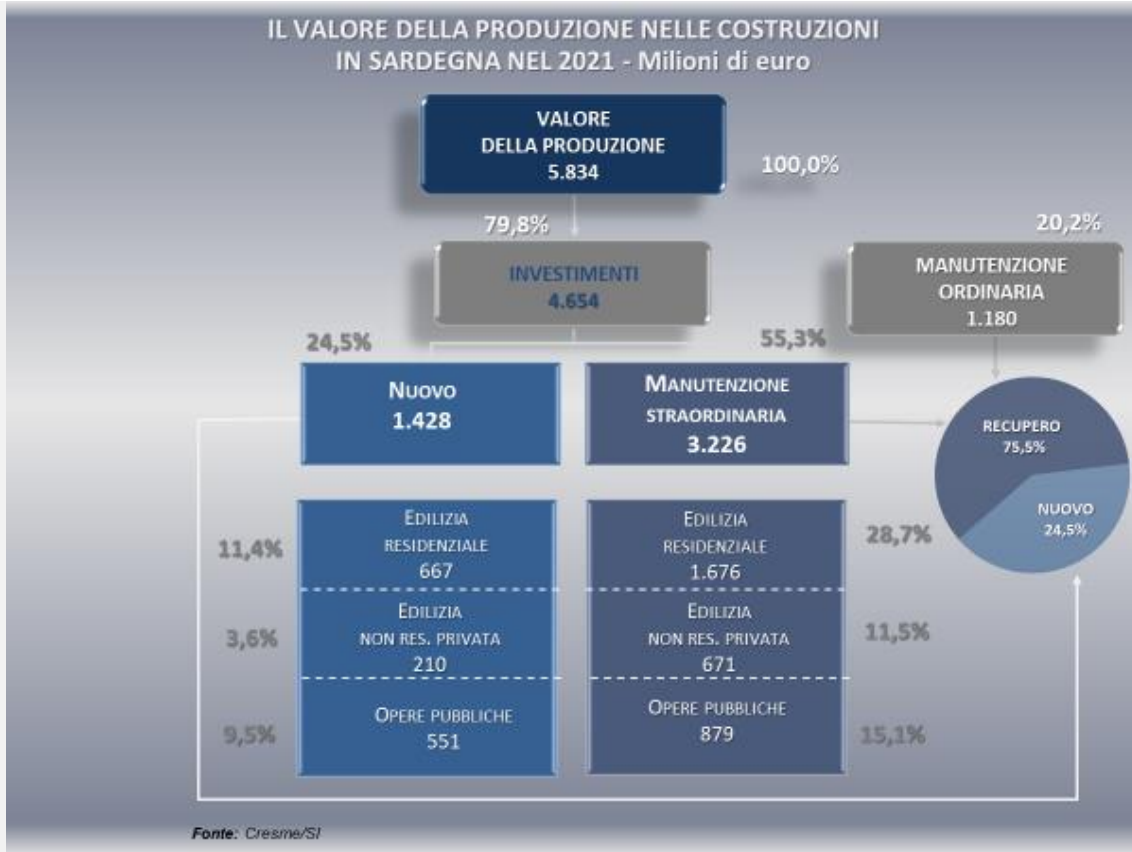
Senza una immediata e sostenuta azione di supporto con strutture tecniche qualificate e competenti, che affianchino le amministrazioni locali (gestione bandi, governo dinamiche progettuali) sono a rischio gli investimenti PNRR.

La Regione batta un colpo – proseguono Porcu e Mascia - convochi un tavolo con le forze sociali, gli enti locali, le amministrazioni regionali per coordinare al meglio la realizzazione degli investimenti attesi.”

I caratteri del mercato

5,8 mld di euro di cui 4,6 mld relativi a investimenti e quasi 1,2 mld destinati alla manutenzione ordinaria. L'incidenza delle nuove costruzioni si attesta sul 24%; con investimenti pari a 2.3 mld l'edilizia residenziale si attesta a primo mercato regionale, con 1,4 mld le opere pubbliche, sono il secondo mercato regionale.

Figura 1 – Il valore della produzione in Sardegna nel 2021 – milioni di euro correnti



Fonte: CNA SARDEGNA/Si

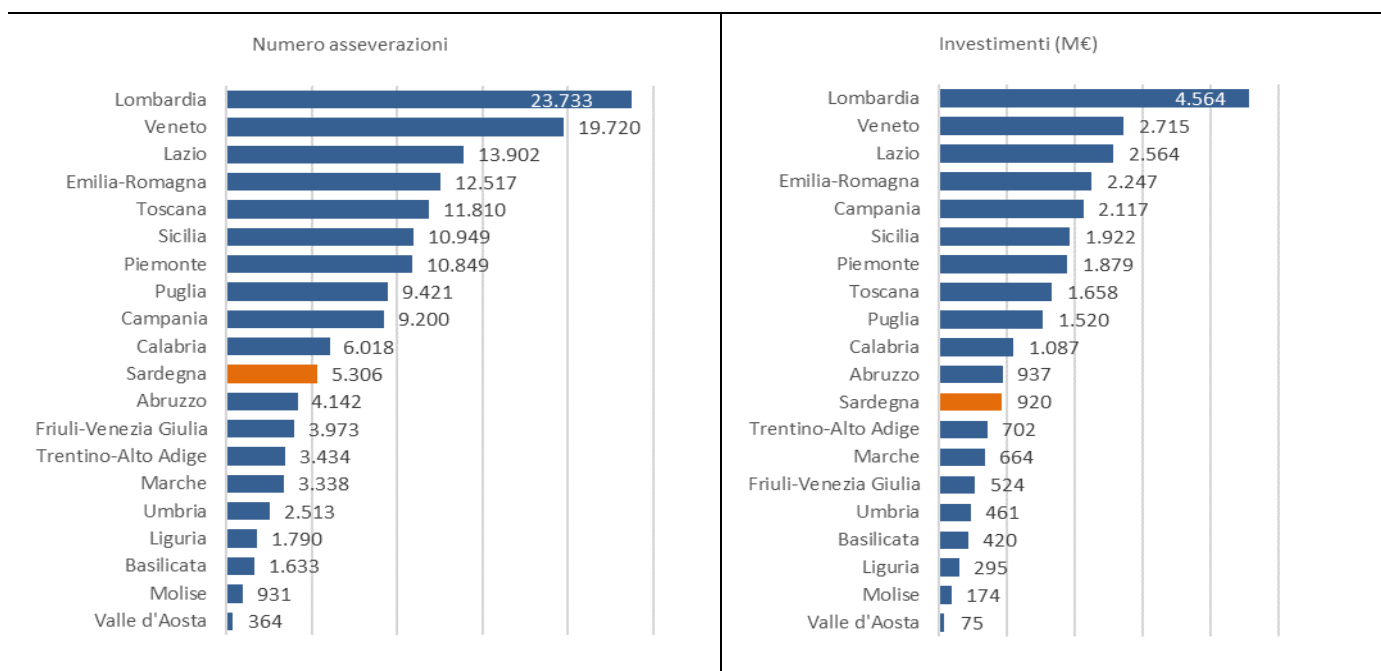
Superbonus tra i principali motori della tenuta e della ripresa del settore

Il Superbonus in Sardegna come in tutto il paese, è uno dei principali motori della tenuta e della ripresa del settore, così come gli altri incentivi, che hanno sostenuto il vasto mercato della riqualificazione, finalizzati al rinnovo e all'efficientamento energetico.

Il ricorso al 110%, in Sardegna sta procedendo a pieno ritmo, con un gradiente di "interesse" anche superiore ad altre regioni.

Al 30 Aprile 2022 le operazioni censite in regione risultano 5.306 per un importo di investimenti pari a 920 mln, di cui 64 mln di lavori ultimati negli ultimi 4 mesi (tra Gennaio e Aprile 2022). L'importo dei lavori incentivati è cresciuto del 79% rispetto al dato di fine 2021, un risultato importante, superiore alla crescita media nazionale attestata al 72%.

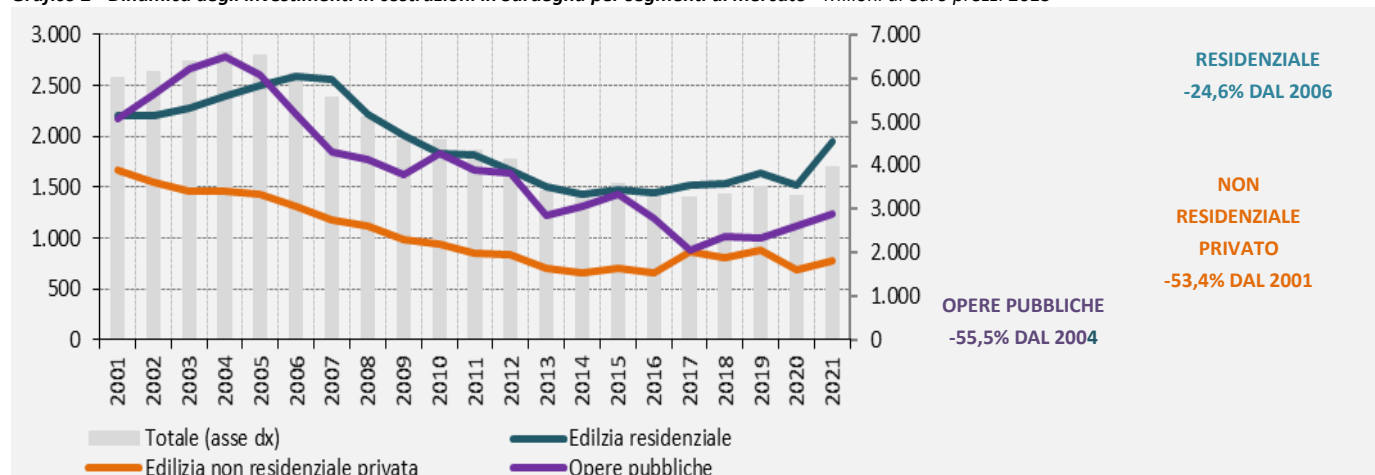
Grafico 1 - Superbonus - interventi effettuati, investimenti attivati e lavori ultimati al 30 aprile 2022



Fonte: elaborazione CNA SARDEGNA su dati ENEA

Nonostante la significativa ripresa del 2021, si osserva come il livello degli investimenti regionali rimanga fortemente ridimensionato rispetto ai picchi del mercato, raggiunto nel 2002.

Grafico 2 - Dinamica degli investimenti in costruzioni in Sardegna per segmenti di mercato - Milioni di euro prezzi 2015



Fonte: CNA SARDEGNA/SI

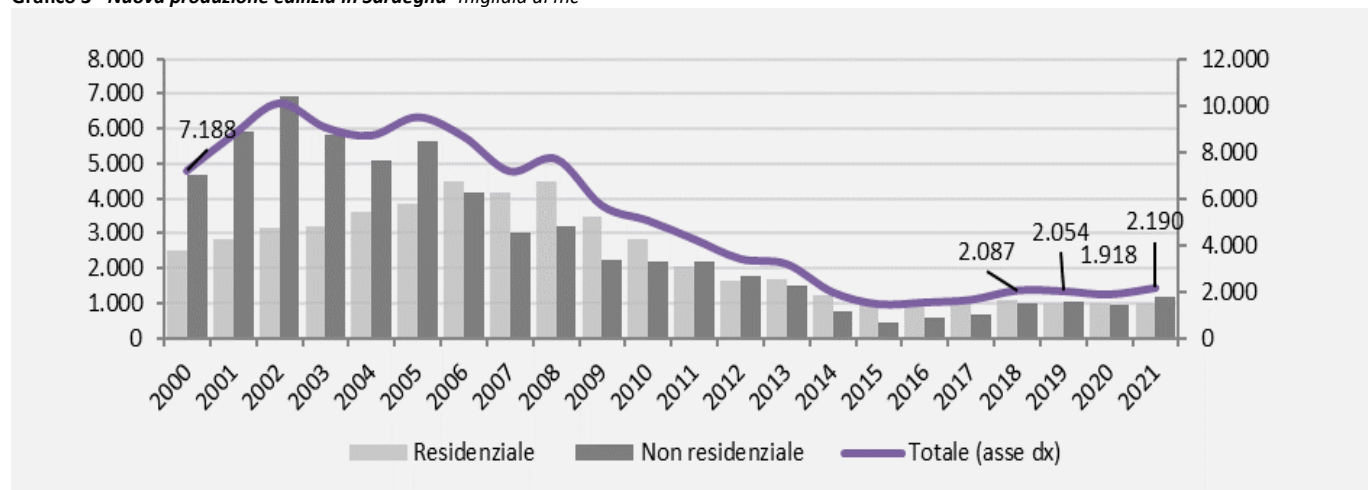
I mercati provinciali

L'analisi delle dinamiche territoriali propone il forte dinamismo del mercato Sassarese +24%, il valore d'affari sul 2020, segue Nuoro +16%. In doppia cifra anche Cagliari e Sud Sardegna, rispettivamente +12,4% e +10,3%; guardando alle quote di mercato Cagliari e Sud Sardegna con un valore della produzione di 2,3 mld di euro assorbono più del 45% della produzione regionale. Al secondo posto Sassari con 1,8 mld, ovvero il 35% del totale. Oristano e Nuoro si suddividono la restante quota, rispettivamente per 380 e 630 mln di euro.

La nuova produzione edilizia

Nel 2021 la nuova produzione edilizia si attesta su oltre 2,2 mln di euro di metri cubi ultimati. Nei primi anni 2000 le volumetrie edilizie ultimate superavano i 10 mln di mc.

Grafico 3 - Nuova produzione edilizia in Sardegna- migliaia di mc



Fonte: elaborazione e stime CNA SARDEGNA/SI

La produzione residenziale

Nel 2021 la produzione è stimata in un milione di metri cubi, +3,2% sul 2020. Il divario rispetto ai livelli raggiunti nel 2006, quando venivano ultimate più di 15 mila abitazioni, per volumetrie complessive che sfioravano i 4,5 mln di mc risulta davvero ampio; il mercato è oggi inferiore al 77% in termini di volumetrie totali.

Tabella 2 - Produzione edilizia residenziale in Sardegna- volumi ultimati

	VALORI ASSOLUTI ('000 MC)									
	2006	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volumi ultimati	4.498	1.695	1.243	1.032	983	1.021	1.072	999	984	1.015
	VARIAZIONI %									
	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020	2021/ 2006
Volumi ultimati	3,0%	-26,7%	-17,0%	-4,7%	3,8%	5,0%	-6,9%	-1,5%	3,2%	-77,4%

Fonte: elaborazione e stime CNA SARDEGNA/SI

La produzione non residenziale

Crescita significativa nel 2021 della produzione non residenziale rispetto al 2020 1175 mc realizzati, +25,8%, ha riguardato tutte le provincie, con il picco di Cagliari e Sud Sardegna, +41,4%. Rimane amplissimo il gap rispetto ai livelli massimi del 2002, -83%.

Il valore del mercato immobiliare

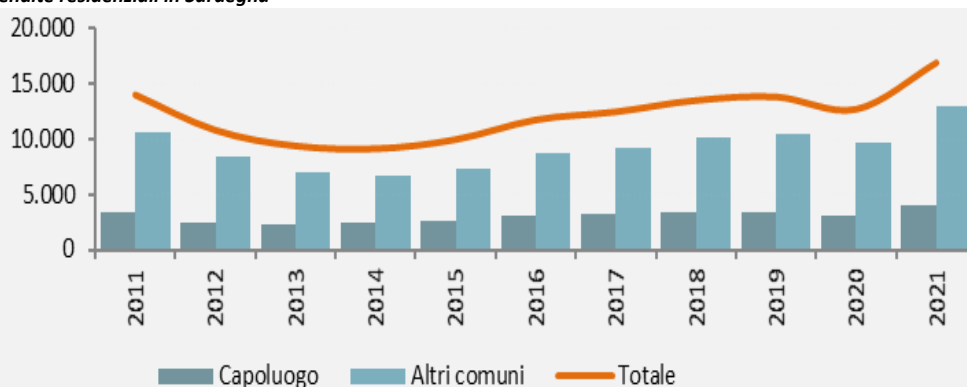
Il fatturato complessivo del mercato immobiliare in Sardegna nel 2021 è stimato in più di 2,2 mld di euro di cui l'85% provenienti dal settore residenziale e il 15% da transazioni relative a immobili non residenziali.

Con il risultato dell'ultimo anno concluso, il mercato torna a crescere dopo il brusco stop registrato nell'anno dello scoppio della pandemia. Il dato eccezionale, non è solo la repentina ripresa, ma la sua intensità, grazie alla quale si era attestato nel corso del secondo decennio degli anni 2000. Nel 2021 la crescita è definita da un tasso del 36,6%, +32,5%, riferita al mercato residenziale e +66% del segmento non abitativo.

Le compravendite residenziali

Nel 2021 il mercato residenziale in Sardegna è quantificato in 16.967 compravendite di abitazioni, che corrispondono ad una crescita del 33,5% rispetto al 2020, l'anno della crisi pandemica, nel quale il mercato aveva perso l'8% delle transazioni. Rispetto al picco del 2006 quantificato in oltre 20 mila compravendite, resta da recuperare un 20% circa del mercato.

Grafico 4 - Compravendite residenziali in Sardegna



Fonte: elaborazione CNA SARDEGNA su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Le compravendite non residenziali

Il mercato immobiliare non residenziale mostra oscillazioni più ampie rispetto al mercato abitativo: la crescita registrata nel 2021, 1424 compravendite, è stata dell'ordine del +64%, ovvero il doppio di quella in ambito residenziale, così come la contrazione del 2020 era stata più severa (-24% contro -8% del segmento residenziale). Il primo mercato non residenziale è quello commerciale (887 transazioni di negozi, laboratori, centri commerciali, pari al 62% del totale).

Il mercato del credito

Il volume complessivo delle erogazioni finalizzate all'acquisto immobiliare in Sardegna alla fine del 2021 si attesta su 1,2 mld di euro, un valore in crescita del 26% rispetto al 2020 e che porta l'offerta di credito all'acquisto su livelli molto alti, raggiungendo quelli del 2006. Segnano un aumento anche superiore anche superiore +29,9%, i finanziamenti per l'acquisti di immobili non residenziali.

La crescita dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni nel 2021 è generalizzata a tutte le provincie con i tassi più rilevanti, nella provincia del Sud Sardegna +38,6%. Seguono Sassari +37,0%, Oristano +20,9%, Nuoro e Cagliari +18,6% e +16,3%. Per quanto riguarda gli altri immobili la situazione è più differenziata con un tasso di crescita del 78% a Nuoro, che scende a Sassari al 40% e al 27% nel Sud Sardegna, per attestarsi all'11% nella provincia di Oristano.

Tutto negativo, invece il bilancio relativo alle erogazioni per finanziare investimenti in costruzioni rispetto alla fase espansiva registrata nel 2020. Le erogazioni di questa tipologia sono crollate a 192 mln, il 28% in meno rispetto al 2020, che colloca così il livello dei finanziamenti su un livello più basso anche del 2019.

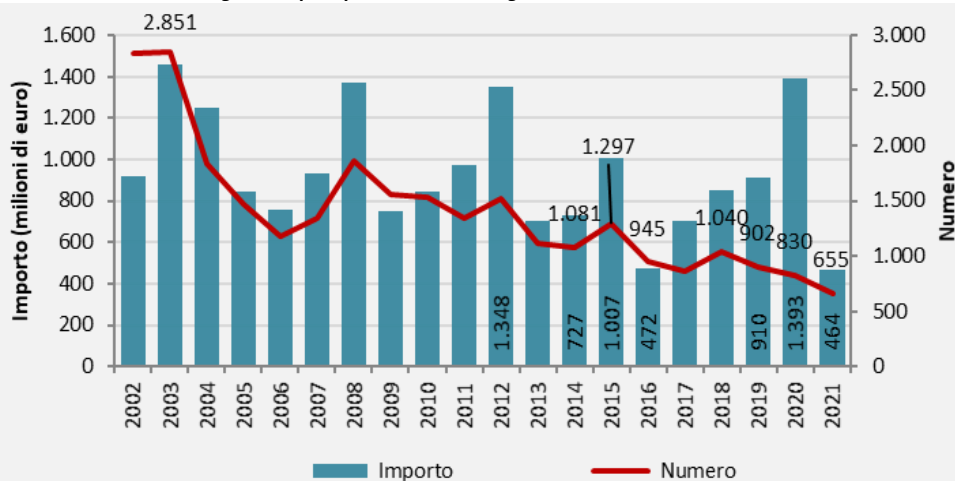
Le opere pubbliche

Forte declino per i bandi di gara per i lavori pubblici: tra Gennaio e Dicembre risultano pubblicate 655 gare, per importo complessivo a base di gara pari a 464 milioni di euro. Tassi negativi del 21% e del 67% rispettivamente per numero e importo.

Il 2021 interrompe la fase di espansione della spesa in atto da almeno quattro anni.

Solo il Friuli Venezia Giulia registra una contrazione più importante della domanda mentre la riduzione della spesa in regione è la più importante rispetto a tutte le altre regioni.

Grafico 5 – Dinamica del mercato dei bandi di gara di opere pubbliche in Sardegna



Fonte: elaborazione e dati CNA SARDEGNA

Sassari è il mercato provinciale che percentualmente si contrae di più -24,2%, nel numero e -68,4% nel valore, seguono Cagliari e Sud Sardegna -25,2% e 57,8% in territorio negativo anche le altre provincie.

L'occupazione e le imprese

Dopo oltre un decennio di riduzione pressoché ininterrotte, nel corso del 2020, nel pieno della crisi sanitaria, la capacità occupazionale delle costruzioni ha evidenziato un incremento straordinario, confermato dal risultato conseguito nel 2021. La crescita degli occupati del settore pari al 15,2%, nel 2020 è stata del +7,9% nel 2021.

Tabella 3 - Occupati per settore di attività in Sardegna (Valori assoluti in migliaia)

	TOTALE	SETTORI DI ATTIVITÀ					INCID. COSTRUZIONI	
		Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio	Altri servizi	Sardegna	Italia
2018	574	33	56	38	95	352	6,6%	6,0%
2019	582	33	48	33	92	377	5,7%	5,7%
2020	552	34	49	38	84	348	6,9%	5,9%
2021	563	34	47	41	83	359	7,3%	6,3%
VARIAZIONI %								
2019/2018	1,4%	0,0%	-14,3%	-13,2%	-3,2%	7,1%		
2020/2019	-5,2%	3,0%	2,1%	15,2%	-8,7%	-7,7%		
2021/2020	2,0%	0,0%	-4,1%	7,9%	-1,2%	3,2%		
2021/2019	-3,3%	3,0%	-2,1%	24,2%	-9,8%	-4,8%		

Fonte: elaborazione CNA SARDEGNA su dati ISTAT

Con una capacità occupazionale di 41 mila addetti, nel corso del 2021 il settore ha ampiamente recuperato i livelli pre pandemici e registra con il più 7,3% un'incidenza sull'occupazione complessiva superiore alla media nazionale (6,3%).

Anche i dati sulle ore di cassa integrazione autorizzate nel 2021 evidenziano il progressivo superamento della situazione di emergenza indotte dalla crisi sanitaria.

Infatti se nel corso del 2020 in Sardegna sono state autorizzate complessivamente oltre 35,3 mln di ore di cassa integrazione di cui 8,6 mln destinate al sostegno reddituale dei lavoratori delle costruzioni ed installazione impianti, nel 2021 si riducono a 24 mln quelle complessive e a 4 mln quelle destinate al settore costruzioni (-53%).

Le imprese

Il dato sulla natimortalità delle imprese conferma le indicazioni provenienti dall'analisi dell'andamento occupazione, evidenziando una dinamica settoriale in forte crescita sia nel 2020, la fase più cupa dell'emergenza sanitaria, sia nel corso del 2021.

Nel 2020 la crescita di 221 imprese trova conferma nel 2021, con un sostenuto incremento delle iscrizioni di nuove imprese +19,4%, associato ad una riduzione delle cancellazioni (-7,4%) che portano a +209 imprese attive. Questa nuova crescita coinvolge solo marginalmente il settore artigiano. Rispetto al livello pre pandemico le imprese artigiane registrano solo 55 imprese in più. Nonostante questo le imprese artigiane rappresentano il 63,5% del totale delle imprese di costruzioni in Sardegna.