

Nota Stampa del 13 Giugno 2023

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2022 e prospettive per il 2023

Il 2022 consolida il trend espansivo delle costruzioni: volume d'affari stimato in 7,5 mld di euro +10,5% e + 12,9% gli investimenti sul 2021;

Cresce ancora il mercato immobiliare +14%, sia nella componente abitativa, +8,8% le compravendite immobiliari, che in quella non residenziale;

Boom delle gare d'appalto di lavori pubblici, +16% nel numero; in termini di valore si passa da 464 mln a 1,7 mld di euro +275%;

Bene la produzione edilizia +13,3% sul 2021, aumentano anche le imprese +246 unità, si consolida l'occupazione +9,8% che tocca di nuovo 45mila addetti;

Le previsioni per il 2023 in bilico tra la fine del superbonus e le incertezze sul PNRR sono di stabilizzazione del mercato +1,4%;

CNA: Porcu e Mascia: prospettive positive, ma molto dipenderà dall'avanzata dei cantieri e dall'avvio di quelli in programma e più in generale dalla capacità di far avanzare i progetti di spesa previsti dal PNRR ostacolati da vincoli burocratici e inadeguatezze gestionali"

Il 2022 è stato un anno di importante consolidamento del trend espansivo del settore regionale delle Costruzioni.

Se il 2021 sotto il traino del rinnovo edilizio, sostenuto dagli incentivi, dal rimbalzo della nuova produzione edilizia, della crescita importante delle opere pubbliche, il valore della produzione è cresciuto del 19%, nel 2022 la crescita prosegue ad un ritmo importante (+10,5%) e + 12,9% gli investimenti, sostenuta dagli stessi fattori che risulteranno almeno in parte indeboliti dalle nuove regole e limitazioni del Superbonus, che si accentuano nel 2023 (+1,4%) la crescita stimata.

Si consolida il trend espansivo del mercato immobiliare (+14%), sia nella componente abitativa che non residenziale; cresce la produzione edilizia (+13,3%), così come ad un ritmo eccezionale i bandi di gara per i lavori pubblici che sostengono gli investimenti (+12,9%) alimentando positivamente il consolidamento dell'occupazione (+9,8%); un quadro complessivamente positivo, sebbene non privo di incertezze proposte dal nuovo scenario in cui gli elementi di rigidità dell'offerta si sommano alle incognite sul futuro del Superbonus.

Nel 2022 il volume d'affari delle Costruzioni Sardegna è stimato in 7,5 miliardi di euro, di cui 6 mld relativi ad investimenti a più di 1,4 miliardi, destinati alla manutenzione ordinaria.

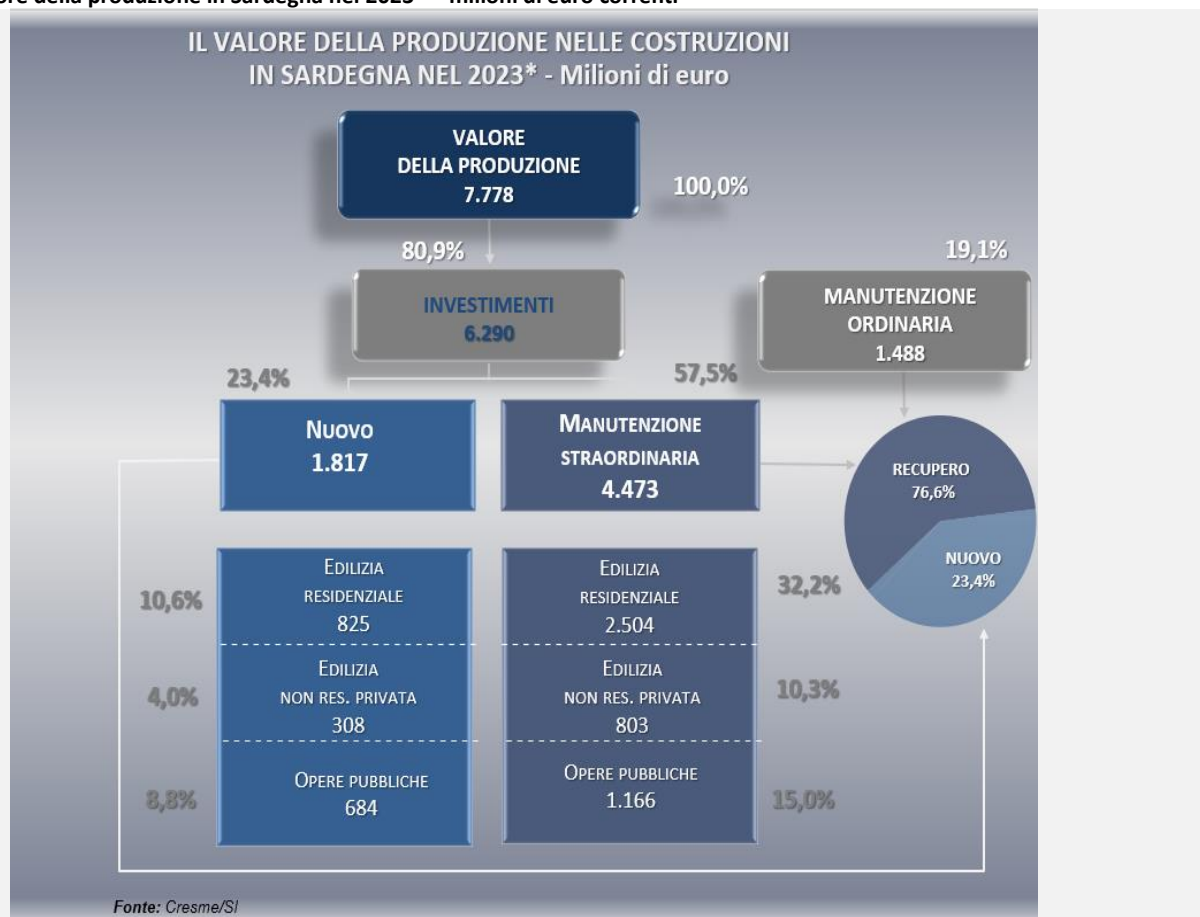
Il segmento residenziale si attesta così a primo mercato regionale con investimenti pari a 3,5 mld, più del 57% degli investimenti complessivi. Le opere pubbliche, con 1,5 mld sono il secondo mercato regionale e assorbono poco meno del 25% degli investimenti.

Le previsioni per il 2023

In base alle prime stime per il 2023, il settore delle costruzioni regionale potrebbe sfiorare i 7,8 mld, per effetto di una modesta crescita che in termini reale è pari all'1,4%, con gli investimenti in crescita dell'1,5%; a mantenere positivo il risultato previsto, è la sostenuta crescita delle opere pubbliche (+19%) che rappresenteranno più del 30% degli investimenti complessivi.

Il più grande mercato regionale, quello residenziale, è stimato in 3,3 mld di investimento, ovvero il 51% del totale.

Figura 1– Il valore della produzione in Sardegna nel 2023* – milioni di euro correnti



Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA/Si *previsione

L'analisi CNA

“Sulla dinamica per l'anno in corso e per quelli a venire – dichiarano Francesco Porcu e Antonello Mascia, rispettivamente Segretario Regionale CNA e Presidente Regionale di CNA Costruzioni – gravano numerose incognite. Molto dipenderà dall'avanzamento dei cantieri in atto e dall'avvio di quelli in programma. Siamo in una fase in cui, almeno sul fronte pubblico, il nodo non è tanto quello delle risorse, ma quello dell'effettiva capacità di spesa, ostacolata da fattori strutturali (vincoli burocratici, inadeguatezze gestionali), ma anche dalle più recenti tensioni dell'offerta, con i rinnovi delle quotazioni di materia prima e dei processi produttivi.

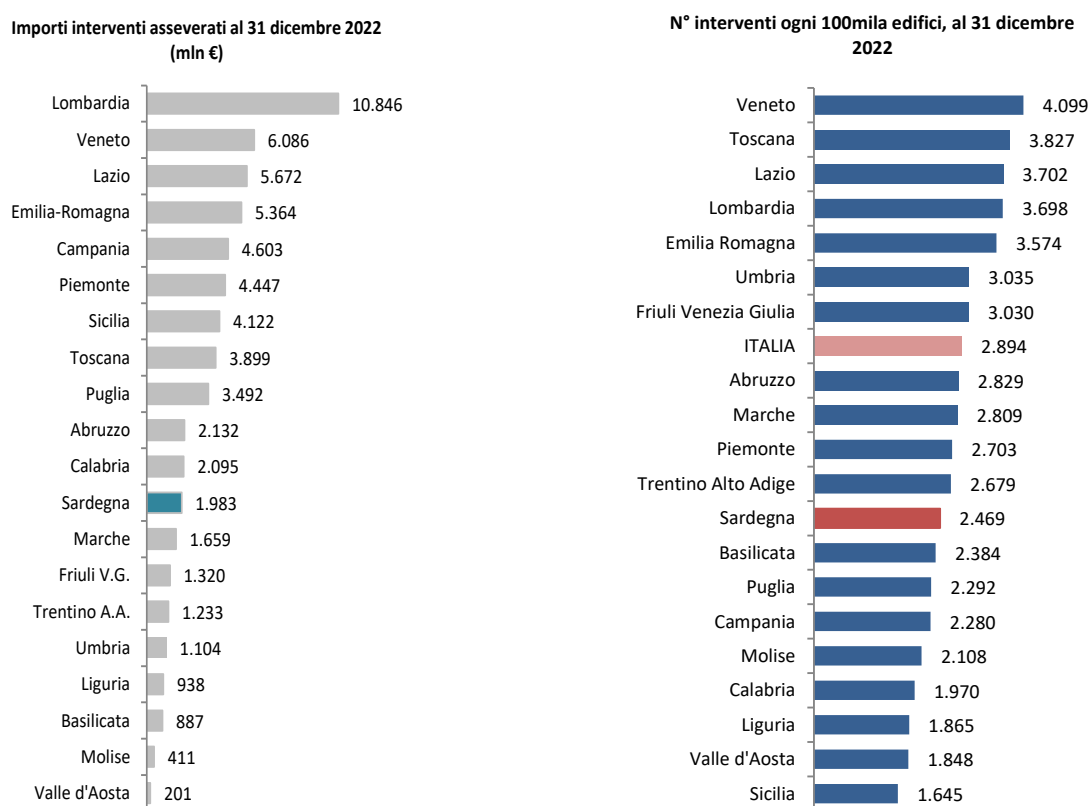
Sul fronte interno regionale – continuano i vertici CNA – occorrerebbe completare positivamente la legislatura, completando la tanto attesa legge di riordino del quadro normativo in ambito urbanistico, la legge casa, e un serio e concreto piano formativo che aiuti il sistema dell'offerta a trovare sul mercato le figure professionali richieste.”

L'impatto degli incentivi e le incognite per il 2023

Tutta l'attività di rinnovo, in particolare del patrimonio edilizio residenziale ha svolto un ruolo di stabilizzazione assorbendo parte della crisi della nuova produzione edilizia, con il potenziamento degli incentivi a partire dalla fine del 2020.

Nel 2021, con l'entrata a regime del Superbonus tutto il mercato del rinnovo ha raggiunto livelli record seguendo le aspettative, si stimano investimenti per 1,4 mld di euro a valori correnti. Nel 2022, pur con i primi segnali di irrigidimento del credito i livelli di spesa sono da record, pari a 1,9 mld di euro a prezzi correnti.

Grafico 1. - Classifiche regionali per utilizzo del Superbonus 110%



Fonte: elaborazione CNA Costruzioni Sardegna su dati MISE/ENEA

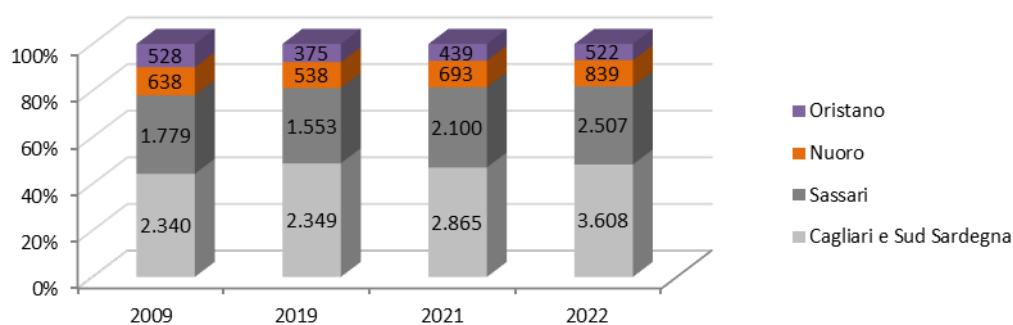
In termini occupazionali, considerando il moltiplicatore in base al quale un investimento di 100 mila euro è in grado di assorbire un occupato diretto e mezzo occupato nell'indotto, si può stimare che gli oltre 1,3 mld di euro di lavori veicolati dagli incentivi nel 2021 (a prezzi correnti) abbiano impiegato più di 13 mila occupati. Rapportando il solo impatto diretto nel 2021, più del 33% degli occupati nel settore delle costruzioni in Sardegna ha trovato impiego in intervalli incentivanti.

Nel 2022 si stima che l'impatto occupazionale dovuto agli incentivi fiscali sia pari al 42% degli occupati dal settore solo considerando gli occupati diretti.

I mercati provinciali

L'analisi delle dinamiche territoriali, propone uno scenario di crescita generale sia nel 2021 che nel 2022; emerge il forte dinamismo del mercato sassarese, per il quale è previsto un importante aumento della produzione anche nel 2023 (+4%), trainato dal settore infrastrutturale e dall'edilizia residenziale. Triennio 2021 – 2023 positivo anche per Oristano (+1,1%) nel 2023; stabili nel 2023 Nuoro e Sud Sardegna. Il 48% della produzione regionale è appannaggio di Cagliari e sud Sardegna con 3,6 mld, al secondo posto Sassari con 2,5 mld il 33% del totale. Nuoro 840 mln e Oristano 520, si dividono le restanti quote.

Grafico 2. – Il valore della produzione nelle province della Sardegna- milioni di euro costanti



Fonte: elaborazione e stime CNA COSTRUZIONI SARDEGNA/SI

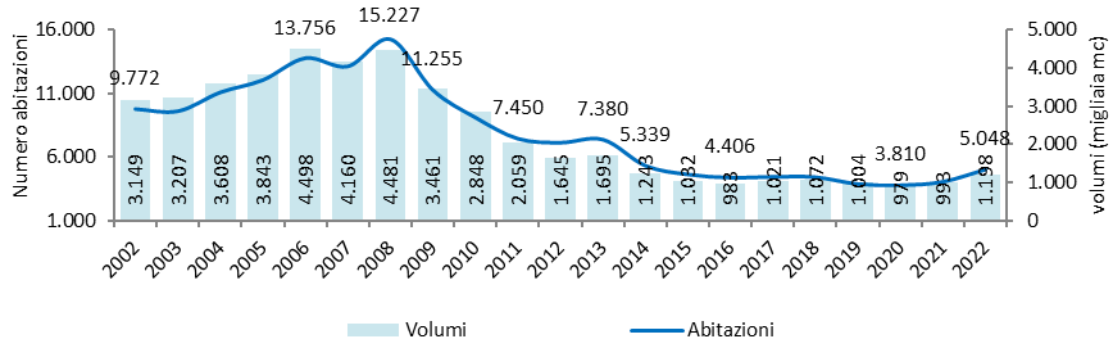
La nuova produzione edilizia

Nel 2022 la nuova produzione edilizia si attesta su quasi 2,8 mld di metri cubi ultimati, più di 722 mila mc oltre i livelli pre-pandemici, ben lontano però dai 10 milioni di mc dei primi anni 2000.

La produzione residenziale

Dal picco produttivo del 2008, con una produzione di quasi 15.300 abitazioni per 4,5 mld di metri cubi, a quello più basso del 2020, 3810 abitazioni e 979 mila metri cubici ultimati, nel 2022, dopo otto anni, le abitazioni ultimate tornano a superare le 5000 unità, e le volumetrie il milione di mc; 3,3 milioni di metri cubi in meno e meno 8.700 abitazioni rispetto alla massima espansione;

Grafico 3. - Produzione edilizia residenziale in Sardegna



Fonte: stime CNA COSTRUZIONI SARDEGNA/SI

La produzione non residenziale

Nel 2022, si consolida la ripresa produttiva registrata nel 2021; ha giocato un ruolo chiave la produzione di edifici con finalità produttive industriale/commerciale, che portano ad una dinamica di crescita generalizzata in tutte le provincie +34,7% sul 2021, pari a 1,583 milioni di metri cubi, ad eccezione della provincia di Oristano (-16,6%); la produzione complessiva è lontana (-77%) dai valori più elevati registrati nei primi anni 2000.

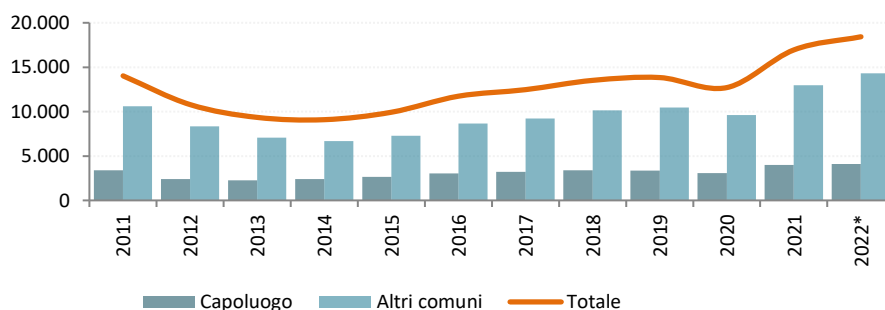
Il mercato immobiliare

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare in Sardegna nel 2022 è stimato in poco meno di 2,4 mld di euro, di cui 86% provenienti dal settore residenziale e il 14% da transazioni relative a immobili non residenziali. Prosegue il trend espansivo innescato nel 2021, dopo il brusco stop registrato nel 2020 per la pandemia. E' evidente però un rallentamento della corsa, con un tasso di crescita che passa dal 39% del 2021 al 14% del 2022, risultante da una dinamica più brillante del segmento abitativo (+15%) a fronte di una crescita più moderata del settore non residenziale (+9%).

Le compravendite residenziali

Nel 2022 il mercato immobiliare residenziale è quantificato in 18.453 compravendite di abitazioni che corrispondono ad una crescita dell'8,8% rispetto al 2021, quando il mercato era cresciuto del 33,5% dopo la frenata del 2020. Rispetto al picco più alto di compravendite raggiunto nel 2006, resta ancora da recuperare poco più del 10% del mercato, circa 1.500 abitazioni anno.

Grafico 4. - Compravendite residenziali in Sardegna



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

* Provvisorio

Le compravendite non residenziali

Dopo una crescita che nel 2021 era stata del 65%, doppia rispetto a quella registrata dal mercato abitativo, nel 2022 si osserva un deciso rallentamento del trend espansivo, con una crescita del 6%; il mercato si attesta su 1500 transazioni, 540 nei capoluoghi e 970 nelle città minori.

Il primo mercato è quello commerciale, 970 transazioni, di negozi, laboratori, centri commerciali, pari al 64%; secondo aumento quello degli uffici che segue le 300 transazioni; 239 transazioni per il settore produttivo che assorbe meno del 16% del totale.

Il mercato del credito

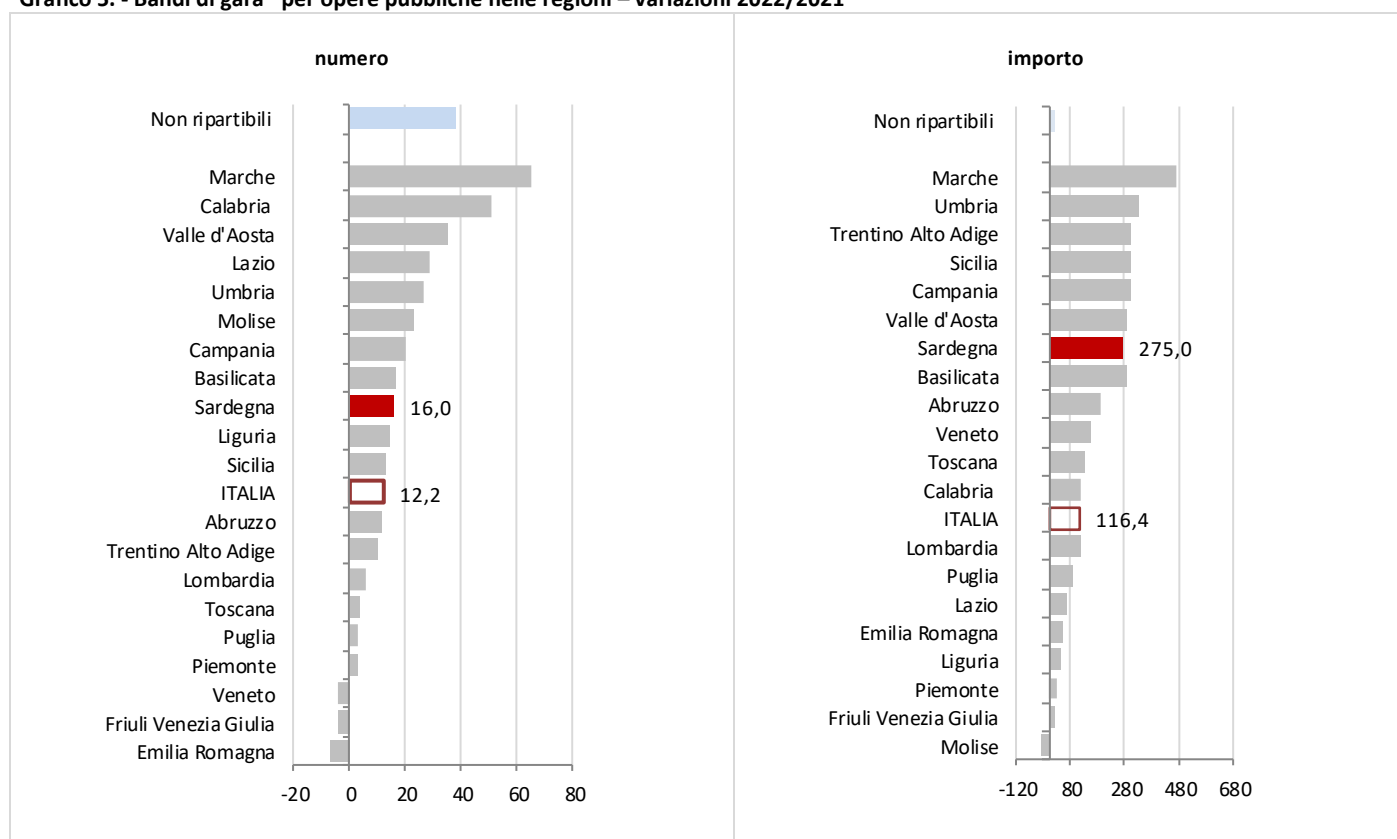
Il valore complessivo delle erogazioni finalizzate all'acquisto immobiliare in Sardegna nei primi mesi del 2022, si attesta su 922 mln di euro, che rappresenta un modesto calo rispetto al 2021 (0,8%); le erogazioni di finanziamento per l'acquisto immobiliare non residenziale seguono un aumento contenuto +3% nei primi 3 trimestri del 2022.

A doppia velocità anche il bilancio relativo alle erogazioni per finanziare investimenti in costruzioni, crescono +3,4% quelli per la costruzione di nuove abitazioni; si riducono del 20% le erogazioni per finanziare investimenti in fabbricati non residenziale, da 105 a 84 mln di euro.

Le opere pubbliche

Grazie all'accelerazione impressa nel secondo semestre 2022, per effetto dell'ondata di gare del PNRR che impongono una tempistica molto serrata all'attività delle stazioni appaltanti, oltre a garantire flussi economici eccezionali, il mercato regionale alla fine dell'anno ha prodotto 756 gare per un importo a base di gara di 1,7 miliardi di euro, un risultato pari a 4 volte il 2021.

Grafico 5. - Bandi di gara* per opere pubbliche nelle regioni – variazioni 2022/2021



Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA Europa Servizi

* Sono escluse: le concessioni di servizi per la distribuzione del gas e importo dei servizi gestionali relativamente agli affidamenti di importo superiore a 50 milioni di euro per servizi integrati nei settori acqua, rifiuti e sanità; le concessioni per la realizzazione di impianti eolici

Questo al netto degli 11 avvisi pubblicati, nel corso dell'anno del Ministero della Infrastruttura e da diverse capitanerie di porto per affidare le concessioni demaniali finalizzate alla realizzazione ad esercizio di impianti eolici offshore pari a 8,3 mld.

Cresce la polarizzazione del mercato che vede contrarsi a bandi di piccolo importo e crescere le taglie dimensionali dei grandi e maxi appalti, appannaggio per lo più di grandi committenze in fortissima espansione.

Tabella 1. - Bandi di gara per opere pubbliche* in Sardegna per classi di importo - Importi in milioni di €

	2021			2022			Variazione %		
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio
Importo non segnalato	43	-	-	39	0	-	-9,3	-	-
Fino a 150.000	200	15	0,07	183	11	0,06	-8,5	-21,7	-14,4
Da 150.001 a 500.000	263	76	0,29	237	66	0,28	-9,9	-13,0	-3,4
Da 500.001 a 1.000.000	59	42	0,71	111	79	0,71	88,1	88,1	0,0
Da 1.000.001 a 5.000.000	72	184	2,55	135	287	2,13	87,5	56,6	-16,5
Oltre 5.000.000	15	148	9,86	51	1.295	25,39	240,0	775,7	157,6
TOTALE	652	464	0,76	756	1.738	2,42	16,0	275,0	218,5

Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA Europa Servizi

* Sono escluse: le concessioni di servizi per la distribuzione del gas e importo dei servizi gestionali relativamente agli affidamenti di importo superiore a 50 milioni di euro per servizi integrati nei settori acqua, rifiuti e sanità; le 11 concessioni per la realizzazione di impianti eolici

I mercati complessi e le forme di aggiudicazione più evolute (partenariato pubblico, costruzione/manutenzione e gestione) rappresentano il 39% dell'importo complessivo del mercato (673 mln di euro).

L'occupazione

Dopo oltre un decennio di riduzione pressoché illimitate, nell'ultimo triennio la capacità occupazionale delle costruzioni ha evidenziato un incremento davvero straordinario. Sul fronte occupazione il comparto nel 2020 ha evidenziato uno straordinario dinamismo (+15,2%) che trova conferma anche nei risultati del 2021 (+7,9%) e del 2022 (+9,8%), definendo un +36,4% rispetto ai livelli precedenti la crisi sanitaria.

Con una capacità occupazione di 45 mila addetti espressa nel 2022 il settore edile un'incidenza sull'occupazione complessiva dell'8%, notevolmente superiore alla media nazionale (6,7%), qualificandosi come uno dei principali settori strategici per la ripartenza dell'economia regionale.

Tabella 2. - 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	141	306	6,6%	6,0%
2019	582	33	48	33	142	326	5,7%	5,7%
2020	552	34	49	38	128	303	6,9%	5,9%
2021	563	34	47	41	131	310	7,3%	6,3%
2022	566	31	57	45	128	305	8,0%	6,7%
VARIAZIONI %								
2019/2018	1,4%	0,0%	-14,3%	-13,2%	0,7%	6,5%		
2020/2019	-5,2%	3,0%	2,1%	15,2%	-9,9%	-7,1%		
2021/2020	2,0%	0,0%	-4,1%	7,9%	2,3%	2,3%		
2022/2021	0,5%	-8,8%	21,3%	9,8%	-2,3%	-1,6%		
2022/2019	-2,7%	-6,1%	18,8%	36,4%	-9,9%	-6,4%		

Fonte: elaborazione CNA COSTRUZIONI SARDEGNA su dati ISTAT

Anche i dati sulle ore di cassa integrazione autorizzate nel 2022 evidenziano il superamento della situazione di emergenza indotta dalla crisi sanitaria.

Nel 2022 le ore autorizzate di CIG si sono ridotte dell'80% rispetto al 2021 (801.000).

Le imprese

Il dato sulla natimortalità delle imprese conferma le indicazioni provenienti dall'analisi dell'andamento occupazionale, che presenta un bilancio di 246 imprese attive in più sul 2021 (+1,2%).

Rispetto ai livelli precrisi (2019) il settore delle costruzioni conta 647 imprese in più, pari ad oltre un terzo dell'incremento complessivo delle imprese (35%); in termini percentuali le imprese di costruzioni seguono un incremento assai più rilevante (+3,4%) di quello dell'economia complessiva (+1,3%).

Ala fine del 2022 si contano 12.923 imprese artigiane, 189 in più rispetto al 2019, +1,5% di incremento rispetto ai livelli precrisi, contro il +7% delle imprese non artigiane.

**Per eventuali informazioni e/o chiarimenti chiamare il segretario regionale della CNA
Francesco Porcu al 3386521788**