



Costruzioni  
Sardegna

La congiuntura delle  
costruzioni in **Sardegna**

# IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

---

---

**RAPPORTO ANNUALE 2020  
E STIME PREVISIONALI 2021**

---

---

*Cagliari, Giugno 2021*

## **RAPPORTO ANUALE 2020 E STIME PREVISIONALI 2021**

*Progettazione, direzione e coordinamento*  
*Francesco Porcu – CNA*  
*Antonella Stemperini - CRESME*



<b>1.</b>	<b>INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>3</b>
1.1	L'impatto dell'emergenza sanitaria	4
1.2	Caratteri del mercato	8
1.3	Dinamiche territoriali	15
<b>2.</b>	<b>LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA</b>	<b>18</b>
2.1.	La produzione residenziale	20
2.2.	La produzione non residenziale nel periodo	21
<b>3.</b>	<b>IL MERCATO IMMOBILIARE</b>	<b>23</b>
3.1.	Il valore del mercato immobiliare	23
3.2.	Le compravendite residenziali	24
3.3.	Le compravendite non residenziali	27
3.4.	Mercato del credito	33
<b>4.</b>	<b>LE OPERE PUBBLICHE</b>	<b>40</b>
4.1.	I bandi di gara per opere pubbliche	40
4.2.	I mercati complessi e i lavori tradizionali	53
4.3.	Elenco e caratteristiche delle gare pubblicate	54
<b>5.</b>	<b>L'OCCUPAZIONE E LE IMPRESE NELLE COSTRUZIONI</b>	<b>56</b>
5.1.	La rilevazione Istat sulle Forze di lavoro	55
5.2.	La cassa integrazione	57
5.3.	Le imprese	60

## 1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

L'aggiornamento della dinamica dei principali indicatori di riferimento per il settore delle costruzioni disponibili nei primi mesi del 2021, consente già di individuare una serie di dati negativi che danno il segno degli effetti della crisi sanitaria e di quella economica che ne è derivata. Il quadro mostra anche importanti elementi di tenuta, rilegati ad alcune nicchie di mercato che rivestono un ruolo strategico per il settore e dunque potenzialmente per tutta l'economia regionale.

Dal mercato dell'offerta arrivano segnali incoraggianti, che se per un verso incorporano l'effetto di tamponamento di alcune misure a sostegno dei lavoratori (blocco dei licenziamenti), dall'altro rivelano l'efficacia di altri strumenti che stanno rafforzando il ruolo anticiclico del settore (superbonus). Anche sul fronte del credito, dopo un avvio d'anno molto negativo, si registrano segnali di espansione per gran parte degli ambiti di interventi (unica eccezione per le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali), anche in questo caso un'evidenza delle forme di garanzia introdotte per agevolare l'erogazione di credito. Continua ad essere rilevante il consolidamento della dinamica del mercato dei bandi di gara per lavori in pubblici, in crescita sostenuta in tutto il 2020, dopo un triennio di ininterrotta espansione. Questo indicatore, insieme a quello rappresentato dalla ricognizione dello stato di avanzamento delle principali opere pubbliche in corso o in fase di avvio in regione, è alla base dello scenario delineato per il settore delle opere pubbliche, non modificato dal calo osservato nel primo quadrimestre, che risente dei livelli eccezionali della spesa in gara nei periodi precedenti.

2

**Tabella 1 - Indicatori congiunturali sul mercato delle costruzioni**

	SARDEGNA				ITALIA			
	2018	2019	2020	2021*	2018	2019	2020	2021*
Occupati costruzioni Istat	-2,4	-13,3	19,4		-0,6	-4,8	1,4	
Imprese Movimprese	0,0	0,2	1,1	1,0	-0,7	-0,3	1,0	1,7
Erogazioni all'acquisto di abitazioni	-3,8	-7,7	5,2		5,5	-5,2	3,9	
Erogazioni all'acquisto di altri immobili	-13,8	-22,1	-26,6		5,2	13,0	-7,7	
Erogazioni per la costruzione di abitazioni	9,1	36,1	22,5		6,7	2,7	-12,9	
Erogazioni per la costruzione di altri immobili	22,2	-23,3	14,0		15,8	-27,3	29,1	
Compravendite abitazioni	8,4	2,5	-8,2		6,7	4,3	-7,6	
Compravendite altri immobili	9,2	4,7	-21,4		2,1	4,7	-14,9	
OOPP (importi b.a. gare promosse)	20,5	7,7	53,4	-70,2	27,3	32,8	11,1	15,2

Fonte: elaborazioni CNA Costruzioni Sardegna su fonti varie

\* dati relativi al primo trimestre per le imprese, al primo quadrimestre per i bandi di gara

Preoccupante invece la repentina risposta già dal primo trimestre 2020, del mercato immobiliare, con transazioni che alla fine dell'anno registrano un forte arretramento sia per quanto riguarda il mercato abitativo che quello non residenziale. Quest'ultimo sembra essere il settore più colpito, come conferma la fortissima riduzione dei finanziamenti finalizzati all'acquisto immobiliare.

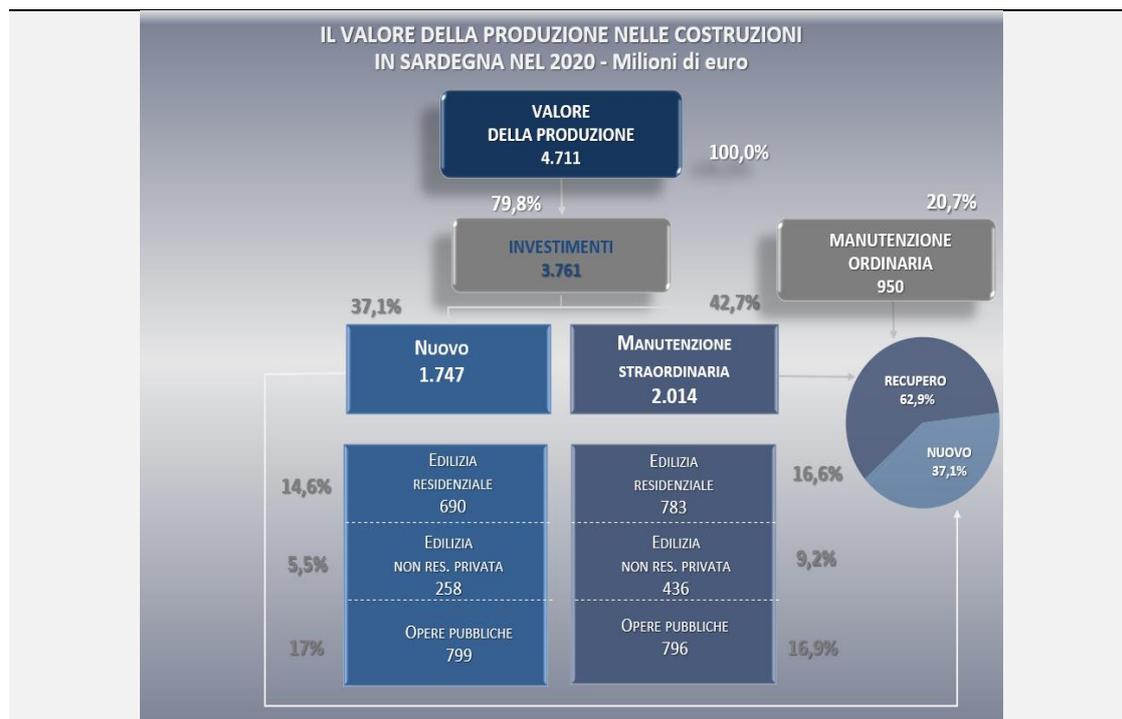
Sulla base di questi indicatori, viene confermato un quadro in cui è scoppiata la pandemia, ovvero un mercato che nel 2019 era tornato a crescere, grazie alle opere pubbliche e che, proprio grazie al segmento infrastrutturale, mostra una certa resilienza, contenendo sul 3% la contrazione dei livelli produttivi nel 2020. In tale scenario, e considerando una

Quanto all'edilizia, la contrazione della nuova produzione residenziale nel 2020, è "contenuta" intorno al -7% per l'edilizia residenziale, considerando che le decisioni di produzione, come dimostrato dalla dinamica molto espansiva dei permessi registrata in molti territori nel 2017 e 2018 (specie a Sassari, Nuoro e Oristano), sono state comunque portate a compimento. Più drastico il calo in ambito non residenziale (-14%), il settore per il quale rimangono prospettive assai più incerte. Nel 2021 infatti, a fronte di un consolidamento della crescita delle infrastrutture, alla ripartenza dei cantieri residenziali avviati nel 2021 e al rimbalzo del rinnovo residenziale, gli investimenti in edifici non residenziali, sia nuovi che esistenti non decollano, mantenendosi sugli stessi livelli del 2020. Il settore rimane dunque l'anello debole della catena delle costruzioni.

### 1.2. - CARATTERI DEL MERCATO

In base alle ultime stime del sistema informativo CNA Costruzioni Sardegna, il valore della produzione del settore delle costruzioni in Sardegna nel 2020 è stimato in 4,7 miliardi di euro, di cui 3,8 miliardi relativi a investimenti e 950 milioni destinati alla manutenzione ordinaria. L'incidenza della nuova costruzione nel 2020 è pari al 37%, un dato che conferma la maggiore propensione alla nuova costruzione in regione rispetto alla media nazionale, dove la stessa percentuale è attestata sul 26%.

Figura 1 – Il valore della produzione in Sardegna nel 2020 – milioni di euro correnti



Fonte: CNA Costruzioni Sardegna/Si

Per effetto della recente fase espansiva, le infrastrutture diventano il primo mercato delle costruzioni regionali, con investimenti pari a 1,6 miliardi, ovvero più del 42% degli investimenti totali dell'anno, superando quindi il mercato residenziale e la media nazionale, attestata nel 2020 sul 25%.

Il mercato residenziale diventa così il secondo segmento, con 1,5 miliardi, pari al 39%, a fronte di una media nazionale attestata sul 50%. Con poco più di 690 milioni investiti nel 2020, il segmento dell'edilizia non residenziale privata assorbe la quota residua degli investimenti complessivi, pari a poco più del 18%, una quota rimasta sostanzialmente

**Tabella 8 – Il valore della produzione nelle province della Sardegna**

	VALORI ASSOLUTI (mln di euro)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sassari	1.380	1.393	1.415	1.428	1.518	1.458
Nuoro	662	626	609	596	638	629
Cagliari e Sud Sardegna	1.754	1.760	1.850	1.872	2.001	1.968
Oristano	746	671	681	665	703	656
<b>Sardegna</b>	<b>4.542</b>	<b>4.450</b>	<b>4.555</b>	<b>4.562</b>	<b>4.861</b>	<b>4.711</b>
	Variazioni % su valori a prezzi costanti					
	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018	2020/2019	2021*/2020
Sassari	0,5	0,7	-0,9	5,8	-3,8	6,5
Nuoro	-5,8	-3,5	-4,0	6,6	-1,2	5,6
Cagliari e Sud Sardegna	-0,1	4,2	-0,6	6,4	-1,5	8,0
Oristano	-10,4	0,6	-4,1	5,3	-6,6	2,9
<b>Sardegna</b>	<b>-2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>6,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>6,5</b>

Fonte: elaborazione e stime CNA Costruzioni Sardegna/SI

\* previsione

La ripresa del mercato nel territorio di Cagliari e Sud Sardegna tra il 2016 e il 2019 risulta determinata dai nuovi investimenti non residenziali prima, e dal 2018 anche di quelli abitativi, nonché dalle infrastrutture, in particolare quelle stradali, con la ripresa dei lavori sulla Sulcitana, e l'avanzamento di due lotti della nuova SS125. In espansione anche la spesa per rinnovo del patrimonio esistente. La caduta degli investimenti nel 2020 riguarda tutto il settore edilizio, pubblico e privato, sia in termini di nuovi investimenti che di manutenzione straordinaria, mentre si stima una tenuta importante per il segmento delle opere infrastrutturali, che sono previste in crescita anche nel 2021. Per l'anno in corso, in uno scenario complessivamente positivo, potrebbe registrarsi una modesta crescita anche della nuova produzione non residenziale privata, considerando il sensibile aumento delle volumetrie autorizzate nel 2017.

Mercato stagnante tra il 2016 e il 2018 e poi in crescita del 5,5% nel territorio sassarese, caratterizzato dal 2017 da un importante incremento dei nuovi investimenti residenziali, ma soprattutto non residenziali privati, cui si aggiunge nel 2019 anche quello delle nuove opere pubbliche, unico ambito in crescita nel 2020, quando anche tutta l'attività di rinnovo edilizio privato è stimata in forte contrazione. Nel 2021 la crescita attesa è trainata dal rinnovo residenziale e dalle opere del genio civile, mentre i nuovi investimenti non residenziali privati saranno stagnanti sugli stessi livelli 2020. Il mercato della provincia di Nuoro si caratterizza per una sensibile contrazione del mercato fino a tutto il 2018, per effetto di un forte arretramento della spesa nel settore abitativo e infrastrutturale. Il 2019 risulta invece un anno di crescita, per effetto di una tenuta del rinnovo residenziale ma soprattutto di un importante incremento degli investimenti infrastrutturali, unico segmento di mercato stimato in crescita nel 2020. Nel 2021, oltre all'avanzamento delle opere del genio civile in corso, il mercato potrebbe beneficiare della ripresa dei cantieri abitativi privati, nonché, molto più contenuta, di quelli non residenziali, che insieme al rinnovo agevolato dagli incentivi, contribuiscono al trend positivo generale. Oristano si distingue per la dinamica più debole nel triennio 2016-2018, con una riduzione media annua prossima al -5%. La crescita nel 2019 deriva dal rafforzamento dei nuovi investimenti non residenziali e di tutti gli investimenti in opere pubbliche, un segmento quest'ultimo che si mantiene in espansione nel 2020 e nel 2021, quando dovrebbero riprendere tutti gli ambiti di attività.

### 3. IL MERCATO IMMOBILIARE

#### 3.1. - IL VALORE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare in Sardegna nel 2020 è stimato in 1,7 miliardi di euro, di cui l'88% provenienti dal settore residenziale e il 12% da transazioni relative a immobili non residenziali.

**Grafico 12 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Sardegna 2004-2020 – Milioni di euro correnti**



Fonte: stima CNA Costruzioni Sardegna su fonti varie

Con il risultato dell'ultimo anno concluso, il mercato interrompe dunque il trend espansivo in atto dal 2015, e che lo stava lentamente riportando sui livelli normali, precedenti alla fase di crescita eccezionale legata al boom speculativo. A ben vedere già nel corso del 2019 si era osservato un rallentamento del ritmo di crescita, passato da un tasso medio nel quadriennio 2015-2018 superiore al 9%, a poco più del 2% nel 2019, per arrivare alla flessione del 9 stimata per il 2020, quando la pandemia e le misure di contenimento hanno interrotto la crescita del mercato immobiliare nonché agito con un affetto depressivo sulle quotazioni.

Ripercorrendo brevemente la dinamica del mercato, si osserva che la ripresa si era avviata dal segmento abitativo nel 2015, con un fatturato cresciuto del 9%, a fronte di un ulteriore calo di quello non residenziale (-2,9%). Il 2016 è stato l'anno più vivace in quanto al consolidamento della ripresa del mercato abitativo (+16,7%) si somma il primo anno di espansione per quello non residenziale (+23%). Dal 2017 si registrano i primi segnali di rallentamento, con il fatturato immobiliare residenziale che cresce solo del 6% e quello non residenziale che si contrae, anche a motivo del balzo eccezionale dell'anno precedente. Nel 2018 prosegue il tendenziale allentamento della crescita del comparto abitativo, quello non residenziale, mostra una nuova inversione di tendenza, mostrando una forte volatilità di questo settore. Nel 2019 la dinamica è di moderata crescita per entrambi i comparti, pari al 2% per quello abitativo e al 2,7% per quello destinato ad attività economiche/produktive. Nel 2020 il calo è stato molto più forte per il segmento non residenziale, che ha registrato un crollo del valore del mercato prossimo al 20%, a fronte di un tasso del 7% stimato per quello abitativo.

#### 3.2. - LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

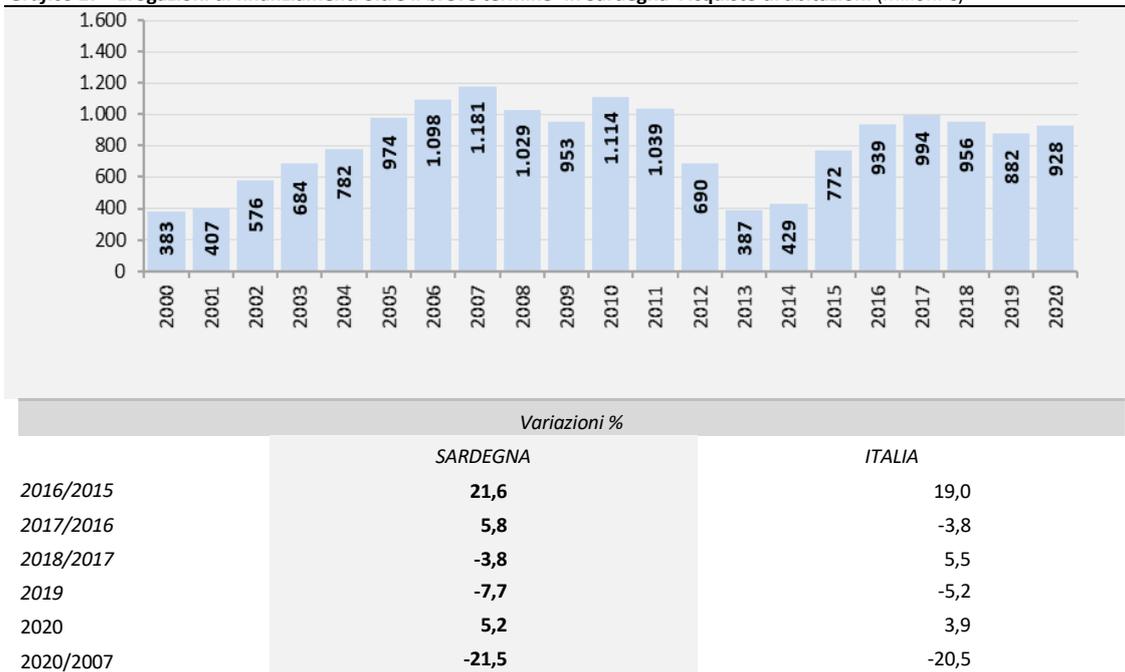
Nel 2020 il mercato immobiliare in Sardegna è quantificato in 12.705 compravendite di abitazioni, che corrispondono ad una flessione dell'8% rispetto al 2019, interrompendo il trend espansivo in atto dal 2015, nel corso del quale si era riassorbita parte del profondo gap accumulato nel corso della lunga crisi, dopo il picco di mercato raggiunto nel 2006.

### 3.4. - MERCATO DEL CREDITO

Dal mercato del credito, per alcuni specifici ambiti, arrivano indicazioni contrastanti nel generale scenario condizionato dagli effetti dell'emergenza sanitaria. Il volume complessivo delle erogazioni finalizzate all'acquisto immobiliare in Sardegna alla fine del 2020 si attesta su 987 milioni di euro, un valore in crescita del 3% rispetto al 2019, e che mantiene l'offerta di credito all'acquisto su livelli alti raggiunti nel triennio 2016-2018. Questo il risultato complessivo del trend del tutto divergente registrato dalle due destinazioni tipologiche del credito all'acquisto immobiliare, quello residenziale cui sono stati erogati 928 milioni, e quello non residenziale quantificato in 59 milioni.

27

**Grafico 17 - Erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine<sup>2</sup> in Sardegna–Acquisto di abitazioni (milioni €)**



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

Per quanto riguarda la prima voce, la dinamica del 2020 segna infatti una crescita del 5%, superiore a quella media nazionale attestata sul 3%. Una crescita modesta che, dopo il ripiegamento del 2019, mostra un tendenziale riallineamento ai livelli del triennio 2016-2018 e soprattutto indica che nella fase economica attuale, i canali del credito, almeno di quello per l'acquisto di abitazioni, non si sia irrigidito.

Nel 2020 invece le erogazioni di finanziamento per l'acquisto immobiliare non hanno raggiunto i 60 milioni, definendo un preoccupante consolidamento del trend di ripiegamento di questa forma di finanziamento, dimostrando la

<sup>2</sup>I dati relativi alle erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine per l'acquisto o l'investimento immobiliare di Banca d'Italia, a seguito delle numerose variazioni apportate alla metodologia di rilevazione, presentano interruzioni nelle serie storiche. Tali modifiche, dovute all'adeguamento a criteri statistici di rilevazione omogenei a livello Comunitario, hanno infatti inserito diversi break delle serie storiche nell'arco degli ultimi anni. Nel 2008 si è modificata la durata dei finanziamenti che vengono considerati "oltre il breve termine" riducendola da 18 mesi a 12 mesi; Nel 2010 sono stati reinseriti i prestiti cartolarizzati "che non soddisfano i criteri di cancellazione previsti dai principi contabili internazionali (IAS)"; nel 2014 alle erogazioni di finanziamenti di origine bancaria vengono aggiunti anche quelli della Cassa Depositi e Prestiti (Poste Italiane); dal secondo trimestre 2017 cambia la tabella di riferimento per i dati sui prestiti oltre il breve termine e vengono esclusi dall'osservazione i PCT e le sofferenze. Se da un lato tali modifiche senza dubbio migliorano e completano i dati disponibili, dall'altro lato riducono la confrontabilità dei dati stessi in serie storica.

## 4. LE OPERE PUBBLICHE

### 4.1. - I BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE

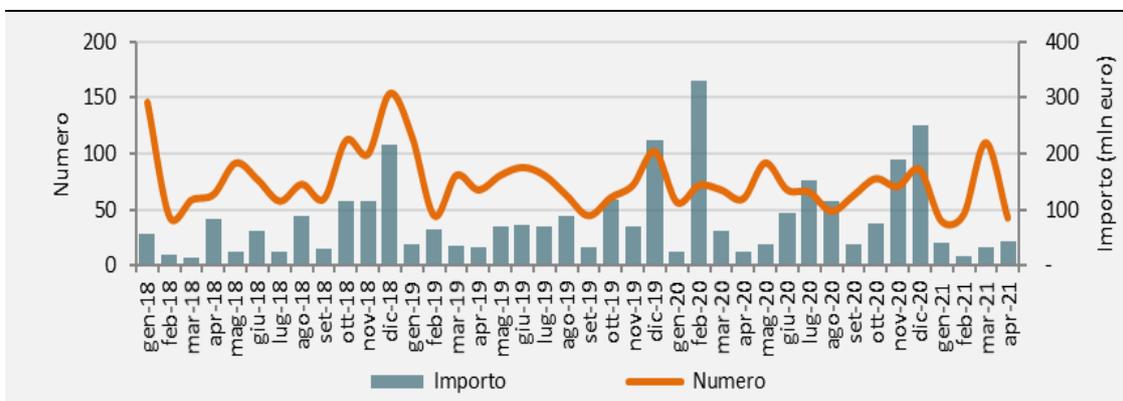
Nel dato complessivo per il 2020 il numero di bandi di gara per lavori pubblici promossi in regione si è attestato su 830 interventi, per una cifra a base di gara pari a 1,4 miliardi, pari a una riduzione dell'8% del numero e a un incremento del 50% della spesa. La dinamica mensile mostra una importante accelerazione nell'ultimo trimestre dell'anno quando, con 235 gare promosse per un valore a base di gara di 516 milioni, vengono superati i livelli su cui il mercato si era attestato nei primi tre trimestri, in uno scenario di rallentamento nella fase iniziale di scoppio della pandemia.

Con il forte rimbalzo della chiusura d'anno, si consolida il trend espansivo dell'indicatore economico in atto già dal 2019 (grazie alle maxi gare Consip per affidare i servizi di facility management dei grandi immobili in uso alle pubbliche amministrazioni), e prosegue una attenuazione del trend recessivo della domanda.

Il carattere determinante del mercato nel corso del 2020 è la concentrazione della spesa, in capo ad alcuni soggetti, con ANAS (soprattutto a novembre e dicembre), Abbanoa (a febbraio 2020) e RFI, che hanno prediletto importanti progetti di manutenzione e gestione della rete infrastrutturale esistente. Una caratteristica che ha riguardato, su scala più contenuta, anche i principali soggetti competenti in ambito di opere pubbliche a carattere locale.

A questa concentrazione delle risorse corrisponde una riduzione della domanda che riguarda i principali enti locali rispetto al 2019, in particolare di Aziende Speciali e Municipi. Diversamente, le imprese nazionali che gestiscono la rete stradale e ferroviaria hanno fatto crescere anche il numero delle opportunità.

**Grafico 24 – Dinamica mensile mercato dei bandi di gara di opere pubbliche in Sardegna**



Fonte: elaborazione e dati CNA Costruzioni Sardegna

Nei primi quattro mesi del 2021 la dinamica del mercato è complessivamente negativa: con 239 gare pubblicate la domanda si riduce moderatamente (-7%) rispetto al periodo corrispondente del 2020, a fronte di una ben più rilevante contrazione dei livelli spesa (-70%). Il tratto determinante del mercato in questo primo scorcio del 2021 è infatti una importante ripresa di tutti i lavori di importo medio-piccolo, tra 150mila euro e un milione, a fronte di una generale contrazione dei tagli più grandi, che erano stati invece la forza trainante del mercato nel corso del 2020.

Ripercorrendo brevemente la dinamica del mercato dai primi anni 2000, è evidente il processo di riduzione della domanda rispetto a quegli anni, quando i bandi di gara promossi erano quasi 2.900. A partire dal 2004 si è avviato un progressivo ridimensionamento del numero dei bandi di gara, fenomeno da ricondurre, oltre che a fattori di mercato, al progressivo innalzamento della soglia di importo entro la quale è consentito l'affidamento tramite procedura

## 5. L'OCCUPAZIONE E LE IMPRESE NELLE COSTRUZIONI

### 5.1. - LA RILEVAZIONE ISTAT SULLE FORZE DI LAVORO

Dopo oltre un decennio di riduzione pressoché ininterrotta, nel corso del 2020 la capacità occupazionale delle costruzioni evidenzia una netta inversione di rotta. Anche il tasso di disoccupazione fa emergere una tendenza positiva, passando dal 14,7% del 2019 al 13,3% del 2020, ma in questo caso, per una corretta interpretazione delle dinamiche in atto, occorre considerare gli effetti della crisi sanitaria sulle variabili coinvolte nel calcolo. Se da un lato, infatti, la chiusura forzata delle attività economiche ha limitato le iniziative di ricerca di lavoro, riducendo il numero di disoccupati, dall'altro, il blocco dei licenziamenti, ha congelato la situazione occupazionale, soprattutto con riferimento alla componente con contratto stabile. In definitiva, si può sostenere che nella fase attuale gli indicatori occupazionali non siano ancora in grado di descrivere la situazione reale del mercato del lavoro, ed il nuovo rimbalzo del tasso di disoccupazione, che nel quarto trimestre 2020 passa al 15,3%, è da interpretare come un chiaro segnale di tensioni ancora in larga parte sopite.

46

**Tabella 31 - Tasso di disoccupazione**

	15-24 anni		25-34 anni		35-44 anni		Totale (15 e oltre)	
	Sardegna	Italia	Sardegna	Italia	Sardegna	Italia	Sardegna	Italia
2008	36,8	21,2	15,1	8,9	9,8	5,4	12,2	6,7
2009	44,0	25,3	17,7	10,6	10,7	6,2	13,2	7,7
2010	38,6	27,9	20,6	11,9	11,6	6,5	14,0	8,4
2011	42,2	29,2	19,6	11,7	12,2	6,7	13,5	8,4
2012	47,5	35,3	23,1	14,9	12,4	8,6	15,4	10,7
2013	53,7	40,0	29,4	17,7	13,8	9,8	17,5	12,1
2014	50,0	42,7	32,7	18,6	16,0	10,6	18,6	12,7
2015	56,4	40,3	27,3	17,8	16,0	9,8	17,4	11,9
2016	56,3	37,8	29,3	17,7	16,7	9,9	17,3	11,7
2017	46,8	34,7	27,6	17,0	16,6	9,7	17,0	11,2
2018	35,7	32,2	24,3	15,9	14,4	9,3	15,4	10,6
2019	45,0	29,2	19,6	14,8	14,7	9,1	14,7	10,0
2020	40,9	29,4	18,8	14,1	14,2	8,2	13,3	9,2
IV TRIM 2020		31,0		14,7		8,4	15,3	9,5

Fonte: elaborazione CNA Costruzioni Sardegna su dati ISTAT

Il settore costruzioni, tuttavia, grazie soprattutto al raggiungimento della piena operatività delle politiche di incentivazione dell'attività di rinnovo edilizio (EcoBonus), nel corso del 2020 sembra aver risentito meno della stretta occupazionale indotta dalla crisi sanitaria. Nel primo trimestre 2020 la capacità occupazionale del settore ha segnato infatti un forte incremento (+15,7%), che si è ulteriormente consolidato nel secondo trimestre (+25,7%), i mesi del lockdown e del blocco forzato delle attività, trovando poi conferma nella seconda metà dell'anno, con +11,1% nel terzo trimestre ed un +24,9% nel quarto, per chiudere il bilancio 2020 con una capacità occupazionale complessiva di 40mila occupati, circa 6.500 in più del 2019 (+19,4%).