



Costruzioni
Sardegna

*La congiuntura delle
costruzioni in **Sardegna***

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN SARDEGNA

RAPPORTO ANNUALE 2022 E STIME PREVISIONALI 2023

Cagliari, Giugno 2023





Costruzioni
Sardegna

La congiuntura delle
costruzioni in **Sardegna**

1

RAPPORTO ANNUALE 2022 E STIME PREVISIONALI 2023

Progettazione, direzione e coordinamento:

Francesco Porcu – CNA
Antonella Stemperini - CRESME

SOMMARIO

1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI	3
1.1. - Prosegue la crescita nel 2022. 2023 in bilico tra fine del superbonus e PNRR	5
1.2. - Caratteri del mercato	9
1.3. - Dinamiche territoriali	11
1.4. - L'impatto degli incentivi e le incognite per il 2023	13
2. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	19
2.1. - La produzione residenziale	20
2.2. - La produzione non residenziale	22
3. IL MERCATO IMMOBILIARE	25
3.1. - Il valore del mercato immobiliare	25
3.2. - Le compravendite residenziali	26
3.3. - Le compravendite non residenziali	29
3.4. - Mercato del credito	34
4. LE OPERE PUBBLICHE	40
4.1. - I bandi di gara per opere pubbliche	40
4.2. - I mercati complessi e i lavori tradizionali	46
4.3. - Elenco e caratteristiche delle gare pubblicate	48
5. L'OCCUPAZIONE E LE IMPRESE NELLE COSTRUZIONI	51
5.1. - La rilevazione Istat sulle forze di lavoro	51
5.2. - La cassa integrazione	53
5.3. - Le imprese	57

1. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

La dinamica recente degli indicatori rilevanti per il settore delle costruzioni regionale compone un quadro complessivamente positivo, sebbene non privo di incertezze, che si inserisce in un difficile percorso tra la ripresa dopo la crisi pandemica e il nuovo scenario in cui gli elementi di rigidità dell'offerta si sommano alle incognite sul futuro del superbonus. Elementi di incertezza sono inoltre insiti nella dinamica di indicatori contrastanti, come sintetizzato nella tabella che segue.

Le compravendite residenziali, dopo lo stop del 2020, sono tornate a crescere, proseguendo il trend in atto, e nel 2022 continuano a farlo, sebbene rallentando la velocità; simile la dinamica del mercato immobiliare non residenziale, che mostra però un ritmo di crescita assai più vivace sia nel 2021 che nel 2022. Nello stesso periodo le condizioni del credito sono state accomodanti, con erogazioni per l'acquisto di abitazioni cresciute sia nel 2020 che nel 2021; come descritto nel capitolo 2, la flessione registrata nel 2022 è tutta da attribuire al fenomeno delle surroghe, ovvero di rinegoziazione di finanziamenti preesistenti, al netto delle quali le erogazioni di mutui acquisto casa risultano in espansione anche nel 2022, in linea con la crescita delle compravendite. Tutta positiva la dinamica del credito all'acquisto immobiliare non residenziale che, al pari delle compravendite, riprendono slancio subito dopo la crisi pandemica, per rallentare nel 2022.

Tabella 1. – Indicatori congiunturali delle costruzioni

	SARDEGNA				ITALIA			
	2019/2018	2020/2019	2021/2020	2022*/2021	2019/2018	2020/2019	2021/2020	2022*/2021
Occupati costruzioni	-14,3	15,7	8,8	9,0	-4,4	0,6	7,7	8,4
Imprese costruzioni attive	0,2	1,1	1,0	1,2	-0,3	1,0	1,4	0,1
Erogazioni acquisto abitazioni	-7,7	6,1	25,3	-0,8	-5,2	3,9	21,4	-7,2
Erogazioni acquisto altri immobili	-22,1	-25,1	29,8	3,4	13,4	-7,6	-11,3	-19,8
Erogazioni costruzione abitazioni	36,1	22,6	-27,8	3,4	2,7	-13,0	25,6	-9,7
Erogazioni costruzione fabbricati non residenziali	-23,3	14,0	-20,6	-19,9	-27,3	28,9	-33,1	-33,7
Compravendite abitazioni	2,3	-8,2	33,5	8,8	4,2	-7,5	33,9	6,5
Compravendite altri immobili	4,5	-21,4	63,8	27,2	5,0	-13,8	36,4	12,4
Importo Bandi di gara OOPP	7,8	52,5	-66,6	275,0	43,3	0,1	-11,7	116,4

Fonte: elaborazioni CNA Costruzioni Sardegna/SI su fonti varie

* Per il 2022 dati riferiti ai primi tre trimestri per il mercato del credito. Dati provvisori per le compravendite

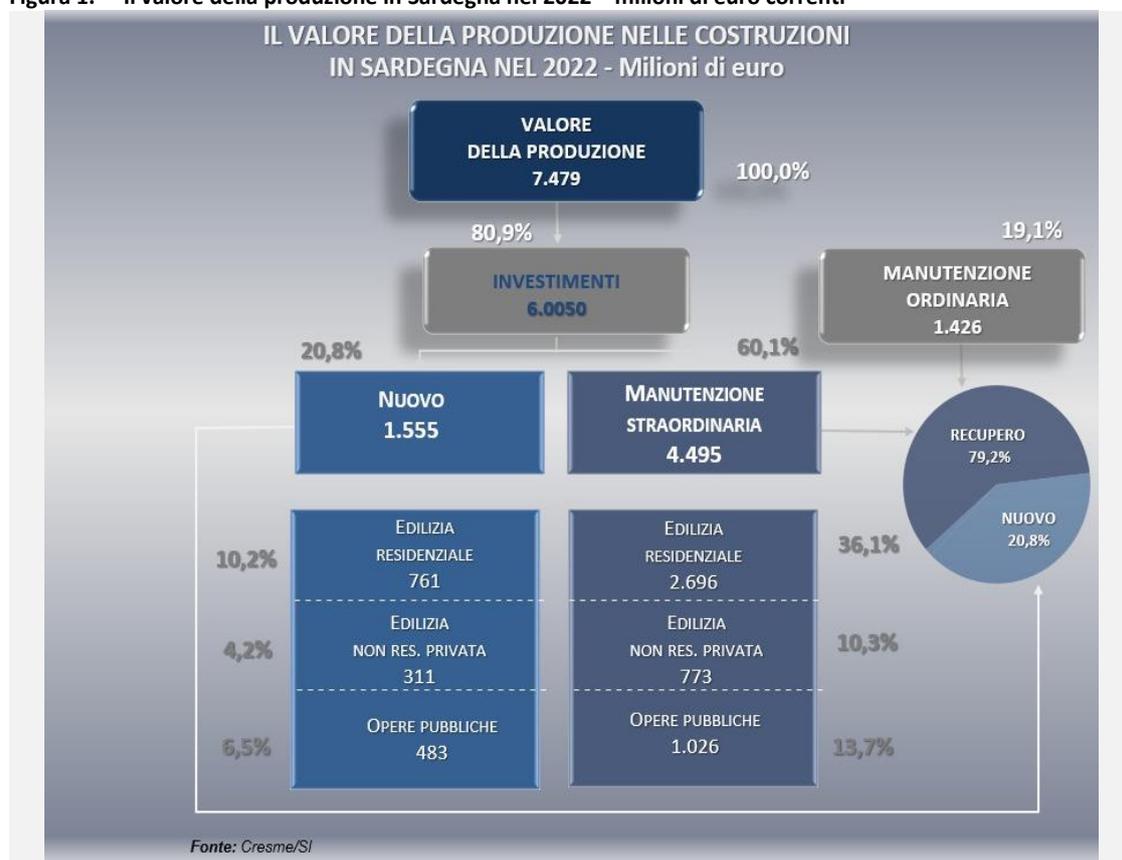
Più variabile la dinamica del credito per la nuova costruzione, specie non residenziale, associabile ad un contenimento dei nuovi investimenti nel 2020, e nelle previsioni per il 2023. Più improntato alla crescita il risultato dei finanziamenti di investimenti residenziali, che si riflette con la dinamica espansiva dei nuovi investimenti,

famiglie, che potranno essere ridotti ulteriormente, così come i profitti e la fiducia delle imprese, legati al clima economico globale, alle misure di politica monetaria e fiscali, nonché alle misure nazionali strettamente impattanti sul settore.

1.2. - CARATTERI DEL MERCATO

In base alle ultime stime del sistema informativo CRESME, il valore della produzione del settore delle costruzioni in Sardegna nel 2022 è stimato in 7,5 miliardi di euro, di cui 6 miliardi relativi a investimenti e più di 1,4 miliardi destinati alla manutenzione ordinaria.

Figura 1. – Il valore della produzione in Sardegna nel 2022 – milioni di euro correnti

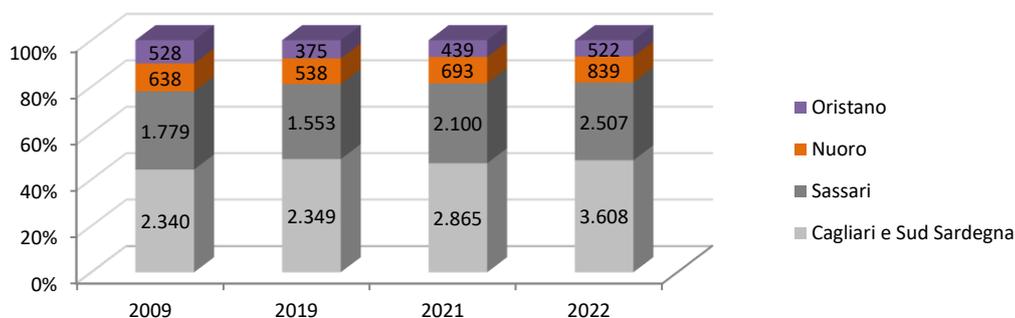


Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA/Si

L'incidenza della nuova costruzione nel 2022 si attesta su poco più del 20%, a motivo della fortissima espansione di tutto il mercato della manutenzione, ordinaria e straordinaria, del patrimonio edilizio e infrastrutturale.

Con una spesa pari a 5,9 miliardi di euro a prezzi correnti, questo vastissimo e complesso mercato, assorbe più del 79% del valore della produzione delle costruzioni in Sardegna, in linea con il dato medio nazionale.

Grafico 4 – Il valore della produzione nelle province della Sardegna- milioni di euro costanti

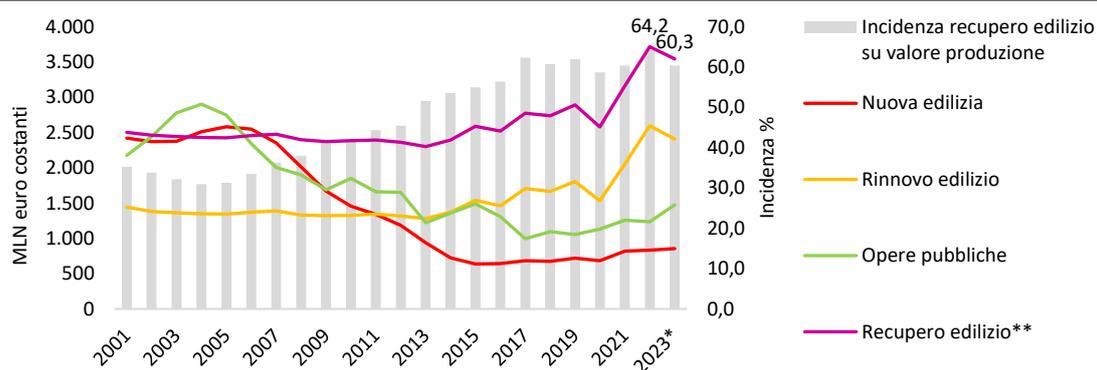


Fonte: elaborazione e stime CNA COSTRUZIONI SARDEGNA/SI

1.4. - L'IMPATTO DEGLI INCENTIVI E LE INCOGNITE PER IL 2023

Tutta l'attività di rinnovo, in particolare del patrimonio edilizio residenziale, che già aveva svolto un ruolo di stabilizzazione assorbendo parte della crisi della nuova produzione edilizia, con il potenziamento degli incentivi a partire dalla fine del 2020 vede consolidata la propria rilevanza nel mercato e nell'economia regionale. Nelle stime per il 2022 tutto il recupero, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, ammonta, come si è visto, a più di 5,9 miliardi di euro (a prezzi correnti), un valore che rappresenta più del 79% del mercato. Considerando solo il rinnovo edilizio privato e sommando a questo tutta la manutenzione ordinaria, si vede come tutto il mercato del recupero perlopiù edilizio, pari a poco meno di 4,9 miliardi, risulta in crescita del 17,6% rispetto al 2021, quando era già aumentato del 22% rispetto al 2020, raggiungendo così un livello che supera quasi del 30% quello pre-crisi pandemica. Un mercato enorme che nel 2022 da solo rappresenta il 64% del valore della produzione regionale, un dato comunque leggermente inferiore alla media nazionale, che nello stesso anno sfiorava il 70%.

Grafico 5. - Dinamica del valore della produzione delle costruzioni in Sardegna per tipo attività - Milioni di euro costanti (prezzi 2015)



Fonte: CNA Costruzioni Sardegna/Si

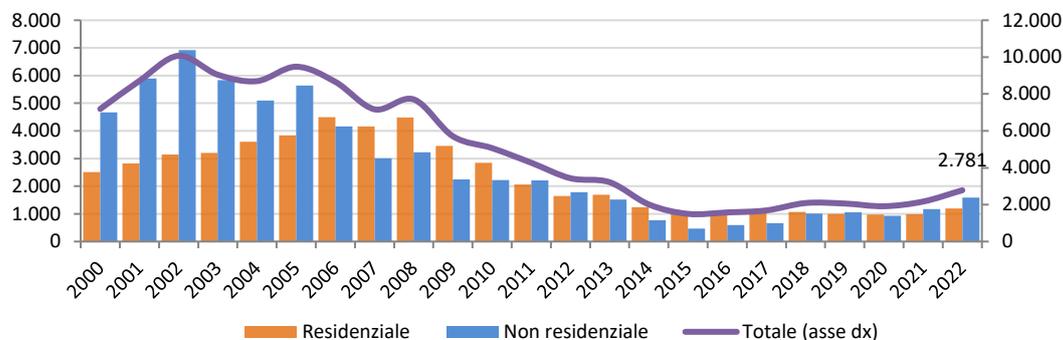
* Previsione

** Manutenzione ordinaria e straordinaria edilizia residenziale e non residenziale privata

2. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA

Nel 2022 la nuova produzione edilizia in regione si attesta su quasi 2,8 milioni di metri cubi ultimati, un valore raggiunto dopo un processo di crescita in atto dal 2016, sotto il traino del mercato non residenziale, segmento per il quale la fase espansiva si è protratta fino al 2019. Tra il 2016 e il 2018 la nuova produzione edilizia è cresciuta del 39%, colmando solo in misura residuale il profondissimo gap accumulato rispetto agli anni di massima espansione, i primi anni duemila, quando le volumetrie edilizie ultimate superavano i 10 milioni di mc. Nel 2019 la brusca contrazione del segmento residenziale aveva determinato una dinamica complessivamente negativa, che si è poi prolungata nell'anno della crisi pandemica: in due anni le nuove volumetrie si sono ridotte di circa 250mila mc, attestandosi su 1,8 milioni mc. Nel 2021 il settore mostra una importante capacità di reazione, tornando a crescere in entrambi gli ambiti di attività e soprattutto mostrando un deciso consolidamento nel corso del 2022. Alla fine dell'ultimo anno concluso le volumetrie complessive ultimate in regione sono quantificate in 2,78 milioni di mc, più di 722 mila mc oltre i livelli pre-pandemici, ma è ben evidente il profondo dislivello rispetto ai picchi produttivi dei primi anni 2000. Ripercorrendo brevemente la dinamica delle due componenti del mercato, si osserva come l'edilizia non residenziale ha mostrato un calo pressoché ininterrotto dal 2003, mentre quella con finalità abitative, in regione, così come in gran parte dei territori nazionali, è stata sostenuta dal boom immobiliare, con livelli delle volumetrie ultimate alti fino al 2008. A partire da quell'anno i due mercati si allineano in un prolungato processo recessivo, che dura più a lungo nel settore residenziale. Per quest'ultimo si osserva però una contrazione assai più modesta nell'anno della recente crisi, così come ben più contenuta è la crescita registrata nel 2021, a fronte di oscillazioni ben più ampie registrate nel comparto con finalità non abitative.

Grafico 14. - Nuova produzione edilizia in Sardegna- migliaia di mc



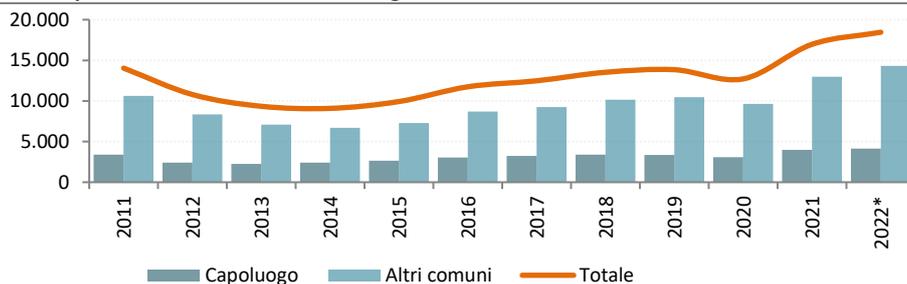
Fonte: elaborazione e stime CNA COSTRUZIONI SARDEGNA/SI

Il risultato di queste differenti dinamiche è una diversa composizione del mercato, assai più sbilanciata a favore dell'edilizia non residenziale nei primi anni 2000, al primo picco raggiunto dalle volumetrie abitative nel 2009 (60%), fino ai livelli massimi del quadriennio 2014-2017, quando il segmento non residenziale si assesta sui livelli più bassi di tutta la recente storia della produzione edilizia regionale (37% in media). Negli anni più recenti, considerando i livelli raggiunti ma anche alcuni incentivi al settore produttivo, la produzione con finalità non abitative mostra maggiore vitalità, e recupera così quote di mercato, attestandosi nel 2019 sul 51% del totale, una quota superata nel 2021 quando, dopo la brusca caduta del 2020, i volumi non residenziali raggiungono il 54% del totale, e nel 2022, quando si stima arrivino a rappresentare poco meno del 57% della nuova produzione edilizia.

3.2. - LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

In base ai dati ancora provvisori, nel 2022 il mercato immobiliare residenziale in Sardegna 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. Prosegue così il trend espansivo in atto dal 2015 che ha portato al riassorbimento di gran parte del profondo gap accumulato nel corso della lunga crisi, dopo la fase di forte espansione culminata con il picco del 2006. Rispetto a quel livello, quantificato in oltre 20 mila abitazioni scambiate, resta ancora da recuperare poco più del 10% del mercato. Sia nell'anno di avvio della ripresa che nel 2022, pur in un contesto positivo territorialmente diffuso, i comuni non capoluogo sono stati la componente più dinamica del mercato regionale: in questi territori le transazioni sono cresciute del 35% nel 2021 e del 10% nel 2022, a fronte di un tasso pari rispettivamente al +29% e +3,5% nei capoluoghi. Prima del 2020, il mercato delle città principali si era stabilizzato su circa 3.300 transazioni, scese poi a poco più di 3.000 nel 2020, salite a poco meno di 4.000 nel 2021 fino a superare le 4.100 nell'ultimo anno concluso. Più vivace la dinamica recente registrata nel mercato delle città non capoluogo, dove le transazioni sono cresciute quasi del 10% nel 2018, un ritmo doppio rispetto a quello registrato nelle città principali, e del 3,3% nel 2019, quando il mercato nei capoluoghi era stagnante. Rispetto ai livelli 2011, un anno che può considerarsi "normale", tra il picco della fase speculativa a quello più basso raggiunto nel 2014, il mercato nei comuni capoluoghi alla fine del 2022 li supera del 21%, quello nelle altre città ben del 35%.

Grafico 19. - Compravendite residenziali in Sardegna



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

* Provvisorio

Come si è visto, negli ultimi due anni i comuni non capoluogo sono le aree dove il mercato è cresciuto con maggiore intensità, una caratteristica che si riscontra soprattutto in provincia di Nuoro, ma anche a Cagliari e Sassari, mentre nel Sud Sardegna sono i due capoluoghi a registrare i tassi positivi più importanti, cosa che accade anche a Oristano, ma solo nel 2021. A Sassari, il primo mercato regionale nella definizione territoriale a cinque province, con più di 7.800 transazioni nel 2022, il mercato nei comuni minori ha chiuso l'anno con una crescita del 14%, superiore, come detto, a quella registrata nel capoluogo (7%). La crescita del mercato nei comuni non capoluogo è stata rilevante anche negli anni precedenti, e il saldo complessivo rispetto al 2011 supera il 38%, contro solo il 15% registrato nella città di Sassari. Situazione simile nella provincia di Cagliari, dove la particolare vivacità dei comuni minori si riflette, oltre che nella maggiore crescita registrata nel 2021 e nel 2022, nell'intensità del calo con il quale si è chiuso il 2020, intorno al -4%, ovvero la metà rispetto al dato medio regionale. Tale ambito urbano è anche quello ad aver registrato la maggiore espansione dal 2011 a oggi (seconda sola al piccolo mercato del comune di Oristano), segnando un aumento del 45%, a fronte di una media regionale pari al +39% tra i comuni minori, e al +31,5% nel totale. I comuni minori del nuorese erano stati quelli con la crescita più importante nel 2021 (+52%), arrivata però dopo un 2020 particolarmente difficile per il mercato locale, chiuso con una riduzione del numero di transazione pari al 21,4%, a fronte di una media che tra

4. LE OPERE PUBBLICHE

4.1. - I BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE

Nella seconda metà del 2022, con una accelerazione nel trimestre di chiusura, il mercato degli appalti pubblici in regione ha registrato una netta tendenza di crescita, che consolida quella della spesa già in atto, mentre imprime un importante cambio di marcia a quella della domanda. Si tratta dell'effetto dell'ondata delle gare del PNRR e del fondo complementare che, come noto, impongono una tempistica molto serrata all'attività delle stazioni appaltanti, oltre a garantire flussi economici eccezionali. Dopo un primo semestre più modesto (poco più di 300 gare e 710 milioni di euro), nella seconda parte dell'anno la domanda ha sfiorato i 460 interventi e la spesa ha superato il miliardo, quantificando il mercato regionale alla fine dell'anno in 756 gare (o 767 se consideriamo anche gli avvisi per la realizzazione di impianti eolici offshore), per un importo a base di gara di **1,7 miliardi. Un valore pari a quasi 4 volte il risultato del 2021.** Inoltre, se si considerano anche gli 11 avvisi pubblicati nel corso dell'anno dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nello specifico da diverse capitanerie di porto della Regione, per affidare le concessioni demaniali trentennali finalizzate alla realizzazione ed esercizio di impianti eolici offshore, l'importo **lieviterebbe a quasi 10 miliardi.** L'importo complessivo di queste iniziative risulta pari a poco meno di 8,3 miliardi, una cifra da considerarsi indicativa e sottostimata in quanto per tre degli undici progetti il relativo importo non risulta, al momento, noto. Proprio per l'eccezionalità di questo dato e per la forte variabilità circa la completezza delle relative informazioni, queste iniziative non sono state considerate nei numeri che definiscono livello e dinamica del mercato regionale.

Nelle statistiche sono invece compresi tre maxi progetti finanziati da risorse del PNRR o dal fondo complementare. All'inizio dell'anno Infratel ha pubblicato un avviso per potenziare le infrastrutture di telecomunicazioni in tutto il territorio nazionale, contando su un finanziamento totale di risorse del PNRR pari a 3,56 miliardi. Alla Sardegna spetta una quota rilevante, pari a 356 milioni, destinati a realizzare nuove infrastrutture di telecomunicazioni e relativi apparati di accesso in grado di erogare servizi con capacità di almeno 1 Gbit/s in download e 200 Mbit/s in upload, per un'utenza complessiva di 663.784 numeri di civici. Si deve considerare che a queste risorse si aggiungerà una quota dei 51 milioni destinati ai servizi di connettività Internet a banda ultralarga presso strutture del servizio sanitario pubblico, compresa la fornitura e posa in opera della rete di accesso e servizi di gestione e manutenzione, progetto finanziato anche questo con fondi del PNRR e che relativamente al lotto 8 riguarda insieme Sicilia e Sardegna. Un altro maxi progetto finanziato da risorse del PNRR è il sub-lotto prestazionale 4 "lavori in appalto integrato" del lotto geografico 18 Sardegna, per un importo pari a 110 milioni, facente parte dei 21 lotti geografici per la conclusione di accordi quadro con più operatori economici per l'affidamento di lavori e servizi di ingegneria e architettura per la nuova edificazione, ristrutturazione e riqualificazione di edifici pubblici quali case della comunità, ospedali delle comunità, centrali operative territoriali e ospedali sicuri, in attuazione della Missione 6 del PNRR. Risulta invece finanziato dal fondo complementare al PNRR l'appalto integrato promosso dall'ARST di Cagliari per la realizzazione del collegamento ferroviario Alghero centro - Alghero aeroporto, con impianto di produzione di idrogeno (98,7 milioni). Ci sono altri interventi finanziati con risorse PNRR, parzialmente o integralmente, che contribuiscono a gonfiare la spesa dell'ultimo anno per opere pubbliche regionale, come il restauro e la riqualificazione di immobili destinati ad attività sanitarie e ospedaliere (due lotti territoriali per circa 40 milioni), o il riassetto della rete idropotabile nei comuni dell'Alta Gallura (13,8 milioni), per citare i principali.

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, nel pieno della crisi sanitaria, la capacità occupazionale delle costruzioni ha evidenziato un incremento davvero straordinario, confermato, peraltro, dai risultati dei due anni successivi. Segnali incoraggianti vengono anche dall'osservazione degli indicatori sul mercato del lavoro. Nel 2022 il tasso di disoccupazione è dell'11,8%, segnando una sensibile riduzione rispetto al 15,2% del 2019, e, sebbene rimanendo superiore al dato nazionale (8,2%), segna una sensibile riduzione del differenziale.

51

Tabella 29 – Principali indicatori sul mercato del lavoro

	Tasso occupazione (15-64 anni)		Tasso disoccupazione (15-74 anni)		Tasso inattività (15-64 anni)	
	Sardegna	Italia	Sardegna	Italia	Sardegna	Italia
2019	53,7	59,0	15,2	10,1	36,6	34,3
I Trimestre	51,3	58,2	17,3	11,2	38,0	34,4
II Trimestre	54,2	59,4	15,0	9,9	36,2	34,0
III Trimestre	56,0	59,4	13,0	9,3	35,6	34,6
IV Trimestre	53,3	59,2	15,8	10,1	36,7	34,2
2020	51,7	57,5	13,5	9,5	40,2	36,5
I Trimestre	52,7	58,3	13,7	9,7	39,0	35,4
II Trimestre	51,2	56,6	10,4	8,0	42,9	38,4
III Trimestre	52,9	57,4	13,7	10,5	38,7	35,9
IV Trimestre	50,2	57,5	16,0	9,9	40,3	36,1
2021	53,6	58,2	13,8	9,7	37,9	35,5
I Trimestre	49,9	56,1	17,8	10,9	39,2	37,1
II Trimestre	53,4	58,2	14,7	9,8	37,4	35,5
III Trimestre	56,9	59,2	10,6	9,0	36,3	35,0
IV Trimestre	54,0	59,5	12,1	9,2	38,6	34,5
2022	54,9	60,1	11,8	8,2	37,8	34,5
I Trimestre	52,9	59,1	13,3	8,9	39,0	35,1
II Trimestre	55,8	60,5	11,9	8,1	36,6	34,2
III Trimestre	57,2	60,3	9,9	7,8	36,5	34,6
IV Trimestre	53,6	60,7	12,0	8,1	39,1	33,9

Fonte: elaborazione CNA COSTRUZIONI SARDEGNA su dati ISTAT

Sul fronte occupazionale, il settore costruzioni, nel corso del 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 alla crisi sanitaria.