



Nota stampa del 31 Maggio 2024

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2023 e prospettive per il 2024

- *Mercato ancora in espansione nel 2023: volume d'affari stimato in 7,5 mld di euro +6,3% e +7,5% gli investimenti sul 2022;*
- *Andamento positivo della nuova produzione edilizia (+2,6%), tiene il mercato immobiliare +4,9%;*
- *Bandi di gara su valori record 2,4 mld, +3,6% sui valori già eccezionali del 2022;*
- *Opere pubbliche vero motore del mercato, +21,7%*
- *Cala l'occupazione -12%, tiene il sistema delle imprese*
- *Mercato trascinato giù nel 2024 dalla riduzione dei bonus sulla riqualificazione: -6,4% il volume d'affari e -8,1% gli investimenti*

Porcu e Mascia (CNA): l'andamento del mercato dei prossimi anni è legato principalmente alle politiche di parte pubblica: spesa fiscale da un lato (cosa farà il governo per rispondere alle nuove direttive europee sulle case green) e dall'altro il buon utilizzo delle risorse pubbliche, PNRR e Fondi Europei da qui al 2026;

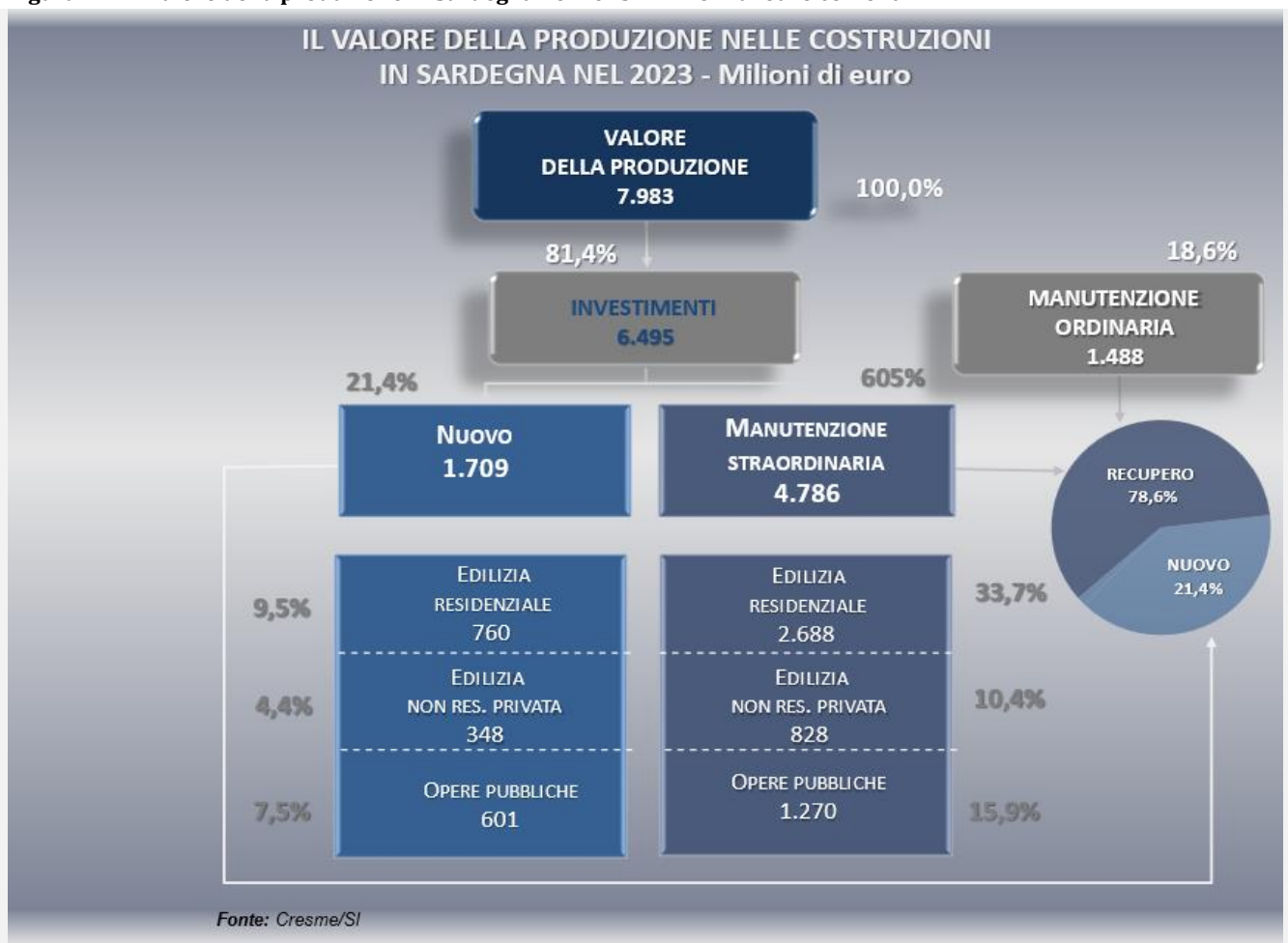
Il nuovo quadro sulla dinamica degli investimenti e sul valore della produzione delle Costruzioni in Sardegna, descrive un settore che anche nel 2023 prosegue il trend espansivo in atto nel 2022, ma propone per l'anno in corso, causa la perdurante incertezza geopolitica globale, insieme al deterioramento delle condizioni di mercato e alle riduzioni dei bonus sulle riqualificazioni **le prime previsioni di contrazione del settore.**

Il 2023 conferma la crescita dei più importanti segmenti tipologici del mercato.

Trainato dall'andamento positivo della nuova produzione edilizia (+2,1%), dagli investimenti in nuove costruzioni residenziali (+5,2%) e non residenziali (+4,4%), dalla tenuta del mercato immobiliare (+4,9%) nonostante la contrazione delle compravendite residenziali, della crescita in termini di importo dei bandi di gara (+3,6%) ma soprattutto della performance eccezionale delle opere pubbliche vero motore del mercato (+21,7%), **la filiera delle costruzioni isolate nel 2023 vede il proprio volume d'affari crescere del 6,3% e gli investimenti del 7,5%.**

Nel 2023 il volume d'affari è stimato in 7,983 mld di euro (+6.5%) e + 7,5% gli investimenti sul 2022, di cui 6,5 mld relativi ad investimenti e 1,5 mld destinati alla manutenzione ordinaria.

Figura 1. - Il valore della produzione in Sardegna nel 2023 - milioni di euro correnti



Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA /SI

Le previsioni per il 2024: volume d'affari - 6,4% investimenti -8,1%

In base alle prime stime per il 2024 il settore delle Costruzioni regionali dovrebbe attestarsi su un valore di 7,5 mld di euro, per effetto **di una contrazione che in termini reali è pari al -6,4%, con gli investimenti che si contraggono dell'8,1%.**

A moderare l'entità del calo il proseguimento del trend espansivo delle opere pubbliche (+11,4%) che rappresentano più del 35% degli investimenti complessivi, contro il 29% del 2023 e il 26% del 2022.

Il segmento non residenziale privato, in leggera contrazione sia per i nuovi investimenti che per l'attività di riqualificazione propone un valore di investimenti pari a 1,2 mld, il 19% del totale investimenti, di poco superiore al risultato del 2023.

Per il più grande mercato regionale, quello residenziale, nel 2024 è stimato un ammontare di investimenti pari a 2,7 mld, ovvero il 45% del totale, a fronte di una quota attestata a più del 53% nel 2023 e 56% nel 2022.

L'analisi CNA

*“Lo scenario previsionale sull’andamento del mercato nei prossimi anni - **dichiarano Francesco Porcu e Antonello Mascia, rispettivamente Segretario Regionale CNA e Presidente Regionale di CNA Costruzioni** - è legato principalmente alle politiche di parte pubblica riguardante da un lato la spesa fiscale per gli interventi di riqualificazione residenziale (cosa farà il governo per rispondere alle nuove direttive Europee?), del buon utilizzo delle risorse per le opere pubbliche messe in campo da qui al 2026 e oltre. Su questo fronte - **continuano Porcu e Mascia** - 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, da troppo tempo ostacolata da fattori strutturali, vincoli burocratici, inadeguatezze gestionali, tensioni sul fronte dell’offerta, rincari delle quotazioni delle materie prime, ma soprattutto della difficoltà, per le imprese di trovare manodopera e maestranze qualificate.”*

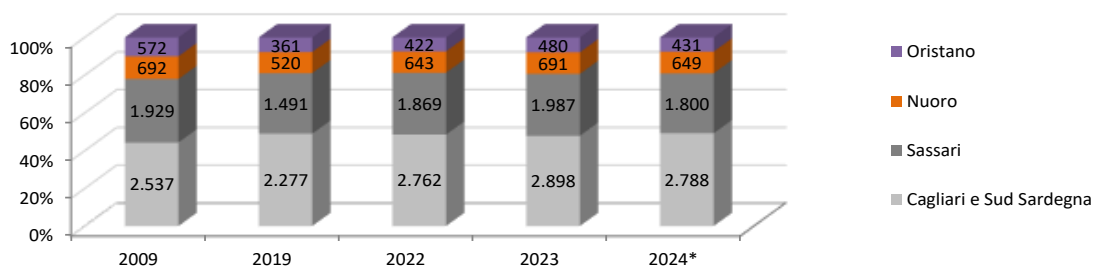
I mercati provinciali

L’analisi delle dinamiche territoriali, propone per il 2023, uno scenario di crescita generale, in tutto il triennio 2021/2023.

Rispetto al 2019 è Nuoro che registra la crescita più importante +46%, grazie agli investimenti in infrastrutture; segue Oristano +43% trainata da infrastrutture e segmento abitativo; Sassari con +41% sostenuta dal residenziale abitativo precede Cagliari e Sud Sardegna +33,7%.

Il 48% della produzione regionale è appannaggio di Cagliari e Sud Sardegna, con 3,8 mld. Seguono Sassari con 2,6 mld e il 33% del totale. Nuoro e Oristano si dividono le restanti quote, rispettivamente con 910 mln e Oristano con 640 mln.

Grafico 1 – Il valore della produzione nelle province della Sardegna- milioni di euro costanti



Fonte: elaborazione e stime CNA COSTRUZIONI SARDEGNA /SI

*previsione

L'attività di ristrutturazione abitativa in Sardegna

Negli ultimi 10 anni l’attività di riqualificazione abitativa in Sardegna, alimentata dai vari schemi di incentivazione ha mostrato una notevole vivacità. In base alla stima di CNA Costruzioni Sardegna, tra il 2013 e il 2023 sono state oggetto di interventi di ristrutturazione (con importo complessivo superiore a 3.000 euro) quasi 390 mila unità abitative, circa 35.000 all’anno. Valutato ai prezzi del 2023, l’investimento decennale complessivo si stima intorno ai 18 mld di euro. (7,4 mld e 151 mila abitazioni nel corso degli ultimi 3 anni).

Tabella 1. I numeri delle costruzioni in Sardegna: valore della produzione per comparto produttivo e attività edilizia residenziale (milioni di euro a valori costanti 2023, numero e variazioni % su prezzi costanti)

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Investimenti	Residenziale Rinnovo	1.310	1.375	1.427	1.526	1.422	2.045	2.686	2.688
Investimenti	Residenziale Nuovo	674	709	678	727	683	789	723	760
Investimenti	Non Residenziale Rinnovo	669	925	824	912	659	759	785	828
Investimenti	Non Residenziale Nuovo	175	196	214	225	217	292	333	348
Abitazioni	Nuova costruzione	4.406	4.469	4.443	3.908	3.810	4.085	5.048	5.310
Abitazioni	Ristrutturazioni	30.541	31.029	30.511	36.363	35.760	45.820	52.496	52.544

Fonte: elaborazione e stime CNA Sardegna su dati CNA Costruzioni Sardegna (stima marzo 2024)

Gli effetti del Superbonus e la frenata nel 2024

Nel corso dell'ultimo triennio il Superbonus 110% e l'introduzione del meccanismo di cessione del credito di imposta e dello sconto in fattura, hanno alimentato la corsa alla ristrutturazione edilizia. Al 31 Dicembre 2023 le asseverazioni per i lavori incentivati con il Superbonus sono state 15.289, 1.514 hanno riguardato i condomini, 10.624 gli edifici unifamiliari e 3.151 le unità abitative indipendenti. Sono state riqualficate quindi 22.859 abitazione (7.600 all'anno in 3 anni). Il costo complessivo degli interventi è stato di circa 2.386 milioni di euro (2,5 mld a prezzi del 2023). In altri termini il Superbonus pur interessando negli ultimi 3 anni "appena" il 15% delle abitazioni ristrutturate (22.859 su un totale di 151 mila) ha assorbito circa il 33% degli investimenti (2,5 mld su 7,4 totali investiti in riqualficazione abitativa ai prezzi 2023). Nel 2023 la spesa complessiva è stata di circa 900 mln con una percentuale di completamento dei lavori pari al 89%; circa 300 mln di euro verranno spesi nel 2024, con l'aliquota in detrazione, che scenderà al 70%.

L'impatto potenziale della direttiva UE sulle case Green: per ridurre i consumi del 20% nei prossimi 10 anni bisogna intervenire su 91mila abitazioni e investire 6,6 miliardi di euro

Sebbene una stima del patrimonio abitativo regionale che sarà interessato da interventi di riqualficazione nell'ottica della direttiva europea Case Green appaia prematura, data la mancanza di un quadro operativo nazionale, **è possibile stimare un ordine di grandezza per il tasso di riqualficazione annuo necessario per ridurre del 20% i consumi energetici annui del patrimonio residenziale regionale.**

In base a dati ENEA, Ispra e Terna, **nel 2021 si può stimare un consumo energetico totale (per tutti gli usi domestici) delle abitazioni in Sardegna pari a circa 5.790 Gwh/a** (2.336 elettrici e il restante da altre fonti); come ipotesi di lavoro, fissiamo, quindi, **un obiettivo di riduzione dei consumi domestici del 20% annuo in dieci anni**, ovvero, circa **1.160 Gwh/a** entro il 2034. Considerando le similitudini con la tipologia di intervento relativa al superbonus, si **può considerare un costo medio edilizio di circa 5,72 milioni di euro per GWh/a risparmiato**. L'investimento complessivo necessario si può quindi stimare in circa **6,6 miliardi di euro**.

In termini di numero di abitazioni, partendo da un costo medio per intervento pari a 72mila euro, si trova un numero complessivo di **91.300 unità abitative, circa 9.000 abitazioni ogni anno** - un tasso più alto di quello raggiunto con il superbonus nel periodo 2020-2023 (7.600 all'anno).

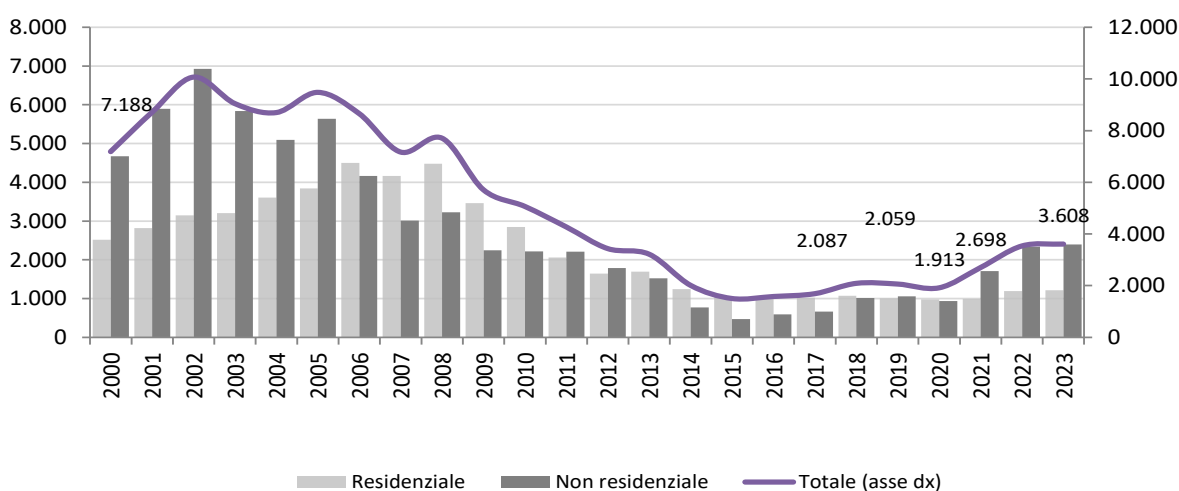
Gran parte di questi investimenti sono da considerarsi aggiuntivi, riferiti, cioè, ad abitazioni che non sarebbero oggetto di interventi in mancanza di incentivi mirati (si ribadisce che qui si sta considerando solo il costo dei lavori edilizi). Ovviamente, **molto dipenderà dalla definizione degli obiettivi specifici nazionali e dalla composizione degli schemi incentivanti**. Osserviamo, inoltre, che il costo medio per

intervento potrebbe essere sovrastimato; va infatti ricordato che lo schema del superbonus (a interventi trainati/trainanti) ha aumentato la spesa media complessiva per kwh/mq/anno risparmiato rispetto a quello che si sarebbe ottenuto con interventi mirati esclusivamente a involucro e impianti.

La Nuova Produzione Edilizia

Nel 2023 la nuova produzione edilizia si attesta su circa 3,6 mln di metri cubi ultimati, ovvero 1,5 mln di mc in più rispetto ai livelli pre-pandemici, ma ben lontano da 10 mln di mc dei primi anni duemila.

Grafico 2 - Nuova produzione edilizia in Sardegna- migliaia di mc

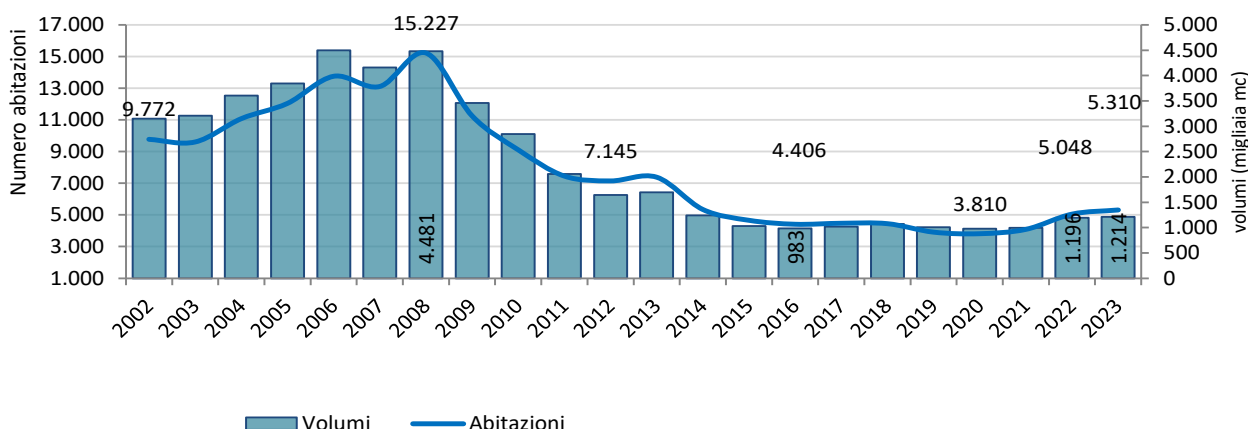


Fonte: elaborazione e stime CNA COSTRUZIONI SARDEGNA /SI

La Produzione Residenziale

L'osservazione delle dinamiche più recenti, evidenzia la ripresa nel 2021 che si consolida nel 2022, quando le abitazioni ultimate tornano a superare le 5 mila unità e le volumetrie il milione di mc. Quantità che risultano incrementate nel 2023 del 1,5% (5.310 abitazioni realizzate).

Grafico 3. - Produzione edilizia residenziale in Sardegna



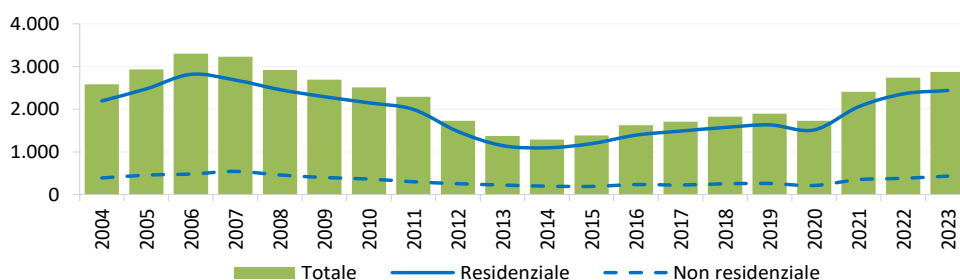
La Produzione non Residenziale

Dopo la straordinaria performance registrata nell'ultimo biennio, rispettivamente +82,6% e +37,2%, i volumi ultimati sugli anni precedenti, nel 2023 la crescita del mercato non residenziale è pari al +2,4%. La frenata trova spiegazione nell'andamento del ciclo economico e nella riduzione della capacità di investimento in immobili strumentali ed infrastrutture da parte delle imprese e dell'amministrazione pubblica.

Il Mercato Immobiliare

Il fatturato del mercato immobiliare in Sardegna nel 2023 è stimato in poco meno di 2,9 mld di euro di cui l'85% proveniente dal settore residenziale e il 15% da transazioni relative a immobili non residenziali. Nel 2023 prosegue il trend espansivo, +4,9%, anche se è evidente un progressivo rallentamento, rispetto al biennio precedente, risultante da una dinamica più brillante del segmento non residenziale abitativo (+13,5%) a fronte di una crescita più moderata del settore abitativo (+3,5%).

Grafico 4 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Sardegna 2004-2022 – Milioni di euro correnti

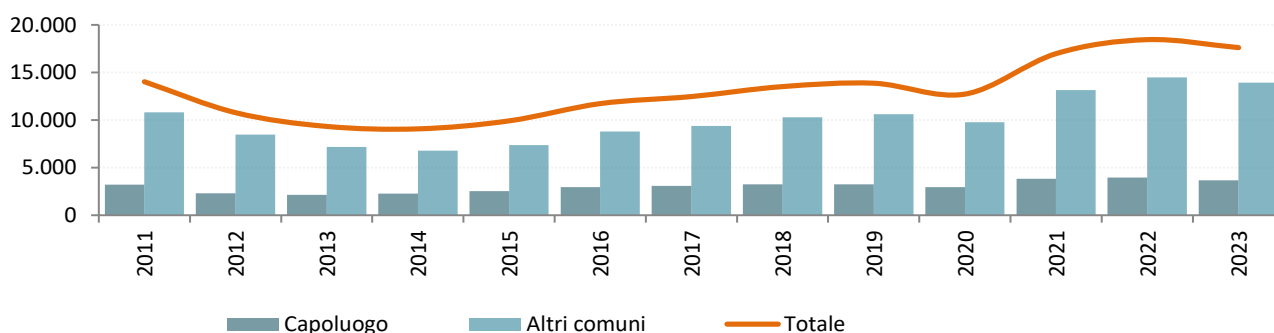


Fonte: stima CNA COSTRUZIONI SARDEGNA su fonti varie

Le Compravendite Residenziali

Nel 2023 il mercato immobiliare in Sardegna è quantificato in 17. 615 compravendite di abitazioni che corrispondono ad una contrazione del 4,5% rispetto al 2012. Il dato è la risultante dell'andamento negativo nei comuni capoluogo -7,3%, rispetto al -3,9% degli altri comuni.

Grafico 5 - Compravendite residenziali in Sardegna



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

Le compravendite non residenziali

Nel 2023 le compravendite non residenziali consolidano i dati del biennio precedente e crescono di quasi l'8%, passando da 1.512 a 1.629.

Il primo mercato è quello commerciale pari al 63%, poco più di 1.000 transazioni, secondo mercato gli uffici, 350 transazioni pari al 21%; infine con 264 transazioni il settore produttivo che assorbe il 16% del totale.

Il mercato del credito

Dal mercato del credito arrivano importanti indicazioni improntate al peggioramento dello scenario di riferimento con un tendenziale irrigidimento delle erogazioni di finanziamenti al settore delle costruzioni regionali.

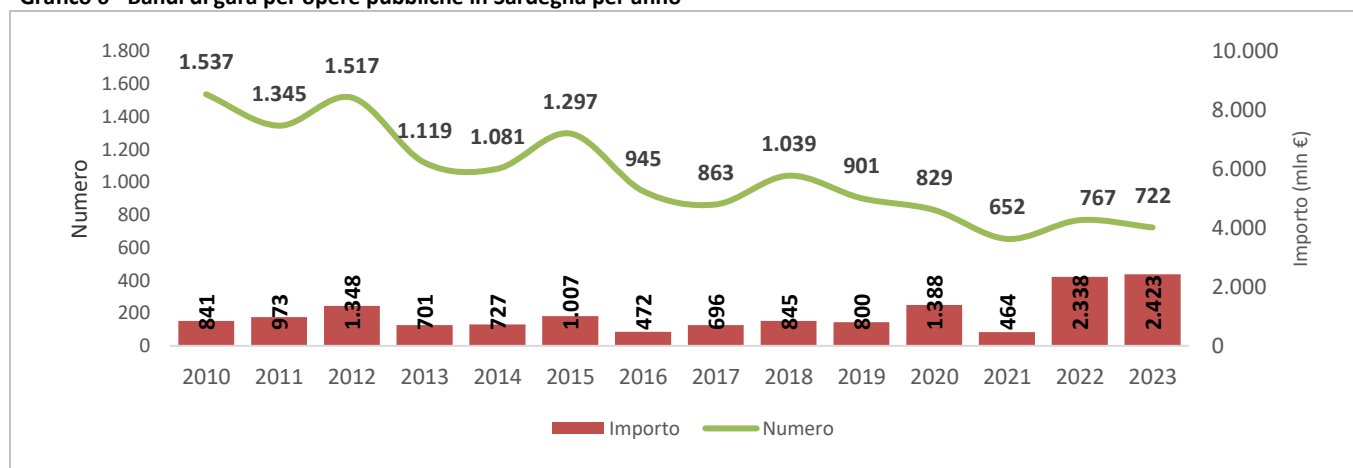
Il volume complessivo delle erogazioni finalizzate all'acquisto immobiliare si attesta sui 946 mln di euro (-23% sul 2022); 859 mln di euro i finanziamenti destinati all'acquisto di abitazioni (-24 sul 2022), e 87 mln le erogazioni di finanziamento per l'acquisto immobiliare non residenziale (-9,9% sul 2022). Tutto in negativo anche il bilancio relativo alle erogazioni per finanziare investimenti in costruzioni, pari a 153 mln - 13% sul 2022 sul residenziale e - 17,5% sugli altri immobili.

I bandi di gara per le opere pubbliche

Dopo cinque mesi di rallentamento, a Dicembre 2023 l'attività appaltistica in regione ha registrato una forte accelerazione che insieme alle performance della prima metà dell'anno hanno portato il mercato dei lavori pubblici a livelli eccezionali di spesa.

Il 2023 si chiude con un valore dei lavori e base di gara pari a più di 2,4 mld, concentrati in 722 appalti, quantità che rappresentano rispettivamente una crescita del valore del 3,6% e una contrazione nel numero del 5,99% rispetto al 2022.

Grafico 6 - Bandi di gara per opere pubbliche in Sardegna per anno



Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA

L'occupazione

Nel 2023 si arresta il recente processo di aumento della capacità occupazionale che il settore delle costruzioni aveva mostrato a partire dall'anno della crisi pandemica, passando da 33 mila occupati a 38 mila, cresciuti a 41 mila nel 2021 e a 45 mila nel 2022.

Nel 2023 gli occupati si riducono del 12% (si attestano a 39 mila unita), rimanendo comunque al di sopra del livello pre-pandemico.

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	6,7%	6,0%
2019	582	33	48	33	142	326	5,6%	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	7,9%	6,7%
2023	577	33	51	39	130	324	6,8%	6,5%
VARIAZIONI %								
2019/2018	1,4%	0,7%	-13,6%	-14,3%	0,8%	6,5%		
2020/2019	-5,2%	3,0%	1,3%	15,7%	-10,2%	-6,9%		
2021/2020	2,1%	0,2%	-4,5%	8,8%	2,8%	2,2%		
2022/2021	0,5%	-8,9%	22,3%	9,0%	-2,6%	-1,5%		
2023/2022	1,9%	5,9%	-11,1%	-12,2%	1,3%	6,2%		
2023/2019	-0,9%	-0,4%	5,2%	20,5%	-8,9%	-0,5%		

Fonte: elaborazione CNA COSTRUZIONI SARDEGNA su dati ISTAT

Le imprese

Il dato sulle natimortalità delle imprese non si allinea alle indicazioni provenienti dall'analisi dell'andamento occupazionale evidenziando una dinamica settoriale ancora in crescita, sebbene in rallentamento.

Nel 2023 si registra una riduzione delle iscrizioni di nuove imprese di costruzioni pari al -7%, mentre il numero delle cancellazioni rimane sostanzialmente stabile, determinando un'ulteriore crescita del numero delle imprese attive, pari al +0,8%, in rallentamento rispetto a terzi superiori all'1% registrati nei tre anni precedenti. Alle fine del 2023 sono 13.067 le imprese artigiane, 333 in più rispetto al 2019, pari a un + 2,6% di incremento rispetto ai livelli precrisi, contro il +7% delle imprese non artigiane.