

Nota Stampa del 1° Luglio 2021

Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2020 e stime previsionali 2021

Le costruzioni nel 2020 reggono l'urto della crisi sanitaria giocando un importante ruolo anticiclico: +6.500 occupati, 4,7 i miliardi del volume d'affari prodotto.

- *Contenuta la flessione degli investimenti e del volume d'affari -2,9%.*
- *Male tutta l'edilizia privata di nuova costruzione -14% e il rinnovo residenziale -13%.*
- *Si contrae il mercato immobiliare, -7,6% le compravendite di abitazioni, -14,5% la compravendita di altri immobili.*
- *Crescono le opere pubbliche +10% e il valore dei bandi di gara +50% sul 2019.*
- *2021 in forte ripresa +6,5% il volume d'affari, + 8% gli investimenti trainati da infrastrutture e Superbonus.*

Porcu e Palmas: "Prioritario accompagnare il consolidamento della ripresa nel settore, migliorando la capacità di programmazione e di spesa della P.A., mettendo ordine al caos normativo generato dall'approvazione del recente piano casa e definendo una legge di governo del territorio che sappia offrire un giusto, chiaro e ordinato riferimento agli investitori pubblici e privati."

Dopo un 2020 di riduzione seppur contenuta degli investimenti in costruzioni in Sardegna, le prime stime per il 2021 sono all'insegna di un ritorno alla crescita. La crisi sanitaria, dopo una fase di stallo iniziale, ha in realtà prodotto un effetto moderato sulle dinamiche delle costruzioni regionali grazie ad un trend di forte espansione delle opere pubbliche. L'edilizia privata invece come nel resto del paese ha pagato un pesante tributo, sia in ambito residenziale, sia non residenziale.

La dinamica tra i vari segmenti di mercato per lo scorso anno vede tutta l'edilizia privata perdere più del 10% con il picco negativo per quella privata di nuova costruzione (-14%), il rinnovo residenziale -13%. Effetto negativo riverberato sul mercato immobiliare -7,6% le compravendite delle abitazioni, - 14,5 gli altri immobili, e sui finanziamenti sulle erogazioni all'acquisto -7,7% e ancor più alla costruzione -12,9%.

In controtendenza le opere pubbliche con una crescita superiore al 10% che hanno consentito all'intero comparto di contenere la caduta in termini di investimenti e valore della produzione nel 2020 a - 2,9%.

Nel 2020 il volume d'affari del settore delle costruzioni in Sardegna è stimato in 4,7 miliardi di euro, (-2,9% sul 2019) di cui 3,8 mld relativo a investimenti e 950 mln destinati alla manutenzione ordinaria.

Per effetto della recente fase espansiva le infrastrutture diventano il primo mercato delle costruzioni regionali, con investimenti pari a 1,6 mld, ovvero più del 42% degli investimenti totali dell'anno superando quindi il mercato residenziale attestato a 1,5 mld.

Le previsioni per il 2021: Investimenti + 8% volume d'affari +6,5%

“Nel 2021 alle aspettative di proseguimento della fase espansiva per le opere infrastrutturali, sostenute dai livelli importanti dei pagamenti per investimenti fissi lordi degli enti della P.A., insieme all'avanzamento di importanti progetti in cantiere, stradali e sulla rete idrica in particolare, si aggiunge il riavvio dei cantieri di nuova edilizia residenziale, sospesi lo scorso anno ma, soprattutto, le prospettive di decisa accelerazione degli interventi di rinnovo residenziale, veicolati dagli incentivi, con un ruolo chiave giocato dal Superbonus al 110% %.

Tabella 1 – Valore della produzione delle costruzioni in Sardegna per aree di mercato e tipo attività – variazioni % su valore costanti (prezzi 2005)

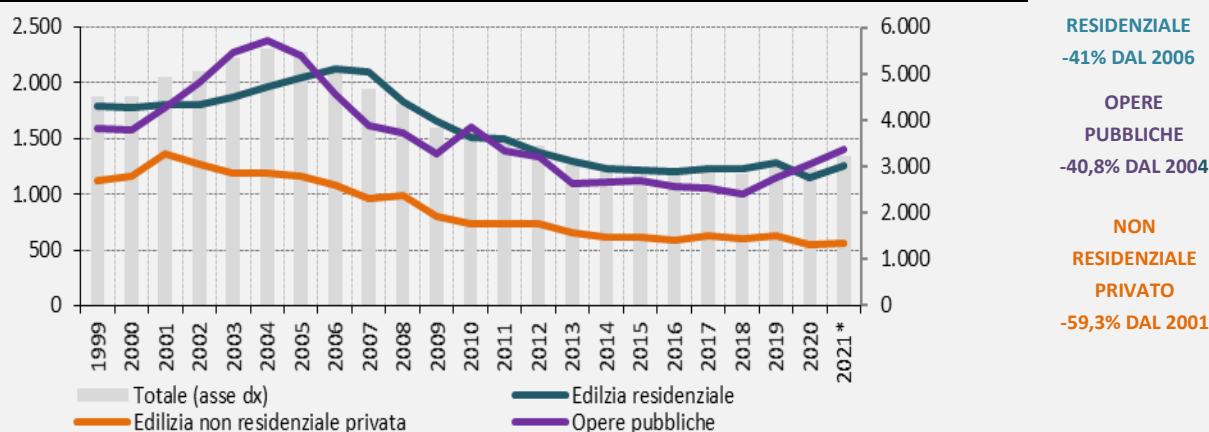
	2019	2020	2021*
Investimenti in nuove costruzioni	8,5	-2,5	7,7
- Residenziali	5,1	-7,2	5,9
- Non residenziale privato	5,9	-14,1	1,3
- Opere pubbliche	13,3	6,8	11,3
Investimenti in rinnovo	6,7	-3,2	8,3
- Residenziali	2,8	-12,5	11,1
- Non residenziale privato	2,9	-11,2	0,1
- Opere pubbliche	15,3	14,1	10,2
TOTALE INVESTIMENTI	7,5	-2,9	8,0
Manutenzione ordinaria	0,7	-3,1	0,6
VALORE DELLA PRODUZIONE	6,1	-2,9	6,5

Fonte: CNA Costruzioni Sardegna/Si *previsione

La previsione è che nell'anno in corso tutti i segmenti tipologici del mercato si muovano in territorio positivo: l'edilizia privata e pubblica, il rinnovo, opere infrastrutturali a cui si aggiunge come ricordato il ruolo degli incentivi del Superbonus.

Si osservi come per tutti i settori il livello degli investimenti che sarà raggiunto alla fine del 2021 è ancora fortemente sottodimensionato rispetto al 2005, quando il mercato raggiungeva il picco espansivo degli ultimi 20 anni.

Grafico 1 - Dinamica degli investimenti in costruzioni in Sardegna per segmenti di mercato - Milioni di euro costanti



Fonte: CNA Costruzioni Sardegna/Si

* Previsione

La scommessa del Superbonus

Nel 2021 si prevede una decisa accelerazione degli interventi di rinnovo residenziale, veicolata dagli incentivi con il ruolo chiave giocato dal Superbonus.

Al 21 Aprile 2021 si contano in regione 328 pratiche per interventi finanziabili con superbonus al 110% con almeno una asseverazione protocollata, cui corrisponde un ammontare di progetto ammesso a detrazione pari a 37,9 mln. di euro, che definisce un importo medio dei progetti di oltre 115.000 euro. Alla stessa data l'importo dei lavori ammessi a detrazione effettivamente realizzati ammonta a poco più di 23 mln. di euro.

Tabella 2 –Statistiche superbonus 100% - aggiornamento al 21 aprile 2021 - Numero e importo lavori con asseverazione protocollata (ASID valido)

	Numero lavori con almeno una asseverazione protocollata	Ammontare ammesso a detrazione per interventi da progetto	Importo medio da progetto	Ammontare ammesso a detrazione per interventi realizzati
Sardegna	328	37.900.073	115.549	23.112.508
Italia	10.914	1.327.979.276	121.677	918.640.556
Nord	5.162	614.273.476	118.999	445.182.245
Centro	2.311	272.626.801	117.969	182.595.783
Sud	3.441	441.078.999	128.183	290.862.528

Fonte: elaborazione CNA Costruzioni Sardegna su dati ENEA, MISE

Se si considera che in Sardegna il rinnovo edilizio residenziale veicolato dagli incentivi tradizionali, pari a circa 430 mln di euro all'anno in media nell'ultimo quadriennio, rappresenta il 50% del totale dei lavori di ristrutturazione residenziale, con l'impatto aggiuntivo trainato dal superbonus dovrebbe superare in maniera importante tale soglia.

La spesa aggiuntiva potrebbe aggirarsi intorno ai 100 milioni di euro l'anno, in base agli importi medi da progetto dei lavori asseverati nei primi mesi dell'anno.

È quanto dichiarano Francesco Porcu e Daniele Palmas, rispettivamente segretario regionale Cna e vicepresidente di Cna Costruzioni, nel presentare a Cagliari il rapporto sullo stato delle costruzioni in Sardegna.

L'analisi Cna

Prioritario – dichiarano Porcu e Palmas – accompagnare e sostenere la fase espansiva del mercato. Sulle previsionali e significative stime di crescita dell'anno in corso giocano alcuni fattori di criticità: la capacità del sistema dell'offerta di rispondere alla crescente domanda; la tenuta del sistema dei prezzi; la capacità della P.A. ai diversi livelli di far fronte ai volumi crescenti delle risorse che si riverseranno sull'intero sistema delle costruzioni in ordine ai tempi di decisione e di attivazione delle misure da mettere in campo per velocizzare l'iter di realizzazione degli investimenti, e certamente l'effettivo superamento della crisi pandemica.

Di non poca rilevanza in Sardegna per rafforzare il consolidamento della ripresa del settore la necessità che con urgenza si ponga ordine al caos normativo generato dall'approvazione del recente piano casa e si apra un serio dibattito su una legge di governo del territorio che sappia offrire un giusto, chiaro e ordinato riferimento agli investitori pubblici e privati.

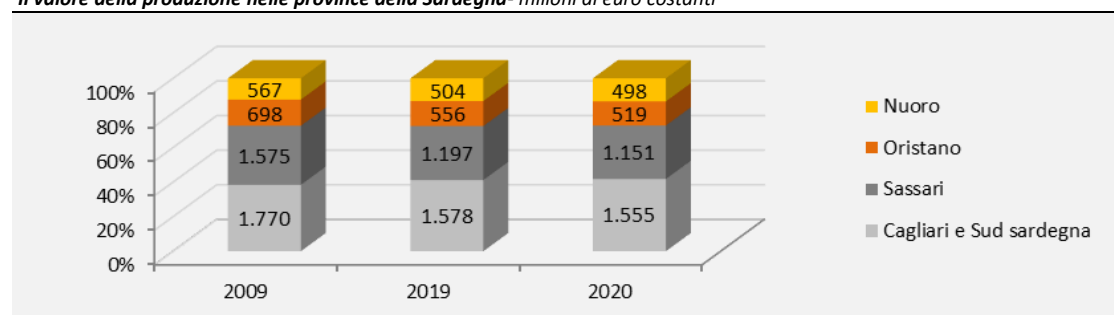
Tutti fattori e incognite – concludono Porcu e Palmas – dai quali dipende la dinamica del settore per l'anno in corso e nell'imminente futuro.

I mercati provinciali

L'analisi delle dinamiche provinciali viene confermata in questa edizione del rapporto in maniera coerente con la nuova riorganizzazione territoriale, aggregando Cagliari e Sud Sardegna. Nel 2020 si contraggono tutti gli ambiti territoriali (Oristano si segnala per la contrazione più marcata -6,6%, segue Sassari -3,8%, Cagliari e Sud Sardegna -1,5% e Nuoro 1,2%% contengono la flessione). Le previsioni del 2021 vedono Cagliari e Sud Sardegna crescere significativamente + 8% seguita da Sassari + 6,5%, Nuoro a +5,6%, Oristano si conferma il mercato meno reattivo +2,9%;

Guardando alle varie quote di mercato Cagliari e Sud Sardegna con un valore della produzione pari a 1,6 mld. Nel 2020, assorbono il 42% della produzione generale, Sassari con 1,1 mld. Rappresenta il 32% del totale;

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

Il 2020 interrompe il processo di crescita della produzione edilizia del triennio 2017/2019, + 38% sul 2016, che aveva solo consentito un recupero molto parziale del gap accumulato rispetto agli anni di massima espansione, quando le volumetrie edilizie ultimate superavano i 10 mln. di metri cubi. Nel 2020 si stima una brusca interruzione del trend espansivo, con una nuova riduzione delle volumetrie ultimate pari complessivamente al - 8,4%.

La produzione residenziale

L'emergenza sanitaria, con il blocco dei cantieri ha impattato sul settore interrompendo la crescita del triennio precedente, determinando una riduzione dell'attività quantificata in un - 5,6%.

La capacità produttiva regionale si attesta su poco più di un milione di mc ultimati; rispetto al 2006 quando venivano ultimate più di 15mila abitazioni per volumetrie pari a 4,5 mln di metri cubi. Rispetto a tali livelli, oggi il mercato è inferiore in termini di volumetrie totale del 77%.

Tabella 3 - Produzione edilizia in Sardegna- volumi ultimati

VALORI ASSOLUTI ('000 MC)										
	2006	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Volumi ultimati	4.498	1.645	1.695	1.243	1.032	983	1.021	1.072	1.081	1.021
VARIAZIONI %										
	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019	2020/ 2006
Volumi ultimati	-20,1%	3,0%	-26,7%	-17,0%	-4,7%	3,8%	5,0%	0,8%	-5,6%	-77,3%

Fonte: elaborazione e stime CNA Costruzioni Sardegna/SI

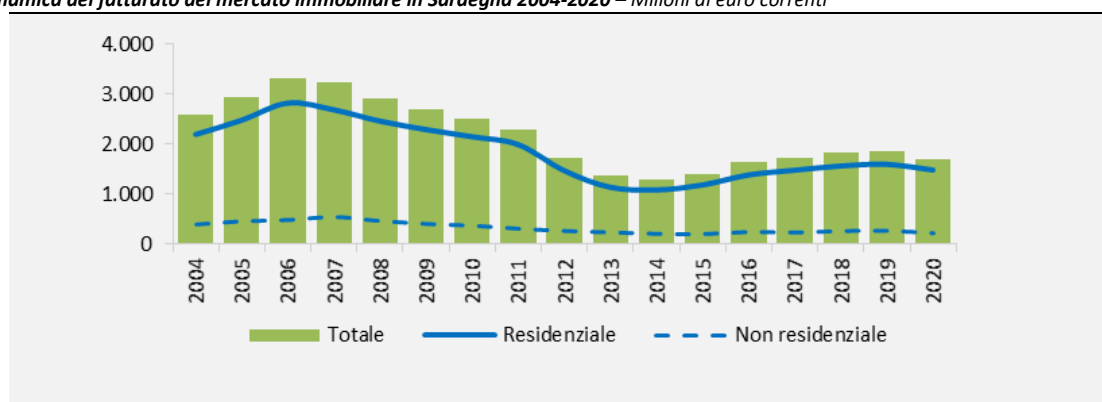
La produzione non residenziale

Anche la produzione residenziale ha subito gli effetti della pandemia con un calo stimato di circa l'11%. Nel 2020 l'impatto del blocco dell'attività nei cantieri ha prodotto effetti rilevanti in gran parte dei territori con tassi negativi più importanti a Nuoro ed Oristano (riduzione superiore al 30%, e a Cagliari -20%). L'unica eccezione è rappresentata dal mercato sassarese che vede crescere le volumetrie del 7,5%, come suggeriscono crescite esponenziali delle concessioni rilasciate negli ultimi anni.

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. Il 2020 interrompe la ripresa del quadriennio precedente con una brusca contrazione che ha riguardato il segmento non residenziale -20% a fronte di un -7% stimato per quello abitativo.

Grafico 3 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Sardegna 2004-2020 – Milioni di euro correnti



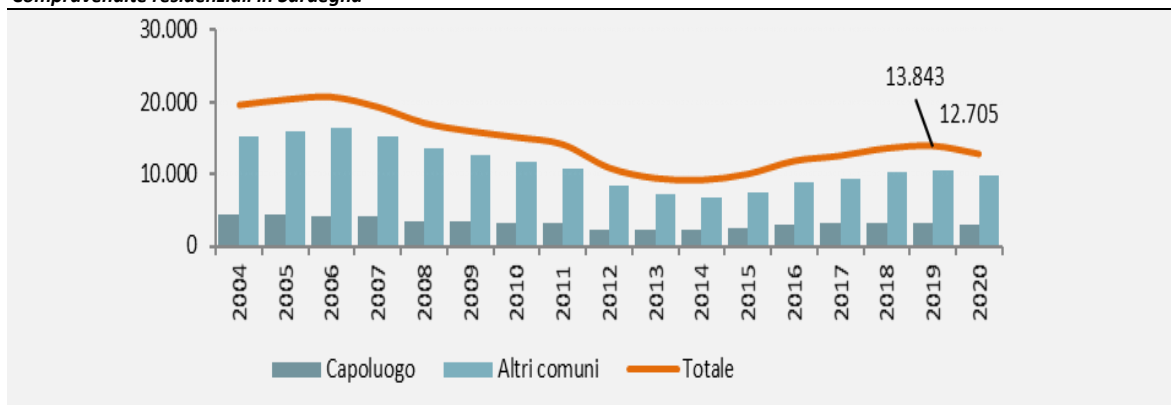
Fonte: stima CNA Costruzioni Sardegna su fonti varie

Le compravendite residenziali

Nel 2018 il mercato immobiliare in Sardegna si è attestato su 12.705 compravendite di abitazioni, che corrispondono ad una flessione dell'8% rispetto al 2019.

Nel 2020 i comuni capoluogo hanno registrato una flessione dell'8,5%, leggermente superiore a quella osservata negli altri territori. Senza considerare il picco espansivo degli anni 2002/2007, quando le abitazioni oggetto di compravendita in regione erano oltre 20.000, oggi il mercato è inferiore al 22% rispetto ai primi anni 2000, quando si attestavano su circa 16.000.

Grafico 4 - Compravendite residenziali in Sardegna

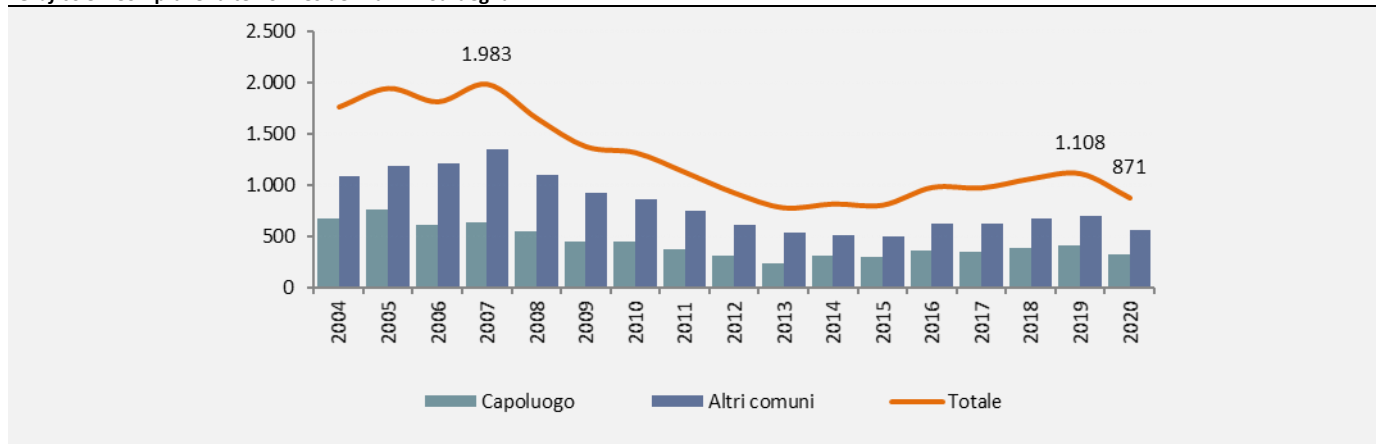


Fonte: elaborazione CNA Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Le compravendite non residenziali

Nel 2020 la flessione del mercato immobiliare è ben più importante rispetto a quella registrata nel segmento abitativo: le compravendite censite in regione per immobili destinati ad attività commerciali, produttive e per uffici ammontano a 871, pari a una riduzione del 21% rispetto al 2019. La dinamica dell'ultimo anno interrompe la fase di ripresa avviata dal 2016. Il gap da recuperare con il dato del 2020 rispetto alle quasi 2000 compravendite del 2007 è del 50% nei capoluoghi e del 59% nelle altre città.

Grafico 5 - Compravendite non residenziali¹ in Sardegna



Fonte: elaborazione CNA Costruzioni Sardegna su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Il primo mercato regionale è quello commerciale, 538 transazioni nel 2020 di negozi, centri commerciali, pari al 62%. secondo mercato quello degli uffici con 199 transazioni pari al 23% del totale. 134 le transazioni per il settore produttivo che assorbe il 15% del mercato.

Mercato del credito

Dal mercato del credito arrivano indicazioni contrastanti nel generale scenario condizionato dagli effetti della 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% sul 2019 che mantiene l'offerta di credito all'acquisto sui livelli raggiunti nel triennio 2016/2018. Di questi 928 milioni sono stati erogati a beneficio dell'acquisto immobiliare del segmento residenziale, 59 mln per il non residenziale.

A livello territoriale la crescita delle erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni nel 2020 riguarda soprattutto la provincia di Cagliari e del Sud Sardegna (+6,5%) e Oristano (+5,8%), su scala più contenuta Nuoro (+2,3%), dato negativo a Sassari (-3,2%).

Segnali positivi arrivano invece dal mercato del credito all'investimento edilizio nel 2020 che delineano un settore abitativo e infrastrutturale in fase di consolidamento espansivo che riguarda anche il settore non residenziale.

Le erogazioni di finanziamenti per la costruzione di abitazioni nel 2020 hanno raggiunto i 265 milioni, il 22,5% in più rispetto al 2019. Rispetto al 2007 il gap da recuperare è nell'ordine del 67%.

Dinamica positiva anche per il settore non residenziale che vede le erogazioni all'investimento crescere del 14% sul 2019; il gap da recuperare è del 65% sul 2007.

Le 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 mld, pari a una riduzione dell'8% del numero e a un

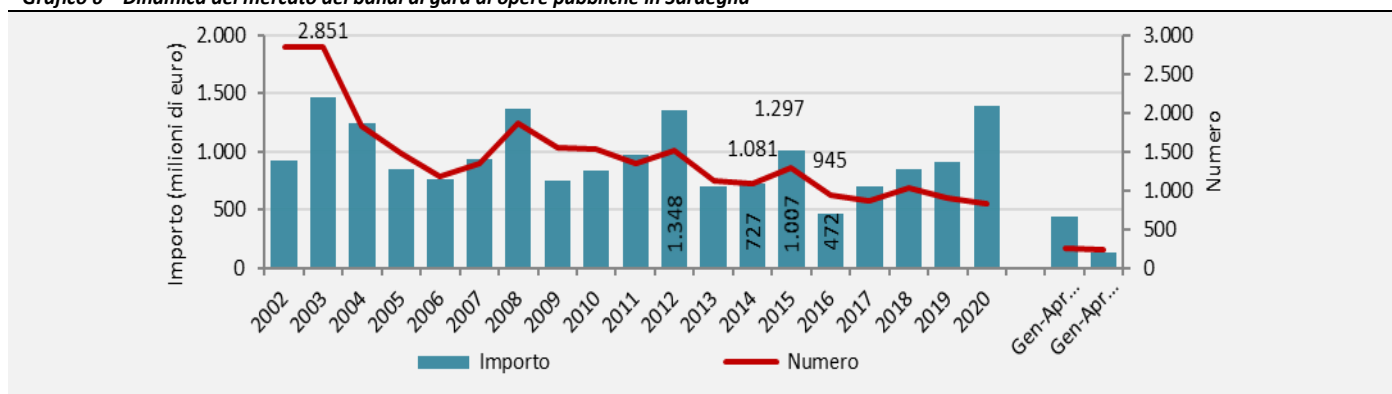
¹ Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, capannoni e industrie, istituti di credito e alberghi

incremento del 50% della spesa. Significativa la crescita nell'ultimo trimestre dell'anno con 325 gare promosse e un valore di gara di 516 mln. di euro.

Il carattere determinante del mercato nel corso del 2020 è la concentrazione della spesa in capo ad alcuni soggetti con ANAS, Abbanoa e Ferrovie con importanti progetti di manutenzione e infrastrutturazione mandati in gara. A questa concentrazione delle risorse corrisponde una riduzione della domanda dei municipi e delle aziende speciali.

Nei primi quattro mesi del 2021 si è assistito ad un momentaneo raffreddamento del mercato che ha proposto una dinamica negativa: con 239 gare pubblicate -7% rispetto al corrispondente periodo del 2020 e con una contrazione assai più rilevante della spesa - 70%. Crescono nel primo trimestre i lavori di importo medio-piccolo tra 15omila euro ed un milione a fronte di una contrazione dei tagli più grandi.

Grafico 6 – Dinamica del mercato dei bandi di gara di opere pubbliche in Sardegna



Fonte: elaborazione e dati CNA Costruzioni Sardegna

La dinamica dei mercati territoriali propone nel 2020 una riduzione nel numero per Oristano -24% e Sassari - 14,5%, con la sola Oristano che registra una contrazione nel valore -20% con gli altri mercati territoriali in territorio positivo trainati da Cagliari e Sud Sardegna + 60%.

Per quanto attiene al sistema di realizzazione dei lavori e alle modalità di affidamento degli stessi l'insieme dei mercati complessi (P.P.P, Concessione, Projet Financing ecc.) nel 2020 hanno rappresentato una quota di mercato pari al 39%. Nel primo trim. 2021 le gare d'appalto affidate con queste modalità hanno rappresentato il 54%del mercato in termini di valore, l'incidenza del P.P.P. il 27%, a significare l'evoluzione che vede premiare le imprese in grado di governare processi di affidamento dei lavori particolarmente complessi.

L'occupazione e le imprese

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% al 13,3% del 2020.

Dinamica che va interpretata alla luce degli effetti della crisi sanitaria che se da un lato ha limitato le iniziative di ricerca del lavoro dall'altro con il blocco dei licenziamenti ha congelato la situazione occupazionale. Il settore anche grazie al pieno raggiungimento della piena operatività delle politiche di incentivazione dell'attività di rinnovo edilizio (Superbonus) è riuscito nel 2020 ad attestarsi con una capacità occupazionale complessiva di 40mila occupati, circa 6.500 in più del 2019 (+19,4%);

A trainare questa nuova fase di crescita è l'occupazione indipendente, che nel 2020 ha segnato oltre 5mila unità in più, ma è cresciuta anche l'occupazione dipendente, che ha segnato un incremento del + 6%.

Le costruzioni hanno quindi giocato un importante ruolo anticiclico, attenuando i contraccolpi occupazionali della crisi sanitaria, che nel resto dell'economia ha determinato una perdita di 34mila posti di lavoro (-6,1%) contenendo il bilancio complessivo del 2020 ad una perdita netta di 27.000 occupati (-6,4%).

Nel corso del 2020 sono state autorizzate oltre 8,6 mln di cassa integrazione destinate al sostegno reddituale dei lavoratori delle costruzioni ed installazione impianti, che nel triennio precedente 2017/2019 si erano attestati a 628mila ore autorizzate.

Sul fronte delle imprese il dato sulla nati-mortalità segnala una nuova tendenza alla crescita per le imprese del settore.

In particolare nel 2020 si evidenzia una riduzione delle iscrizioni di nuove imprese di costruzioni pari al -16,9%, ma il numero di cancellazioni si riduce in maniera ancora più marcata -37%, definendo un bilancio in netta crescita +221 imprese attive in più +1,1%, incremento superiore agli altri settori.

Crescita che coinvolge solo marginalmente le imprese artigiane, solo 59 unità in più +0,5% rispetto al +2,3% registrato dalle imprese non artigiane. Siamo di fronte ad un processo evolutivo del sistema dell'offerta che avvantaggia e favorisce le società di capitali, le imprese più strutturate e dal profilo specialistico più elevato in grado di offrire servizi integrati e complementari necessari per facilitare l'accesso ai contributi governativi.