

Lunedì 29 Dicembre 2025
Notizie mercati esteri [1]

Il settore delle costruzioni in Sudafrica

In Sudafrica, il settore delle costruzioni rappresenta una componente strategica dell'economia nazionale. Recenti dati post pandemia ci dicono che nel 2022 impiegava il 5,3% della forza lavoro formale e il 7,8% di quella informale. Nonostante ciò, negli ultimi anni ha vissuto un periodo di declino strutturale: dal 2016 al 2021, il valore aggiunto lordo è calato in media del 5% all'anno, risentendo della debolezza economica generale, della domanda interna ridotta e degli investimenti stagnanti.

Nonostante ciò, è importante sottolineare che il mercato sudafricano delle costruzioni mostra segnali di trasformazione in settori specifici come prefabbricati, edilizia sostenibile e digitalizzazione, che possono offrire opportunità strategiche per aziende italiane.

Andamento recente e previsioni

Global Data prevede che, in Sudafrica, l'industria delle costruzioni si contrarrà dello 0,5% in termini reali nel 2025, a causa dell'aumento dei costi di costruzione e del calo degli investimenti privati, uniti al perdurante indebolimento del settore delle costruzioni residenziali. Nonostante ciò, il comparto dovrebbe invece registrare una crescita annua del 3,5% tra il 2026 e il 2029, sostenuta dagli stanziamenti previsti nel Bilancio per l'anno fiscale 2025-26 (aprile 2025 – marzo 2026), in cui il governo prevede di spendere 2,6 trilioni di rand (137,7 miliardi di dollari) nell'anno finanziario in corso. Inoltre, il piano del governo di aumentare la quota delle energie rinnovabili nel mix energetico totale dal 22% del 2024 al 42% entro il 2030 sosterrà la crescita del settore per il resto del periodo di previsione. Nel giugno 2025, il governo (attraverso il Department of Electricity and Energy e il National Treasury) ha annunciato l'intenzione di procedere con il programma Independent Transmission Projects (ITP) per modernizzare ed espandere la rete elettrica nazionale. Il programma mira ad affrontare i vincoli di trasmissione e a sostenere la crescita economica, sviluppando oltre 14.000 km di nuove linee elettriche e 53 GW di capacità di generazione nei prossimi dieci anni . Anche l'Afrimat Construction Index ha segnato segnali positivi, raggiungendo a settembre 2023 il livello più alto dei sette anni precedenti e riflettendo un miglioramento dell'attività. Nonostante ciò, però, conferma che il settore delle costruzioni in Sudafrica ha iniziato a mostrare segni di rallentamento all'inizio del 2025 a causa di fattori climatici, macroeconomici e infrastrutturali.

Segmenti in crescita e opportunità strategiche

- **Prefabbricati e modulari**: Il mercato degli edifici prefabbricati in Sudafrica è in espansione, con previsioni di crescita tra il 2025 e il 2030 spinte dalla domanda di soluzioni rapide e a basso costo per edilizia residenziale e commerciale. I materiali più richiesti includono calcestruzzo, metallo e vetro, con applicazioni in edifici modulari, sistemi a pannelli e componenti prefabbricati.
- **Edilizia sostenibile**: L'aumento della quota di energie rinnovabili nel mix energetico nazionale e i progetti come l'Independent Transmission Projects (ITP) stanno generando domanda per edifici a basso impatto ambientale, materiali riciclati, tecnologie di efficienza energetica e infrastrutture verdi. Le aziende italiane con competenze in bioedilizia, impianti fotovoltaici e soluzioni smart building possono inserirsi in questo trend.
- **Digitalizzazione e BIM**: L'adozione di tecnologie come il Building Information Modeling (BIM), la gestione digitale dei cantieri e la sensoristica per il monitoraggio strutturale è ancora limitata ma in crescita. Le imprese italiane con soluzioni software o know-how tecnico possono offrire consulenza e strumenti per migliorare la produttività e la trasparenza.

Principali criticità strutturali

1.Carenza di competenze tecniche e manodopera qualificata. Il settore soffre una grave mancanza di artigiani qualificati (falegnami, idraulici, muratori), anche frutto della chiusura, dal 2001, di numerosi istituti tecnici e scuole professionali. Molta della forza lavoro attuale è composta da personale senza formazione adeguata, con conseguenze su produttività, qualità e tempi di realizzazione.

2.Corruzione e "mafie delle costruzioni". Gruppi criminali si infiltrano nei progetti pubblici, sfruttando la norma del 2017 che impone di assumere localmente il 30% della manodopera, imponendosi come intermediari e bloccando numerosi cantieri. Le gare d'appalto sono spesso soggette a ritardi, inefficienze e favoritismi, riducendo trasparenza e competitività.

3. Investimenti pubblici insufficienti. Il calo degli investimenti in manutenzione e nuove infrastrutture ha contribuito al degrado delle reti logistiche ed energetiche.

4. Materiali e costi in aumento: Il settore sta affrontando carenze di materiali (acciaio, alluminio, pannelli solari, componenti elettrici) e forti rincari a causa di fattori globali, come le tariffe statunitensi e la riallocazione dei flussi commerciali internazionali. Le fluttuazioni valutarie, inoltre, aggravano il costo delle importazioni, incidendo su budget e tempi di consegna sia per progetti pubblici sia privati.

Impatto complessivo, dinamiche economiche e PIL del settore

Negli ultimi otto anni, il settore delle costruzioni in Sudafrica ha registrato una contrazione significativa, con una riduzione del 33,7% del suo contributo al PIL. Questo declino è stato aggravato dalla crisi del comparto minerario, che ha ridotto la domanda di nuove infrastrutture, e dalla crisi finanziaria che ha colpito alcuni dei principali gruppi storici del settore, portando a ridimensionamenti e, in alcuni casi, a liquidazioni.

Guardando al futuro, la ripresa del settore dipenderà dalla capacità di affrontare alcune sfide strutturali fondamentali:

- **Rilanciare gli investimenti pubblici** in infrastrutture strategiche, anche attraverso programmi come l'Independent Transmission Projects (ITP) e il piano triennale da 2,6 trilioni di rand previsto nel bilancio 2025-26;
- **Riformare il sistema di formazione tecnica**, per colmare il gap di competenze e ricostruire una forza lavoro qualificata, oggi carente a causa della chiusura di istituti tecnici e professionali;
- **Contrastare la corruzione e le infiltrazioni criminali** nei progetti pubblici, che ostacolano la trasparenza e rallentano l'esecuzione dei lavori;
- **Adottare strategie di approvvigionamento flessibili**, capaci di mitigare l'impatto della volatilità dei prezzi e della scarsità di materiali, aggravata dalle fluttuazioni valutarie e dalle tensioni commerciali globali.

Nonostante le difficoltà, le previsioni per il periodo 2026–2029 indicano una crescita media annua del 3,5%, sostenuta da investimenti pubblici, transizione energetica e progetti infrastrutturali. Se accompagnata da riforme strutturali efficaci, questa dinamica potrebbe segnare l'inizio di un recupero solido e duraturo per l'intero comparto.

Per quanto riguarda i dati del PIL:

- Il PIL proveniente dal settore delle costruzioni è sceso a *99.569 milioni di ZAR* nel secondo trimestre del 2025, confermando un trend di contrazione rispetto al primo trimestre.
- Tuttavia, le previsioni indicano un possibile rimbalzo a *104.543 milioni di ZAR* entro fine anno, sostenuto da investimenti pubblici e progetti infrastrutturali strategici

Diffusione geografica

Le attività di costruzione edile e ingegneria civile si concentrano prevalentemente nel Gauteng (26%), nel Western Cape (21%) e nel KwaZulu-Natal (15%). Il Gauteng ospita due terzi delle principali imprese di ingegneria civile e costruzioni del Sudafrica, mentre un ulteriore 13% ha sede nel Western Cape. Sempre il Gauteng detiene il numero più alto di imprese edili registrate nel Paese.
Oltre alle province già citate (Gauteng, Western Cape, KwaZulu-Natal), le città di *Johannesburg, Città del Capo e Durban* sono i principali hub per l'edilizia prefabbricata e commerciale. Le aziende italiane possono valutare partnership locali o aperture di sedi operative in queste aree per facilitare la logistica e l'accesso ai progetti.

Mercato immobiliare e costruzioni residenziali in Sudafrica

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare residenziale sudafricano ha mostrato una crescita molto modesta. Ad aprile 2025, l'indice dei prezzi delle abitazioni ha registrato un aumento annuo del 2,2%, il più alto dall'aprile 2023, ma ancora ben lontano dalla media del 5% registrata tra il 2012 e il 2022.

Il mercato residenziale sudafricano sta mostrando segnali di polarizzazione: mentre il segmento medio-basso è in difficoltà, quello di fascia alta si espande con nuovi modelli di sviluppo e investimenti esteri, aprendo spazi per soluzioni italiane di design, sicurezza e sostenibilità.

Se si considera l'inflazione, i prezzi reali sono addirittura leggermente calati (-0,59%); questo trend negativo prosegue dal maggio 2021. La domanda resta debole: i volumi di compravendita sono ancora circa il 16% sotto i livelli pre-pandemia e i tempi medi di vendita si sono allungati a oltre 12 settimane, rispetto alle meno di 10 del 2022. Questo rallentamento è dovuto a fattori come l'alto tasso di disoccupazione, la fragilità finanziaria delle famiglie e un mercato dei mutui poco sviluppato. Dal 2022 al 2024, i prezzi nominali sono aumentati complessivamente di appena il 5,6%, ma in termini reali sono scesi del 7,4%. Anche l'attività edilizia residenziale resta in difficoltà: nel 2024 il numero di nuovi piani approvati è diminuito dell'11,7% e le abitazioni completate sono crollate del 22,9%. Il calo è proseguito anche nel primo trimestre del 2025, con forti riduzioni soprattutto nel segmento di appartamenti e townhouse. In sostanza, una combinazione di bassa crescita economica, alti tassi di disoccupazione e fragilità finanziaria continua a pesare sul mercato immobiliare e sulle prospettive di ripresa del settore edilizio residenziale . Nel secondo trimestre del 2025, infatti, la fiducia nel settore edilizio sudafricano è peggiorata sensibilmente: l'indice FNB/BER è sceso a 3612, con quasi due terzi degli operatori insoddisfatti delle condizioni di mercato. Il settore residenziale si riconferma il principale responsabile di questa negatività: l'attività e la redditività sono in discesa e, secondo i dati ufficiali, la spesa reale per edifici residenziali è crollata dell'8,4% rispetto all'anno precedente.

Mercato immobiliare residenziale di lusso

Negli ultimi dieci anni, la popolazione di milionari in Sudafrica è calata del 20%, ma il Paese resta il principale polo di attrazione per gli individui ad alto patrimonio netto dell'intero continente, secondo l'Africa Wealth Report di Henley & Partners. Il settore immobiliare residenziale di fascia alta, in particolare quello dei complessi residenziali recintati e di lusso, è il segmento in più rapida crescita. Secondo Lightstone, questi sviluppi ospitano oggi quasi 490.000 abitazioni, un numero quadruplicato rispetto al 2003. La crescita è sostenuta da fattori strutturali: il livello elevato di criminalità (con un impatto stimato dalla Banca Mondiale in 40 miliardi di dollari l'anno, pari al 10% del PIL) e oltre un decennio di interruzioni ricorrenti nella fornitura di elettricità e acqua. Questi contesti spingono sviluppatori e residenti a preferire soluzioni "chiavi in mano" all'interno di comunità sicure, con infrastrutture e servizi completi e sistemi autonomi di approvvigionamento. Progetti come Steyn City (Johannesburg) e Val de Vie (Città del Capo) sono esempi emblematici. Dopo la pandemia e con l'espansione del lavoro da remoto, queste residenze hanno attirato anche acquirenti internazionali di alto profilo: ad esempio, il 40% degli acquisti a Val de Vie proviene dall'estero, due terzi da sudafricani di ritorno e il resto principalmente da europei.

Tendenze emergenti nel mercato residenziale

- **Crescita degli affitti a lungo termine in complessi di lusso**: Secondo Mordor Intelligence, il modello di business degli affitti sta guadagnando terreno nei gated estates di fascia alta, con formule flessibili per professionisti espatriati, nomadi digitali e famiglie benestanti. Questo spinge la domanda di unità arredate, impianti domotici e servizi integrati, dove fornitori italiani possono offrire soluzioni chiavi in mano.
- **Espansione delle smart communities**: I nuovi sviluppi residenziali di lusso stanno integrando sistemi di sicurezza avanzati, gestione energetica intelligente, reti idriche autonome e spazi condivisi digitalizzati. Le aziende italiane attive in domotica, sensoristica, illuminazione intelligente e arredo urbano possono inserirsi come partner tecnologici.
- **Domanda di materiali sostenibili e certificati**: Cresce l'interesse per materiali a basso impatto ambientale, come legno certificato FSC, vernici ecologiche, isolanti naturali e soluzioni per il risparmio energetico. I developer puntano su standard LEED e EDGE per attrarre investitori internazionali e ottenere incentivi fiscali.

Costruzioni non-residenziali

Il settore non-residenziale (uffici e spazi industriali e commerciali) sta mostrando maggiore resilienza e sta crescendo più del residenziale, grazie a una domanda in ripresa dopo anni di stagnazione.

Difatti, settore non-residenziale sudafricano mostra una forte polarizzazione: mentre gli uffici tradizionali faticano, il comparto commerciale e logistico sta trainando la ripresa, con investimenti in spazi multifunzionali, retail e magazzini intelligenti.

Ci sono segnali positivi nella fase iniziale della filiera: la fiducia di architetti e quantity surveyors è in aumento, sostenuta da più progetti non-residenziali in avvio. Sul fronte della distribuzione, i rivenditori di ferramenta hanno manifestato un crollo di fiducia a causa di margini in calo, mentre i produttori sudafricani di materiali hanno visto un leggero aumento della fiducia, nonostante vendite interne ed estere in calo. Si prevede una maggiore occupazione di spazi per uffici e una crescita degli affitti, sostenuta persino dalla riapertura di nuove costruzioni in alcune aree. Un elemento chiave per il settore è la maggiore chiarezza sul cambiamento del mondo del lavoro. Molte aziende hanno ormai consolidato politiche di lavoro ibrido più chiare: questo riduce l'incertezza, consente decisioni immobiliari più sicure e sostiene una domanda di spazi meglio definita. L'azienda prevede inoltre un'evoluzione trasformativa degli uffici: più spazi personalizzabili e un aumento delle dotazioni come palestre, caffetterie e centri conferenze, favorendo lo sviluppo di complessi multifunzionali. Il design salutistico, con elementi naturali e sistemi avanzati di qualità dell'aria sarà sempre più centrale, grazie al sempre maggiore riconoscimento del legame tra benessere dei dipendenti e performance aziendale.

Uffici: polarizzazione e nuove strategie

Città del Capo guida il mercato: Nel 2024 ha registrato il tasso di sfitto più basso degli ultimi 15 anni, con una domanda sostenuta da aziende tech, servizi finanziari e studi professionali. Gli affitti sono aumentati del 6,2% su base annua. Johannesburg e Durban risultano invece essere in difficoltà: gli spazi per uffici in queste città hanno visto un calo del 5,9% nella domanda nel primo semestre 2025, con una riduzione dei canoni medi e una maggiore disponibilità di spazi vuoti.

Per quanto concerne gli spazi flessibili, i coworking risultano in espansione: La domanda di uffici flessibili e coworking è cresciuta del 12% nel 2025, soprattutto da parte di PMI e startup. Questo trend favorisce la costruzione di ambienti modulari e facilmente riconfigurabili, con opportunità per fornitori di arredi e soluzioni tecniche flessibili.

Settore commerciale e retail

I negozi e centri commerciali hanno registrato una crescita dell'8,1% nel 2025, trainata da un ritorno degli investimenti nel retail fisico e da nuove aperture in aree urbane e periurbane.

Inoltre, progetti multifunzionali che combinano spazi commerciali, residenziali e ricreativi stanno guadagnando terreno. Questi richiedono soluzioni integrate per impiantistica, illuminazione, pavimentazioni e gestione energetica.

Logistica e spazi industriali

L'e-commerce e la ristrutturazione delle catene di fornitura stanno spingendo la costruzione di magazzini automatizzati e centri di distribuzione. Le aree più attive sono Gauteng e KwaZulu-Natal. Inoltre, il governo ha stanziato fondi per migliorare le reti di trasporto e facilitare l'accesso ai poli industriali, favorendo la costruzione di nuovi hub logistici.

Interesse internazionale e investimenti esteri

- Il Sudafrica continua ad attrarre investitori immobiliari da Europa, Medio Oriente e Asia, soprattutto per progetti residenziali di lusso in aree turistiche e urbane. I buyer esteri cercano design europeo, materiali di alta gamma e affidabilità costruttiva, aprendo spazi per esportatori italiani di ceramiche, arredi, serramenti e tecnologie edilizie.
- Le città più attrattive per investimenti immobiliari residenziali restano Città del Capo, Johannesburg, Durban e Ballito, con progetti in espansione anche a Stellenbosch e George.

FONTI

https://www.in2assets.co.za/blog/2025-commercial-property-predictions-south-africa [2]

https://www.mordorintelligence.it/industry-reports/commercial-real-estate-market-in-south-africa [3]

https://quifinanza.it/mercato-immobiliare/immobili-impresa-negozi-uffici-2025/920669/ [4]

https://it.tradingeconomics.com/south-africa/building-permits/news/4 [5]

https://eulerpool.com/it/macro/sudafrica/indice-immobiliare [6]

https://www.mordorintelligence.it/industry-reports/residential-real-estate-market-in-south-africa [7]

https://www.mordorintelligence.it/industry-reports/residential-real-estate-market-in-south-africa [7]

https://www.ceramicworldweb.com/it/node/11932 [8]

https://www.mordorintelligence.it/industry-reports/south-africa-prefabricated-buildings-industry [9]

https://it.tradingeconomics.com/south-africa/gdp-from-construction [10]

https://www.thedtic.gov.za/wp-content/uploads/Construction-Opinion-Piece.pdf [11]

https://www.globaldata.com/store/report/south-africa-construction-market-analysis/ [12]

https://www.up.ac.za/graduate-school-of-technology-management/news/post_3232518-the-construction-industry-in-south-africa-caution-and-optimism [13]

https://www.dailymaverick.co.za/opinionista/2025-08-11-the-crash-of-sas-building-industry-and-the-case-for-technical-colleges/ [14]

https://iol.co.za/business/property/2025-06-02-navigating-material-shortages-and-price-hikes-challenges-for-south-africas-construction-industry/ [15]

https://intergest.co.za/investment-trends-in-south-africas-construction-market/ [16]

https://www.globalpropertyguide.com/africa/south-africa/price-history [17]

https://www.henleyglobal.com/publications/africa-wealth-report-2024 [18]

https://www.broll.com/media-centre/latest-news/2025-a-pivotal-year-for-south-africas-office-real-estate-dynamics [19]

(Contributo editoriale a cura della Camera di Commercio Italo-Sudafricana **[20]**)
Ultima modifica: Lunedì 29 Dicembre 2025

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Edilizia [21]

Source URL: https://www.assocamerestero.it/notizie/settore-delle-costruzioni-sudafrica

Collegamenti
[1] https://www.assocamerestero.it/notizie/%3Ffield_notizia_categoria_tid%3D1122
[2] https://www.in2assets.co.za/blog/2025-commercial-property-predictions-south-africa
[3] https://www.mordorintelligence.it/industry-reports/commercial-real-estate-market-in-south-africa
[4] https://quifinanza.it/mercato-immobiliare/immobili-impresa-negozi-uffici-2025/920669/
[5] https://it.tradingeconomics.com/south-africa/building-permits/news/4
[6] https://eulerpool.com/it/macro/sudafrica/indice-immobiliare
[7] https://www.mordorintelligence.it/industry-reports/residential-real-estate-market-in-south-africa
[8] https://www.ceramicworldweb.com/it/node/11932
[9] https://www.mordorintelligence.it/industry-reports/south-africa-prefabricated-buildings-industry
[10] https://it.tradingeconomics.com/south-africa/gdp-from-construction
[11] https://www.thedtic.gov.za/wp-content/uploads/Construction-Opinion-Piece.pdf
[12] https://www.globaldata.com/store/report/south-africa-construction-market-analysis/
[13] https://www.up.ac.za/graduate-school-of-technology-management/news/post_3232518-the-construction-industry-in-south-africa-caution-and-optimism
[14] https://www.dailymaverick.co.za/opinionista/2025-08-11-the-crash-of-sas-building-industry-and-the-case-for-technical-colleges/
[15] https://iol.co.za/business/property/2025-06-02-navigating-material-shortages-and-price-hikes-challenges-for-south-africas-construction-industry/
[16] https://intergest.co.za/investment-trends-in-south-africas-construction-market/
[17] https://www.globalpropertyguide.com/africa/south-africa/price-history
[18] https://www.henleyglobal.com/publications/africa-wealth-report-2024
[19] https://www.broll.com/media-centre/latest-news/2025-a-pivotal-year-for-south-africas-office-real-estate-dynamics
[20] https://www.assocamerestero.it/ccie/camera-commercio-italo-sudafricana
[21] https://www.assocamerestero.it/ricerca-per-argomenti/%3Ftid%3D1211