



Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2025 e prospettive per il 2026 – 2027

Il 2025 segna la chiusura del ciclo espansivo post-pandemico: valore della produzione -2,0% (7,6 mld), investimenti -2,8%.

Residenziale in caduta (-16,7%): esaurito l'effetto Superbonus.

Opere pubbliche ancora in crescita (+12,0%), unico motore del settore.

Mercato immobiliare sorprendente: fatturato +10%, compravendite 18.820 (+6,2%).

Bandi opere pubbliche +36,4% nel 2025, dopo il crollo del 2024 (-48,6%).

PNRR: aggiudicato quasi il 90% del valore in gara; ma alle imprese sarde su 5,1 mld di lavori solo 176 mln (3%).

Occupazione: 48.000 addetti (+3,9%), record storico. Imprese: 20.546 (+0,4%).

2026: stabilizzazione debole (-0,4% produzione e - 0,8 gli investimenti). 2027: nuovo indebolimento previsto (-2,1% la produzione e - 2,9% gli investimenti).

Porcu e Zanda CNA: *“Serve una vera politica industriale regionale che qualifichi l'offerta, favorisca l'aggregazione tra imprese, investa in formazione e capitale umano”.*

L'ultimo aggiornamento dei principali indicatori rilevanti per il settore delle costruzioni regionali, aggiorna il quadro congiunturale del settore confermando nel 2025 il passaggio definitivo a una fase di contrazione, dopo il rallentamento già emerso nel 2024 e la chiusura del lungo ciclo espansivo 2021–2023.

La spinta eccezionale degli incentivi fiscali – in primo luogo il Superbonus – si è definitivamente esaurita. Il mercato si riassetta su livelli strutturalmente più bassi, con un ruolo crescente della componente pubblica e una domanda privata ancora poco reattiva.

Nel 2025 il volume d'affari è stimato in 7,6 mld. di euro, (- 0,4% sul 2024, con gli investimenti che calano del 2,8%) di cui 6,1 mld relativi ad investimenti e 1,5 mld destinati a manutenzione ordinaria. In negativo pesano la contrazione molto intensa del mercato residenziale (-16,7%), mentre le opere pubbliche pur in crescita (+12%) non riescono più da sole a compensare la flessione delle altre componenti.



Le previsioni 2026–2027: stabilizzazione debole, poi nuovo indebolimento

Le prime previsioni per il 2026 indicano una fase di sostanziale stabilizzazione su livelli più bassi: il valore della produzione è atteso ancora in lieve flessione (-0,4%), gli investimenti al -0,8%, con il comparto residenziale al -2,3% e le opere pubbliche su un profilo di quasi stazionarietà (+0,1%). Non si tratta di una ripresa, ma di un assestamento dopo anni straordinari.

Le primissime proiezioni per il 2027, necessariamente più caute, suggeriscono un nuovo indebolimento: investimenti -2,9%, valore della produzione -2,1%, opere pubbliche -5,1%. Quando si esaurirà anche la spinta infrastrutturale del PNRR, il settore rischierà una fase più diffusa di ridimensionamento strutturale.

Componente	2023	2024	2025*	2026*	2027**
TOTALE INVESTIMENTI	+7,3%	-0,5%	-2,8%	-0,8%	-2,9%
Edilizia residenziale	+4,1%	-14,3%	-16,7%	-2,3%	-2,4%
Non residenziale privato	+0,3%	-3,3%	+1,1%	+0,4%	+1,1%
Opere pubbliche	+18,4%	+25,1%	+12,0%	+0,1%	-5,1%
Nuovo	+6,2%	+29,1%	+6,7%	-1,4%	-3,5%
Rinnovo	+7,6%	-10,8%	-7,6%	-0,4%	-2,6%
VALORE DELLA PRODUZIONE	+6,1%	-0,2%	-2,0%	-0,4%	-2,1%

Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA – variazioni % su valori a prezzi costanti. *previsione **prima stima

L'analisi CNA

"Il 2025 chiude un ciclo straordinario – dichiarano Francesco Porcu e Mauro Zanda, rispettivamente Segretario Regionale CNA e Presidente della Federazione CNA Costruzioni Sardegna – quello del post-pandemia, alimentato da incentivi fiscali eccezionali e dalla prima ondata del PNRR. Ora il mercato torna alla dipendenza dai fondamentali: la domanda privata, che stenta a ripartire autonomamente, e le opere pubbliche, che restano il principale motore ma anch'esse si avviano verso una fase di progressivo rallentamento. Il biennio 2026–2027 sarà decisivo. Senza una vera politica industriale regionale – che qualifichi l'offerta, favorisca l'aggregazione tra imprese, investa in formazione e capitale umano, e garantisca alle imprese sarde un accesso reale agli appalti pubblici – il settore rischia di entrare in una fase strutturale di ridimensionamento, difficile da invertire."

I mercati provinciali

Nel 2025 la contrazione si diffonde su quasi tutto il territorio regionale. Cagliari e Sud Sardegna (47% della produzione, 3,4 mld) registrano una flessione del -1,5%. Sassari, secondo mercato regionale con 2,4 mld (32%), entra anch'essa in territorio negativo (-5,1%), segnalando una diffusione della contrazione anche nei poli più dinamici.



Resistono solo i territori minori: Nuoro mantiene una dinamica positiva (+1,1%, 1,0 mld), mentre Oristano registra ancora crescita (+2,2%, 721 mln), entrambe sostenute dalla prosecuzione degli investimenti in opere pubbliche.

Per il 2026 si prevede un ulteriore allineamento al ribasso: Cagliari -1,8%, Sassari +0,5%, Nuoro +1,7%, Oristano +0,7%. Il differenziale territoriale tende a ridursi non per un recupero delle aree maggiori, ma per l'esaurirsi della spinta infrastrutturale anche nelle aree minori.

Provincia	Val. ass. 2025 (mln €)	Var. % 2025	Var. % 2026*
Cagliari e Sud Sardegna	3.446	-1,5%	-1,8%
Sassari	2.431	-5,1%	+0,5%
Nuoro	1.023	+1,1%	+1,7%
Oristano	721	+2,2%	+0,7%
SARDEGNA	7.621	-2,0%	-0,4%

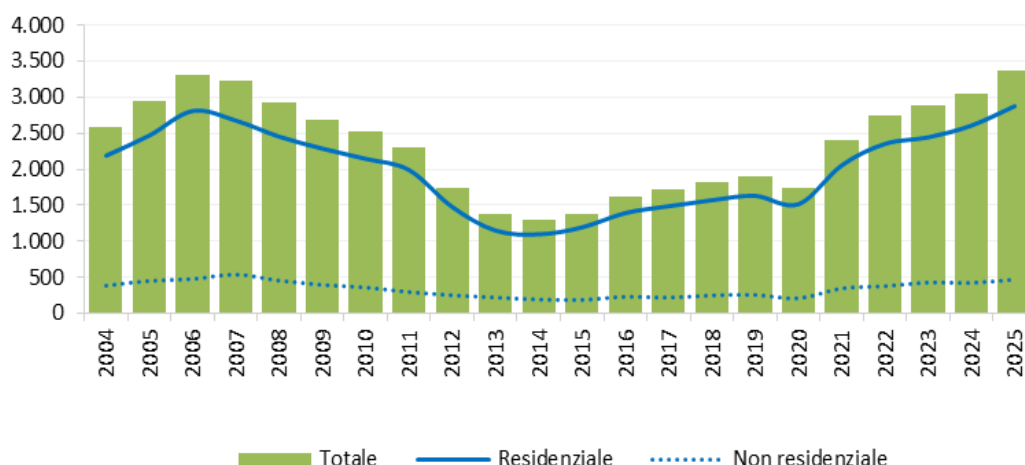
Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA. *previsione

Il valore del mercato immobiliare

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare in Sardegna nel 2025 è stimato in poco meno di 3,4 miliardi di euro, di cui l'86% proveniente dal settore residenziale e il 14% da transazioni su immobili non residenziali. Il risultato è sorprendente: dopo il progressivo rallentamento del 2023–2024 (crescita al +5%), nel 2025 il tasso di espansione supera il +10%, con un riallineamento tra i due ambiti di mercato (+10,3% residenziale, +11,0% non residenziale).

Il fatturato residenziale, attestato su 2,9 miliardi, ha ora superato i livelli del 2006 (+2,4%), mentre per il segmento non residenziale il divario rispetto al picco del 2007 resta ancora negativo (-12,7%).

Grafico 1 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Sardegna 2004-2025 – Milioni di euro correnti



Fonte: stima CNA COSTRUZIONI SARDEGNA su fonti varie

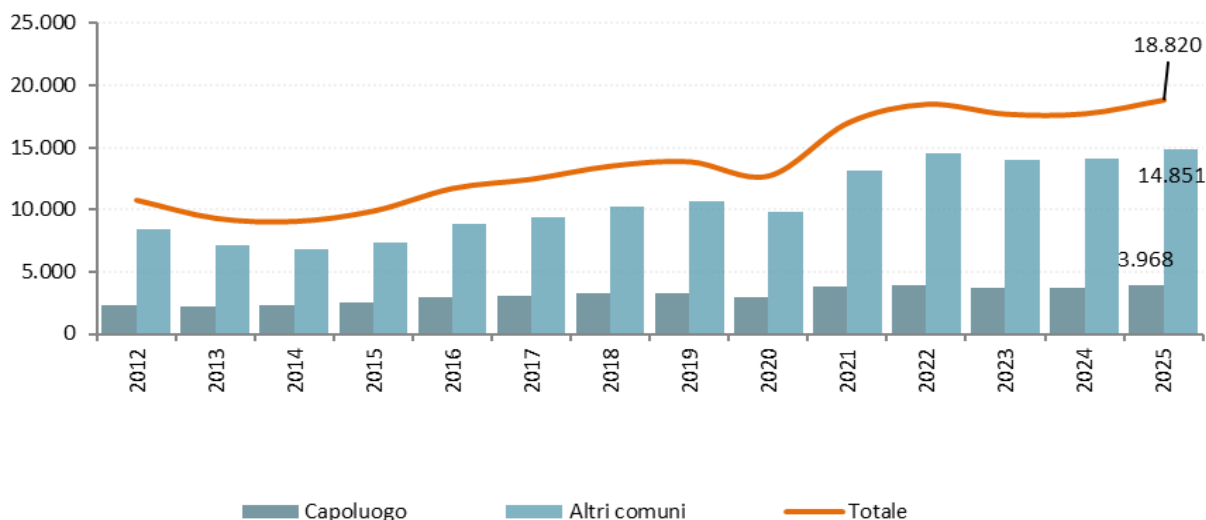


Le compravendite residenziali

Nel 2025 il mercato immobiliare residenziale in Sardegna totalizza 18.820 compravendite di abitazioni, in crescita del +6,2% rispetto al 2024, superando anche i livelli del 2022. Lo scarto rispetto al picco del 2006 si riduce al -8,8%.

I comuni capoluogo, che erano stati i più penalizzati nel biennio precedente, segnano una ripresa dell'8,5% (sfiorando quota 4.000 transazioni), mentre i comuni minori crescono del +5,6% (quasi 14.900 transazioni). A livello provinciale: Sassari +9%, Cagliari +7,4%, Nuoro +0,3% (stagnazione dopo un 2024 espansivo), Oristano -5,7% (unica area in calo).

Grafico 2 - Compravendite residenziali in Sardegna



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

Le compravendite non residenziali

Dopo la modesta flessione del 2024 (-1,4%), il mercato non residenziale torna su un sentiero espansivo nel 2025, con le transazioni in crescita del +3,6% (dati OMI). Crescono le compravendite di uffici e negozi, con segnali di ripresa anche nei capannoni industriali e produttivi. Il fatturato non residenziale raggiunge circa 475 milioni di euro.

Il mercato del credito

Nel 2025 si registra una netta ripresa delle erogazioni per l'acquisto di abitazioni: +35,8% rispetto al 2024, dopo il +5,1% dell'anno precedente. Il volume torna su livelli significativi, segnalando un ritorno di fiducia delle famiglie, anche in un contesto di tassi ancora selettivi.



Più articolato il quadro delle erogazioni per la costruzione: ancora debole per l'edilizia abitativa (+4,8%, dopo riduzioni consistenti nel biennio precedente), mentre il non residenziale registra un balzo del +28,8%, segnalando un parziale riavvio degli investimenti produttivi. Le erogazioni per acquisto di immobili non residenziali crescono del +2,9%.

Indicatore (var. % 2025/2024)	Sardegna	Italia
Erogazioni acquisto abitazioni	+35,8%	+33,8%
Erogazioni acquisto altri immobili	+2,9%	+16,6%
Erogazioni costruzione abitazioni	+4,8%	+11,7%
Erogazioni costruzione fabbricati non res.	+28,8%	+29,1%

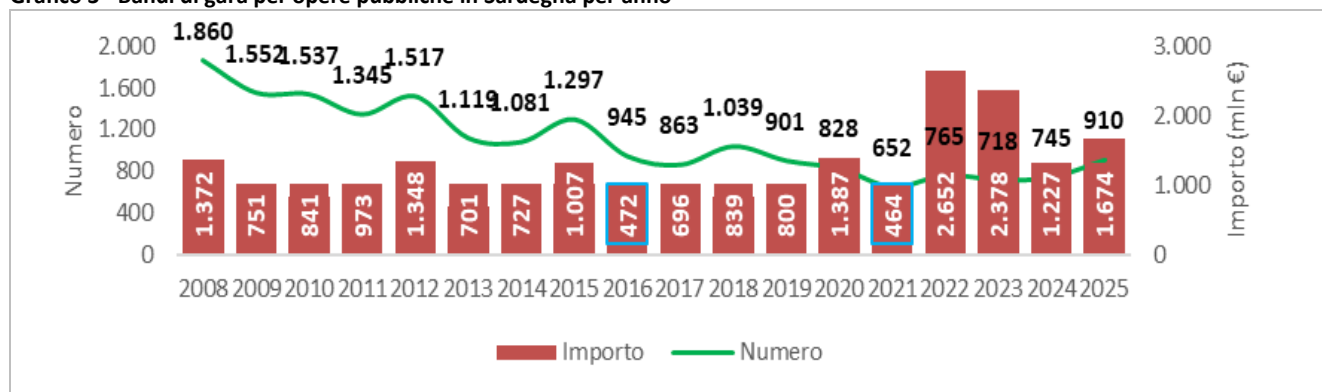
Fonte: Banca d'Italia – Elaborazione CNA COSTRUZIONI SARDEGNA. Dati gennaio-settembre 2025.

I bandi di gara delle opere pubbliche

Dopo il crollo del 2024 (-48,6% nell'importo bandito, sceso a 1,25 mld), i bandi per opere pubbliche in Sardegna mostrano nel 2025 un deciso recupero: +36,4% nell'importo, che torna verso i 1,7 miliardi. Il numero di gare cresce anch'esso in misura significativa.

Il rimbalzo del 2025 va letto nel contesto della straordinaria eccezionalità del 2023 (2,4 mld banditi) e del successivo crollo, legati alle tempistiche imposte dal PNRR. La dinamica conferma che le opere pubbliche, pur con oscillazioni marcate, restano il principale fattore di sostegno strutturale del settore.

Grafico 3 - Bandi di gara per opere pubbliche in Sardegna per anno



Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA

Il ruolo del PNRR in regione

Il PNRR ha avuto in Sardegna una portata economica particolarmente rilevante. Le gare PNRR-PNC promosse per lavori da realizzare in Sardegna, nel periodo 2021–2025, hanno raggiunto un valore complessivo superiore ai 5 miliardi di euro, con un tasso di aggiudicazione che sfiora il 90% del valore bandito.

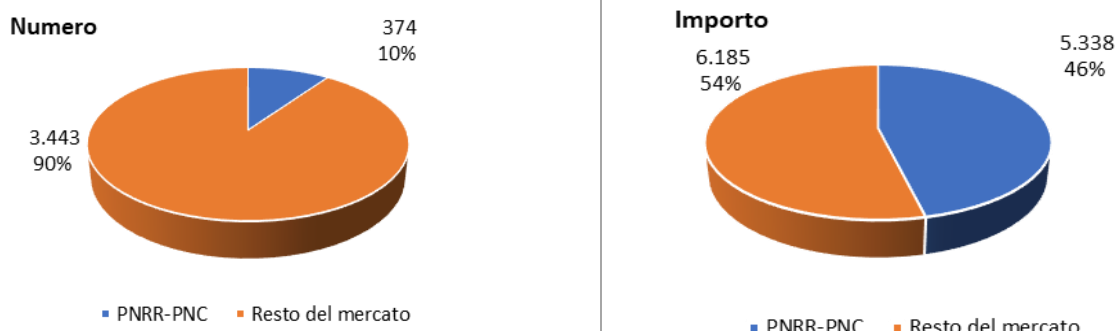
Il peso eccezionale è in larga parte spiegato da alcuni grandi interventi infrastrutturali energetici: il Tyrrhenian Link (1,7 mld), il SACOI 3 (895 mln), la dorsale Tyrrhenian Link Est (525 mln) e le reti a banda ultra larga



Infratel (356 mln). Senza queste opere di carattere multiregionale, il peso del PNRR sul mercato regionale risulterebbe sensibilmente più contenuto.

Il dato che preoccupa maggiormente riguarda la quota destinata alle imprese locali: a fronte di circa 5,1 miliardi di gare aggiudicate nel periodo PNRR, quelle affidate a imprese sarde ammontano a soli 176 milioni, pari al 3% del totale. Le imprese del territorio partecipano prevalentemente nelle fasi a valle della filiera (subappalti, lavori specialistici), con un beneficio indiretto comunque rilevante, ma che evidenzia la necessità di interventi strutturali per rafforzarne la competitività.

Grafico 4 - Bandi di gara di lavori pubblici in Sardegna - Il peso del PNRR-PNC



Fonte: elaborazioni e dati CNA Costruzioni Sardegna

L'occupazione

Nel 2025 prosegue il rafforzamento occupazionale del settore. Gli addetti nelle costruzioni in Sardegna raggiungono le 48.000 unità, +3,9% rispetto al 2024, confermando il primato della serie recente e un livello superiore del +47% rispetto al 2019 (pre-pandemia). Il settore pesa ora per l'8,1% sull'occupazione totale regionale, superando la media nazionale (7,0%).

La componente dipendente cresce del +9,5% (31.400 unità, il 65% del totale), mentre i lavoratori indipendenti si riducono del -5% (16.800). Le costruzioni restano il settore più dinamico dell'economia regionale nel 2025, contrariamente a industria (-5,3%) e commercio (-6,1%).

Sul fronte della cassa integrazione, si registra un aumento delle ore autorizzate nel settore (+21,3%, pari a 322.000 ore nel 2025), in controtendenza rispetto al 2024 ma comunque su livelli molto inferiori al periodo pandemico. Il ricorso alla CIG nelle costruzioni appare strutturalmente più distribuito nell'anno rispetto agli altri settori.

Le imprese

Il sistema delle imprese di costruzioni in Sardegna si stabilizza nel 2025 a quota 20.546 unità (+0,4% rispetto al 2024), interrompendo la flessione dell'anno precedente. Le iscrizioni di nuove imprese si riducono del -3,5% (935 unità), mentre le cessazioni calano del -2,7% (907 unità), con un saldo positivo ma molto contenuto.

La componente artigiana rappresenta il 63,5% delle imprese attive (13.037 unità), con una quota che, pur in calo rispetto al 73% del 2009, torna nel 2025 leggermente superiore al dato medio nazionale (63,3%), grazie a una riduzione più marcata delle imprese artigiane in Italia (-2,0% contro il +0,4% regionale).



Continua il processo di ricomposizione del tessuto imprenditoriale: crescono le società di capitali (+177 unità), mentre calano ditte individuali e società di persone. Il settore dei lavori specializzati è il più dinamico (10.201 imprese, +0,7%), confermando la progressiva specializzazione dell'offerta. Il quadro indica un sistema che, pur in lieve crescita numerica, è attraversato da una selezione silenziosa che premia le strutture più organizzate.

Tabella 1 – Imprese del settore delle costruzioni per categoria di attività (ATECO 2007)

	2023			2024			2025		
	Totale	Non artigiani	Artigiani	Totale	Non artigiani	Artigiani	Totale	Non artigiani	Artigiani
Costruzioni	20.543	7.476	13.067	20.463	7.472	12.991	20.546	7.509	13.037
Costruzione di edifici	10.107	5.070	5.037	9.992	5.072	4.920	10.005	5.106	4.899
Ingegneria civile	343	233	110	345	228	117	340	234	106
Lavori di costruzione specializzati	10.093	2.173	7.920	10.126	2.172	7.954	10.201	2.169	8.032
Variazione % su anno precedente									
Costruzioni	0,8	0,1	1,1	-0,4	-0,1	-0,6	0,4	0,5	0,4
Costruzione di edifici	0,0	-0,3	0,3	-1,1	0,0	-2,3	0,1	0,7	-0,4
Ingegneria civile	-1,2	0,0	-3,5	0,6	-2,1	6,4	-1,4	2,6	-9,4
Lavori di costruzione specializzati	1,6	1,2	1,7	0,3	0,0	0,4	0,7	-0,1	1,0

Fonte: elaborazione CNA COSTRUZIONI SARDEGNA su dati Movimprese