



## Nota stampa del 16 Luglio 2025

### **Il mercato delle costruzioni in Sardegna Consuntivo 2024 e prospettive per il 2025**

*Tra la fine del Superbonus e avvio della chiusura del PNRR, si ferma la crescita delle costruzioni nel 2024, e diventa un calo nel 2025.*

**Dal 2024 muta e cambia di segno la congiuntura di mercato: -1,5% il volume d'affari che si attesta a 7,8 mld e -2% gli investimenti.**

**Severa la contrazione del settore abitativo e del non residenziale privato, rispettivamente (-13,1%) e (-6,6%).**

**Tiene il mercato immobiliare (+5,4%), tornano ai precedenti livelli di spesa i bandi di gara che si riducono del 48% nel valore.**

**Le opere pubbliche crescono del 20% e tengono a galla il settore.**

**Alle imprese sarde solo il 17% del valore degli appalti superiori al milione di euro nell'ultimo quadriennio.**

**Cresce l'occupazione +16,5% e regge il sistema dell'offerta (-80 imprese).**

**2025 in calo, con il volume d'affari che si riduce del 4,5% e gli investimenti del 5,9%.**

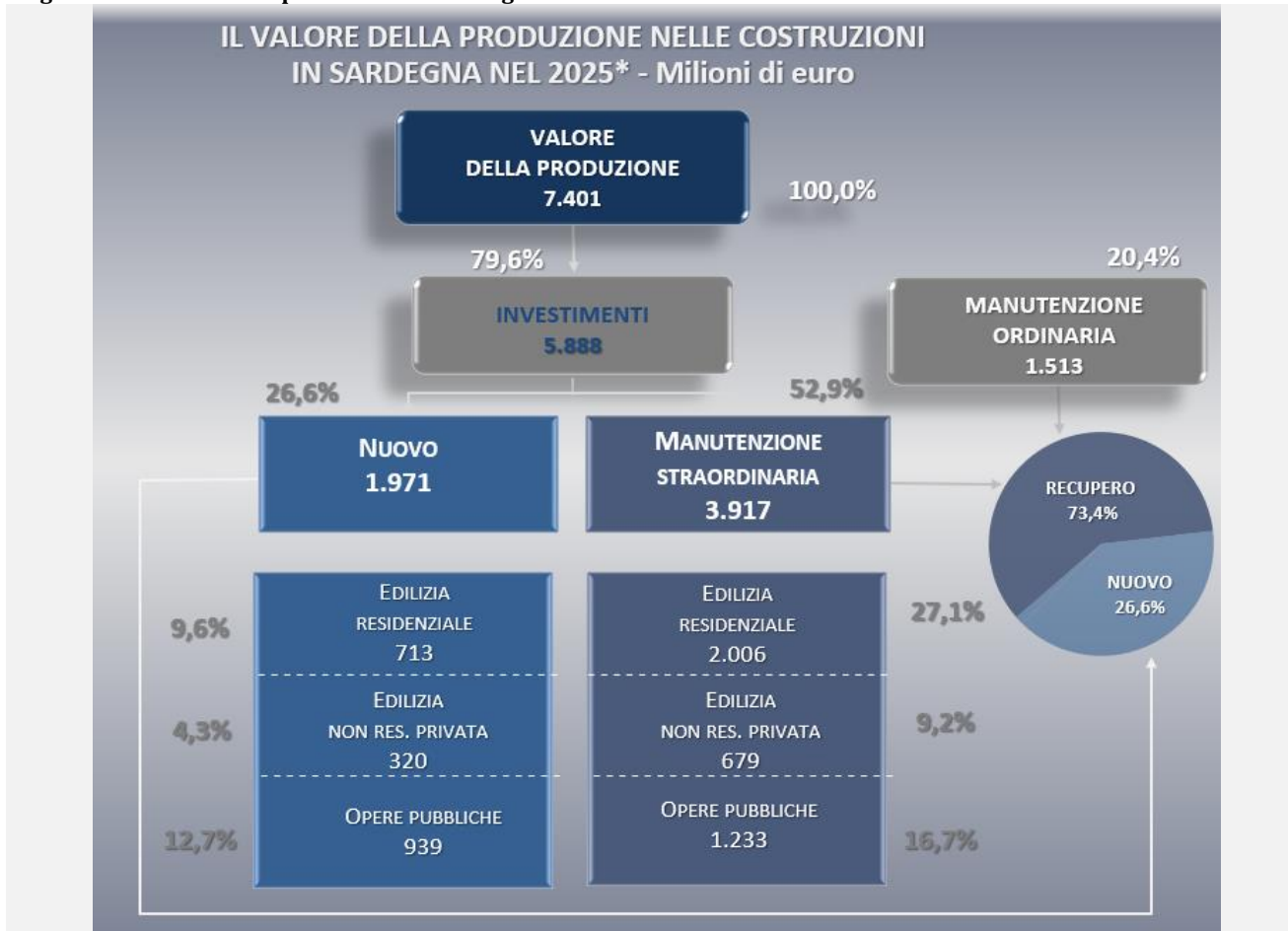
***Porcu e Zanda: decisive per il settore le politiche di parte pubblica: la Regione è chiamata ad organizzare ed efficientare le strutture amministrative deputate alla gestione programmata delle risorse pubbliche ed avviare una vera politica industriale che supporti la qualificazione del sistema dell'offerta, favorisca i processi aggregativi tra le imprese, dia centralità al tema del capitale umano, delle competenze, dell'offerta formativa.***

L'ultimo aggiornamento dei principali indicatori rilevanti per il settore delle costruzioni regionale compone un quadro articolato, con segnali di rallentamento che consolidano quelli già rilevati nel 2023, e alcuni, alquanto isolati, che indicano ambiti di tenuta all'interno del mercato.

La decisa revisione delle norme sul Superbonus nel 2023 ha indebolito il segmento del rinnovo residenziale, che nel 2024 e 2025 registra contrazioni a doppia cifra, mentre le risorse PNRR e i flussi finanziari destinati alle infrastrutture continuano a sostenere le opere pubbliche, seppur in rallentamento nel 2025. Questa combinazione di fattori segue il passaggio da una fase di espansione sostenuta (2021 – 2023) ad un ciclo più vicino ai trend di medio periodo, con una netta riduzione degli stimoli privati e una dipendente crescita della componente pubblica.

Nel 2024 il volume d'affari è stimato in 7,8 mld di euro, -1,5% sul 2023, con gli investimenti in calo del 2% sullo stesso periodo, causa la severa contrazione del settore abitativo (-13,1%), la riduzione degli investimenti per edifici non residenziali privati (-6%); frenano la flessione del mercato la tenuta del mercato immobiliare (+5,1%), l'accelerazione delle opere pubbliche (+20%).

**Figura 1- Il valore della produzione in Sardegna nel 2025\* - milioni di euro correnti**



Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA/Si \*previsione

**Le previsioni per il 2025: volume d'affari -4,5%, investimenti -5,9%**

Le previsioni per il 2025 vedono il mercato delle costruzioni regionali attestarsi su un valore di 7,4 mld, per effetto di una contrazione che in termini reali è pari al 4,5%, con gli investimenti che si riducono del 5,9%.

A moderare l'entità del calo è la tenuta delle opere pubbliche (+0,1%) e la manutenzione ordinaria (+1,2%) che attuano gli effetti della caduta del residenziale (-11,4%) e del non residenziale (-3,7%).

**L'analisi CNA**

*“Il mercato passa da una fase straordinaria di crescita (2021 – 2023) – dichiarano Francesco Porcu e Mauro Zanda, rispettivamente Segretario Regionale CNA e Presidente della Federazione delle*



Costruzioni - a una condizione più cauta e selettiva nel biennio 2024 – 2025, dove le spinte eccezionali del Superbonus si esauriscono, il credito resta vincolato e il peso delle opere pubbliche diventa cruciale per sostenere livelli di attività superiori a quelli medi pre-pandemici. Decisive per il settore saranno le politiche di parte pubblica, da quelle nazionali da cui ci si attende il riordino degli incentivi fiscali, (vedi direttiva europea delle case green), a quelle regionali chiamate ad organizzare ed efficientare le strutture amministrative deputate alla gestione programmata delle risorse pubbliche e in più in generale ad avviare politiche industriali che supportino la qualificazione del sistema dell'offerta, favoriscano i processi aggregativi tra le imprese dando centralità al tema del capitale umano, delle competenze e dell'offerta formativa”.

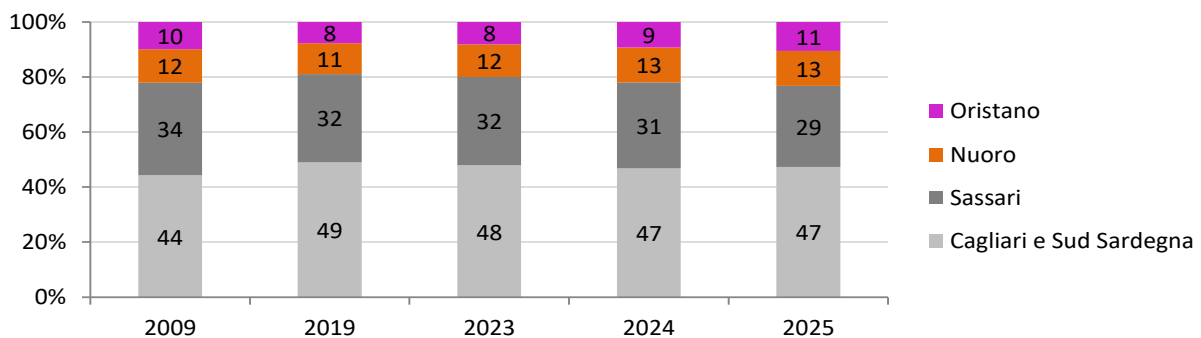
## I mercati provinciali

L'analisi delle dinamiche territoriali, propone per il 2024 una contrazione dei due mercati principali con Cagliari e Sud Sardegna che insieme a Sassari contrae la produzione del 4% circa; Nuoro (+5,5%) trainata dall'espansione delle opere pubbliche, Oristano (+12%) sostenuta dalle infrastrutture e dall'edilizia non residenziale.

Nel 2025 solo Oristano rimarrà in territorio positivo (+8,6%), mentre Sassari (-8%) seguita da Nuoro (-4,9%) e Cagliari e Sud Sardegna registrano flessioni significative (-3,5%).

Il 47% della produzione regionale è appannaggio di Cagliari e Sud Sardegna con 3,6 mld; al secondo posto si colloca la provincia di Sassari con 2,4 mld, (31%) del totale. Nuoro e Oristano si dividono la restante quota con 984 mld (13%) e 720 mld (11%).

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



Fonte: elaborazione e stime CNA COSTRUZIONI SARDEGNA/SI

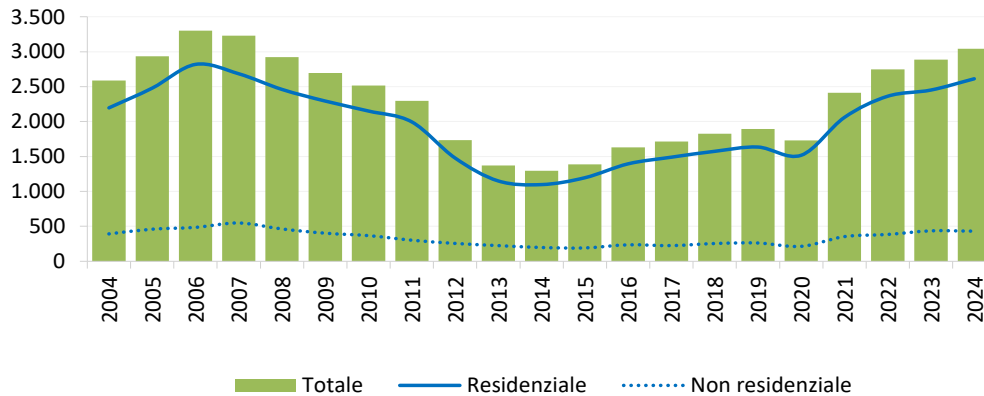
\*previsione

## Il valore del mercato immobiliare

Il fatturato del mercato immobiliare in Sardegna nel 2024 è stimato in poco più di 3 mld di euro, di cui l'85% provenienti dal settore residenziale e il 15% da transazioni relative a immobili non residenziali. Con il risultato dell'ultimo anno concluso, il mercato prosegue il trend espansivo innescato nel 2021. È evidente però, il progressivo rallentamento della corsa, con un tasso di crescita che passa dal 39% del 2021 al +13,9% del 2022, fino al +5,1% e +5,4% degli ultimi 2 anni. Il risultato del 2024 è fatto da una

dinamica più brillante del segmento residenziale (+6,6%) a fronte di una modesta contrazione del settore non residenziale (-1,1%).

**Grafico 2 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Sardegna 2004-2024 – Milioni di euro correnti**



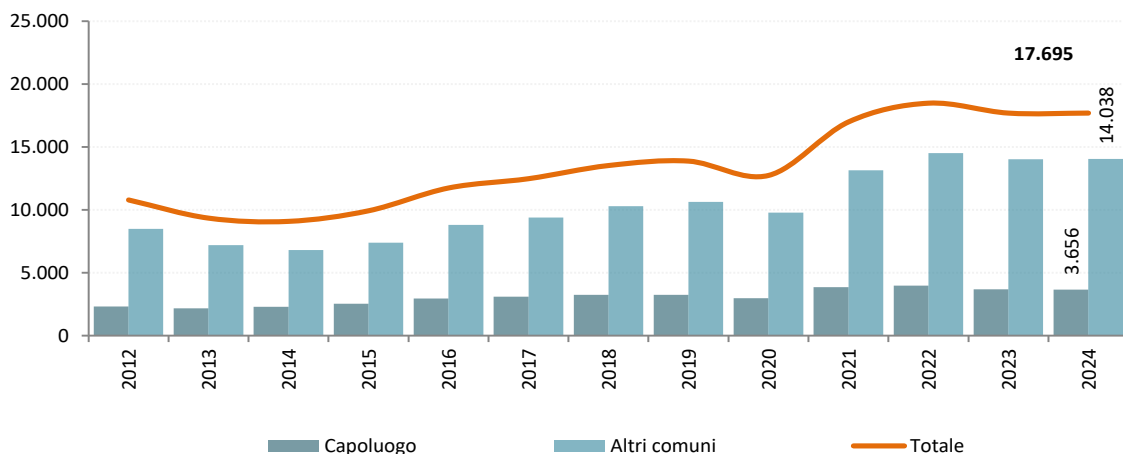
Fonte: stima CNA COSTRUZIONI SARDEGNA su fonti varie

## Le compravendite residenziali

Nel 2024 il mercato immobiliare residenziale in Sardegna è quantificato in 17.695 compravendite di abitazioni, che corrispondono a una stabilizzazione dei livelli del 2023.

Negli ultimi due anni i comuni capoluogo sono stati la componente più penalizzata della dinamica di mercato con una contrazione delle compravendite del 7,8% a fronte di un calo del 3,8 registrato nei comuni minori.

**Grafico 3 - Compravendite residenziali in Sardegna**



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

## Le compravendite non residenziali

Il 2024 segue una prima modesta flessione per il mercato immobiliare non residenziale che attraversa una fase espansiva ininterrotta dal 2021. Nel 2024 il mercato si stabilizza quasi sugli stessi livelli del 2023 con 1.610 transazioni (-1,4) sullo scorso anno. Crescono le compravendite per gli uffici +6,7% (1.022 transazioni), reggono negozi e centri commerciali (+0,5%) flettono le attività produttive.

## Il mercato del credito

Nel 2024 il volume delle erogazioni di finanziamento finalizzato all'acquisto di abitazioni in regione è pari a 902 milioni di euro, rimanendo al di sotto della soglia del miliardo che era stata superata nel biennio 2021-2022, ma con una crescita del 5,1% sul 2023.

Quanto alle erogazioni di finanziamento per l'acquisto immobiliare non residenziale, dopo un biennio di forte espansione, entrano in una fase recessiva nel 2023 (-9,9), per stabilizzarsi nel 2024 (-1,8%).

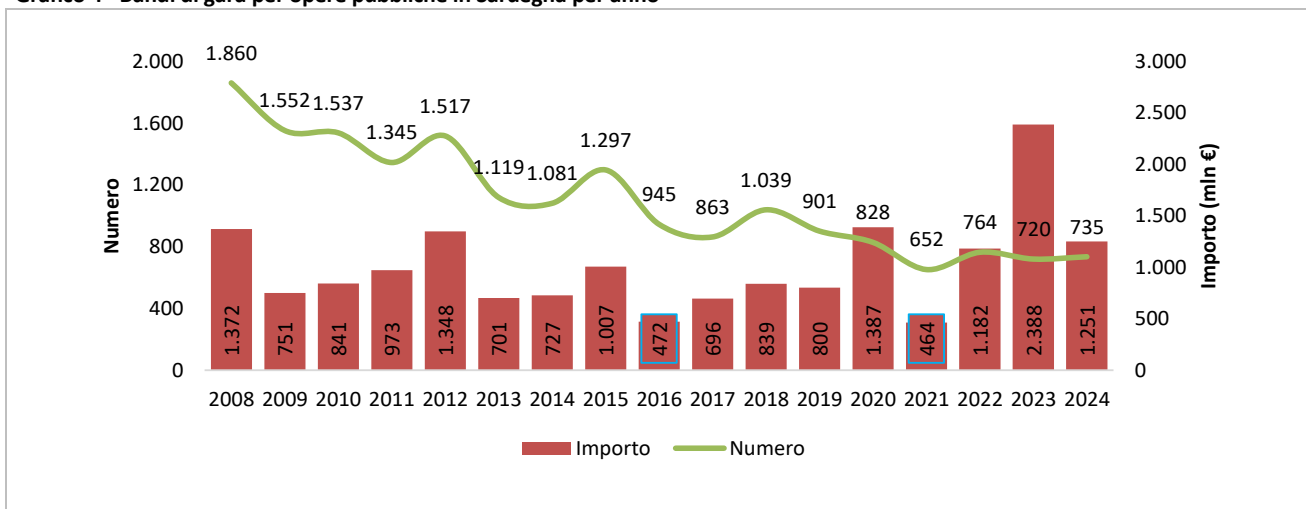
A doppia velocità nel 2024 anche il bilancio relativo alle erogazioni per finanziare gli investimenti in costruzioni; in forte calo quelle relative al settore abitativo (-18%), meglio gli investimenti per finanziare il segmento non residenziale (+4,4%) sul 2023.

## I bandi di gara delle opere pubbliche

Il 2024 si chiude con un sensibile calo della spesa per opere pubbliche e una crescita modesta della domanda che arriva dopo una contrazione più importante registrata nel 2023. Nel corso dei dodici mesi dello scorso anno, l'importo dei bandi di gara promossi per lavori pubblici è pari a 1,25 mld, concentrato in 734 bandi, quantità che rappresentano rispettivamente un calo del 48% e un debole aumento, inferiore al +2% rispetto a importo e numero in gara del 2023.

Il crollo degli importi in gara trova origine nell'eccezionalità dei livelli di spesa totalizzati nel 2023, quando è stato particolarmente evidente l'impatto delle disponibilità di risorse per non perdere le quali le stazioni appaltanti hanno dovuto rispettare tempistiche stringenti.

Grafico 4 - Bandi di gara per opere pubbliche in Sardegna per anno



Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA

\*Sono escluse: le concessioni di servizi per la distribuzione del gas e importo dei servizi gestionali relativamente agli affidamenti di importo superiore a 50 milioni di euro per servizi integrati nei settori acqua, rifiuti e sanità; gli importi delle concessioni demaniali per la realizzazione di impianti eolici

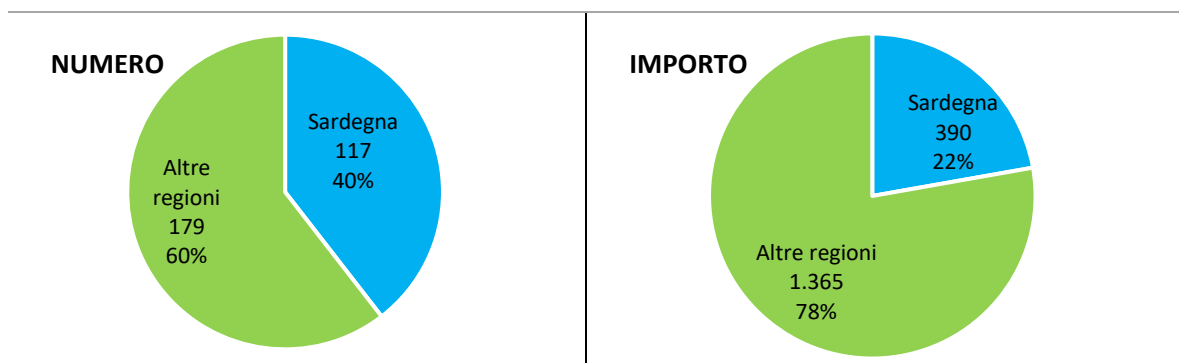
## Gare d'appalto: alle imprese sarde solo il 17% del valore complessivo

Per indagare alcune caratteristiche specifiche delle imprese che si aggiudicano i lavori sul territorio sardo, sono state selezionate le gare aggiudicate tra il 2017 e il 2024, per lavori di importo superiore a 1 milione di euro, che riguardano il territorio regionale. Gli otto anni sono stati suddivisi in due quadrienni, al fine di evidenziare, ove possibile, comportamenti significativamente differenti nel periodo afferente alle risorse messa a disposizione dal PNRR.

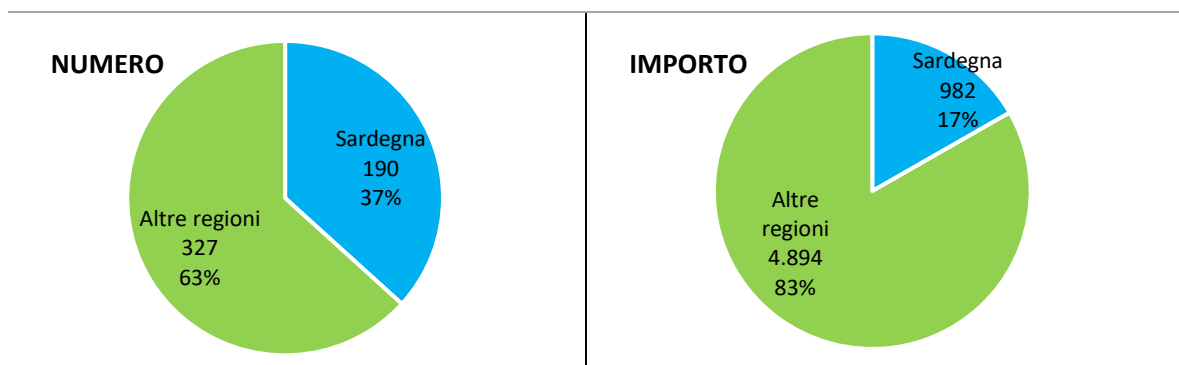
Nel primo quadriennio (2017 - 2021) sul fronte della spesa le imprese non sarde si sono aggiudicate il 78% dell'importo complessivo, percentuale che sale all'83% nel periodo di vigenza del PNRR dal 2021 al 2024, con le imprese isolane che hanno acquisito appieno il 17% in termini di importo dei lavori messi a gara.

**Grafico 5 - Aggiudicazioni di lavori di importo superiore a 1 milione in Sardegna nei periodi per provenienza delle imprese**

2017-2020



2021-2024



Fonte: CNA COSTRUZIONI SARDEGNA

## L'occupazione

Nel 2024 riprende il recente processo di aumento della capacità occupazionale che vede il settore incrementare gli occupati del 16,5%, raggiungendo quota 46 mila, il livello più alto degli ultimi anni, superiore del 40% rispetto a quello pre-pandemico.



Tabella 1 - Occupati per settore di attività in Sardegna (Valori assoluti in migliaia) (15-89 anni)

	TOTALE	SETTORI DI ATTIVITÀ					INCID. COSTRUZIONI	
		Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio	Altri servizi	Sardegna	Italia
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%
2024	592	36	54	46	150	306	7,8%	6,7%
VARIAZIONI %								
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%		
2024/2023	2,7%	10,0%	6,7%	16,5%	15,8%	-5,7%		
2024/2019	1,7%	9,6%	12,3%	40,3%	5,4%	-6,1%		

Fonte: elaborazione CNA COSTRUZIONI SARDEGNA su dati ISTAT

## Le imprese

Il dato di fonte camerale sulla nati mortalità delle imprese per il 2024, risulta disallineato alle indicazioni provenienti dall'analisi dell'andamento occupazionale, evidenziando una flessione, sebbene modesta, del numero di imprese attive nel 2024, a fronte di una crescita occupazionale registrata nello stesso anno. Si registra un aumento di iscrizioni di nuove imprese di costruzioni pari a +4,8% ma il numero delle cancellazioni aumenta del 27% dettando una flessione dell'1,2%. Rispetto alla fine del 2024 il settore conta 20.463 imprese, 80 in meno rispetto al 2023.