

Nomisma

Impatto dei cambiamenti che investono la domanda abitativa in **Sardegna**

Conoscere la domanda per orientare l'offerta



per:





Indice

- ☐ Cambiamenti che investono la domanda immobiliare in Italia
- ☐ Demografia
- ☐ Stili di vita
- ☐ Mercato dell'Abitare
- ☐ Ricettività alberghiera ed extra alberghiera
- ☐ Risorse e opportunità per un abitare «sostenibile»

Premessa

I profondi cambiamenti che stanno interessando la Sardegna – dall'invecchiamento della popolazione alla trasformazione del mercato del lavoro, dalla riorganizzazione dei territori interni alla crescente domanda di qualità della vita – rendono indispensabile per gli operatori del settore abitativo **sviluppare nuove capacità di lettura e interpretazione della domanda**. Le risposte ai bisogni abitativi non possono prescindere dalla comprensione delle **dinamiche specifiche dell'Isola**, dei suoi divari territoriali e dei nuovi scenari evolutivi che stanno ridefinendo il rapporto tra persone, luoghi e servizi.

L'obiettivo è fornire



strumenti interpretativi e operativi

che permettano al sistema delle imprese di anticipare le trasformazioni in atto e cogliere le nuove traiettorie di sviluppo dell'abitare in Sardegna.

Obiettivo e Deliverable



ANALISI DEI DRIVER che impattano sulla domanda abitativa

OBIETTIVO

Costruire il quadro conoscitivo del contesto territoriale regionale con evidenza dei fenomeni che impattano sulla domanda abitativa

DELIVERABLE

Report corredato da tavole e figure che descrivono e quantificano le risorse presenti sul del territorio, oggetto di presentazione all'Assemblea annuale di Confartigianato

La nuova geografia del territorio regionale

Nonostante la **riforma delle Province sarde** sia in vigore dal **1° gennaio 2026**, le fonti istituzionali tendono a pubblicare i dati dell'anno in corso **applicando la precedente classificazione territoriale a livello provinciale**.

Per garantire un'analisi allineata al nuovo quadro istituzionale si è cercato, là dove è stato possibile, di ricostruire le serie storiche partendo dalla base comunale per poi riaggregare i dati nelle nuove province. Laddove la fonte originaria non forniva il dettaglio per singolo comune, le analisi hanno mantenuto la perimetrazione precedente.

Assetto PRE-RIFORMA



Corrispondenti grandezze monitorate

- *Popolazione e Famiglie residenti (limitatamente alle previsioni)*
- *Mobilità territoriale*
- *Permessi di costruire*
- *Classe energetica dello stock residenziale*
- *Mercato della locazione (contratti stipulati)*

NUOVO ASSETTO dal 2025



Corrispondenti grandezze monitorate

- *Popolazione residente al 2025*
- *Reddito percepito*
- *Stock e condizioni abitative*
- *Mercato delle compravendite*
- *Prezzi e Canoni delle abitazioni*
- *Esercizi ricettivi alberghieri ed extralberghieri*



1 *Nomisma*

**CAMBIAMENTI CHE
INVESTONO LA DOMANDA
IMMOBILIARE IN ITALIA**

Quadro di sintesi

Sul mercato edilizio si sta assistendo al passaggio da un **prodotto immobiliare standardizzato e orientato all'offerta** a un **prodotto flessibile, specializzato e orientato alla domanda**. La crescente eterogeneità degli utenti, l'innovazione tecnologica e i mutamenti socio-demografici stanno spingendo il mercato verso immobili che integrano spazi, servizi e funzionalità, con l'obiettivo di rispondere a bisogni sempre più personalizzati.

In particolare l'**abitare** è attraversato da una serie di cambiamenti strutturali che derivano da trasformazioni profonde della società, dell'economia e della tecnologia.

☐ Urbanizzazione e qualità urbana

- ☐ L'aumento della popolazione nelle aree urbane modifica il ruolo dell'abitazione che compensa le carenze della città.

☐ Trasformazioni sociali e demografiche

- ☐ L'Italia vive dinamiche demografiche differenziate che generano una domanda abitativa più articolata e frammentata.

☐ Cambiamenti generazionali e culturali

- ☐ Nuovi valori: flessibilità, condivisione, sostenibilità, esperienze più che proprietà.

☐ Innovazione tecnologica e digitalizzazione

- ☐ La casa evolve in un nodo polifunzionale, capace di integrare comfort, sicurezza, lavoro, salute e benessere.



Differenziazione del prodotto abitativo

Nuovi equilibri territoriali

Mobilità interna allo stock

Abitare collaborativo

Abitare evoluto: servizi + tecnologia

Tendenze strutturali e impatti sull'abitare

Tendenze strutturali	➔	Urbanizzazione	Trasformazioni sociali, demografiche ed economiche che investono la popolazione	Cambiamenti generazionali/culturali	Discontinuità dei fondamentali economico-finanziari	Innovazione tecnologica, la tecnologia che si autogenera (IA)
Effetti	➔	Il livello di benessere che si cerca nell'abitazione viene trasferito sull'ambiente urbano	Dai Baby Boomers alla Generazione Alpha	Fenomeno dell'economia condivisa (sharing economy)	Non ci sono più cicli lunghi	Lato offerta: servizi aggiuntivi Lato domanda: sempre più consapevolezza sui bisogni e sul prodotto
Impatti sull'abitare	➔	L'abitazione compensa le carenze tipiche delle grandi città in termini di prossimità e fruibilità dei servizi di base	Differenziazione di prodotto-servizio	Abitare collaborativo	Innovazione nei Prodotti finanziari e assicurativi per l'immobiliare Fungibilità del prodotto immobiliare	Migliora il livello di ingaggio tra domanda e offerta

Nuovi prodotti e nuovi mercati dell'abitare

DOMANDA ABITATIVA	RICADUTE SUL MERCATO
La domanda abitativa è sempre più articolata in relazione ai bisogni	Differenziazione del prodotto
I territori presentano dinamiche demografiche differenziate	Squilibri territoriali tra domanda e offerta abitativa
Invecchiamento e immigrazione	Mobilità interna allo stock
	Sostituzione dello stock occupato (trovare l'innescò per favorire la mobilità interna allo stock)
Impoverimento di una componente della domanda	Attivare leve fiscali, finanziarie ed urbanistiche e investire in nuove tecniche e tecnologie costruttive per abbattere i costi
	Abitare collaborativo (componente valoriale che pone al centro solidarietà, convivenza attiva, aiuto reciproco e inclusione)
	Accompagnamento sociale per fare incontrare domanda e offerta
Mobilità della popolazione	Nuova offerta di abitazioni in locazione
	"Abitare evoluto" = servizi + tecnologia
Evoluzione tecnologica	La casa diventa un nodo polifunzionale (confort, sicurezza, lavoro, salute, benessere,..)

La casa diventa un **servizio funzionale** ad una **società in continua evoluzione**

Innovazione nei modelli dell'abitare

- *Senior Housing*
- *Student Housing*
- *Co-living*
- *Social Housing*
- *Micro living*
- *Living luxury*
- *Multifamily*

Nuovi prodotti e nuovi mercati di immobili direzionali

SCelta DELLA SEDE AZIENDALE (fattori condizionanti)	RICADUTE SUL MERCATO
Ricerca del miglior equilibrio tra produttività e benessere dei lavoratori	Benessere
Poter trasmettere il senso di appartenenza ai lavoratori	Flessibilità
Favorire la capacità attrattiva delle risorse umane	Retention
Flessibilità degli spazi per avere maggior possibilità di adattare le sedi aziendali alle nuove forme di lavoro «ibride»	Baricentrico rispetto alla residenza
Luogo il più possibile baricentrico rispetto alle residenze dei lavoratori, facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici e con altre forme di mobilità sostenibile	Mobilità sostenibile
Il layout dei nuovi spazi di lavoro deve offrire modularità-flessibilità e presentare soluzioni ad hoc funzionali ad attivare interazioni e collaborazioni sia con risorse interne che esterne	Soluzioni per «fare insieme»: ➤ Sale riunioni ➤ Spazi per conference call singole o di gruppo ➤ Spazi dedicati al fitness ed al relax ➤ Auditorium per organizzare workshop con stakeholders

Dotazioni

Flessibilità del layout

Offerta di uffici modulabili, finiti nelle parti comuni e offerti al grezzo nelle parti ad uso esclusivo. Dopo l'attività di *preletting* l'offerta si trasforma in «*build to suit*»

Flessibilità contrattuale

Offerta di:

- ❑ Postazione di lavoro non assegnata con servizi extra a consumo;
- ❑ Postazione di lavoro dedicata (in open space) con servizi base + extra a consumo;
- ❑ Ufficio privato progettato su misura con servizi base + extra a consumo

Wellbeing

Dotazione di *facilities* ed *amenities* nell'edificio e/o nell'area circostante: ristorazione, servizi alla persona, palestre, servizi legati alla salute, supermercati e asili nido (si ispirano al principio del work-life balance)

Nuovi prodotti e nuovi mercati di immobili commerciali

«Il **negozio ideale** deve rispettare i criteri della **sostenibilità**, garantire un ambiente gradevole in termini di **comfort** (temperatura, illuminazione, facilità di fruizione) e consentire un'**esperienza digitale** tramite il proprio sito internet.»

- Survey alla popolazione italiana, Nomisma

L'investimento in digitale trasforma il punto vendita

La ripresa del canale fisico impone una revisione degli store non solo dal punto di vista strutturale, ma anche digitale

➤ **Chioschi digitali** con informazioni sui prodotti



➤ Sistemi di **self-scanning** da app o device



➤ **Mobile/contactless payment**



➤ **Self-check out**



Il **negozio di vicinato** rappresenta un importante **presidio sociale** e un indice di **vivibilità** delle città, specialmente delle periferie.

Nuovi prodotti e nuovi mercati di immobili commerciali

TENDENZE IN ATTO	RICADUTE SUL MERCATO
Superamento dei limiti della monofunzionalità attraverso l'integrazione del commercio con altre importanti funzioni urbane, territoriali e ambientali	Funzione commerciale ➤ Funzione orientata all'offerta di una <i>shopping experience</i> (più che all'offerta di occasioni di procurement) ➤ Diventare non solo luogo per gli acquisti, ma anche luogo di destinazione
Dialogo con il contesto attraverso l'integrazione di questi luoghi con il territorio ed il tessuto sociale	Funzioni extra-commerciali ➤ <i>Edutainment</i> (attività di entertainment con contenuto educativo) ➤ <i>Bellessere</i> (attività di servizio alla persona per la salute, la bellezza, il benessere fisico) ➤ Servizi di carattere generale
Miglioramento dell'accessibilità , riducendo la dipendenza dal trasporto veicolare, rendendo l'attività commerciale e gli spazi pubblici limitrofi accessibili anche per potenziali pedoni, ciclisti e utenti del trasporto pubblico	



Grandi strutture polifunzionali, che presentano **molteplici attrattori**, ciascuno capace di generare motivazioni di visita differenti.

L'attrattore principale non è più costituito dai punti vendita di grandi dimensioni (food e non food, che rispondono a un bisogno di procurement e in quest'ottica svolgono una funzione di servizio), ma dalla **galleria integrata** con un'importante **offerta di entertainment** (cinema, *amusement park*, ecc.) e l'insieme dei **servizi dedicati alla persona** (cosiddetto *bellessere*).



2 *Nomisma*



DEMOGRAFIA

Quadro di sintesi

La Sardegna sta attraversando una profonda transizione demografica caratterizzata da un calo della popolazione, un forte invecchiamento e una crescente polarizzazione territoriale.

AREE INTERNE Spopolamento e forte invecchiamento



Fabbisogno di **rigenerazione**, servizi di prossimità, modelli di abitare assistito

ZONE COSTIERE Buona attrattività e domanda diversificata



Fabbisogno di una **nuova offerta abitativa**, tra residenza stabile e stagionale

AREE RURALI Declino demografico e stock sottoutilizzato



Fabbisogno di **riuso dell'esistente**, incentivi alla residenzialità, housing sociale

COMUNI MEDIO-GRANDI Saldi migratori favorevoli



Domanda stabile e più articolata che richiede la **diversificazione dei prodotti abitativi**

MICRO-COMUNI Vecchiaia e dipendenza elevata



Fabbisogno di soluzioni di comunità, servizi di cura

DIVARI SOCIO-ECONOMICI Zone interne più povere e coste più ricche



Domanda di **soluzioni accessibili** e domanda di soluzioni di confort e qualità abitativa

La transizione demografica richiede politiche territoriali differenziate, capaci di rispondere alle specificità locali e di sostenere l'attrattività dei territori più fragili.

Declino demografico sardo quasi quadruplo rispetto all'Italia

Nel 2025, la Sardegna rappresenta il 2,7% della popolazione italiana.

ITALIA

59 mln

Popolazione
residente 2025

-1,5% Var. % 2025/2019

-1,5% Var. % 2035/2025

SARDEGNA

1,6 mln

Popolazione
residente 2025

-3,7% Var. % 2025/2019

-6,8% Var. % 2035/2025

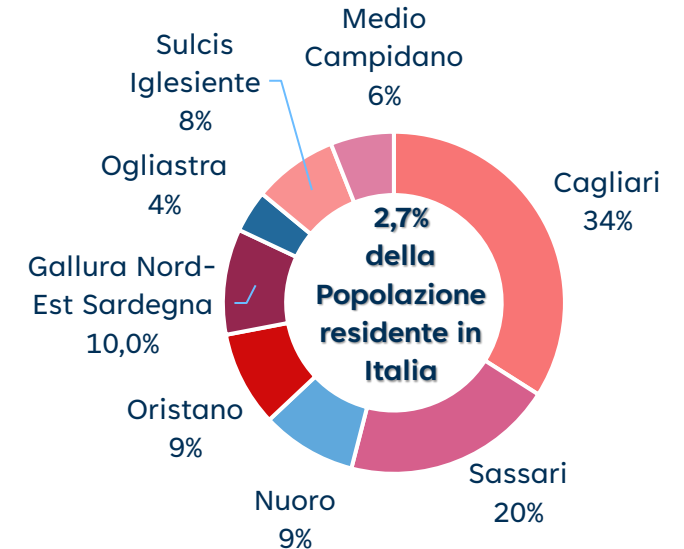
La popolazione residente in Sardegna corrisponde al **2,7% della popolazione nazionale**

Più della metà della popolazione risiede nelle due province di **Sassari** (30,2%) e **Cagliari** (26,7%), le sole a superare i 400mila abitanti

Anche la **componente straniera** si concentra prevalentemente nelle due province di Cagliari, per il 30,3%, e di Sassari, per il 41,5%

L'**incidenza** della popolazione **straniera** sul totale della popolazione oscilla tra **2,0%** del Sud Sardegna e il **4,8%** di Sassari

Distribuzione popolazione residente in Sardegna per provincia Anno 2025



Prosegue il calo della popolazione residente registrato negli ultimi anni, con intensità maggiore rispetto alla media nazionale

Popolazione residente

2019

↓

2025

↓

2035

Var. %
2025/2019

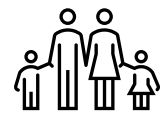
Var. %
2035/2025

CA	NU	OG	OR	OT	SS	SU	VS	Sardegna	Italia
547.789	153.273	55.897	156.623	159.152	327.537	126.057	95.929	1.622.257	59.816.673
-2,11%	-6,53%	-3,42%	-5,50%	0,04%	-4,52%	-6,13%	-5,69%	-3,69%	-1,46%
536.245	143.262	53.984	148.005	159.222	312.735	118.883	90.045	1.562.381	58.943.464
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-6,81%	-1,47%
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1.456.027	58.074.876

Negli ultimi 6 anni, la **popolazione residente** in Sardegna è calata (-3,7%), con le province di **Nuoro (-6,5%)** e **Sud Sardegna (-5,7%)** che più di altre hanno perso popolazione.

Il numero di famiglie in Sardegna è destinato a contrarsi nel decennio 2024-2034 (-2,7%), a fronte di una crescita a livello nazionale (+1,6%)

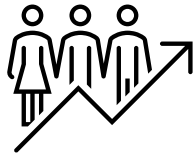
Numero di famiglie



	CA	NU	OG	OR	OT	SS	SU	VS	Sardegna	Italia
2019	245.304	67.710	26.046	67.822	74.055	149.332	56.214	40.161	726.644	25.847.172
Var. % 2024/2019	+4,88%	+0,82%	+3,31%	+2,03%	+5,04%	+2,16%	+2,16%	+1,22%	+3,22%	+3,18%
2024	257.274	68.264	26.909	69.197	77.786	152.555	57.427	40.649	750.061	26.670.169
Var. % 2034/2024	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-2,69%	+1,61%
2034	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	729.888	27.098.824

La Sardegna è una delle regioni italiane a più bassa fecondità e maggiore longevità. Nel 2024 il tasso di fecondità si ferma a 0,85 (era 1,11 nel 2015), è il più basso registrato a livello nazionale ed è ben al di sotto sia della media (1,14). Calano le coppie con figli.

A dare l'intonazione negativa alle previsioni sul numero di famiglie residenti sono le coppie con figli (-16,1%)



Famiglie per tipologia
Confronto previsioni 2025-2034, Valori in migliaia e var% di periodo

	SARDEGNA			ITALIA		
	2024	2034	Var.% 34/25	2024	2034	Var.% 34/25
Persone sole	300	316	+5,3%	9.818	10.796	+10,0%
Coppie con figli	199	167	-16,1%	7.495	6.822	-9,0%
Coppie senza figli	137	146	+6,6%	5.395	5.911	+9,6%
Monogenitori	92	90	-2,2%	2.910	3.024	+3,9%
Altro tipo di famiglia	26	30	+15,4%	940	980	+4,3%

Il numero di famiglie in **Sardegna** è destinato a **diminuire** nei prossimi 10 anni per effetto del declino delle coppie con figli **(-16,1%)**.
A livello nazionale sono le persone sole a crescere in maniera significativa e contrastare così il calo delle coppie con figli.

Quattro chiavi di lettura per mappare le specificità territoriali della regione Sardegna

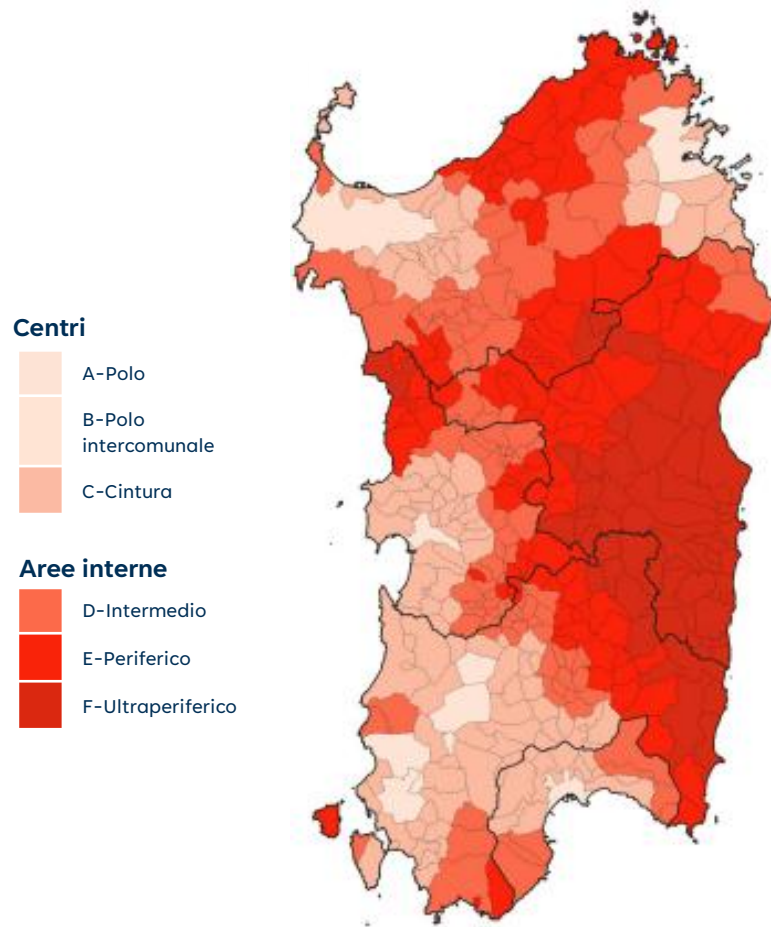
Per cogliere in modo più accurato le dinamiche socio-demografiche della Sardegna e valorizzare le specificità territoriali, l'analisi è stata articolata secondo **quattro chiavi di lettura complementari**.

- ❖ **Aree interne:** classificazione dei comuni in base al grado di accessibilità ai principali servizi essenziali.
- ❖ **Grado di urbanizzazione:** classificazione dei territori in aree urbane, intermedie e rurali sulla base della densità abitativa.
- ❖ **Classe di ampiezza demografica:** raggruppamento dei comuni in base a classi di ampiezza della popolazione residente.
- ❖ **Aree costiere:** classificazione che distingue i comuni costieri da quelli dell'entroterra.

Classificando quindi i comuni sulla base di quattro distinti approcci di tipo funzionale, basati sulle diverse geografie del territorio, ciascuno potenzialmente in grado di descrivere la tendenza dei fenomeni oggetto di osservazione, garantendo una **lettura più granulare e rappresentativa del territorio regionale**.

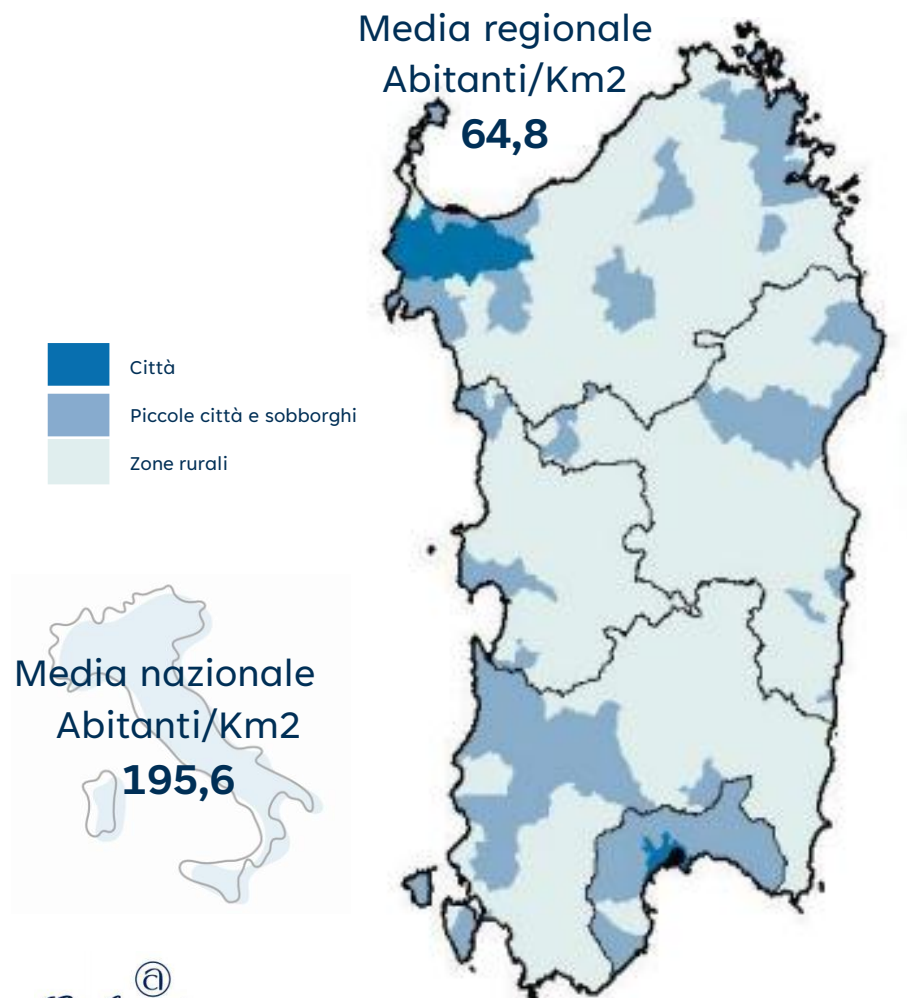


Il 70% dei comuni sardi sono riconducibili alle aree interne dove vive oltre un terzo della popolazione residente



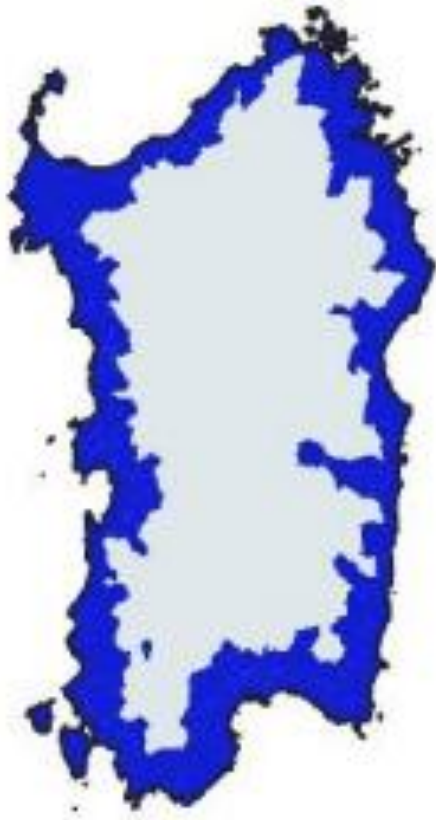
- Le **aree interne** (Comuni intermedi, periferici e ultraperiferici) presentano una **minore accessibilità ai servizi essenziali** rispetto ai Centri (Poli, Poli intercomunali, Comuni di Cintura).
- Oltre **un terzo della popolazione** risiede nelle aree interne, nelle quali ricadono il **70% dei comuni sardi**.
- L'incidenza della **popolazione straniera** è superiore alla media solo nei comuni polo.
- Nonostante una natalità più elevata rispetto ai poli, i **comuni periferici e ultraperiferici continuano a perdere popolazione** a causa di un tasso di mortalità più elevato e del saldo migratorio negativo.
- I comuni di cintura concentrano circa un terzo della popolazione e presentano il più basso **indice di vecchiaia** e il minore **tasso di mortalità**.

La Sardegna è significativamente più rurale della media italiana, con una limitata concentrazione della popolazione nelle grandi città

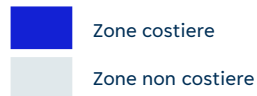


- Il grado di urbanizzazione (DEGURBA) è la classificazione Eurostat che suddivide i Comuni secondo la **densità abitativa** e **continuità territoriale**, distinguendo tra **Città, Piccole città e sobborghi** e **Aree rurali**.
- Le **aree rurali** ospitano circa il 33% della popolazione sarda, un'incidenza quasi doppia rispetto alla media italiana e del Mezzogiorno.
- Le **città** concentrano solo il 17% dei residenti, circa la metà della quota registrata a livello nazionale.
- **Piccole città e sobborghi** rappresentano la **tipologia prevalente**, con il 50% della popolazione, una quota leggermente superiore alla media nazionale.
- La provincia di **Sassari** e la Città Metropolitana di **Cagliari** concentrano la maggiore quota di popolazione residente e costituiscono i principali poli urbani della regione.
- La popolazione è sempre più concentrata nei centri di maggiori dimensioni, mentre i **comuni più piccoli** rappresentano una quota molto ridotta dei residenti e **mostrano maggiori difficoltà nel contrastare il calo demografico**. Al contrario, i **comuni medio-grandi e grandi** beneficiano di una maggiore **attrattività**, grazie a saldi migratori più favorevoli e a una presenza più elevata di popolazione straniera

L'effetto ciambella accentua il divario regionale, concentrando sviluppo e popolazione sulle coste a discapito delle aree interne

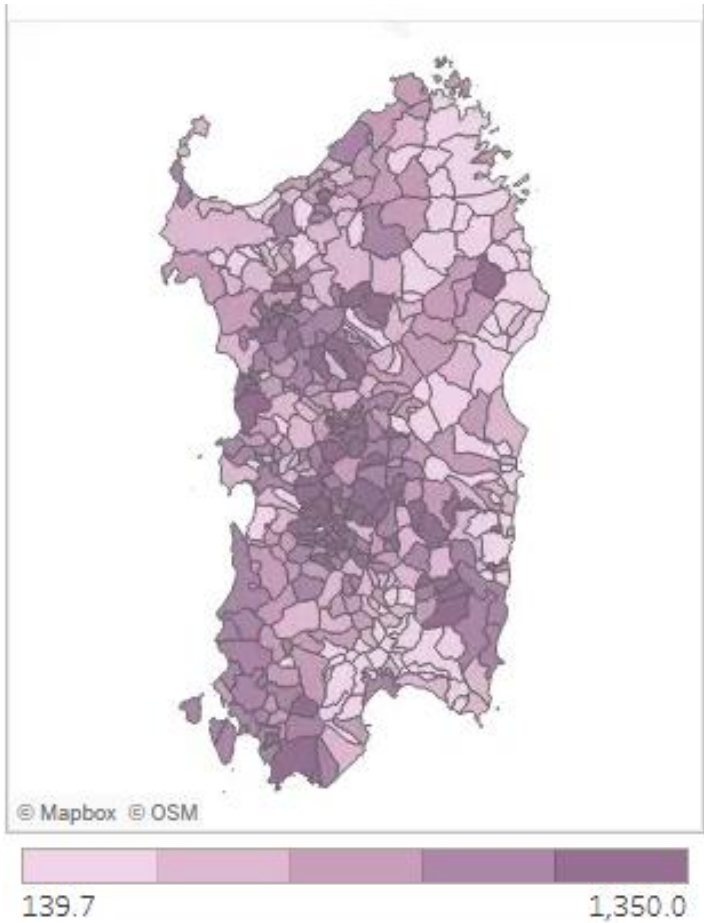


- **La Sardegna conta 120 comuni appartenenti al sistema costiero** che occupano circa **7.500 km²**, pari a **quasi un terzo della superficie regionale**.
- **Quasi il 70% della popolazione regionale risiede nei comuni costieri**, confermando il ruolo del litorale quale principale polo di attrazione insediativa.
- **Le aree costiere concentrano attività economiche, infrastrutture e flussi turistici**, grazie a una crescente urbanizzazione e agli investimenti nella valorizzazione del territorio.
- **La forte polarizzazione lungo la costa alimenta il cosiddetto "effetto ciambella"**: popolazione e opportunità si concentrano nei comuni litoranei (in particolare nelle aree di Cagliari e Sassari), mentre l'entroterra continua a registrare spopolamento e invecchiamento della popolazione.
- **Il rafforzamento delle aree costiere accentua il divario territoriale**, rendendo più marcata la distanza demografica ed economica tra costa e aree interne.



Indice di vecchiaia in Sardegna (282,5): picchi nelle zone interne, non costiere e nei micro-comuni

Indice di vecchiaia per comune (2024)
rapporto tra gli over 65 e la popolazione 0-14 anni



Sardegna	282,5
Cagliari	268,9
Nuoro	273,7
Oristano	334,4
Sassari	257,7
Sud Sardegna	322,9



Aree interne

Le aree interne a livello regionale registrano un indice di vecchiaia pari al 375,2, di oltre 80 punti superiore rispetto a quello delle aree non interne (292,2)

Grado di urbanizzazione

I comuni con un medio grado di urbanizzazione registrano un indice di vecchiaia (266,6) inferiore rispetto a quelli ad alta e bassa urbanizzazione (rispettivamente 364,9 e 299,4)

Classe di ampiezza demografica

Si osserva una correlazione inversa tra la popolazione e l'indice di vecchiaia. I Comuni più piccoli registrano un valore pari a 496,3, di oltre 200 punti superiore a quello rilevato nei comuni più popolati (280,3).

Aree costiere

Nelle zone costiere l'indice di vecchiaia (297,7) risulta inferiore rispetto a quello rilevato nelle zone non costiere (375,2).

Struttura della popolazione attiva in Sardegna: invecchiamento più marcato lungo le coste e nel Sud Sardegna, con valori stabili tra livelli di urbanizzazione

Indice di struttura della popolazione attiva per comune (2024)
rapporto tra la popolazione attiva di 40-64 anni e quella di 15-39 anni



Sardegna	166,0
Cagliari	169,6
Nuoro	152,1
Oristano	169,2
Sassari	162,8
Sud Sardegna	173,5



Aree interne

Le aree interne di Cagliari e Oristano mostrano l'invecchiamento più elevato, mentre per le altre province e a livello regionale il divario interno/non interno resta contenuto.

Grado di urbanizzazione

Non emergono differenze sostanziali tra i diversi livelli di urbanizzazione, ad eccezione della provincia di Cagliari, dove l'indice cresce nelle città più urbanizzate.

Classe di ampiezza demografica

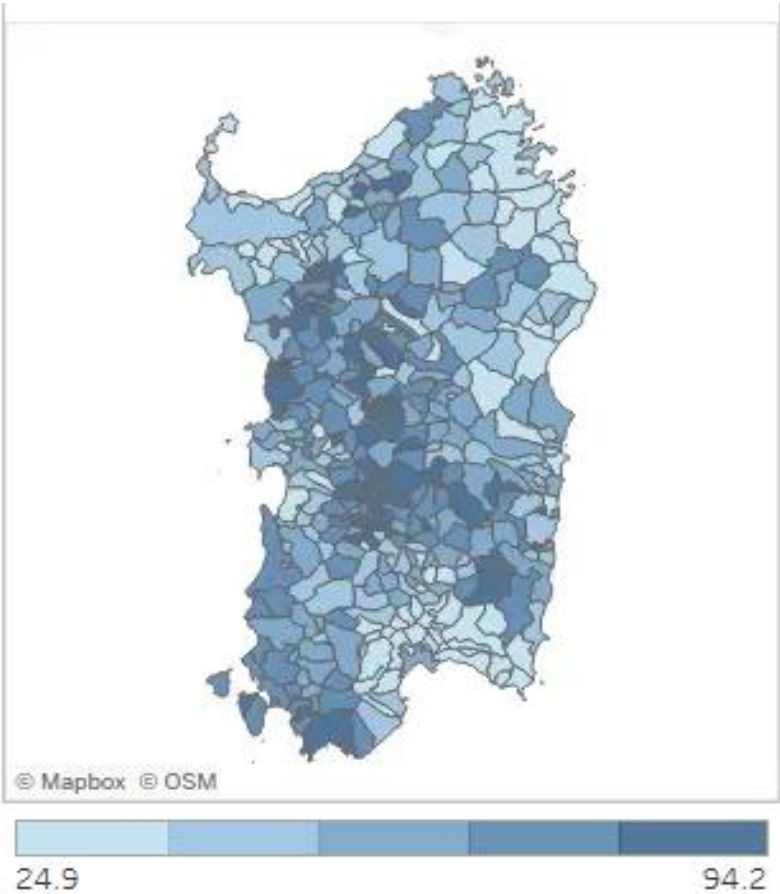
L'indice è polarizzato sui due estremi: registra i valori più alti sia nei micro-comuni che nei grandi centri.

Aree costiere

L'invecchiamento della popolazione attiva è più marcato lungo le coste a livello regionale, toccando il picco massimo nelle zone costiere del Sud Sardegna.

Dipendenza strutturale degli anziani in Sardegna: peso maggiore nei micro-comuni, nelle zone interne e nell'area ad alta urbanizzazione

Indice di dipendenza strutturale degli anziani per comune (2024)
rapporto tra gli over 65 e la popolazione in età attiva (15-64 anni)



Sardegna	43,7
Cagliari	40,6
Nuoro	45,6
Oristano	49,5
Sassari	40,9
Sud Sardegna	48,4



Aree interne

Le aree interne registrano un indice di dipendenza strutturale pari al 53,2, di circa 9 punti superiore rispetto a quello delle aree non interne (44,5)

Grado di urbanizzazione

I comuni con un elevato grado di urbanizzazione registrano un peso della popolazione anziana (52,2) maggiore rispetto a quelli meno urbanizzati (43,6)

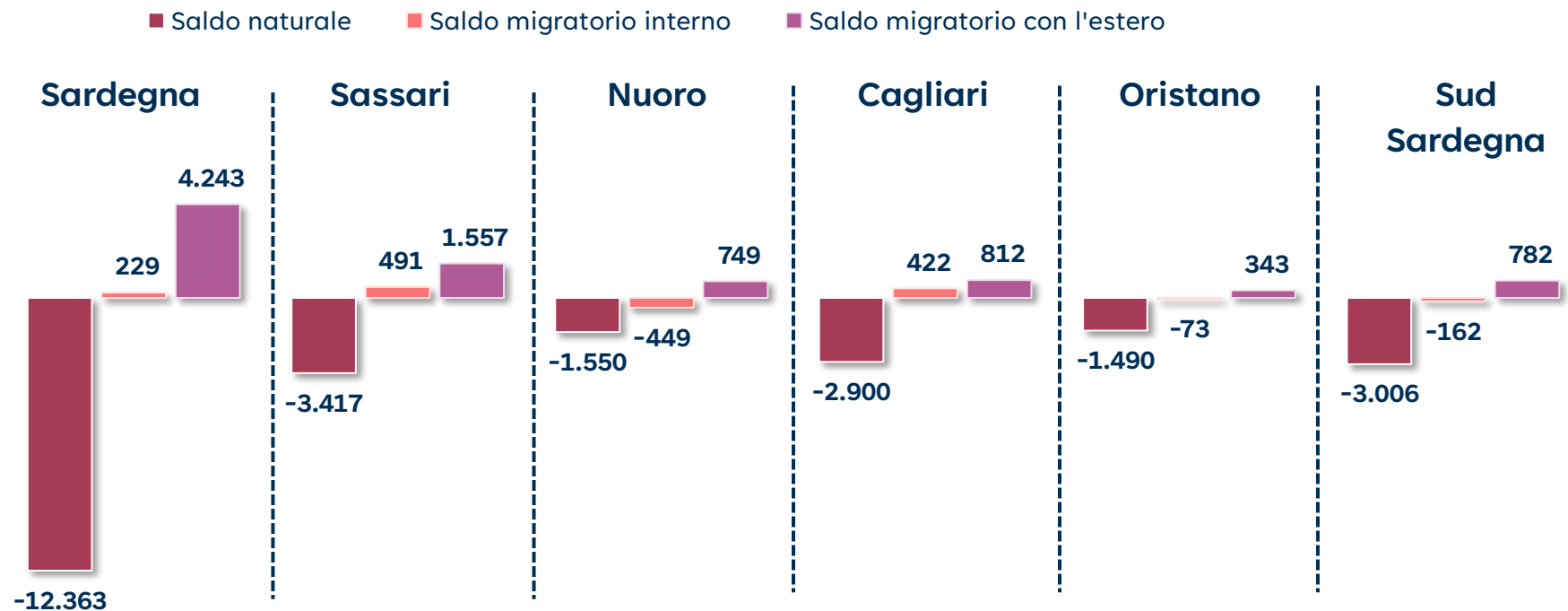
Classe di ampiezza demografica

Si osserva una correlazione inversa tra la popolazione e l'indice di dipendenza strutturale. I Comuni più piccoli registrano un valore pari a 62,2, oltre 20 punti superiore a quello rilevato nei comuni più popolati (41,6).

Aree costiere

Nelle zone costiere il peso della popolazione anziana (45,3) risulta inferiore rispetto a quello nelle zone non costiere (53,1)

Saldo migratorio positivo ma non sufficiente a compensare il calo del saldo naturale



+4,4 mila

Saldo migratorio
2025/2024

Regione **Sardegna**

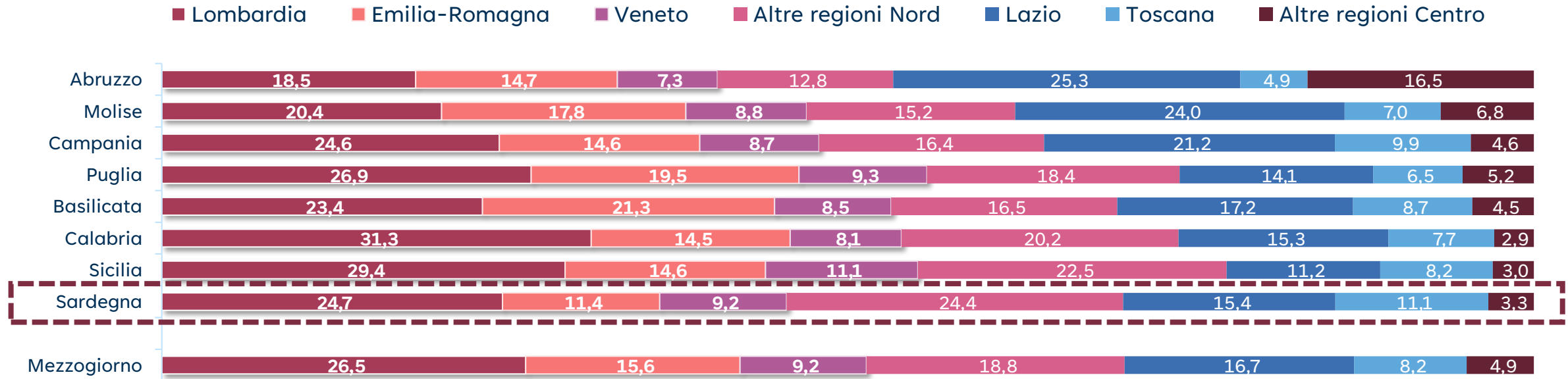
-12,3 mila

Saldo naturale
2025/2024

Regione **Sardegna**

La Sardegna ha registrato un **saldo migratorio positivo** nel 2025, con un saldo migratorio interno di +229 persone e un saldo migratorio estero di +4.243 persone, non riuscendo però a compensare il **saldo naturale negativo**. Il Sud Sardegna registra la performance peggiore, con un saldo migratorio totale di -2.386 persone

Mobilità in uscita dalla Sardegna: Lombardia e Nord Italia attraggono quasi la metà degli spostamenti

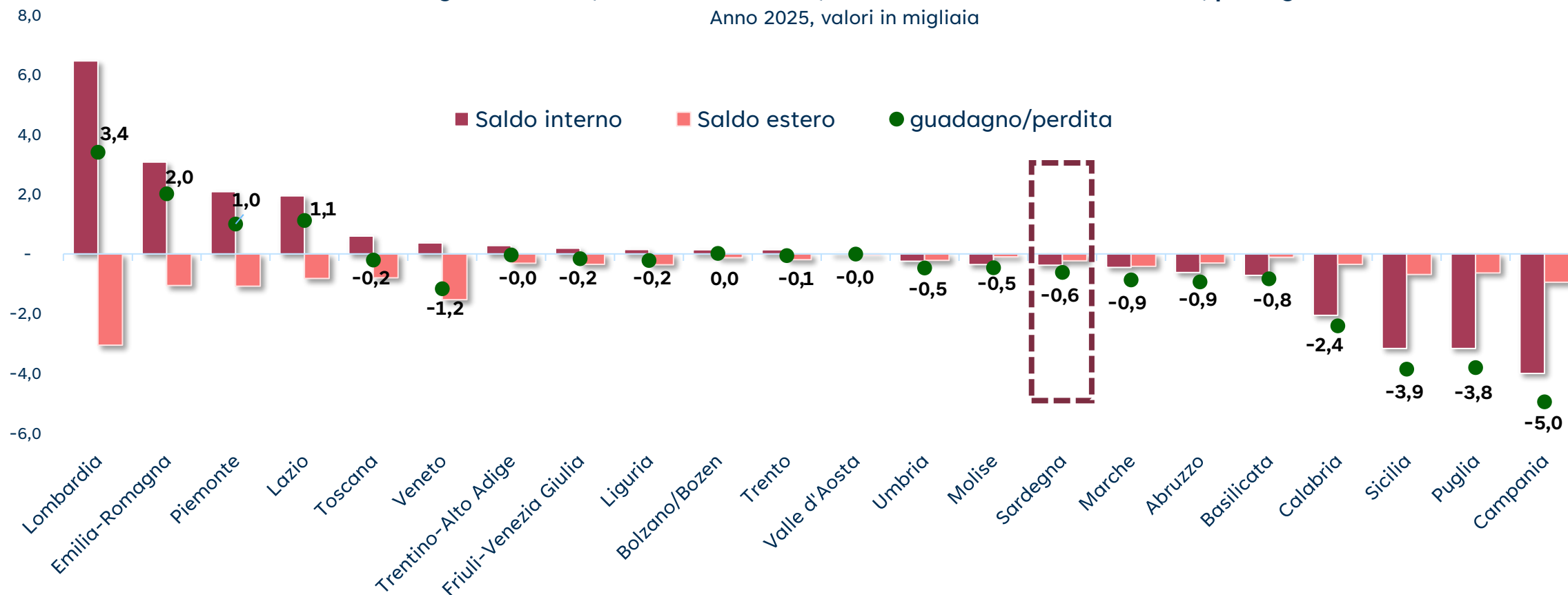


Per la Sardegna, **gli spostamenti verso il Centro-Nord si dirigono prevalentemente verso la Lombardia** (24,7%). Un peso rilevante assumono anche le altre regioni del Nord (24,4%), evidenziando una distribuzione degli spostamenti più diffusa rispetto ad altre regioni meridionali. Seguono il Lazio (15,8%), l'Emilia-Romagna (11,4%) e la Toscana (11,1%), mentre risultano più contenuti i flussi verso il Veneto (9,2%) e le altre regioni del Centro (3,3%).

La Sardegna presenta saldi migratori interni, con l'estero e totali negativi

Saldi migratori interni, con l'estero e totali, dei laureati italiani di 25-34 anni, per regione

Anno 2025, valori in migliaia



La Sardegna registra un **saldo migratorio totale negativo** tra i laureati italiani di 25-34 anni, pari a circa **- 600 unità**. Il risultato è determinato da un saldo interno negativo, dovuto a trasferimenti verso altre regioni italiane, e da un saldo con l'estero anch'esso negativo, segnale di una limitata capacità di attrazione di giovani laureati provenienti dall'estero.

Nelle zone non costiere si registrano più contribuenti al di sotto della soglia di povertà

Reddito medio zone costiere
€ 19.430

Contribuenti per fascia di reddito imponibile
anno 2024

Reddito medio zone non costiere
€ 17.777

	Zone costiere				Zone non costiere			
	0 – 10.000 €	10.000 – 15.000 €	75.000 – 120.000 €	oltre 120.000 €	0 – 10.000 €	10.000 – 15.000 €	75.000 – 120.000 €	oltre 120.000 €
Cagliari	24,3%	11,1%	2,6%	0,8%	30,7%	14,2%	0,3%	0,1%
Sassari	25,9%	12,4%	2,1%	0,0%	29,4%	13,9%	0,5%	0,1%
Nuoro	31,9%	16,7%	0,6%	0,0%	28,2%	14,0%	1,0%	0,3%
Oristano	28,5%	13,3%	1,1%	0,1%	32,2%	14,4%	0,3%	0,1%
Gallura Nord-Est								
Sardegna	26,3%	13,8%	1,9%	0,4%	29,6%	14,7%	1,1%	0,4%
Ogliastra	26,5%	15,2%	0,8%	0,1%	26,8%	15,5%	0,3%	0,1%
Sulcis Iglesiente	28,1%	12,7%	1,0%	0,1%	29,6%	13,9%	0,4%	0,2%
Medio Campidano	32,4%	14,0%	0,6%	0,2%	30,8%	13,9%	0,6%	0,2%
Sardegna	26,0%	12,4%	2,0%	0,4%	29,9%	14,2%	0,6%	0,2%

L'indice di Gini, che misura il grado di disuguaglianza nella distribuzione del reddito all'interno di una popolazione, a livello regionale varia tra 0,27 e 0,345.

La **Sardegna** si colloca intorno alla media nazionale (0,30), valore inferiore a quello delle regioni del Sud Italia (quindi una distribuzione del reddito più uniforme)

Circa il 67% dei contribuenti presenta redditi inferiori a 26.000 euro. Se si osserva la quota di contribuenti con **reddito inferiore a 10.000€**, emerge che più di **un quarto** dei contribuenti appare **al di sotto della soglia di povertà, con una quota prevalente nelle zone non costiere (29,9%)**. Inoltre, i redditi oltre i 75.000€ registrati nelle aree costiere (2,4%) risultano il triplo di quelli nelle zone non costiere (0,8%)



3 *Nomisma*



STILI DI VITA

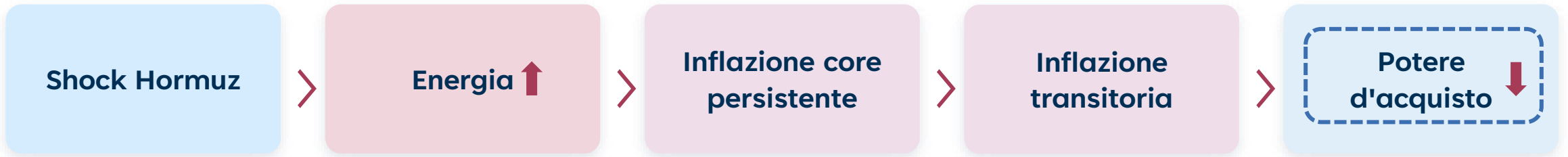
Quadro di sintesi

- La Sardegna, analogamente al resto dell'Italia, è attraversata da dinamiche che intrecciano inflazione energetica, redditi stagnanti, ricorso crescente al credito e trasformazioni demografiche.
- Nonostante il calo del potere d'acquisto, la spesa delle famiglie continua a crescere, segno di una resilienza dei consumi ma anche di una maggiore dipendenza da strumenti finanziari.
- Gli stili di vita risultano sempre più condizionati da spese obbligate e da una struttura dei consumi che lascia poco spazio ai consumi non essenziali, mentre la silver economy emerge come nuovo potenziale di crescita dell'economia regionale.
- La spesa delle famiglie continua a crescere, trainata da voci obbligate come abitazione e utenze, che assorbono una quota rilevante del budget mensile (40% della spesa mensile alla voce "Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili", una quota tra le più alte in Italia).
- Le famiglie sarde destinano all'abitazione il 33,5% del reddito (vs 26,6% UE), collocando la Sardegna tra le regioni europee con la maggiore incidenza della spesa abitativa; tuttavia, l'accessibilità degli alloggi è buona, con solo il 7,9% dei residenti che dichiara difficoltà a sostenere tali spese, un valore inferiore alla media italiana (8,6%) ed europea (8,2%).
- La crescita del credito al consumo sostituisce il risparmio con debito, riducendo la capacità delle famiglie di accumulare risorse per l'anticipo di un mutuo e indebolendo la domanda di acquisto casa.

- ❑ Il **mercato abitativo regionale** è attraversato da **tensioni** (inflazione energetica, ricorso al credito, accessibilità alla casa) che richiedono un monitoraggio continuo delle dinamiche socio-economiche che incidono sulla sostenibilità dell'abitare in Sardegna.
- ❑ Nonostante le differenze territoriali nell'accessibilità economica dell'abitare, la forte **patrimonializzazione della popolazione senior** rappresenta un fattore di resilienza del mercato residenziale regionale, attenuando gli effetti dell'aumento dei costi abitativi e sostenendo la capacità delle famiglie di soddisfare il fabbisogno abitativo.

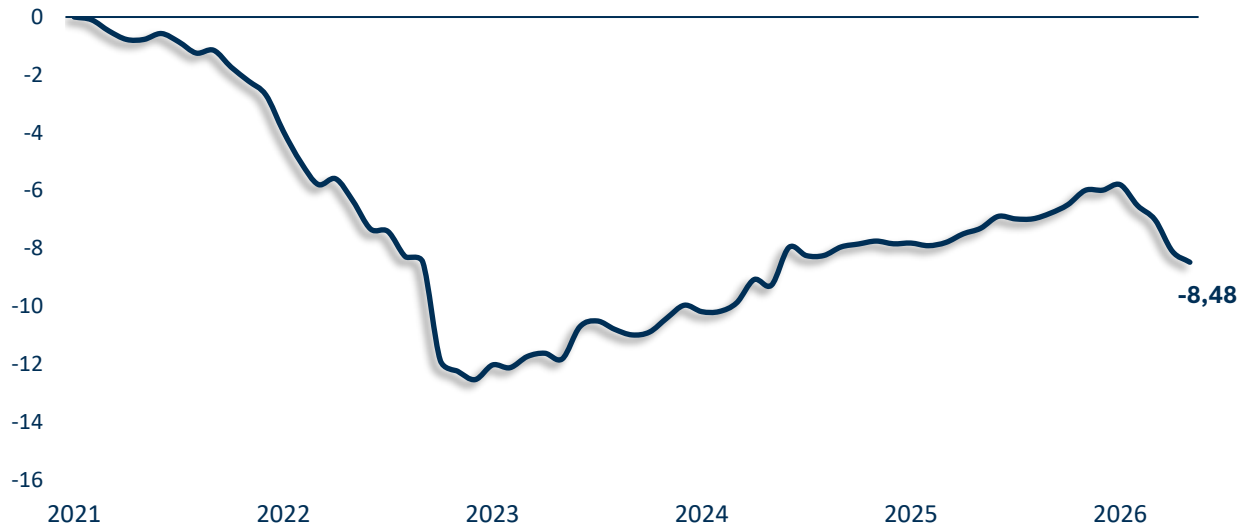
Dal Golfo Persico al carrello della spesa: la catena di trasmissione

Il canale di trasmissione Hormuz



Differenziale tra dinamica salariale e dinamica inflazionistica

*Differenza tra Numeri indice in base 100 = 2021
retribuzioni lorde orarie e prezzi al consumo – Valori %*



+12,7%

componente energia
dell'inflazione italiana
(giu 2026)

+2,0%

Indice generale esclusi
gli energetici
(giu 2026)

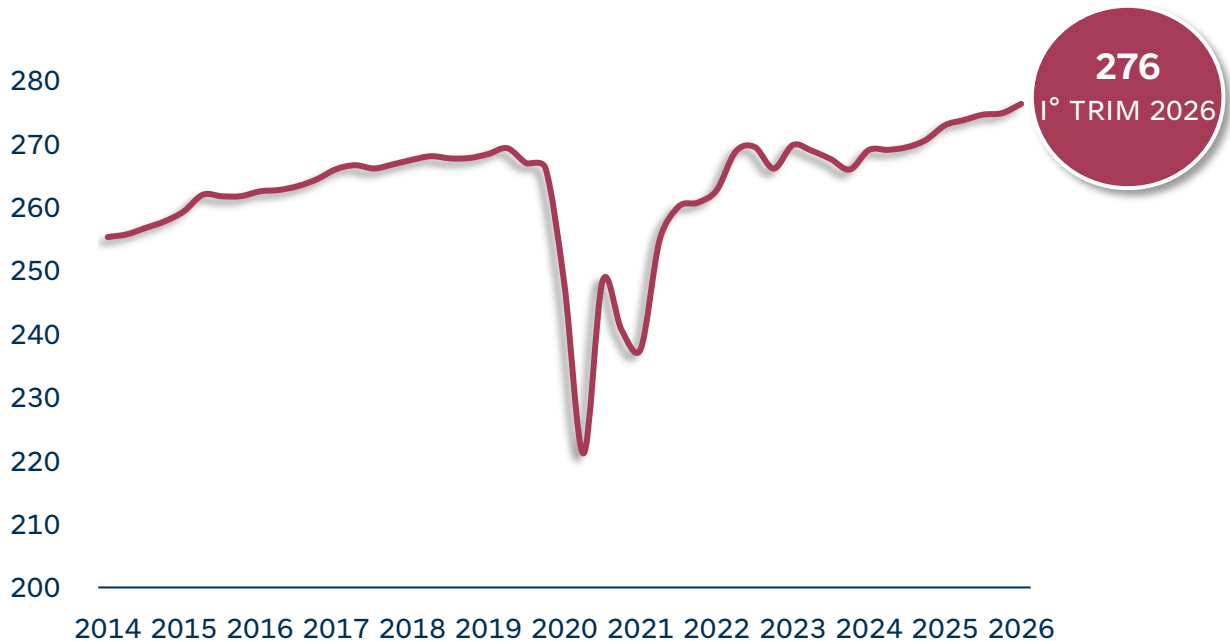
Il differenziale era già strutturale prima di Hormuz.

La crisi energetica ha riacutizzato un problema che il Paese stava risanando negli ultimi 2 anni

Calo del potere di acquisto, eppure la spesa per consumi finali aumenta

Spesa per consumi finali delle famiglie residenti in Italia

Dati trimestrali – mld di €



La Sardegna, con il suo **40% di spesa mensile per l’Abitazione**, si colloca **nella fascia alta, tra le regioni italiane**. Il peso è simile a quello delle regioni meridionali e superiore a quello delle regioni del Nord. In termini assoluti, però, la spesa è più bassa rispetto a quella delle regioni del Nord.

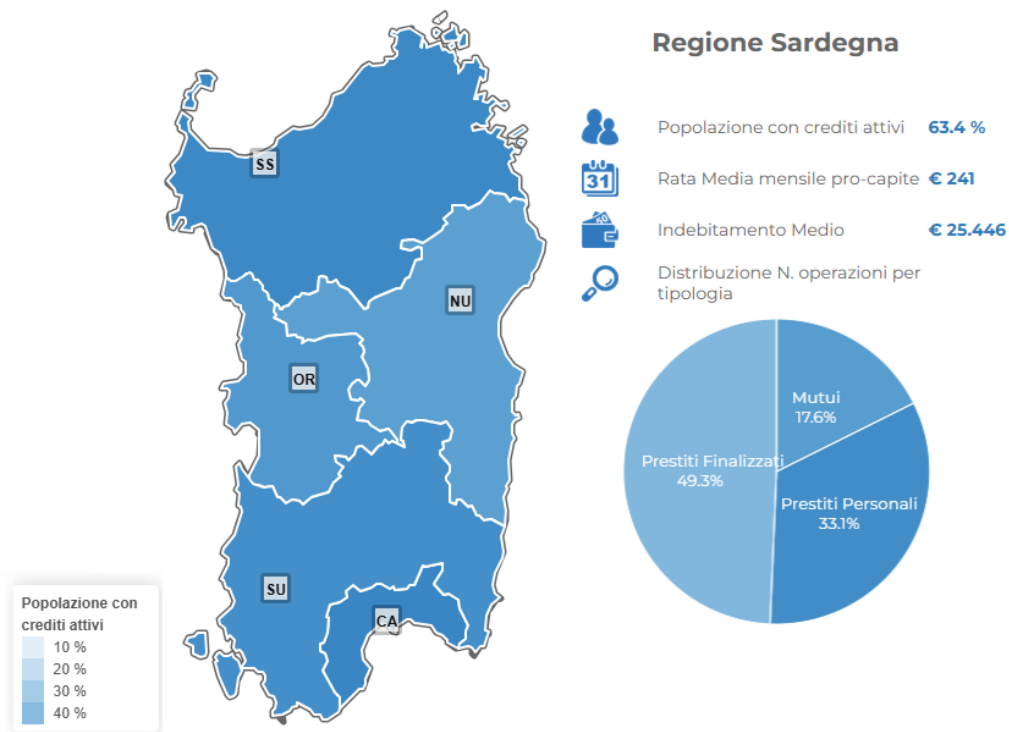
Spesa media mensile delle famiglie, regione Sardegna Anno 2024

Divisione di spesa	Valori in €	Valore % rispetto al totale della spesa media mensile
Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili	877,3	40,0%
Prodotti alimentari e bevande analcoliche	390,6	17,8%
Trasporti	226,6	10,3%
Servizi di ristorazione e di alloggio	109,0	5,0%
Abbigliamento e calzature	101,4	4,8%
Mobili, articoli e servizi per la casa	101,0	4,6%
Beni e servizi per la cura della persona, servizi di protezione sociale e altri beni e servizi	83,3	3,8%
Ricreazione, sport e cultura	78,0	3,6%
Salute	72,9	3,3%
Informazione e comunicazione	64,1	2,9%
Servizi assicurativi e finanziari	55,2	2,5%
Bevande alcoliche e tabacchi	25,8	1,2%
Istruzione	9,9	0,5%

Più credito, meno risparmio: Il credito diventa leva centrale nei comportamenti di consumo

MAPPA DEL CREDITO H1 2026

Sardegna



Il **credito al consumo in Sardegna** è caratterizzato da:

- crescita moderata negli ultimi anni;
- incidenza più alta nelle province con redditi più bassi;
- maggiore ricorso nelle aree interne e nei micro-comuni;
- la componente di credito per l'acquisto dell'abitazione è del 17,6% a fronte del 23,9% della media italiana;
- nel Sud e nelle Isole si registrano le rate mensili più leggere, soprattutto in Sardegna e in Sicilia, dove si attestano a 241 euro, in Calabria e Molise (239 euro) in virtù della più modesta incidenza dei mutui;
- le principali categorie di spesa per cui si richiede credito, al primo posto ci sono gli interventi e gli acquisti legati alla casa (42,3%), seguiti dai mezzi di trasporto (30,3%) e da elettronica ed elettrodomestici (18,7%).

€ 241

Rata media mensile
pro-capite
in Sardegna, H1 2026

€ 25.446

Debito residuo medio
pro capite da
rimborsare in Sardegna,
H1 2026

Come cambia il paniere con l'età nel Mezzogiorno

COME CAMBIA IL PANIERE

delta vs spesa al 2024 del totale famiglie
dell'incidenza % delle singole voci nel
Mezzogiorno



↑ Salute (+14%)

↑ Abitazione e utenze (+7%)

↑ Ristorazione e alloggio (+30%)

↑ Trasporti (+50%)

COPPIA CON 1 FIGLIO

PERSONA SOLA 65+

↑ Salute (+64%)

↑ Abitazione e utenze (+4%)

↓ Ristorazione e alloggio (-65%)

↓ Trasporti (-61%)

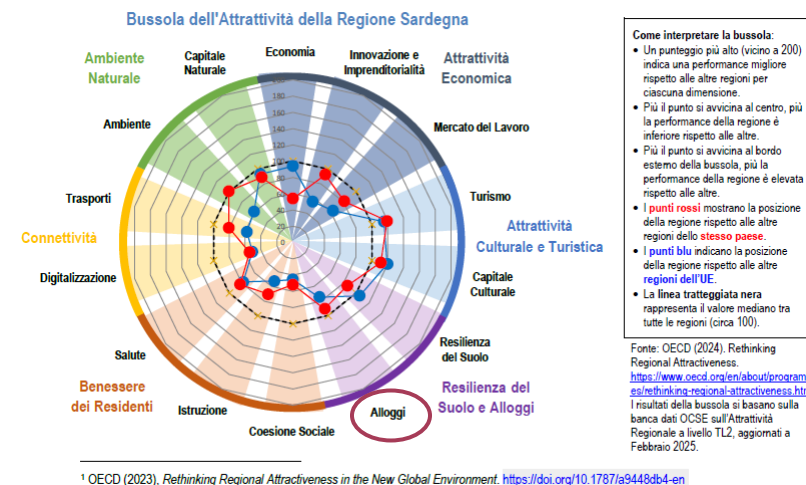
Nonostante le elevate spese per gli alloggi, la soddisfazione dei residenti sardi per l'accessibilità abitativa è in linea con i benchmark internazionali

Come nella maggior parte delle regioni italiane, le famiglie sarde spendono più del loro reddito per l'abitazione rispetto alla mediana dell'UE (**33,5% contro 26,6%**)—collocandosi tra il 10% delle regioni dell'UE e il 6% delle regioni OCSE con la più **alta spesa media per l'abitazione in rapporto al reddito**.

Tuttavia, questa spesa più elevata rispetto agli standard internazionali non sembra tradursi in una maggiore insoddisfazione: circa il **48,6% dei residenti in Sardegna è soddisfatto dell'accessibilità economica degli alloggi**, leggermente al di sotto della mediana regionale italiana del 50,3% ma in linea con il 49% dell'UE.

Circa il **7,9% della popolazione della regione dichiara di non avere abbastanza soldi per le spese abitative**, leggermente meglio della media nazionale e dell'UE (8,6% e 8,2%, rispettivamente).

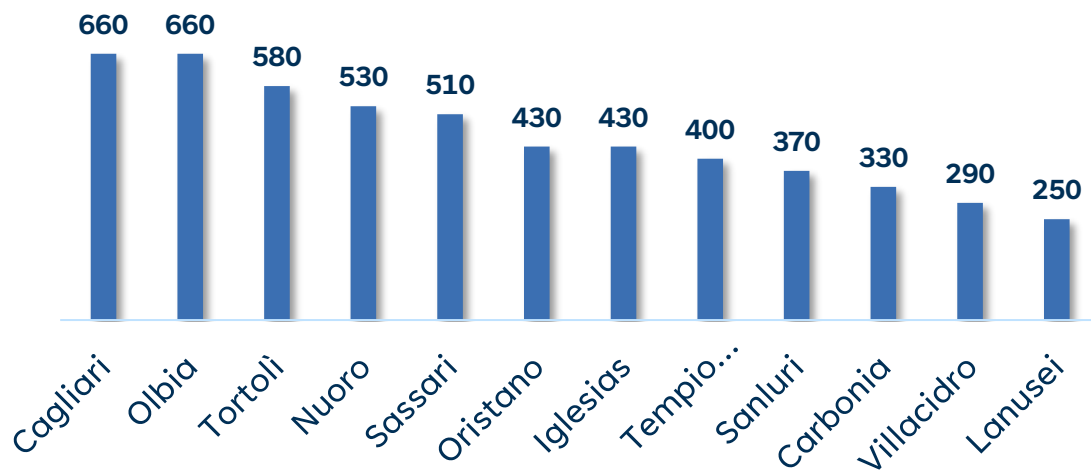
«Ciò suggerisce che l'alloggio in Sardegna rimane relativamente inclusivo e accessibile per i suoi residenti nonostante i costi più elevati, un indicatore positivo rispetto ad altre regioni altamente turistiche» (OCSE 2025).



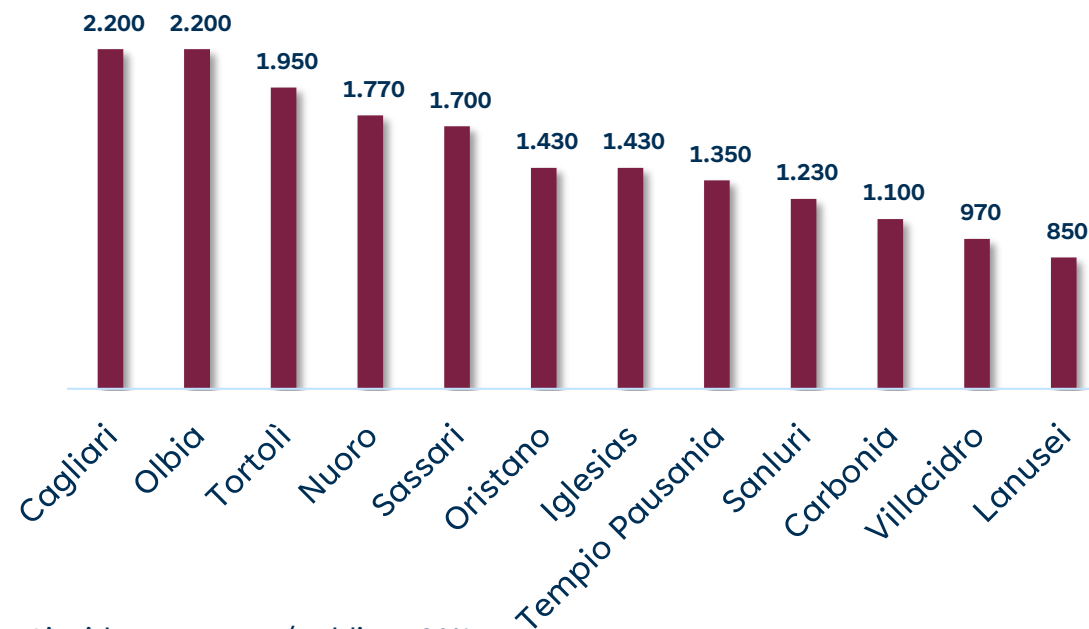
Fonte: OCSE 2025

Onerosità degli affitti nei comuni capoluogo e reddito «soglia» per accedere al mercato della locazione

CANONE MEDIO MENSILE per un'abitazione di 80 mq
(in euro)



REDDITO MENSILE SOGLIA al di sotto del quale il canone non è più sostenibile* (in euro)



*incidenza canone/reddito >30%

Nei comuni con canoni più elevati (Cagliari, Olbia, Tortolì) la soglia di reddito necessaria per sostenere l'affitto è significativamente più alta, mentre nei comuni minori la locazione è più accessibile. Esistono differenze territoriali nell'onerosità dell'abitare, che impattano sulla capacità delle famiglie di accedere al mercato della locazione.

Modelli di consumo e patrimonializzazione della popolazione senior rappresentano un'opportunità economica per la regione

La Sardegna, caratterizzata da elevati indici di vecchiaia e da una marcata dispersione insediativa, vede nell'invecchiamento della popolazione non solo una sfida per i territori e i sistemi di welfare, ma anche un'opportunità economica legata alla crescita di una domanda di beni e servizi espressa dalla popolazione senior.

La **Silver Economy*** della **Sardegna** è caratterizzata da:

- **Territorialità** - forte radicamento nelle aree interne perché, rispetto al quadro nazionale, presenta una polarizzazione più marcata nella distribuzione della popolazione
- **Patrimonializzazione immobiliare** - ricchezza concentrata nella casa con un numero maggiore di anziani proprietari di uno o più abitazioni, rispetto alla media nazionale
- **Modelli di consumo orientati alla casa** – spesa per abitazione, manutenzione e utenze più alti rispetto alla media nazionale, a seguito di una composizione diversa del paniere di beni più orientati alla spesa per la casa e servizi locali e meno per mobilità, turismo e sanità privata
- **Stabilità dei redditi e del patrimonio** – redditi stabili ma inferiori alla media, con la minore liquidità che è compensata dalla ricchezza immobiliare

***Silver Economy**, «l'insieme delle attività economiche che rispondono ai bisogni delle persone con 50 o più anni di età, inclusi anche i prodotti e servizi di cui queste persone usufruiscono direttamente e l'ulteriore attività economica che questa spesa genera» (Commissione Europea, Report “The Silver Economy”).



4 *Nomisma*



MERCATO DELL'ABITARE

Quadro di sintesi

- ❖ L'interno dell'isola continua a mostrare segnali di progressiva rarefazione della residenza stabile: più del 30% delle abitazioni regionali risulta non occupato e, nelle aree interne, questa quota supera in alcuni casi il 50%. Lo squilibrio tra territori dinamici e territori in contrazione rappresenta una delle principali criticità strutturali del sistema abitativo regionale.
- ❖ La concentrazione delle compravendite lungo la fascia costiera, dove oltre tre transazioni su quattro riguardano abitazioni di medio-piccole dimensioni, conferma la prevalenza di una domanda orientata alla stagionalità, alle seconde case e agli investimenti turistici.
- ❖ I prezzi crescono nelle aree interne più attrattive e i canoni aumentano in modo generalizzato, con incrementi superiori al 20% nell'ultimo decennio e punte molto elevate in alcune province.
- ❖ La Sardegna combina una discreta espansione dell'attività edilizia, concentrata soprattutto nelle aree di Cagliari e Sassari, con un patrimonio abitativo relativamente più giovane della media nazionale. Tuttavia, permane la necessità di investire nella riqualificazione dello stock esistente per migliorarne prestazioni, sostenibilità e competitività.

I fenomeni descritti richiedono, da un lato, azioni atte a contenere la pressione turistica nelle **aree costiere di maggior pregio**, dove l'elevata densità dei flussi genera i maggiori **squilibri tra affitti brevi e residenza stabile**, favorendo un equilibrio tramite strumenti di regolazione mirati. Dall'altro, occorre **rigenerare lo stock non occupato nelle aree interne**, promuovendo interventi di recupero e riqualificazione che rendano nuovamente attrattivi i territori meno dinamici e sostengano il reinsediamento stabile.

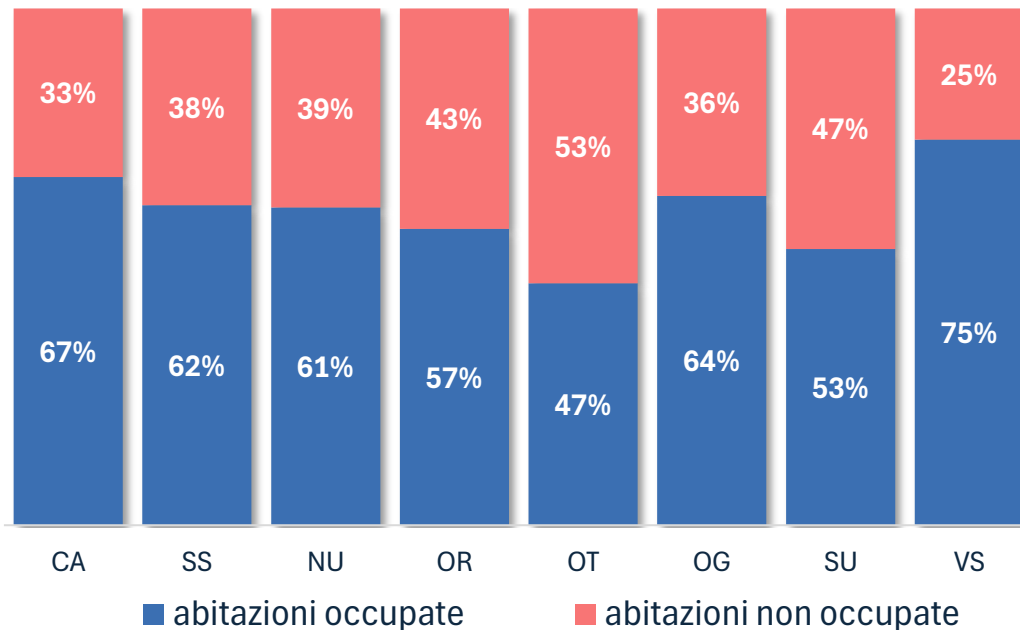
Oltre il 30% delle abitazioni sarde risulta non occupato, con picchi che superano il 50% nelle aree interne

1,049 milioni
di abitazioni nella Regione **Sardegna**

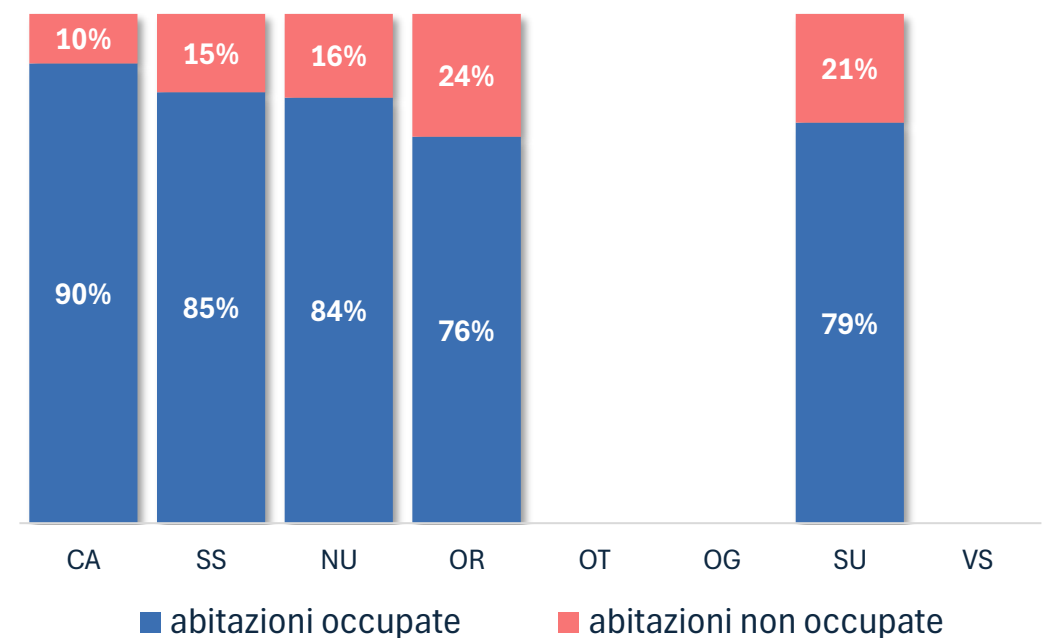
► **319 mila** **30,4%**
Abitazioni non occupate

► di cui **51.597** **16,2%**
Affitti brevi (CIN)

Aree interne (2023)



Aree non interne (2023)



Le **abitazioni occupate** sono state ottenute escludendo dal numero di famiglie tutte quelle che non vivono in un'abitazione (famiglie in altri tipi di alloggio, senza fissa dimora, eccetera) e considerando le famiglie coabitanti.

Le **abitazioni non occupate** sono state, invece, ottenute dalla differenza tra il numero di abitazioni totali e quelle occupate da famiglie.

Le abitazioni delle zone costiere registrano un'occupazione del 70%, ma nei poli turistici oltre il 50% delle case non sono stabilmente occupate da residenti

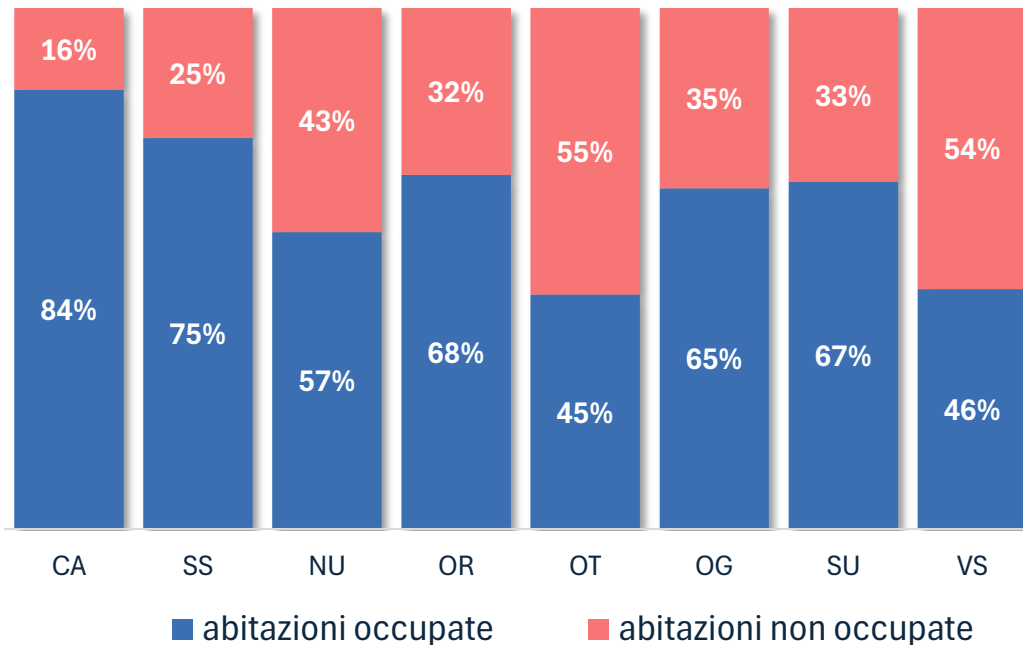
1,049 milioni
di abitazioni nella Regione **Sardegna**



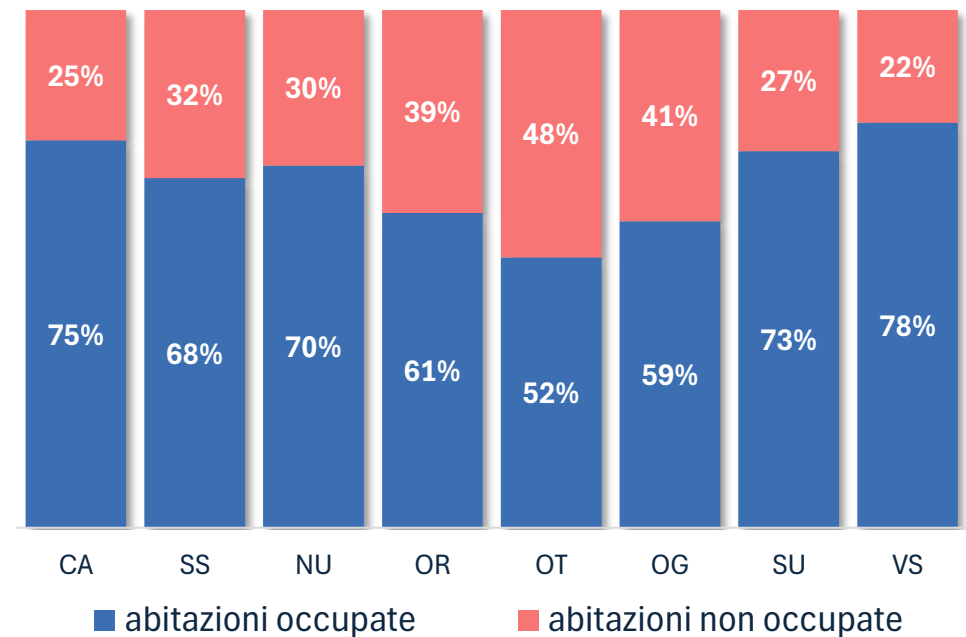
319 mila Abitazioni non occupate

30,4%

Zone costiere (2023)



Zone non costiere (2023)



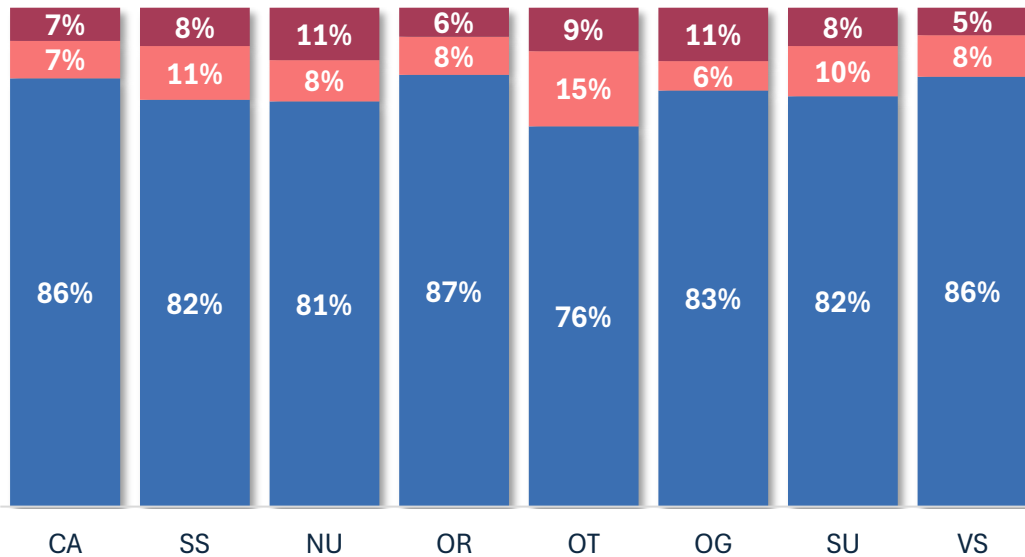
Le aree interne registrano più abitazioni di proprietà

730 mila

abitazioni occupate da famiglie residenti

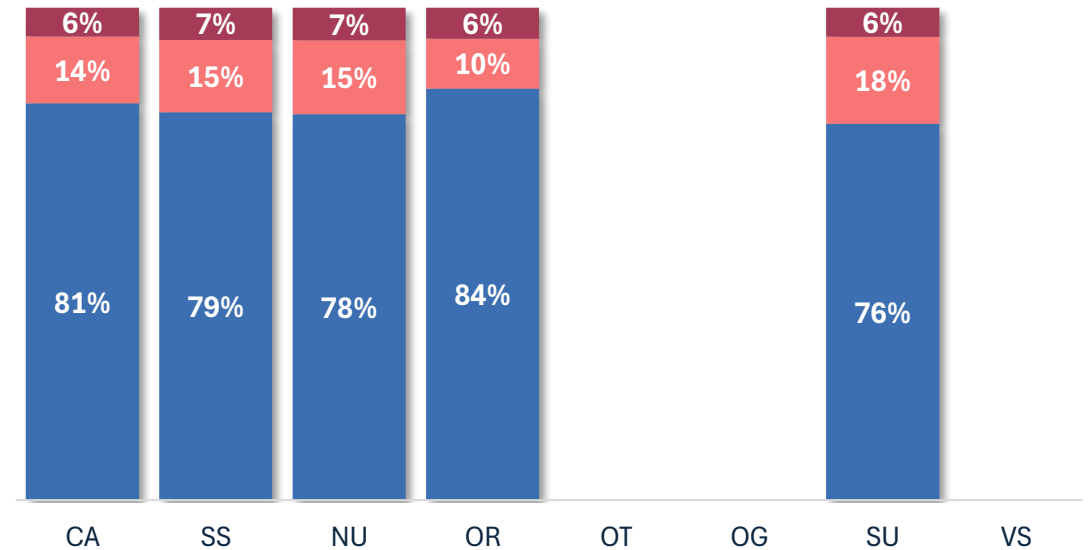
69,6%

Aree interne (2023)



■ proprietà ■ affitto ■ altro titolo diverso da proprietà, affitto

Aree non interne (2023)



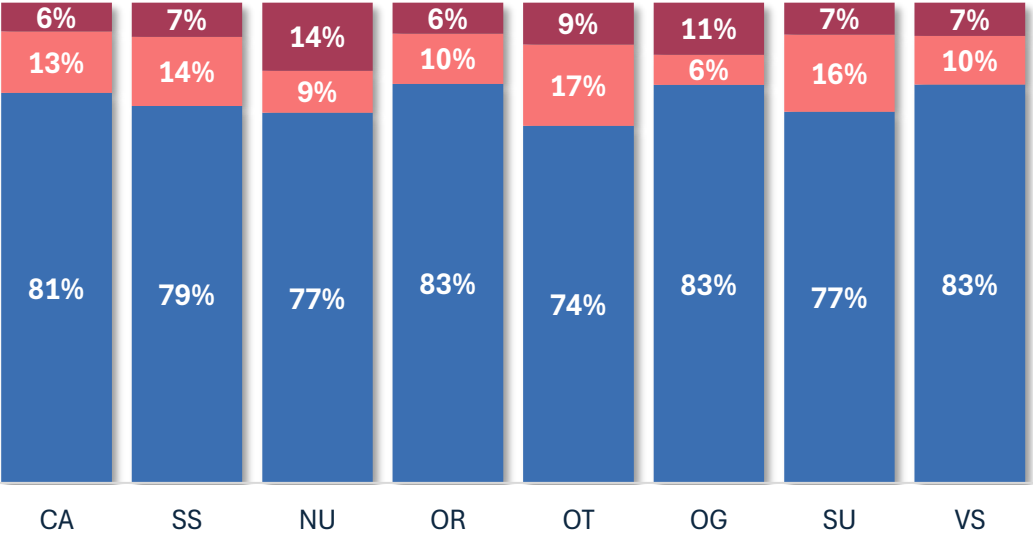
■ proprietà ■ affitto ■ altro titolo diverso da proprietà, affitto

Maggiore diffusione della proprietà abitativa nelle zone non costiere

730 mila
abitazioni occupate da famiglie residenti

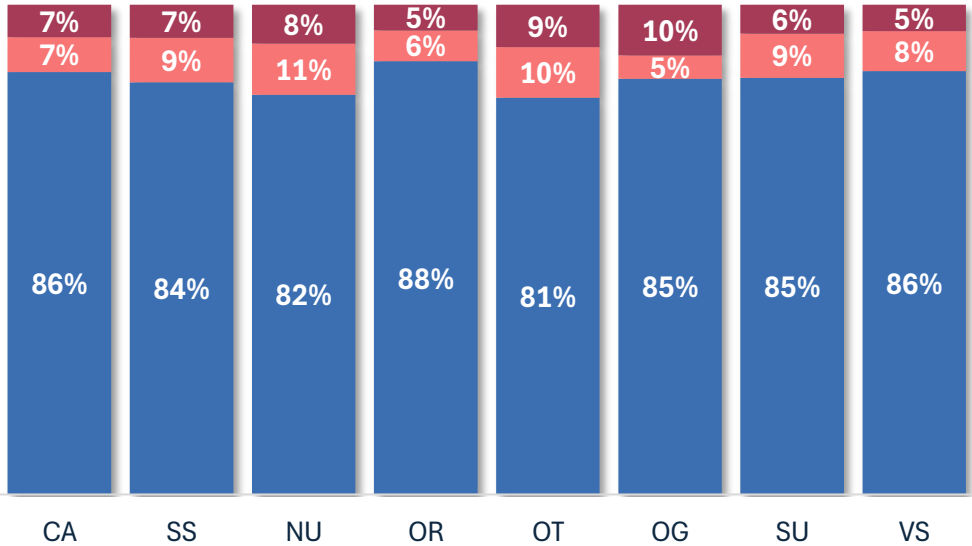
69,6%

Zone costiere (2023)



■ proprietà ■ affitto ■ altro titolo diverso da proprietà, affitto

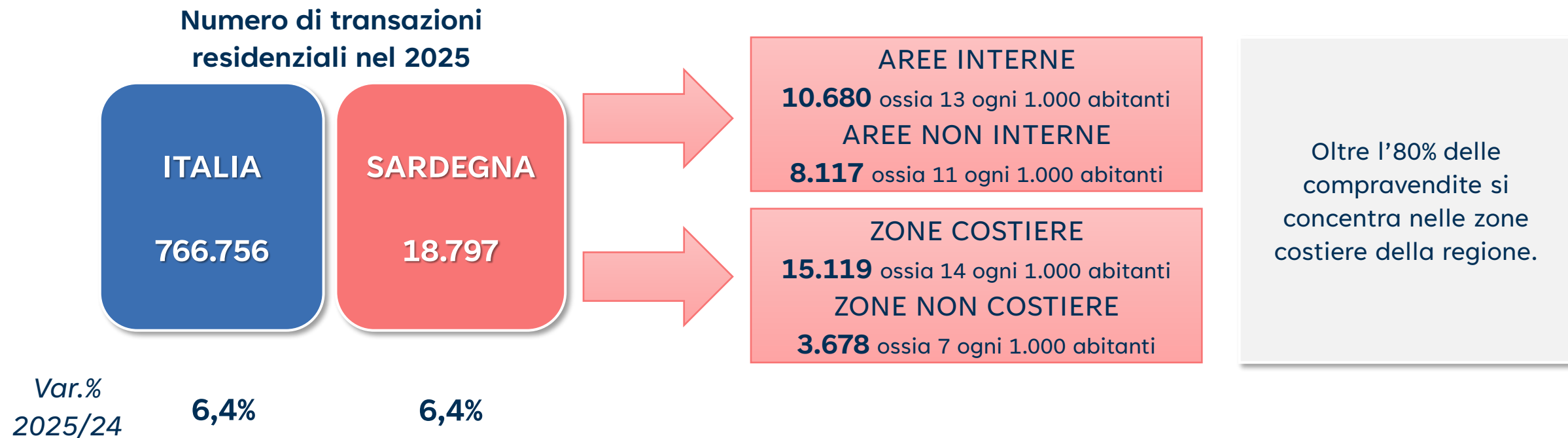
Zone non costiere (2023)



■ proprietà ■ affitto ■ altro titolo diverso da proprietà, affitto

Le compravendite residenziali in Sardegna sfiorano le 18,8 mila unità, con una alta concentrazione lungo la fascia costiera

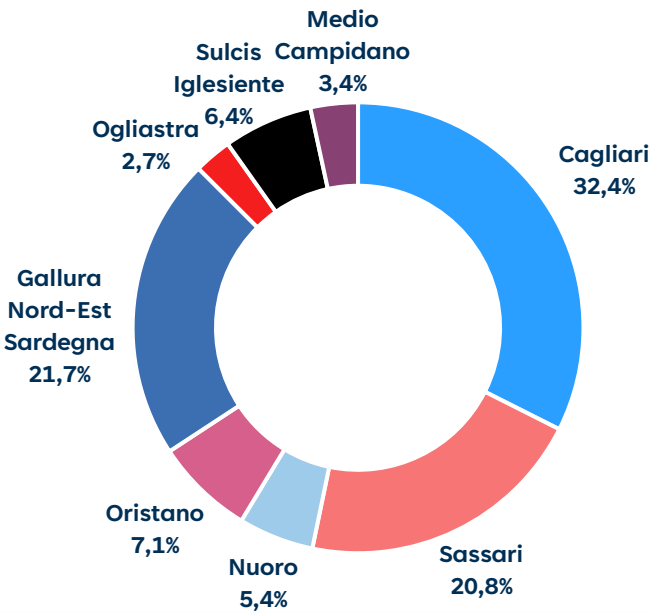
Nel 2025, le compravendite di abitazioni in Sardegna sono state 18.797, il 2,5% del totale italiano.



Nel decennio le transazioni in Sardegna crescono del 60,2%, superando l'Italia, con Ogliastra e Medio Campidano in forte accelerazione nell'ultimo anno

Nel 2025, rispetto al 2016, si registra un +60,2% a livello regionale, contro il +48,3% del totale Italia.

Distribuzione % delle compravendite residenziali in Sardegna per provincia (2025)



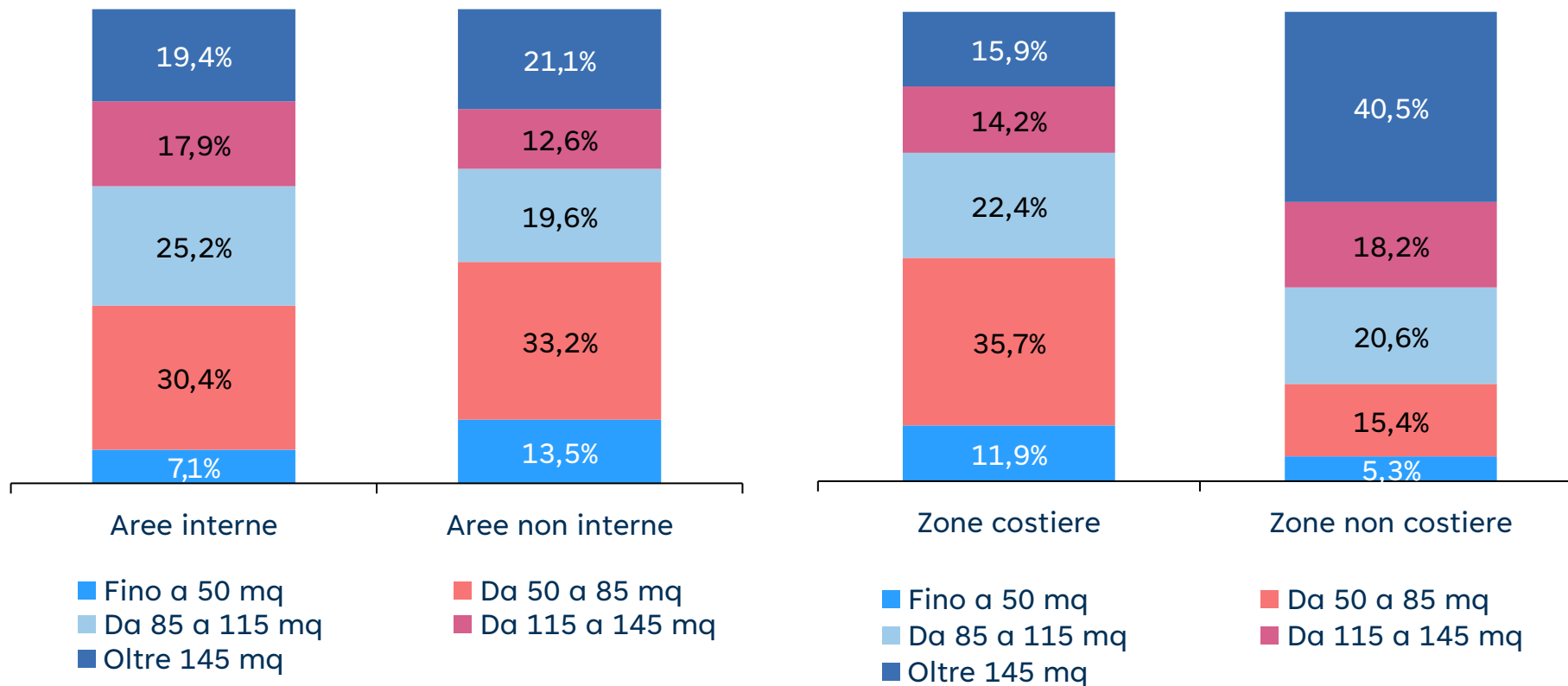
Provincia	Var.% 2025/2016	Var.% 2025/2024
Cagliari	44,4	6,8
Sassari	53,9	8,0
Nuoro	74,7	-0,4
Oristano	57,2	-4,4
Gallura Nord-Est Sardegna	86,1	7,8
Ogliastra	88,7	15,2
Sulcis Iglesiente	72,3	6,8
Medio Campidano	69,8	14,5
Sardegna	60,2	6,4
Italia	48,3	6,4

Nel confronto con il 2024, le transazioni residenziali in Sardegna crescono del 6,4%, in linea con la media nazionale. L'aumento più rilevante si registra in Ogliastra (+15,2%) e nel Medio Campidano (+14,5%).

Si segnala l’elevata quota di mercato della provincia Gallura Nord-Est Sardegna che, a fronte di una popolazione residente che rappresenta il 10% della regione, il mercato assorbe il 21,7% delle transazioni. Si tratta per lo più di un mercato di seconde case/case vacanza, un mercato di investimento.

Nelle aree interne prevalgono le compravendite di grandi e medie metrature, mentre nelle zone costiere dominano i tagli medio-piccoli

Compravendite per classi di superficie, 2025



Nel 2025, le abitazioni scambiate nelle aree interne presentano una maggiore incidenza di abitazioni di grandi dimensioni (il 37% delle compravendite ha una dimensione di oltre 115 mq a fronte del 33% delle aree non interne).

Nelle zone costiere prevalgono le abitazioni di medio-piccole dimensioni (50-85 mq), mentre nelle zone non costiere le compravendite oltre 145mq raggiungono oltre il 40% del totale.

Evoluzione dei Prezzi medi di abitazioni (Numeri indice, base 2016 = 100)

Anno	Cagliari	Sassari	Nuoro	Oristano	Gallura Nord-Est Sardegna	Ogliastra	Sulcis Iglesiente	Medio Campidano
2016	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2017	100,9	100,1	101,1	100,7	98,6	101,6	99,9	99,0
2018	101,3	100,5	101,9	101,2	98,2	103,0	100,2	98,3
2019	101,9	100,8	102,8	102,0	97,6	104,2	100,7	97,4
2020	102,3	101,0	103,4	102,4	96,8	104,9	101,0	96,1
2021	103,0	101,4	104,2	102,7	96,6	105,7	102,0	95,9
2022	104,2	102,2	105,1	103,7	97,5	106,8	103,2	96,4
2023	105,4	102,7	106,1	104,7	98,2	107,8	104,7	96,6
2024	105,9	102,2	106,2	104,6	98,4	108,1	105,5	96,1
2025	106,7	101,7	107,3	104,6	98,7	109,0	105,9	95,8

Anno	Cagliari	Sassari	Nuoro	Oristano	Sulcis Iglesiente
2016	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2017	99,5	98,8	101,5	100,5	100,0
2018	99,0	98,4	102,2	101,2	100,0
2019	98,4	98,1	103,3	102,0	100,1
2020	97,9	97,7	103,2	102,7	100,4
2021	98,5	97,9	103,8	103,4	101,3
2022	100,3	98,3	104,3	105,0	102,5
2023	102,1	98,7	105,0	106,9	103,5
2024	104,3	98,2	104,7	107,3	103,7
2025	106,6	97,5	104,8	107,5	103,6

Negli ultimi 10 anni, i prezzi medi delle abitazioni hanno registrato un'evoluzione diversa nelle 8 province. Nelle aree interne, quasi tutte le province registrano un incremento dei prezzi. Nelle aree non interne da un lato emergono incrementi consistenti sui mercati di Oristano e Cagliari, dall'altro, alcune province mostrano una sostanziale stagnazione o una riduzione dei prezzi, come Sassari, che si mantiene sotto i livelli del 2016.

Zone costiere divise tra rialzi e cali, mentre le zone non costiere registrano il picco dell'Ogliastra

Evoluzione dei prezzi medi di abitazioni (Numeri indice, base 2016 = 100)

Zone costiere

Zone non costiere

Anno	Cagliari	Sassari	Nuoro	Oristano	Gallura Nord-Est Sardegna	Ogliastra	Sulcis Iglesiente	Medio Campidano	Anno	Cagliari	Sassari	Nuoro	Oristano	Gallura Nord-Est Sardegna	Ogliastra	Sulcis Iglesiente	Medio Campidano
2016	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	2016	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2017	99,8	99,3	99,4	100,7	98,1	101,0	99,8	98,3	2017	101,1	100,1	101,6	100,6	99,4	103,0	100,4	99,0
2018	99,4	99,4	98,8	101,7	97,5	101,8	99,9	97,0	2018	101,8	100,4	102,7	100,8	99,3	105,6	100,8	98,4
2019	99,2	99,7	98,9	103,1	96,5	102,8	100,3	95,6	2019	102,5	100,5	103,9	101,2	99,4	107,7	101,1	97,5
2020	99,1	99,7	99,1	104,0	95,4	103,1	100,5	93,3	2020	102,9	100,6	104,5	101,4	99,2	109,1	101,6	96,2
2021	99,8	100,2	100,2	104,8	94,8	103,7	101,5	92,6	2021	103,5	100,9	105,2	101,6	99,7	110,4	102,4	96,1
2022	101,5	100,8	101,7	106,6	95,3	104,5	102,7	92,5	2022	104,5	101,6	105,9	102,3	101,1	112,1	103,7	96,6
2023	103,5	101,7	104,1	108,6	96,0	105,4	104,2	91,6	2023	105,3	101,9	106,6	103,0	101,9	113,4	104,5	96,8
2024	105,4	101,8	105,1	109,3	96,2	105,7	104,8	90,8	2024	105,3	101,2	106,4	102,6	102,2	113,8	104,6	96,3
2025	107,4	101,7	105,9	109,9	96,2	106,3	105,0	89,3	2025	105,9	100,3	107,5	102,3	102,9	115,2	104,7	96,1

Fonte: Nomisma

Negli ultimi 10 anni, i prezzi medi delle abitazioni hanno un andamento disomogeneo nelle zone costiere. Queste ultime, infatti, evidenziano una crescita tra il 5% e il 10% nella maggior parte dei territori, mentre si sono registrati cali in Gallura e Medio Campidano. Le zone non costiere evidenziano invece una maggiore eterogeneità: accanto al forte aumento registrato dall'Ogliastra (+15%), diverse province mostrano incrementi o flessioni più contenuti.

Mercato della locazione per tipologia di contratti di affitto stipulati

Abitazioni locate per intero per tipologia di contratto | 2025 a confronto con 2019 e 2022

Capoluogo	Agevolato LP	Agevolato Transitorio	Ordinario LP	Ordinario Transitorio	Totale contratti
Cagliari	388	533	765	1.605	3.291
Nuoro	17	9	199	175	400
Oristano	72	19	162	199	452
Sassari	565	324	623	514	2.026
Carbonia	52	11	87	50	200
Totale 5 capoluoghi	1.094	896	1.836	2.543	6.369
Var % 2022-2025	-6,3%	-4,3%	-0,3%	6,0%	0,4%
Var % 2019-2025	-22,5%	4,6%	-12,4%	18,1%	-2,3%

Resto della Provincia	Agevolato LP	Agevolato Transitorio	Ordinario LP	Ordinario Transitorio	Totale contratti
Cagliari	289	78	1.230	1.319	2.916
Nuoro	12	0	275	464	751
Oristano	0	0	219	223	442
Sassari	245	99	1.991	4.610	6.945
Sud Sardegna	108	11	975	976	2.070
Totale Resto della Prov.	654	188	4.690	7.592	13.124
Var % 2022-2025	6,5%	-12,6%	-1,4%	12,8%	6,6%
Var % 2019-2025	0,9%	30,6%	-16,8%	15,1%	0,7%

- ❖ Il mercato della locazione in Sardegna mostra una forte polarizzazione territoriale e una dinamica differenziata per tipologia contrattuale. I capoluoghi registrano una stabilità complessiva (totale +0,4% dal 2022), mentre il resto delle province cresce in modo più evidente (+6,6%).
- ❖ La dinamica delle tipologie contrattuali mostra un progressivo riassetto del mercato della locazione, con un chiaro spostamento dalle formule di lungo periodo verso quelle transitorie. Il confronto tra capoluoghi e resto della provincia evidenzia come questa trasformazione sia comune all'intero territorio, ma con intensità differenti.

Legenda

ORD_L	ORDINARIO LUNGO PERIODO	Contratti ordinari con durata a partire da 3 anni
ORD_T	ORDINARIO TRANSITORIO	Contratti ordinari con durata inferiore a 3 anni
AGE_L	AGEVOLATO LUNGO PERIODO	Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni
AGE_T	AGEVOLATO TRANSITORIO	Contratti agevolati con durata inferiore a 3 anni

Crescita omogenea dei canoni tra aree interne e non, con Oristano e Nuoro che superano il +30% nell'ultimo decennio

Evoluzione dei canoni medi di abitazioni (Numeri indice, base 2016 = 100)

Aree interne

Anno	Cagliari	Sassari	Nuoro	Oristano	Gallura Nord-Est Sardegna	Ogliastra	Sulcis Iglesiente	Medio Campidano
2016	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2017	108,3	108,7	109,3	109,4	107,8	109,9	109,0	106,4
2018	110,7	114,5	114,1	114,4	112,0	115,7	113,4	106,4
2019	112,7	121,0	119,7	121,5	118,2	122,0	119,2	106,1
2020	113,8	124,7	121,6	126,3	121,8	124,9	122,7	105,3
2021	114,7	126,0	126,3	130,3	124,0	129,6	125,9	105,3
2022	114,3	128,0	124,2	128,3	126,8	127,8	125,2	103,9
2023	117,8	127,1	130,1	132,4	126,5	133,7	129,2	105,8
2024	120,6	128,8	132,3	135,0	129,0	136,2	132,6	107,2
2025	122,0	129,2	133,9	135,9	130,1	137,5	134,0	107,9

Aree non interne

Anno	Cagliari	Sassari	Nuoro	Oristano	Sulcis Iglesiente
2016	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2017	108,0	106,2	109,6	108,8	108,0
2018	111,3	110,9	115,0	114,8	112,4
2019	110,5	116,2	121,8	122,3	117,9
2020	109,9	117,7	125,0	128,0	120,4
2021	109,3	118,4	126,6	132,3	122,4
2022	110,3	119,8	126,2	129,4	122,1
2023	115,1	119,2	131,3	134,3	125,5
2024	119,9	120,7	133,1	137,4	128,4
2025	122,6	120,8	133,5	138,2	129,1

Negli ultimi dieci anni i canoni medi delle abitazioni hanno seguito un andamento sostanzialmente analogo sia nelle aree interne sia in quelle non interne. Le crescite più significative si osservano nelle province di Oristano e Nuoro, dove gli aumenti hanno superato il 30% in entrambe le tipologie territoriali.

Canoni in crescita generalizzata oltre il +20%, trainati dai picchi di Ogliastro (+44%) e Nuoro (+35%) nell'entroterra, nell'ultimo decennio

Evoluzione dei canoni medi di abitazioni (Numeri indice, base 2016 = 100)

Zone costiere

Anno	Cagliari	Sassari	Nuoro	Oristano	Gallura Nord-Est Sardegna	Ogliastro	Sulcis Iglesiente	Medio Campidano
2016	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2017	108,2	107,2	108,3	109,0	107,4	109,6	108,5	106,7
2018	111,1	111,9	111,6	114,0	110,9	115,7	112,8	105,5
2019	110,9	117,4	114,4	121,2	116,6	121,7	119,1	104,7
2020	111,0	119,9	114,7	126,1	120,3	123,8	122,6	102,7
2021	110,7	121,4	118,9	130,3	121,9	127,8	125,6	102,1
2022	111,5	123,3	116,8	129,8	124,6	125,2	125,1	100,1
2023	116,3	123,2	124,1	135,6	124,6	131,0	129,1	100,9
2024	120,8	125,5	127,3	139,3	127,1	133,5	132,6	101,8
2025	123,2	126,2	128,6	140,5	127,8	134,6	133,8	101,2

Zone non costiere

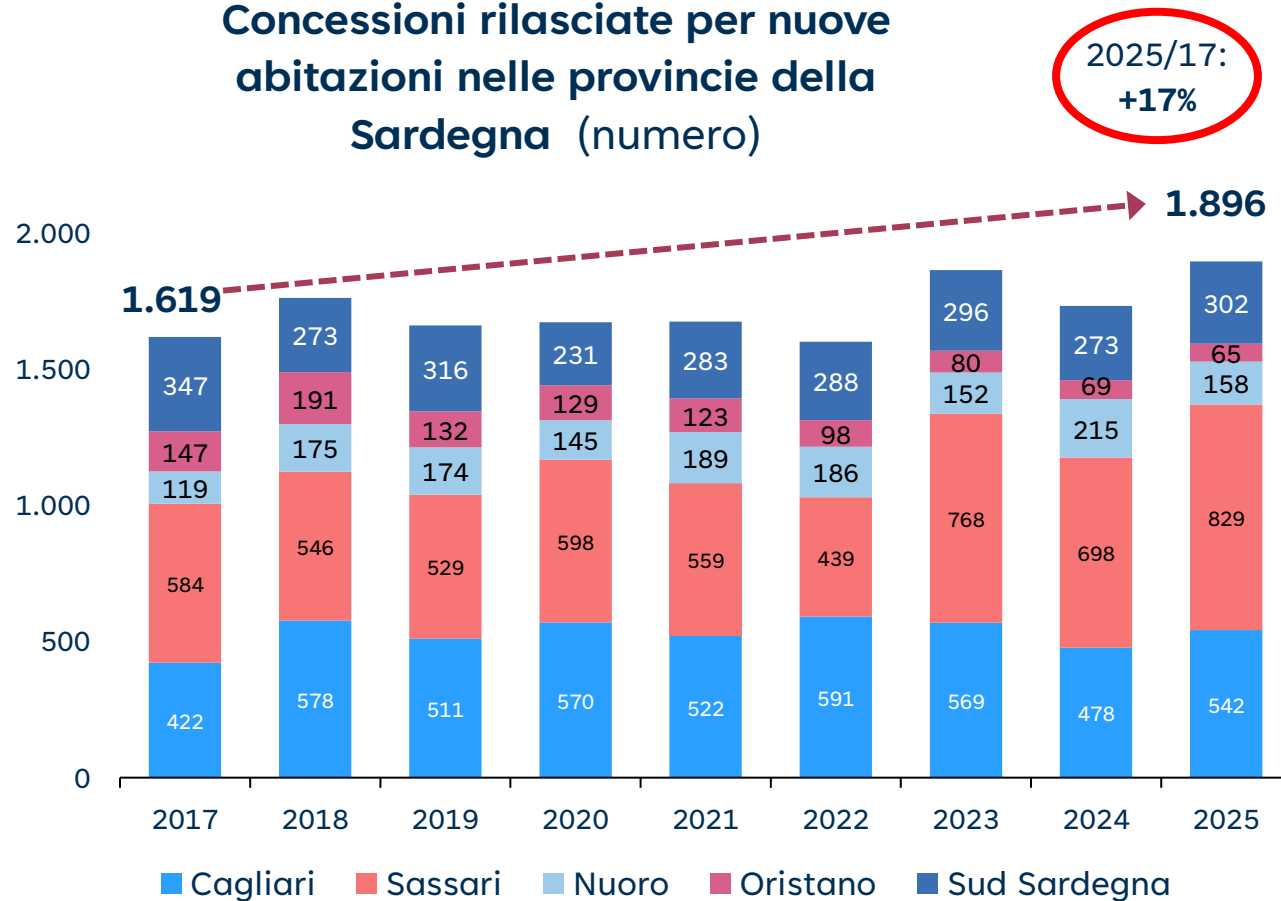
Anno	Cagliari	Sassari	Nuoro	Oristano	Gallura Nord-Est Sardegna	Ogliastro	Sulcis Iglesiente	Medio Campidano
2016	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2017	108,2	108,7	109,6	109,3	108,5	110,6	108,7	106,4
2018	110,7	114,8	114,8	115,0	113,8	115,6	113,6	106,5
2019	113,2	121,3	121,2	122,1	120,9	122,7	117,2	106,2
2020	114,4	125,0	123,7	127,3	124,5	127,4	119,2	105,4
2021	115,5	126,0	128,3	131,3	127,7	133,8	121,0	105,4
2022	114,7	127,8	126,3	127,9	130,4	133,5	120,3	104,1
2023	117,6	126,6	131,8	131,1	129,7	139,7	123,2	106,1
2024	119,7	127,9	133,7	133,2	132,4	142,5	125,5	107,5
2025	121,0	128,0	135,3	133,9	133,9	144,1	126,2	108,2

Fonte: Nomisma

I canoni medi delle abitazioni nelle zone costiere, negli ultimi 10 anni, hanno subito variazioni di oltre il 20% per tutte le province, ad eccezione di Medio Campidano. Ugualmente, anche nelle zone non costiere si registrano gli stessi aumenti. Da un lato, Oristano e Sulcis Iglesiente mostrano una crescita dei canoni più sostenuta nelle aree costiere; dall'altro, in altre province crescono maggiormente i canoni delle zone non costiere come Ogliastro (+44%) e Nuoro (+35%).

Trend di crescita del numero di nuove concessioni di abitazioni in Sardegna. Nel 2025 si è registrato un aumento che contrasta con il calo a livello nazionale

Concessioni rilasciate per nuove abitazioni nelle provincie della Sardegna (numero)



Il trend dei permessi di costruire nuove abitazioni mostra un aumento del 17% nel numero di unità concesse negli ultimi 8 anni. La crescita è stata trainata principalmente dalla provincia di Sassari, mentre Cagliari ha mantenuto livelli elevati ma stabili. Infatti, nel 2025, il 72% dei permessi si concentra nelle provincie di Cagliari e Sassari.

A livello regionale, nell'ultimo anno, si registra un marcato aumento delle concessioni (+9,4%), in **controtendenza con la contrazione registrata a livello nazionale (-6,1%)**.

Nel 2025 l'intensità dell'attività edilizia rispetto allo stock abitativo a Cagliari e a Sassari hanno contribuito alla buona performance regionale

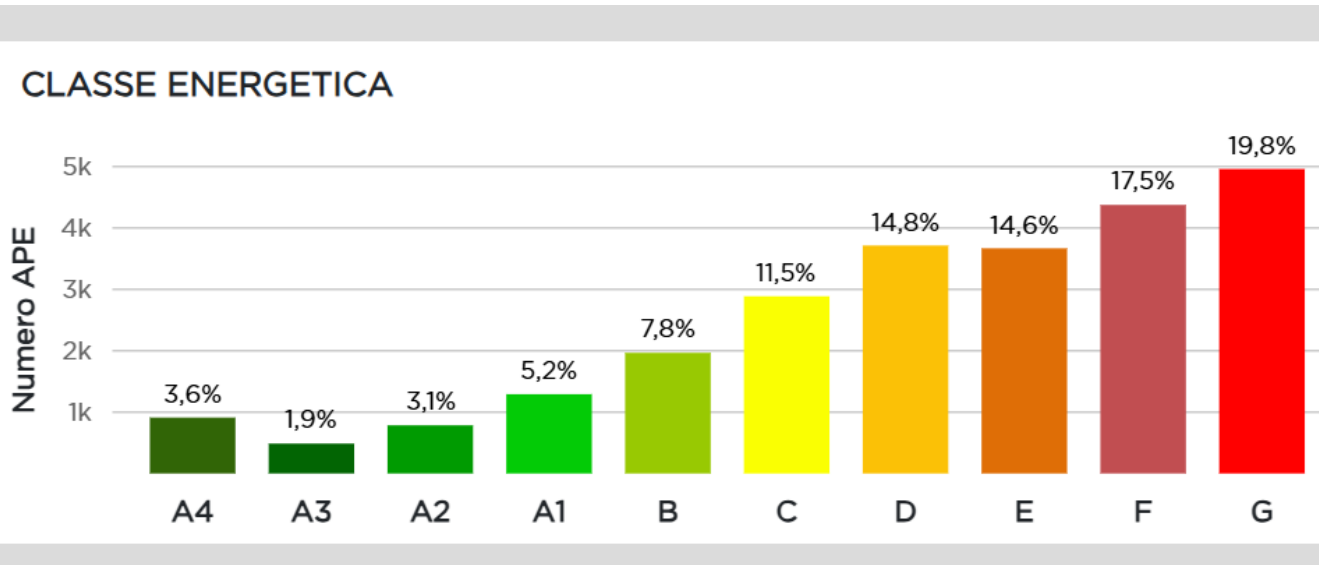
Concessioni rilasciate ogni 1.000 abitazioni
esistenti, al 2025

Cagliari	2,4
Sassari	2,3
Nuoro	1,1
Oristano	0,6
Sud Sardegna	1,4
ITALIA	1,5



Patrimonio edilizio sardo: il 21,7% degli immobili per i quali è stato rilasciato un Attestato di Prestazione Energetica appartiene alle classi energetiche A e B

Distribuzione delle APE rilasciate in regione Sardegna dal 1° gennaio 2025 a settembre 2026*, per classe energetica (in %)

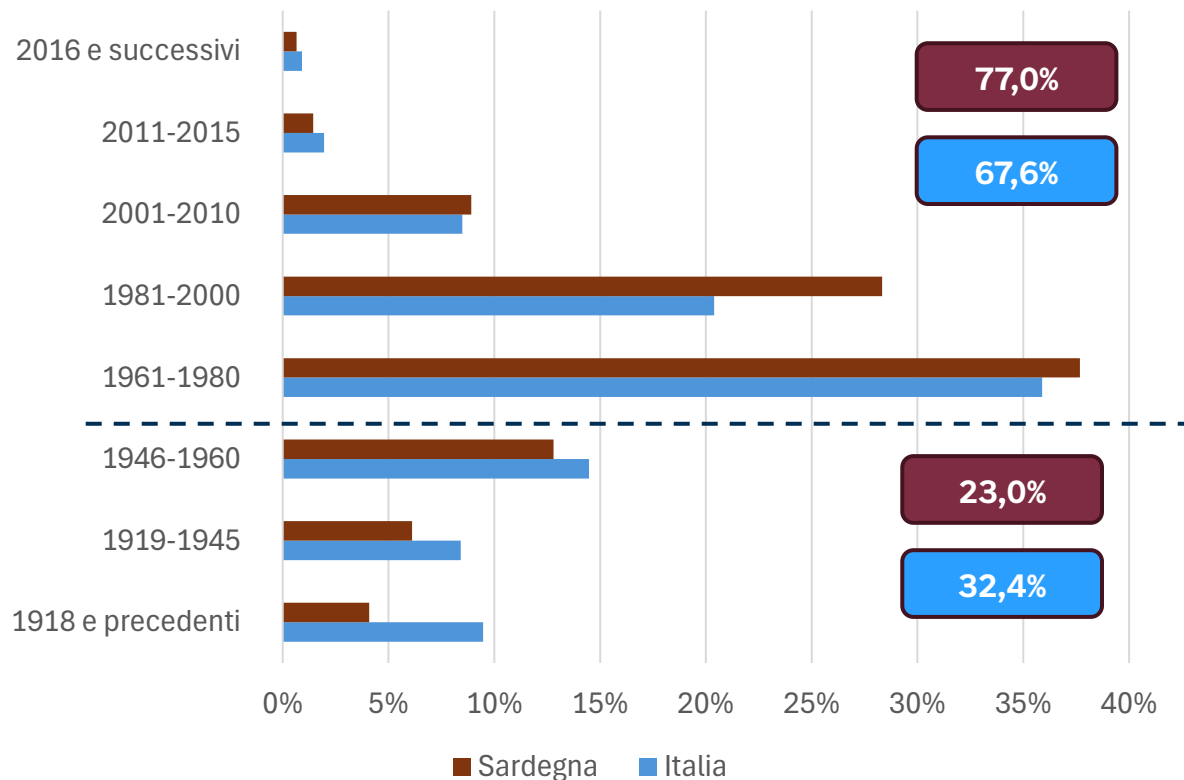


*il 90,3% delle APE censite appartiene ad abitazioni; di queste il 69% riguarda un atto di compravendita ed il 16% un contratto di locazione, di abitazioni.

Province	Classi A+B	Classi F+G
Sassari	18,6%	41,4%
Oristano	20,4%	40,8%
Cagliari	27,4%	25,7%
Nuoro	19,8%	44,8%
Sud Sardegna	20,4%	42,8%

In Italia, nello stesso periodo, le APE depositate in classe energetica A e B sono il 20,4%. La maggiore quota in Sardegna (21,7%), rispetto all'Italia, è dovuta alla migliore performance energetica registrata dalle APE depositate in provincia di Cagliari.

La minore anzianità del patrimonio abitativo sardo non elimina le sfide della riqualificazione



La Sardegna presenta uno stock abitativo mediamente più recente rispetto alla media italiana: il **77% delle abitazioni è stato costruito dopo il 1960**, contro il 67,6% a livello nazionale.

La più alta concentrazione del patrimonio sardo nelle classi 1961-1980 e 1981-2000 evidenzia come una quota relativamente importante di edifici residenziali sia stata realizzata in concomitanza della prima norma sulla sicurezza sismica (L.64/1974) e di quella sulle prime prescrizioni energetiche degli edifici (L.10/1991).



5 *Nomisma*

**RICETTIVITÀ ALBERGHIERA
ED EXTRA ALBERGHIERA**

Quadro di sintesi

- ❖ Sistema turistico regionale in forte espansione, caratterizzato da una crescita eccezionale dei flussi nel 2025 e da un quadro nazionale che rafforza ulteriormente la competitività dell'isola. Le presenze negli esercizi ricettivi aumentano del 39% in un solo anno, mentre gli arrivi crescono del 33%, segnando un nuovo massimo storico (anno 2025).
- ❖ L'occupancy e il RevPAR del sistema alberghiero sardo risultano più bassi rispetto ai principali mercati italiani, segnalando un potenziale di miglioramento dell'offerta urbana rispetto alla competitività delle destinazioni costiere.
- ❖ La struttura ricettiva regionale è fortemente concentrata: Gallura Nord-Est Sardegna e Cagliari rappresentano oltre la metà degli esercizi alberghieri e quasi due terzi dei posti letto. La concentrazione è ancora più marcata nell'extra-alberghiero, dove le due province aggregano il 58% degli esercizi e dei CIN registrati.
- ❖ La crescita dei CIN e degli alloggi per brevi soggiorni accentua la trasformazione dello stock abitativo in asset turistico, soprattutto nei territori più attrattivi, con effetti sulla stabilità della residenza e sulla struttura dei prezzi e dei canoni.

La forte espansione del turismo, la concentrazione dell'offerta ricettiva nelle aree costiere e la diffusione dell'extra-alberghiero stanno contribuendo a **ridefinire l'equilibrio tra funzioni turistiche e residenziali**. Le ricadute sul mercato abitativo riguardano la disponibilità di alloggi, la stabilità della residenza, la dinamica dei valori e la necessità di politiche integrate che governino la competizione tra usi, **preservando la qualità dell'abitare e la sostenibilità dei territori più esposti alla pressione turistica**.

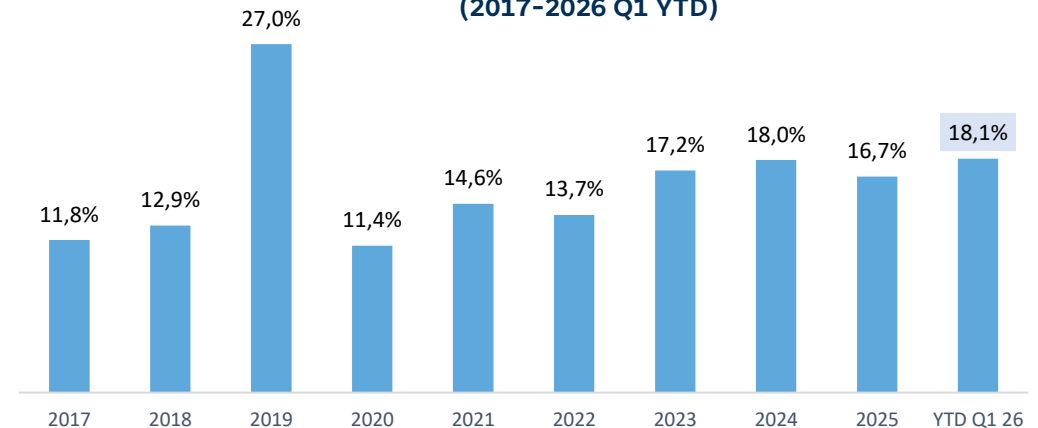
Investimenti alberghieri in Italia: crescita del segmento lusso e prospettive positive per il settore

Congiuntura



- L'Italia si conferma sempre più centrale nel turismo globale e attrattiva per gli investimenti alberghieri. Il settore sta vivendo una fase di profonda trasformazione: crescono i flussi internazionali, si consolida la domanda di strutture di fascia alta e aumentano gli investimenti, in particolare su operazioni value-add e di riposizionamento.
- In particolare, l'Italia sta emergendo come il Paese più attrattivo per il segmento lusso. Secondo un'indagine di Deloitte, l'Italia si conferma il principale hub europeo degli hotel di lusso secondo il 60% degli investitori, che puntano su food & beverage e sostenibilità ambientale come leve di competitività per crescere nel settore.
- Gli operatori prevedono infatti una crescita dei ricavi tra il 6% e il 20% entro il 2027, con un ADR medio stimato oltre gli 870 euro e un tasso di occupazione superiore al 70%.
- In termini di investimenti, nei primi tre mesi del 2026 in Italia è stato investito oltre mezzo milione di euro in Hospitality. La quota di investimenti in hotel sul totale corporate è pari al 18,1%, contro il 16,7% dell'anno precedente.

Italia - Quota % degli investimenti in Hotel sul totale investito (2017-2026 Q1 YTD)



Outlook investimenti

- L'Italia mostra ampi margini di sviluppo per gli investitori che sapranno intercettare e valorizzare le nuove tendenze dell'hospitality.
- Le previsioni delineano uno scenario di forte consolidamento per il settore alberghiero italiano, ormai entrato in un nuovo ciclo di sviluppo maturo. Dopo l'ottima performance del 2025, che ha registrato investimenti in crescita del +27% le stime per il 2026 confermano la stabilità e la continuità del trend positivo, con ben 1,25 miliardi di euro già transati nel solo primo semestre.

Forte aumento dei flussi turistici in Sardegna nel 2025 (+39% presenze) e quadro favorevole per l'Italia

Congiuntura Sardegna

- Secondo i dati Istat, dopo l'anno record del 2024, il consuntivo 2025 dei flussi turistici registra un ulteriore incremento: le presenze negli esercizi ricettivi pari a +39% rispetto al 2024 e gli arrivi pari a +33%.

Outlook Italia

- Secondo i calcoli previsionali di «Tourism Forecast 2026» di Demoskopika, si delinea uno scenario positivo per il turismo italiano con 141,2 milioni di arrivi e 478,6 milioni di presenze attese, in crescita rispettivamente del +2,1% e dello +0,4% rispetto all'anno precedente. A caratterizzare maggiormente l'andamento dei flussi sarebbe la ripresa della componente domestica, in controtendenza rispetto agli ultimi anni. Questa componente, potrebbe generare effetti positivi anche sulla Sardegna, sostenendo ulteriormente il posizionamento competitivo dell'isola nel mercato turistico nazionale e internazionale.

Tra il 2019 e il 2025 gli arrivi nelle strutture ricettive sarde sono comunque cresciuti di 1,7 milioni di unità **(+49% rispetto al 2019)**, mentre le presenze turistiche di 6,6 milioni **(+43%)**.

Sardegna – Esercizi alberghieri

Arrivi e presenze 2019-2025

(var. % annue e tendenziali)

Anno	Arrivi	Var. % annua	Presenze	Var % annua
2019	3.444.058	+5%	15.145.885	+1%
2020	1.475.520	-57%	6.321.111	-58%
2021	2.466.091	+67%	10.632.221	+68%
2022	3.411.892	+38%	14.700.911	+38%
2023	3.478.891	+2%	14.200.536	-3%
2024	3.872.836	+11%	15.610.251	+10%
2025	5.133.031	+33%	21.720.511	+39%

Performance alberghiere di Cagliari e Sassari

- Ad aprile 2026, il mercato italiano che registra il maggiore tasso di occupancy è Bologna, con 80,6%, un ADR medio di circa 137 euro e un RevPar di circa 111 euro.
- A Cagliari l’occupancy è del 60,6% mentre a Sassari del 56,3%, entrambi inferiori alla media italiana del 68%.
- A Cagliari l’ADR è di circa 114€ mentre a Sassari di circa 107€, entrambi inferiori alla media italiana di 129€.
- A Cagliari il RevPar è di 69,2€ mentre a Sassari di 60,2€, entrambi inferiori alla media italiana di 89€.

Performance alberghiere nelle principali città italiane (Aprile 2026)

Mercati	Occupancy (%)	ADR (€)	RevPAR (€)
Cagliari	60,6%	114,2	69,2
Sassari	56,2%	106,9	60,1
Roma	71,1%	178,3	126,7
Firenze	78,4%	206,7	162,1
Venezia	69,1%	207,4	143,3
Milano	79,2%	194,4	154,0
Torino	74,1%	146,3	108,4
Palermo	71,9%	135,8	97,6
Catania	76,5%	126,6	96,8
Ravenna	75,4%	109,7	82,7
Genova	76,4%	153,1	117,0
Bologna	80,6%	137,2	110,6

68%

Tasso di occupancy
medio

Italia (39 città campione), aprile 2026

129 €

Prezzo a camera
medio

Italia (39 città campione), aprile 2026

89 €

RevPAR
medio

Italia (39 città campione), aprile 2026

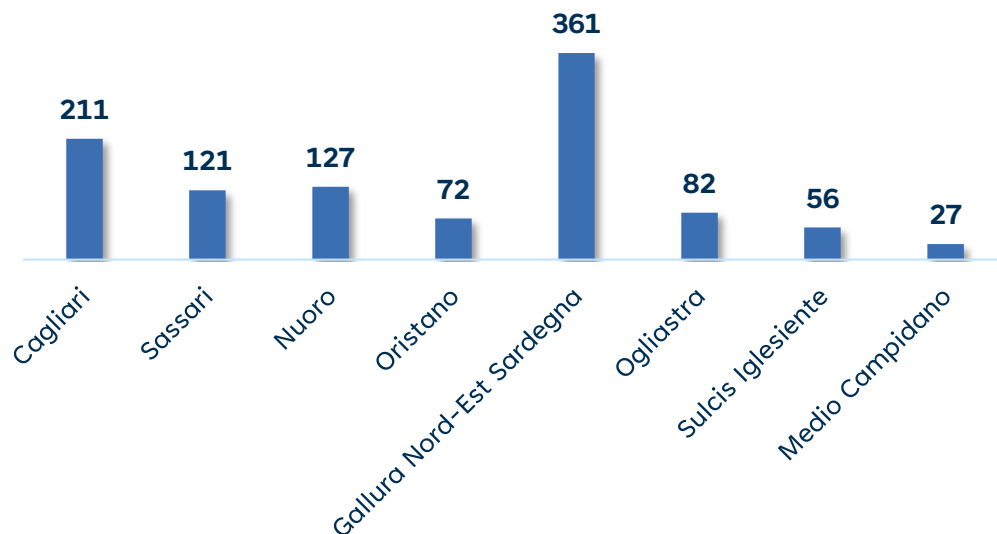
Il RevPAR rappresenta il ricavo medio per camera disponibile ed esprime il rapporto tra il ricavo medio camere e la capacità ricettiva della struttura.

Oltre la metà degli esercizi ricettivi è concentrato nelle province di Gallura e Cagliari

Numero di esercizi ricettivi alberghieri per provincia

Anno 2025

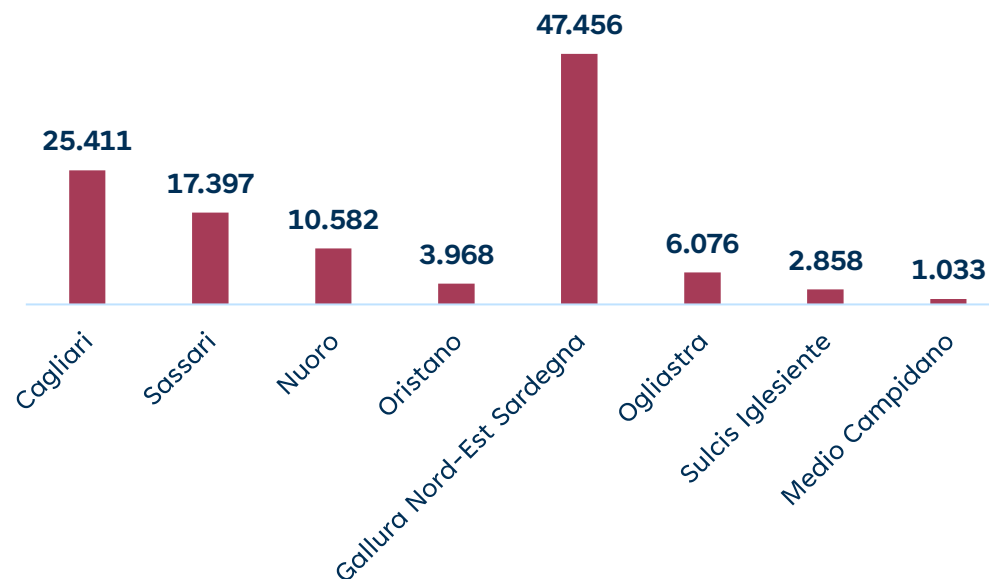
Sardegna, n. 1057



Numero di posti letto negli esercizi alberghieri per provincia

Anno 2025

Sardegna, n. 114.781



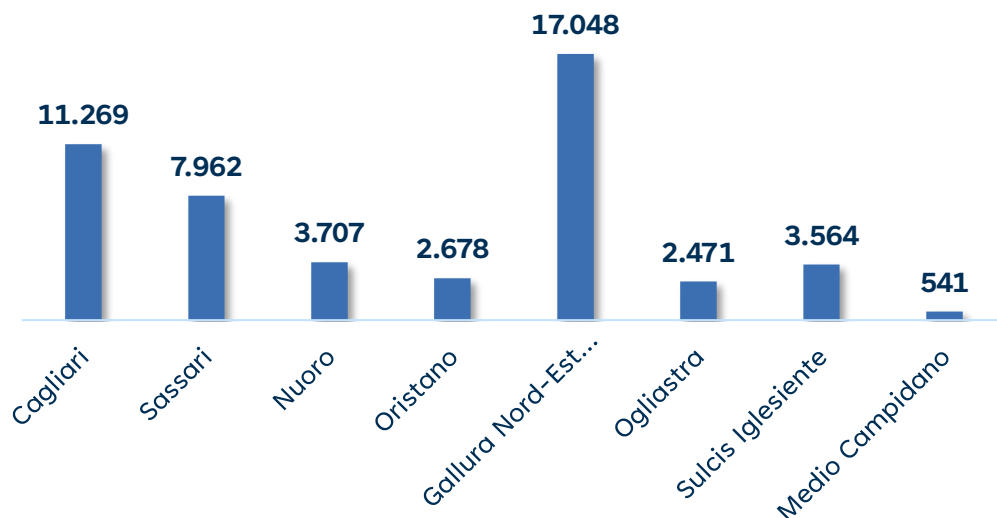
Si registra una forte concentrazione dell'offerta ricettiva della Sardegna nelle **province di Gallura Nord-Est Sardegna e Cagliari**, che insieme rappresentano circa il **54% degli esercizi ricettivi regionali** (572 strutture su 1.057). La concentrazione risulta ancora più marcata in termini di capacità ricettiva: le due province dispongono complessivamente di 72.867 posti letto, pari a circa il 63% del totale regionale.

Gallura Nord-Est Sardegna si conferma il principale polo turistico regionale

Numero di esercizi extra alberghieri*

Anno 2025

Sardegna, n. 49.240

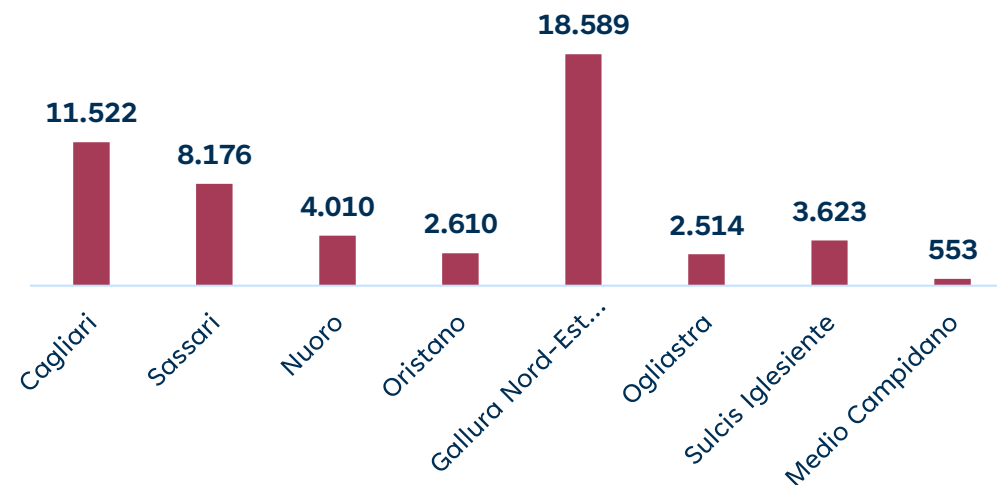


* Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte

Numero di CIN*

Anno 2025

Sardegna, n. 51.597



* Il CIN include la categoria ISTAT B4 «Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale» e C2 «Altri alloggi privati».

Si registra una forte concentrazione degli esercizi extra alberghieri e dei Codici Identificativi Nazionali (CIN) nelle province di Gallura Nord-Est Sardegna e Cagliari. **Le due province** aggregano complessivamente 28.317 esercizi extra alberghieri, pari a circa il **58% del totale regionale**, e 30.111 CIN, corrispondenti a circa il **58% dei CIN registrati** in Sardegna.



6 *Nomisma*

**RISORSE E OPPORTUNITA’
PER UN ABITARE
«SOSTENIBILE»**

Risorse e opportunità per un abitare «sostenibile»

La Sardegna si trova oggi al centro di una trasformazione profonda del proprio sistema abitativo. Il documento evidenzia come la domanda sia sempre più influenzata da declino demografico, pressione turistica, polarizzazione territoriale, fragilità reddituale e immobilismo dello stock.

In questo contesto, la sostenibilità dell'abitare non può essere interpretata solo in chiave economica, ma deve includere le dimensioni ambientale, sociale e territoriale, con un approccio integrato capace di orientare politiche, investimenti e strategie di sviluppo.

RISORSE AMBIENTALI: rigenerare lo stock e ridurre l'impatto climatico

Il patrimonio abitativo sardo è mediamente più recente di quello nazionale, e la distribuzione delle APE mostra che una parte del patrimonio ha già intrapreso un percorso di miglioramento prestazionale, con una quota di immobili nelle classi energetiche più elevate leggermente superiore alla media nazionale. Ma la maggiore "giovinezza" dello stock non deve essere interpretata come un indicatore automatico di adeguatezza tecnica, energetica o strutturale degli edifici residenziali.

Quali opportunità

- ❖ **Riqualificazione energetica dello stock esistente.** Interventi mirati nelle aree interne e nei micro-comuni, dove l'indice di vecchiaia supera 375 e la dipendenza strutturale degli anziani raggiunge 62,2, possono ridurre consumi, migliorare comfort e sostenere la residenzialità stabile.
- ❖ **Riduzione delle dispersioni e miglioramento delle prestazioni energetiche.** Le province con maggiore incidenza di classi F-G (Nuoro 44,8%, Sud Sardegna 42,8%) sono prioritarie per programmi di efficientamento.
- ❖ **Rigenerazione del costruito.** La presenza di oltre 319 mila abitazioni non occupate (30,4% del totale regionale) costituisce una risorsa per progetti di recupero, riuso e riconversione sostenibile.

Risorse e opportunità per un abitare «sostenibile»

RISORSE SOCIALI: accessibilità, fragilità e nuovi bisogni della popolazione

La Sardegna è attraversata da dinamiche sociali che incidono direttamente sulla sostenibilità dell'abitare:

- Declino demografico marcato (-3,7% negli ultimi sei anni, quasi quadruplo rispetto all'Italia);
- Famiglie più piccole: le coppie con figli calano del -16,1% entro il 2034;
- Fragilità reddituale diffusa: il 29,9% dei contribuenti delle zone non costiere ha redditi inferiori a 10.000 €;
- Spesa abitativa elevata: le famiglie destinano il 33,5% del reddito alla casa (vs 26,6% UE).

Quali opportunità

- ❖ **Accessibilità economica e contratti transitori.** La crescita dei canoni (+20%/+40% in molte province) e la diffusione dei contratti transitori richiedono strumenti di calmierazione e sostegno alla locazione stabile.
- ❖ **Abitare assistito e modelli per la silver economy.** Gli over 65 rappresentano il 25% dei consumi e possiedono oltre l'80% delle abitazioni. La loro centralità apre opportunità per servizi di cura, senior cohousing, abitare assistito e soluzioni di prossimità.
- ❖ **Accompagnamento sociale.** Per favorire la mobilità interna allo stock e l'incontro tra domanda e offerta, soprattutto nei territori con stock inutilizzato.

Risorse e opportunità per un abitare «sostenibile»

RISORSE TERRITORIALI: riequilibrare costa e interno, governare la pressione turistica

La Sardegna è connotata da una polarizzazione strutturale:

- 70% della popolazione vive nei comuni costieri;
- Oltre l'80% delle compravendite si concentra lungo la costa;
- Nei poli turistici oltre il 50% delle abitazioni non è stabilmente occupato da residenti;
- Gallura e Cagliari aggregano il 58% degli esercizi extra-alberghieri e dei CIN.

Quali opportunità

- ❖ **Regolazione degli affitti brevi.** Per contenere la pressione turistica limitatamente ad alcune zone del litorale al fine di preservare la disponibilità di alloggi per residenti.
- ❖ **Rigenerazione delle aree interne.** Dove oltre il 50% dello stock è inutilizzato e la domanda abitativa è debole: incentivi alla residenzialità, recupero del patrimonio, attrazione di nuovi residenti e smart worker.
- ❖ **Nuovi modelli di abitare.** Co-living, student housing, senior housing, micro-living: soluzioni che rispondono alla domanda frammentata e ai nuovi stili di vita.
- ❖ **Pianificazione integrata.** Strumenti urbanistici orientati alla resilienza climatica, alla riduzione del consumo di suolo e alla valorizzazione delle aree rurali e dei piccoli comuni.

Nomisma

Ricerca e consulenza per il Business

Strada Maggiore 44

40125 Bologna

www.nomisma.it

T. +39 051.6483.111

Credits

Elena MOLIGNONI

Head of Real Estate

elena.molignoni@nomisma.it

Chiara PELIZZONI

Senior Project Manager

chiara.pelizzoni@nomisma.it

Sonia MESSORI

Senior Market Analyst

sonia.messori@nomisma.it

Alex RAGNUCCI

Market Analyst

alex.ragnucci@nomisma.it

Contenuti aggiornati a settembre 2026

Nomisma



per:

