



CONFINDUSTRIA  
Marche

INTESA  SANPAOLO

# INDAGINE SEMESTRALE SUL SETTORE DELLE COSTRUZIONI



in collaborazione  
con ANCE Marche

Gennaio - Giugno 2026

Orizzonte Impresa

# Transizione sostenibile

Energia verde  
per la tua  
impresa

Finanziamenti e servizi innovativi per supportare le aziende nelle sfide  
dell'efficienza energetica e della gestione finanziaria e ambientale.

IL TUO FUTURO È LA NOSTRA IMPRESA



[intesasampaolo.com](https://www.intesasampaolo.com)

INTESA  SANPAOLO

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

# **INDAGINE CONGIUNTURALE SUL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**

---

**in collaborazione con ANCE Marche**

**Gennaio – Giugno 2026**

*L'Indagine semestrale sul settore delle Costruzioni è realizzata dal Centro Studi "Giuseppe Guzzini" di Confindustria Marche in collaborazione con Ance Marche e con Intesa Sanpaolo.*

*La presente pubblicazione contiene i risultati della rilevazione, su un campione di imprese edili marchigiane, relativa al primo semestre 2026.*

*Si ringraziano le imprese che hanno partecipato all'indagine e gli enti che ci hanno fornito i dati.*



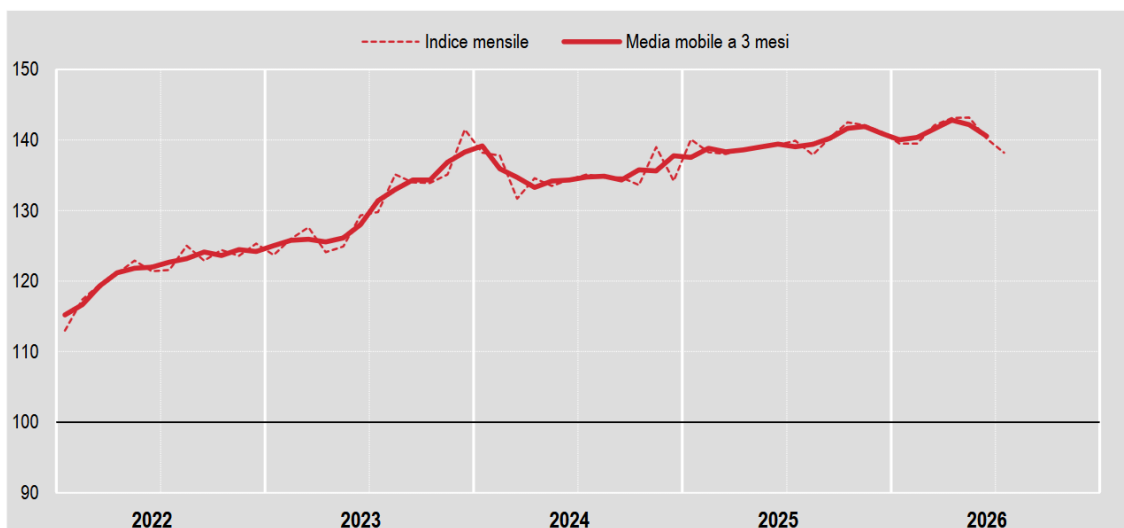
## IL QUADRO NAZIONALE

Dopo la flessione del periodo della pandemia, l'indice di produzione delle Costruzioni in Italia è cresciuto nel 2022 e nel 2023, seppure con tassi di espansione più contenuti di quelli del biennio precedente. Anche nel 2024 la crescita della produzione si è mantenuta buona (+5,0%), al netto degli effetti di calendario, seppure in lieve rallentamento rispetto alla dinamica precedente. Secondo le stime ISTAT, il 2025 si è chiuso con una ulteriore crescita rispetto all'anno precedente, sia nella serie grezza (+3,9%) sia in quella al netto degli effetti di calendario (+4,8%). L'andamento è stato di relativa stabilità nella prima parte dell'anno e di recupero nel secondo semestre, nonostante il progressivo rallentamento negli ultimi mesi dell'anno.

Nella media dei primi sei mesi del 2026, l'indice grezzo è aumentato del 2,6% e quello corretto per gli effetti di calendario dell'1,7% rispetto allo stesso periodo del 2025. Rispetto al secondo semestre 2025, l'indice destagionalizzato è rimasto sostanzialmente stabile (-0,1%).

**Figura 1.a – Indice della produzione nelle costruzioni – Italia.**

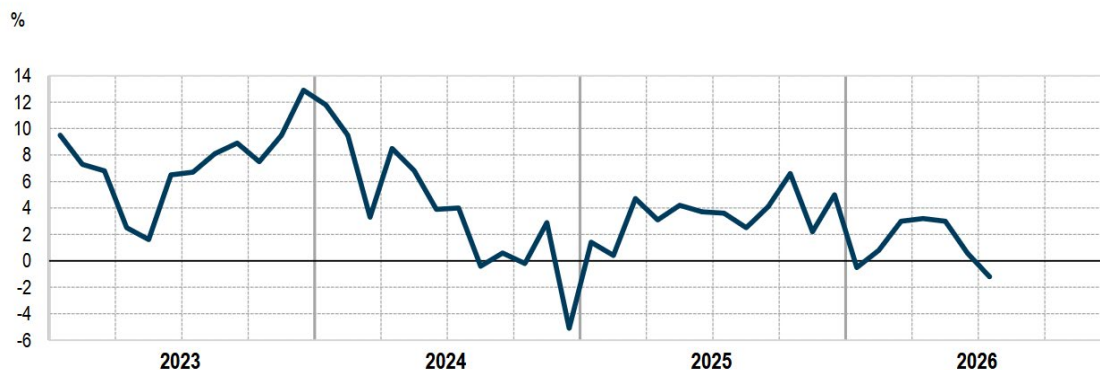
Dati destagionalizzati. Dati mensili e media mobile a tre mesi – base 2021 = 100. Nuova serie.



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT

**Figura 1.b – Produzione nelle costruzioni – Italia.**

Variazioni percentuali tendenziali – base 2021 = 100. Nuova serie.



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT

Secondo l'ISTAT, nel primo trimestre 2026 il comparto residenziale ha mostrato una flessione rispetto alla parte finale dell'anno precedente. Al netto dei fattori stagionali, il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali è diminuito del 9,2% rispetto al quarto trimestre 2025, mentre la superficie utile abitabile si è ridotta del 5,5%. In controtendenza, la superficie dei fabbricati non residenziali è aumentata del 2,6%.

Più favorevole appare il confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente (Figura 2). Nel primo trimestre 2026 il numero delle abitazioni autorizzate è risultato sostanzialmente stabile (-0,5%), mentre la superficie utile abitabile è cresciuta del 4,4%. Più marcata la crescita dell'edilizia non residenziale, la cui superficie autorizzata è aumentata del 12,5% rispetto al primo trimestre 2025. Nel complesso, i dati segnalano quindi una debolezza congiunturale del comparto residenziale, a fronte di una dinamica tendenziale più favorevole delle superfici autorizzate.

**Figura 2 – Indicatori dei permessi di costruire**

Dati grezzi - Valori assoluti e variazioni tendenziali

| PERIODO         | Nuovi fabbricati residenziali |                        |                                 | Nuova edilizia non residenziale |                  |                        |
|-----------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------------|
|                 | Numero di abitazioni          | Variazioni tendenziali | Superficie utile abitabile (mq) | Variazioni tendenziali          | Superficie (mq)  | Variazioni tendenziali |
| <b>2025</b>     |                               |                        |                                 |                                 |                  |                        |
| I trim          | 12.636                        | -16,0                  | 1.068.240                       | -13,8                           | 2.100.839        | -11,5                  |
| II trim         | 12.657                        | -10,9                  | 1.104.156                       | -6,8                            | 2.640.573        | -8,5                   |
| III trim        | 12.105                        | -2,9                   | 1.060.090                       | +0,5                            | 2.729.045        | +7,0                   |
| IV trim         | 14.510                        | +7,2                   | 1.235.547                       | +6,5                            | 2.473.253        | -3,9                   |
| <b>2025</b>     | <b>51.908</b>                 | <b>-6,1</b>            | <b>4.468.033</b>                | <b>-3,7</b>                     | <b>9.943.710</b> | <b>-4,2</b>            |
| <b>2026 (b)</b> |                               |                        |                                 |                                 |                  |                        |
| I trim          | 12.574                        | -0,5                   | 1.115.679                       | +4,4                            | 2.363.441        | +12,5                  |

(a) Le serie complete degli indicatori dei permessi di costruire sono disponibili nella banca dati [IstatData](#).

(b) Dati provvisori

Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT

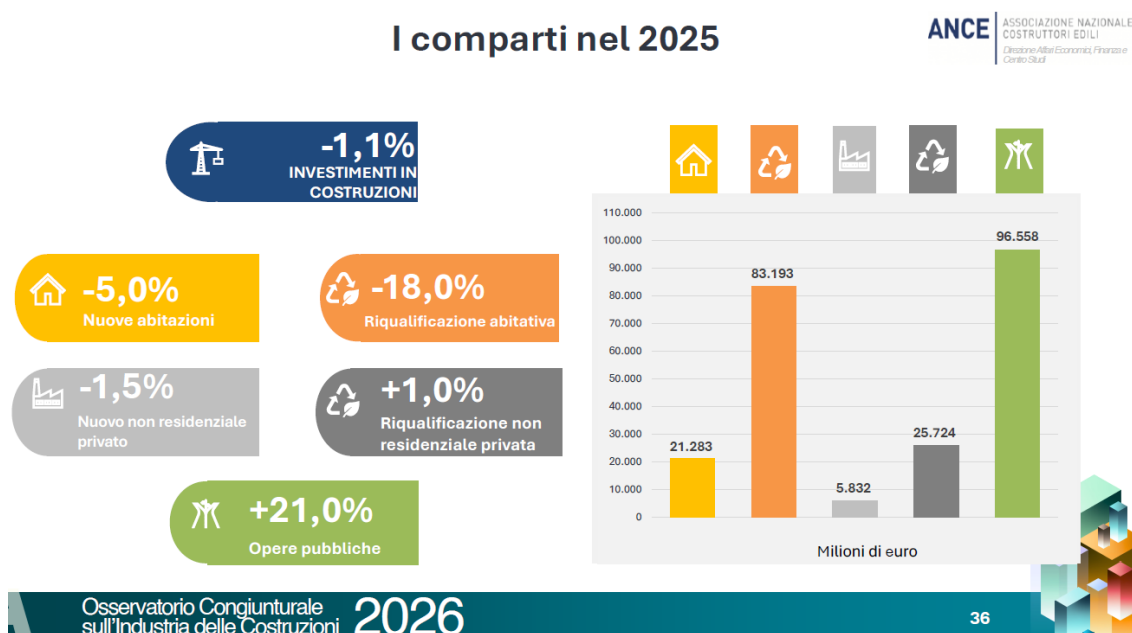
L'edilizia non residenziale ha mostrato una dinamica piuttosto volatile nel corso del 2025, con un aumento marcato delle superfici autorizzate nel terzo trimestre (+11,9%) e una sostanziale stazionarietà nel quarto (-0,4%). Nel primo trimestre 2026 il comparto è tornato a crescere, mostrando una dinamica positiva sia in termini congiunturali sia, più marcatamente, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Nel complesso, i dati più recenti sui permessi di costruire delineano un quadro differenziato: alla debolezza congiunturale del comparto residenziale si contrappone una dinamica più favorevole dell'edilizia non residenziale. Il confronto tendenziale appare tuttavia più positivo anche per il residenziale, soprattutto in termini di superficie utile abitabile.

### Le indicazioni dell'ANCE

Secondo le stime dell'ANCE, nel 2025 gli investimenti in costruzioni hanno registrato una lieve flessione in termini reali (-1,1%), mostrando comunque un andamento migliore rispetto alle attese iniziali. La dinamica complessiva riflette andamenti molto differenziati tra i diversi comparti: alla forte crescita delle opere pubbliche si è contrapposta la marcata contrazione degli investimenti in abitazioni.

**Figura 3 – Investimenti in costruzioni per comparto – Anno 2025. Valori assoluti e variazioni percentuali in quantità.**



Fonte: ANCE – Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni – 20 gennaio 2026

Gli investimenti in abitazioni sono diminuiti nel 2025 del 15,6%, risentendo soprattutto della forte flessione della riqualificazione abitativa (-18%), conseguente al ridimensionamento degli incentivi fiscali. Anche gli investimenti in nuove abitazioni hanno registrato una diminuzione (-5%). Il non residenziale privato ha mostrato invece una sostanziale stabilità (+0,5%), sintesi della crescita degli interventi di riqualificazione (+1%) e della flessione delle nuove costruzioni (-1,5%).

Le opere pubbliche hanno rappresentato il principale motore di crescita del settore, con un aumento degli investimenti del 21%, sostenuto dall'accelerazione degli interventi finanziati dal PNRR. La componente pubblica ha quindi compensato in misura significativa la contrazione registrata nel comparto abitativo, contribuendo a contenere all'1,1% la flessione complessiva degli investimenti in costruzioni nel 2025.

Per il 2026, l'ANCE prevede un ritorno alla crescita degli investimenti in costruzioni (+5,6%). La dinamica dovrebbe essere ancora trainata dalle opere pubbliche (+12%), interessate dalla fase finale di attuazione degli interventi del PNRR. È previsto anche un recupero degli investimenti nella riqualificazione abitativa (+3,5%), dopo la forte contrazione dell'ultimo biennio, favorito dalla proroga degli incentivi fiscali e dall'attenzione ai temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità.

A livello territoriale, la ripresa prevista per il 2026 interessa tutte le regioni italiane, seppure con intensità differenti. Per le Marche, l'ANCE stima una crescita degli investimenti in costruzioni del 4,7%, leggermente inferiore alla media nazionale (+5,6%).

## IL QUADRO REGIONALE

Nel primo semestre 2026 l'attività del settore delle costruzioni nelle Marche si è mantenuta in crescita, seppure con una dinamica più contenuta rispetto a quella osservata nel corso del 2025. Secondo i risultati dell'Indagine condotta dal Centro Studi di Confindustria Marche su un campione di aziende associate, il valore della produzione è aumentato del 2,9% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, a fronte del +4,8% registrato nel secondo semestre 2025.

La crescita complessiva continua a essere sostenuta principalmente dai lavori pubblici, che mantengono una dinamica ampiamente positiva (+15,2%), pur mostrando un rallentamento rispetto al secondo semestre 2025 (+21,6%). Restano invece in flessione sia l'edilizia abitativa (-2,1%) sia l'edilizia non abitativa (-1,6%). Per quest'ultima, tuttavia, la contrazione risulta meno accentuata rispetto a quella registrata nella seconda metà del 2025 (-3,3%). Nel complesso, i dati del primo semestre delineano quindi un quadro ancora positivo, ma caratterizzato da una progressiva moderazione della crescita e da una marcata differenziazione tra i diversi comparti, con una dinamica particolarmente sostenuta dei lavori pubblici.

Nella tavola seguente sono riportati i tassi di variazione percentuale della produzione nei principali comparti del settore:

**Tavola 1 - Settore delle Costruzioni nelle Marche - Valore della produzione realizzata**

Tassi di variazione percentuale sullo stesso semestre dell'anno precedente

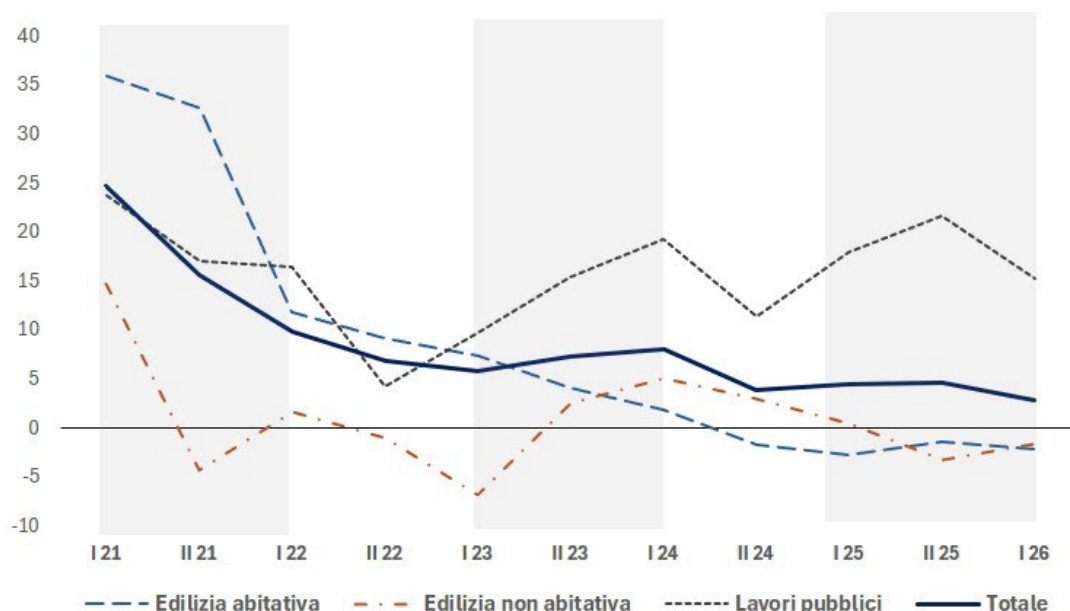
| PRODUZIONE                    | II semestre 2025 | I semestre 2026 |
|-------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Edilizia abitativa</b>     | <b>-1,4</b>      | <b>-2,1</b>     |
| Pubblica                      | -1,9             | -3,6            |
| Privata                       | -2,1             | -1,7            |
| - c/proprio                   | 1,3              | 2,4             |
| - c/terzi                     | -1,1             | -2,2            |
| - convenzionata               | -5,3             | -6,1            |
| <b>Edilizia non abitativa</b> | <b>-3,3</b>      | <b>-1,6</b>     |
| <b>Lavori pubblici</b>        | <b>21,6</b>      | <b>15,2</b>     |
| Altro                         | 1,3              | 2,6             |
| <b>Totale</b>                 | <b>4,8</b>       | <b>2,9</b>      |

Fonte: Confindustria Marche

Riguardo all'edilizia abitativa, nel primo semestre 2026 la produzione è diminuita del 2,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, accentuando lievemente la flessione registrata nel secondo semestre 2025 (-1,4%). Il calo ha interessato sia la componente pubblica (-3,6%) sia quella privata (-1,7%), con una contrazione più pronunciata per la prima.

All'interno dell'edilizia abitativa privata si confermano andamenti differenziati. La componente in conto proprio mantiene una dinamica positiva e accelera al +2,4%, dal +1,3% del semestre precedente. Si riduce invece la produzione in conto terzi (-2,2%), mentre permane più marcata la flessione dell'edilizia convenzionata (-6,1%), già in sensibile calo nel secondo semestre 2025 (-5,3%).

**Figura 4 – Produzione nelle Costruzioni per comparto nelle Marche**  
Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Fonte: Confindustria Marche

Anche l'edilizia non abitativa si mantiene in territorio negativo nel primo semestre 2026, con una diminuzione della produzione dell'1,6%. La flessione risulta tuttavia più contenuta rispetto a quella registrata nel secondo semestre 2025 (-3,3%), segnalando un'attenuazione della fase negativa del comparto.

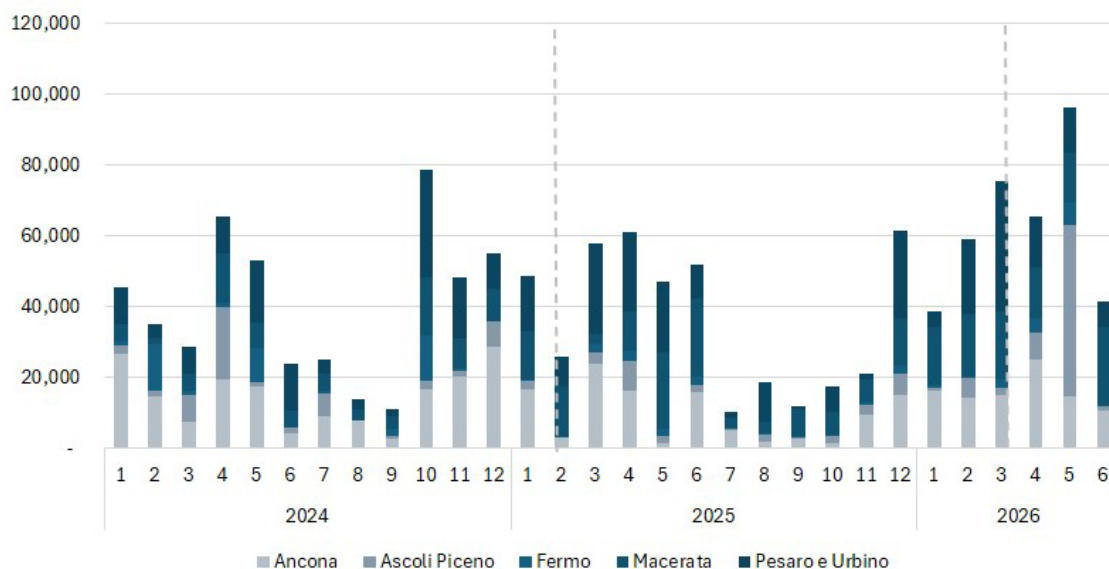
Si conferma positiva la dinamica dei lavori pubblici, che nel primo semestre 2026 registrano un aumento della produzione del 15,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il ritmo di crescita rimane quindi elevato, pur risultando inferiore al +21,6% registrato nel secondo semestre 2025. I lavori pubblici continuano pertanto a rappresentare la componente più dinamica del settore e il principale sostegno alla crescita complessiva delle costruzioni regionali.

## OCCUPAZIONE

L'andamento produttivo del I semestre 2026 si è accompagnato a un lieve aumento dei livelli occupazionali, che sono complessivamente cresciuti dello 0,4%. Secondo le stime di Confindustria Marche, l'occupazione è aumentata dello 0,3% per gli operai e dello 0,6% per gli impiegati. Nello stesso periodo, il monte ore lavorate è cresciuto dell'1,9% rispetto al primo semestre 2025.

Nel 2025, le ore complessive di Cassa Integrazione nelle Costruzioni sono risultate pari a circa 434 mila, con un calo del 10,4% rispetto al 2024. Nel primo semestre 2026 si è registrata invece una ripresa del ricorso alla Cassa Integrazione: le ore autorizzate sono state circa 377 mila, con un aumento del 28,8% rispetto alle circa 293 mila dello stesso periodo del 2025.

**Fig. 5 - Cassa Integrazione Guadagni – Costruzioni – Marche**

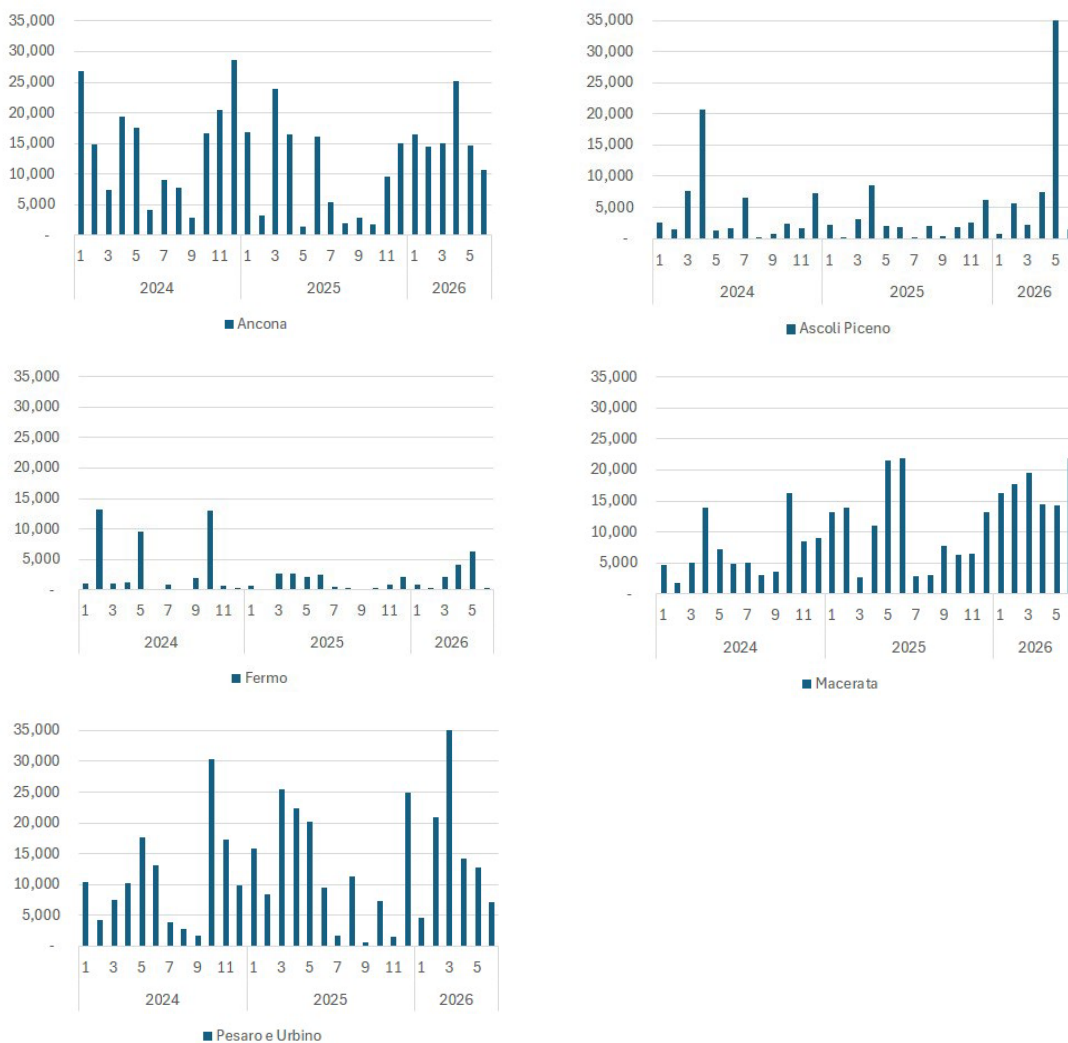


Fonte: elaborazioni Centro Studi Confindustria Marche su dati INPS

La dinamica a livello provinciale (Fig. 6 e Tabella 2) mostra andamenti differenziati nel primo semestre 2026. L'incremento complessivo delle ore autorizzate di Cassa Integrazione risulta particolarmente marcato nella provincia di Ascoli Piceno, dove le ore passano da circa 18 mila nel primo semestre 2025 a circa 66 mila nello stesso periodo del 2026. In aumento anche il ricorso alla Cassa Integrazione nelle province di Ancona e Macerata, rispettivamente da circa 78 mila a 97 mila ore e da 84 mila a 104

mila ore. Più contenuto l'incremento nella provincia di Fermo, mentre Pesaro e Urbino è l'unica provincia a registrare una diminuzione, da circa 102 mila a 96 mila ore.

**Fig. 6 - Cassa Integrazione Guadagni – Costruzioni – Province delle Marche**



Fonte: elaborazioni Centro Studi Confindustria Marche su dati INPS

Nel complesso, i dati del primo semestre 2026 evidenziano quindi una crescita del ricorso alla Cassa Integrazione nella maggior parte delle province marchigiane, seppure con intensità molto differenziate e con un incremento particolarmente marcato nella provincia di Ascoli Piceno.

**Tabella 2 – Ore autorizzate di Cassa Integrazione nelle Costruzioni – Marche e province**  
Valori assoluti

|             |             | <b>Ancona</b> | <b>Ascoli<br/>Piceno</b> | <b>Fermo</b> | <b>Macerata</b> | <b>Pesaro<br/>e Urbino</b> | <b>Totale</b> |
|-------------|-------------|---------------|--------------------------|--------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| <b>2025</b> | Gennaio     | 16,884        | 2,146                    | 686          | 13,272          | 15,874                     | 48,862        |
|             | Febbraio    | 3,268         | 102                      | 88           | 13,948          | 8,404                      | 25,810        |
|             | Marzo       | 23,934        | 3,046                    | 2,658        | 2,654           | 25,442                     | 57,734        |
|             | Aprile      | 16,414        | 8,542                    | 2,750        | 11,074          | 22,308                     | 61,088        |
|             | Maggio      | 1,402         | 2,032                    | 2,120        | 21,488          | 20,230                     | 47,272        |
|             | Giugno      | 16,156        | 1,826                    | 2,472        | 21,842          | 9,536                      | 51,832        |
|             | Luglio      | 5,358         | 120                      | 428          | 2,942           | 1,696                      | 10,544        |
|             | Agosto      | 2,046         | 1,932                    | 316          | 3,102           | 11,374                     | 18,770        |
|             | Settembre   | 2,906         | 460                      | 96           | 7,758           | 574                        | 11,794        |
|             | Ottobre     | 1,768         | 1,862                    | 330          | 6,320           | 7,306                      | 17,586        |
|             | Novembre    | 9,678         | 2,504                    | 796          | 6,564           | 1,578                      | 21,120        |
|             | Dicembre    | 15,100        | 6,150                    | 2,152        | 13,188          | 24,982                     | 61,572        |
| <b>2026</b> | Gennaio     | 16,520        | 730                      | 824          | 16,214          | 4,562                      | 38,850        |
|             | Febbraio    | 14,530        | 5,558                    | 306          | 17,720          | 20,936                     | 59,050        |
|             | Marzo       | 15,044        | 2,286                    | 2,062        | 19,526          | 36,630                     | 75,548        |
|             | Aprile      | 25,232        | 7,448                    | 4,096        | 14,510          | 14,168                     | 65,454        |
|             | Maggio      | 14,666        | 48,488                   | 6,222        | 14,296          | 12,702                     | 96,374        |
|             | Giugno      | 10,748        | 1,428                    | 378          | 21,940          | 7,094                      | 41,588        |
| <b>2025</b> | I semestre  | 78,058        | 17,694                   | 10,774       | 84,278          | 101,794                    | 292,598       |
|             | II semestre | 36,856        | 13,028                   | 4,118        | 39,874          | 47,510                     | 141,386       |
| <b>2025</b> |             | 114,914       | 30,722                   | 14,892       | 124,152         | 149,304                    | 433,984       |
| <b>2026</b> | I semestre  | 96,740        | 65,938                   | 13,888       | 104,206         | 96,092                     | 376,864       |

Fonte: INPS - Osservatorio sulle ore autorizzate di Cassa Integrazione Guadagni.

## LE OPINIONI DEGLI OPERATORI DEL SETTORE

Le opinioni degli operatori intervistati nel primo semestre 2026 delineano un quadro complessivamente stabile sul fronte della domanda. Il 37,7% delle imprese segnala un livello sostenuto della domanda, mentre il 57,6% lo considera normale. Si mantiene contenuta la quota di operatori che segnala condizioni di domanda debole (4,7%).

Sul versante del lavoro, resta molto elevata la difficoltà nel reperimento di manodopera: il 90,2% delle imprese intervistate segnala condizioni difficili, mentre solo l'8,8% le considera normali. Sul fronte del credito, il 46,8% degli operatori giudica difficile l'accesso ai finanziamenti, mentre il 48,9% segnala condizioni normali. Resta elevata anche la percezione del costo del denaro: il 78,9% degli intervistati lo considera elevato.

L'indagine evidenzia un lieve miglioramento dei tempi medi di pagamento, che scendono a 104 giorni dai 108 della precedente rilevazione. Si riducono anche i tempi medi di rilascio delle concessioni, pari a 157 giorni rispetto ai 160 del secondo semestre 2025.

Riguardo alle tendenze dell'attività produttiva, sale al 35% la quota di operatori che segnala un aumento dell'attività, rispetto al 32% della precedente rilevazione. Scende contestualmente dal 17% al 15% la quota di imprese che registra una diminuzione, mentre il 50% indica livelli di attività stazionari.

Nel complesso, le indicazioni degli operatori mostrano quindi un quadro ancora relativamente favorevole sul fronte della domanda e dell'attività produttiva, al quale si accompagnano tuttavia criticità persistenti nel reperimento della manodopera e sul fronte del costo del denaro.

Sul fronte dell'organizzazione dei lavori, la quota di attività svolta in forma diretta sale al 49%, dal 48% della precedente rilevazione, mentre quella realizzata in subappalto scende dal 44% al 42%. Sale lievemente anche la quota dei lavori svolti in associazione, dall'8% al 9%. A livello territoriale, resta molto elevata la concentrazione delle attività all'interno del territorio regionale (97%).

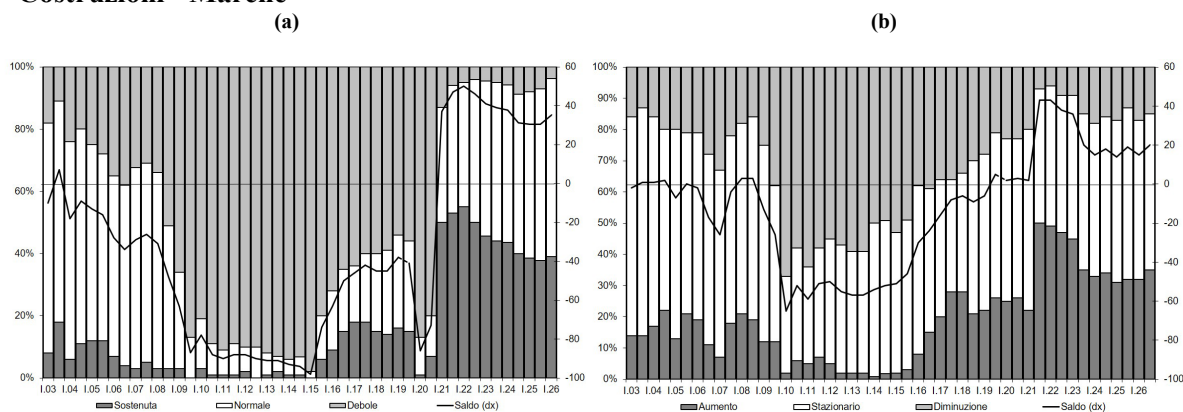
**Tab. 3 - Le opinioni degli operatori – Primo semestre 2026**  
Valori percentuali sul totale degli intervistati

|                        |        |     |         |      |           |      |
|------------------------|--------|-----|---------|------|-----------|------|
| Domanda                | Debole | 4,7 | Normale | 57,6 | Sostenuta | 37,7 |
| Reperimento manodopera | Facile | 1,0 | Normale | 8,8  | Difficile | 90,2 |
| Ricorso al credito     | Facile | 4,3 | Normale | 48,9 | Difficile | 46,8 |
| Costo del denaro       | Basso  | 0,0 | Normale | 21,1 | Elevato   | 78,9 |

**Tab. 4 - Riepilogo risultati dell'Indagine**

|                                                   | I sem 2025 | II sem 2025 | I sem 2026 |
|---------------------------------------------------|------------|-------------|------------|
| Localizzazione lavori:                            |            |             |            |
| • nella regione                                   | 98         | 96          | 97         |
| • fuori regione                                   | 2          | 4           | 3          |
| Modalità di esecuzione:                           |            |             |            |
| • diretta                                         | 52         | 48          | 49         |
| • in associazione                                 | 8          | 8           | 9          |
| • in subappalto                                   | 40         | 44          | 42         |
| Tendenze dell'attività produttiva:                |            |             |            |
| • in aumento                                      | 32         | 32          | 35         |
| • stazionaria                                     | 55         | 51          | 50         |
| • in diminuzione                                  | 13         | 17          | 15         |
| Ritardi nei tempi di pagamento ( <i>gg.medi</i> ) | 94         | 108         | 104        |
| Tempi di rilascio concessioni ( <i>gg.medi</i> )  | 163        | 160         | 157        |

**Fig. 7 – Condizioni della domanda (a) e tendenze dell'attività produttiva (b) nelle Costruzioni - Marche**



## LE PROSPETTIVE DEL SETTORE

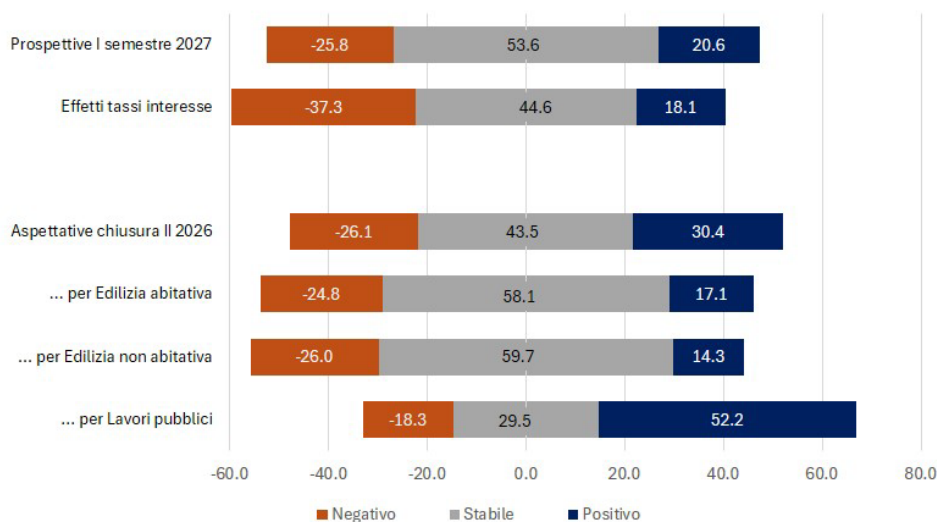
Le aspettative relative alla chiusura del 2026 evidenziano un moderato indebolimento rispetto alla precedente rilevazione. La quota di operatori che prospetta una flessione sale dal 20,8% al 26,1%, mentre le indicazioni positive scendono dal 32,2% al 30,4% e quelle di stabilità dal 47,0% al 43,5%. A livello settoriale, si confermano più favorevoli le prospettive per i lavori pubblici, anche se la quota di indicazioni positive scende dal 60,6% al 52,2%. Più caute risultano invece le attese per l'edilizia abitativa e per quella non abitativa, dove prevalgono le indicazioni di stabilità e le aspettative positive si attestano rispettivamente al 17,1% e al 14,3%, entrambe in calo rispetto ai valori rilevati in precedenza.

Restano contenute anche le aspettative per il primo semestre 2027, con un lieve indebolimento rispetto alla precedente rilevazione: nel complesso, il 20,6% degli intervistati prevede un miglioramento dei livelli di attività, quota sostanzialmente stabile rispetto al precedente 21,0%, mentre sale dal 24,3% al 25,8% la quota di operatori che anticipa una flessione. Si riduce lievemente, dal 54,7% al 53,6%, la quota di imprese che prevede livelli di attività sostanzialmente stabili.

Anche sul fronte dei tassi di interesse le indicazioni risultano sensibilmente meno favorevoli rispetto alla precedente rilevazione. La quota di operatori che segnala effetti positivi scende dal 36,2% al 18,1%, mentre quella che rileva effetti negativi sale dall'8,8% al 37,3%. Per il 44,6% degli intervistati l'impatto risulta invece sostanzialmente neutrale, rispetto al 55,0% della precedente rilevazione.

**Fig. 8 – Attese per la chiusura del 2026 e per il primo semestre 2027.**

Quota di operatori con indicazioni negative, stabili o positive.



*La presente pubblicazione è stata realizzata  
dal Centro Studi “Giuseppe Guzzini” di Confindustria Marche –  
Rappresentanza Regionale di Confindustria nelle Marche*

*Redazione:*  
**MARCO CUCCULELLI**