Web Conference live streaming 9 luglio 2025 10:15/13:00

XXXVIII Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI 2025-2028

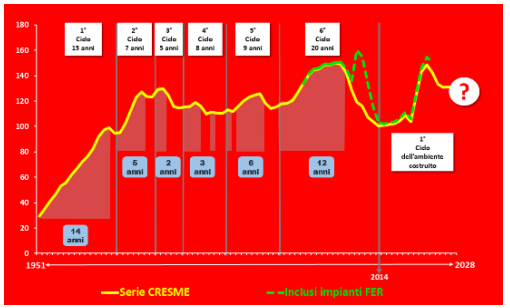
IL QUADRO ECONOMICO E GEO-POLITICO INTERNAZIONALE è segnato da una fase critica che rende da un lato problematiche le previsioni, dall'altro più necessarie.

Certo non è facile orientarsi considerando che "*L'incertezza della politica commerciale* – scrive la direttrice del FMI- *è letteralmente fuori dai grafici*", e che lo stesso equilibrio geo-politico mondiale è in discussione: "*il mondo viene introdotto in una nuova era*". Potremmo dire che la sensazione che sintetizza meglio quello che viviamo è **l'impasse**: non sappiamo cosa fare perché non sappiamo bene cosa succederà e quindi continuiamo a fare quello che facevamo. Certo una parte del 'danno' è già nei fatti: per molti osservatori la questione non è se l'economia mondiale rallenterà ma quanto rallenterà. Le previsioni di crescita già si riducono, per l'Italia il PIL nel 2025 crescerà solo dello 0,4% (FMI). Da qui al 9 luglio il quadro di cosa succederà sarà più chiaro. In questa situazione **IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI**, che ha tempi più lenti, continua ad essere trainato in Italia dalle opere pubbliche mentre la riqualificazione conferma la dinamica negativa che colpisce in particolare alcuni segmenti della lunga filiera di mercato (distribuzione, finiture, efficientamento energetico), pur se con un impatto che si mantiene intorno ad un -10% dopo gli eccezionali picchi toccati con i superbonus. I livelli di produzione restano ancora ben più alti rispetto a quelli del 2019. Anche il mercato immobiliare mostra segni positivi, pur molto differenziati territorialmente, e come reagirà allo scenario economico è oggetto di interessante valutazione. La questione della domanda abitativa e dell'Housing sociale, le politiche energetiche, la gestione del territorio, la mancanza di lavoratori insieme all'esaurirsi del *boost* del PNRR confermano la necessità di uno scenario strategico di medio periodo basato su una forte spinta innovativa.

È evidente che le questioni principali che riguardano il mercato delle costruzioni, oggi "non sono solo in casa", ma riguardano innanzitutto il contesto socio-economico internazionale. Riprendendo definizioni che rimandano a scuole di pensiero quanto mai attuali è il "sistema mondiale dell'economia" che è entrato in una fase tellurica. E se sembra, in questi ultimi giorni, che sia in atto una marcia indietro su alcune delle posizioni più estreme sul piano commerciale e economico da parte dell'amministrazione americana, proprio l'estrema incertezza su quello che farà la presidenza rappresenta un grave danno all'economia mondiale. Le nuove previsioni del FMI sulla crescita mondiale sono già state riviste al ribasso, la borsa americana ha perso l'11% del suo valore dall'insediamento di Trump, il solo indice S&P 500 ha perso più di 7.000 miliardi di dollari di valore in due mesi. In sostanza, in questo momento, "tutti trattengono il fiato perché non sanno quale politica sarà la legge del paese domani". Tra il 10 aprile e il 9 luglio si misureranno gli esiti di una partita in grado di segnare una nuova fase dell'economia mondo. Il 9 luglio, giorno di presentazione della 38^ "Congiunturale e Previsionale CRESME" avremo un quadro più chiaro di cosa succederà.

Per quanto riguarda il settore delle costruzioni lo scenario appare paradossalmente più chiaro, ma allo stesso tempo destinato a cambiare nel medio periodo. A livello ufficiale, i dati della contabilità nazionale non registrano nessuna flessione degli investimenti. Le opere pubbliche stanno trainando la domanda e le imprese di costruzioni sono ora impegnate in una importantissima fase realizzativa. La scadenza dei lavori del PNRR si avvicina e sono molte le attività in corso. Dopo gli 86 miliardi di euro di lavori messi in gara nel 2022 e i 92,3 del 2023, il 2024 si è chiuso con 59,5 miliardi di euro, una flessione del 35%. Ma va ricordato che prima della pandemia si mettevano in gara meno di 20 miliardi di euro di lavori all'anno. In tre anni sono stati messi in gara 238 miliardi di euro di lavori. E ancora nei primi tre mesi del 2025 sono stati messi in gara più di 28 miliardi di euro di lavori. Le opere pubbliche continueranno a tirare il mercato delle costruzioni ben oltre il 2026, anche se dopo il 2026 o, meglio il 2027, inizierà una nuova fase.

Serie cicliche delle costruzioni dal 1951 al 2028



L'altra grande voce del mercato, la riqualificazione del patrimonio edilizio segna evidentemente il passo e ancor più lo farà nel 2026 e nel 2027, quando gli incentivi scenderanno dal 50% al 36% per gli interventi nelle prime case e dal 36% al 30% per gli interventi nelle seconde case. Le scelte del governo in termini di politica fiscale hanno fatto sì che nel 2021 gli incentivi per l'efficientamento energetico delle abitazioni salissero a 16 miliardi di euro, contro i 4 miliardi del 2019, e poi ai 46 miliardi del 2022, per "scendere" ai 42 miliardi del 2023 e ai 16,6 miliardi del 2024. Nel 2025 resterà ben poco. Nel frattempo gli incentivi "tradizionali" hanno visto crescere i lavori dai 28 miliardi del 2019 ai 38,4 del 2021, ai 54,4 del 2022, per scendere a 51,5 del 2023 e ai 47 del 2024. Vedremo nel rapporto congiunturale cosa succederà nel 2025 e nel biennio 2026-2027. Nonostante la corsa a beneficiare dei migliori incentivi rispetto a quelli in prospettiva calanti, di cui si registrano un'ultima ondata nel gennaio del 2025, la contrazione del mercato appare certa anche se i livelli di produzione resteranno ben superiori anche nel 2025 a quelli del 2019.

Segnali modesti arrivano dal mercato delle nuove costruzioni residenziali, mentre una certa vitalità emerge dal mercato dell'edilizia non residenziale con alcuni settori in forte spinta, come quelli della logistica e ad esempio quelli inerenti la nuova stagione dei data center. Ma sono diversi i settori non residenziali che mostrano dinamiche di qualche interesse, certo se le cose più generali dovessero prendere una piega negativa il primo settore a fermarsi sarebbe quello degli investimenti non residenziali.

Lo scenario di mercato del 2025 è poi certamente segnato da quelle che sarà la politica italiana rispetto ai temi della direttiva EPBD e dall'evolversi della politica energetica europea. Il Paese è chiamato a disegnare come intenderà conseguire i risultati richiesti dalla direttiva, nei tempi un po' più lunghi che si vanno determinando e affrontare, e che ruolo avrà il tema chiave degli incentivi. Tema ad oggi di cui è persino difficile parlare dopo l'esperienza superbonus.

Un secondo tema caldo riguarda la domanda abitativa per le fasce più deboli della popolazione. È un tema che interessa i principali Paesi europei, che hanno messo in atto importanti politiche che guardano alla nuova produzione, e rispetto alle quali emergono difficoltà realizzative: è difficile, puntando sul partenariato pubblico e privato, costruire le matrici di convenienza. Questo porta a sperimentare nuove soluzioni, una delle quali sembra essere cercata in nuovi modelli produttivi. La questione abitativa riguarda anche il nostro Paese che registra sì una importante flessione demografica in termini di popolazione, ma che da un lato vede crescere le famiglie sempre più piccole e dall'altro registrare una nuova produzione a livelli minimi nel confronto con l'Europa. Inoltre una parte molto importante della domanda non è solo di housing sociale ma proprio di edilizia economica e popolare.

Naturalmente sono molti i temi che, come da tradizione, il XXXVIII Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME affronta, come l'andamento del mercato immobiliare nelle diversità territoriali, le dinamiche dell'occupazione e la mancanza di lavoratori, le dinamiche del credito e dei costi di costruzione e gli scenari che a livello internazionale e all'interno del quadro nazionale rendono diversi tra di loro i territori. Così come i diversi comportamenti che la lunga filiera delle costruzioni sta mostrando. Anche i temi della rigenerazione urbana, del Partenariato Pubblico e Privato, della digitalizzazione e di un settore delle costruzioni che deve fare dell'innovazione il suo motore strategico saranno oggetto di riflessione.

Il XXXVIII Rapporto CONGIUNTURALE E PREVISIONALE CRESME tratterà i seguenti argomenti:

10:15 **Apertura lavori**

Giorgio Santilli – Direttore Diac, Diario Infrastrutture e Ambiente Costruito

10:30 **Presentazione del**

XXXVIII Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME

Lorenzo Bellicini - Cresme

1. Lo scenario internazionale: economia e costruzioni
- La congiuntura economica internazionale, l'impennata dell'incertezza politica
- Geopolitica del commercio: riallineamenti, fratture e nuovi blocchi
- Trump e la politica degli annunci: quanto pesa sulla stabilità globale
- Il dollaro è (ancora) intoccabile? Segnali di cambiamento in un sistema valutario globale sotto pressione
- La mappa dei rischi 2025-2026
- Le previsioni per l'economia globale: PIL, commercio mondiale, produzione industriale, i corsi delle commodity
- La congiuntura nei principali Paesi: USA, Eurozona, UK, Cina e India

2. Lo scenario aggiornato degli investimenti in costruzioni nel Mondo: 2025-2029
- Europa, UK, USA, India e Cina: scenari e previsioni degli investimenti
- I Top 10 della classifica del Cresme

3. Le costruzioni in Italia: congiuntura 2019-2025 e previsioni a medio termine 2026-2029
- Il quadro marco-economico nazionale: le ultime previsioni del Cresme, import/export, consumi, investimenti, inflazione, disoccupazione
- Lo scenario demografico aggiornato
- L'occupazione nelle costruzioni
- Analisi ciclica del settore delle costruzioni: valore della produzione e investimenti verso il secondo ciclo dell'ambiente costruito
- La riqualificazione che succederà con pochi bonus?
- Le nove nuove abitazioni
- L'edilizia non residenziale privata: qualche segnale migliore del previsto?
- L'edilizia non residenziale pubblica: il boom delle opere pubbliche non è fatto solo di reti, ma anche di molta edilizia
- Le opere del genio civile: ferrovie, strade, porti e interporti

4. Il mercato immobiliare residenziale e non residenziale
- I cicli immobiliari 1958-2029.
- Stock immobiliare e valore di mercato. Compravendite. Nuovo e usato. Prezzi.
- Stima dell'invenduto. Dinamiche della domanda. Reddito, risparmio e capacità di accesso.
- Dinamiche territoriali.

5. L'analisi della Produzione Edilizia
- Analisi territoriale e tipologica della produzione di edilizia residenziale, edilizia non residenziale: numero edifici, volumi, abitazioni per aree territoriali del Paese: caratteristiche e tipologie.

6. Le opere pubbliche
- Stima e previsioni della spesa pubblica. Analisi dei bandi di gara e delle aggiudicazioni: mercati, territori e peso del PNRR. I mercati tradizionali e i mercati complessi del Partenariato Pubblico Privato e della manutenzione e gestione di patrimoni pubblici.

7. Focus
1. **Un Paese che perde: l'Italia tra denatalità, emigrazione e immigrazione**
2. **Salari reali in Italia: -8,7% in 15 anni. Ripresa nel 2024, ma il potere d'acquisto resta lontano**
3. **Ripensare il sistema economico-produttivo: inverno demografico e automazione come opportunità di trasformazione**
4. **Questione abitativa e accesso al mercato della casa**

13:00 **Chiusura della presentazione**