

Guardiamoci dentro (è gratis)

Quali strategie di fronte all'attuale scenario di mercato?

Federico Della Puppa

Responsabile Area Analisi & Strategie, Smart Land

Klimahouse | Bolzano | 30 gennaio 2025

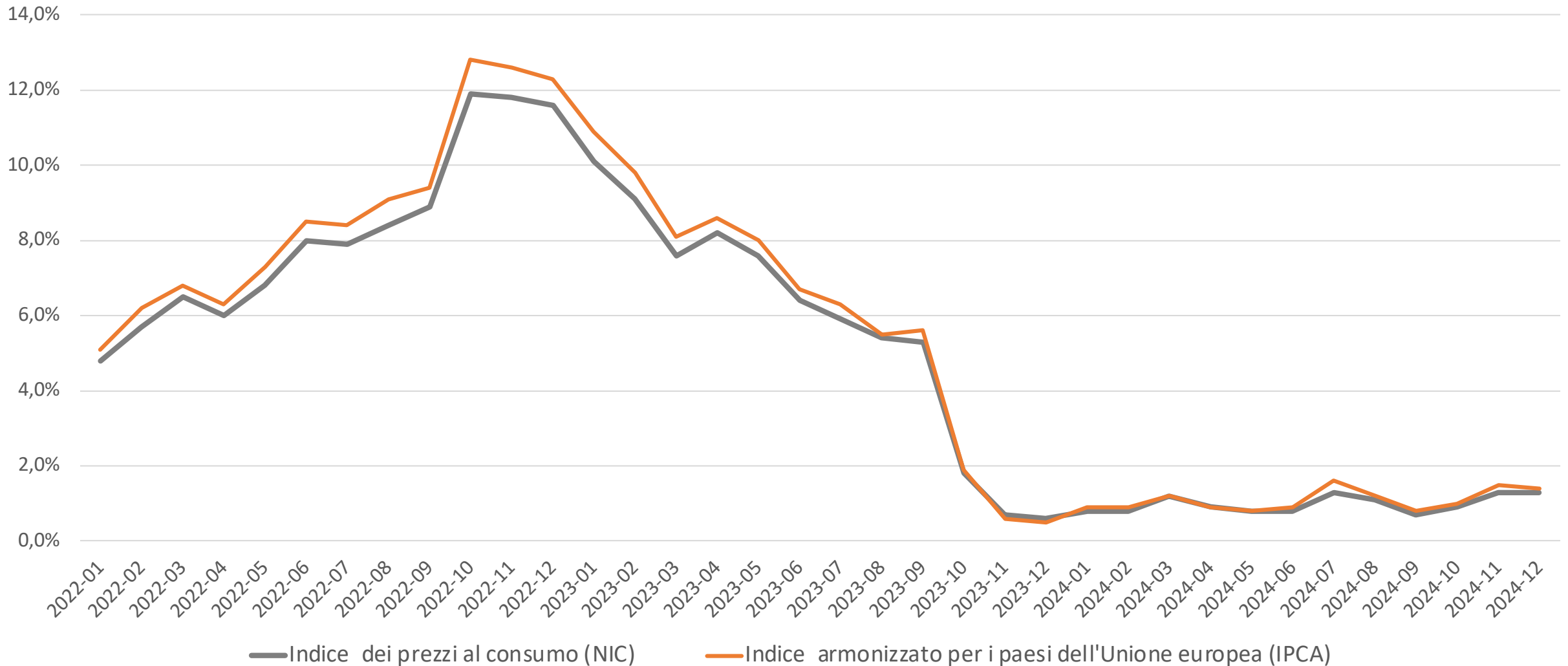


**GOOD
NEWS**

**BAD
NEWS**

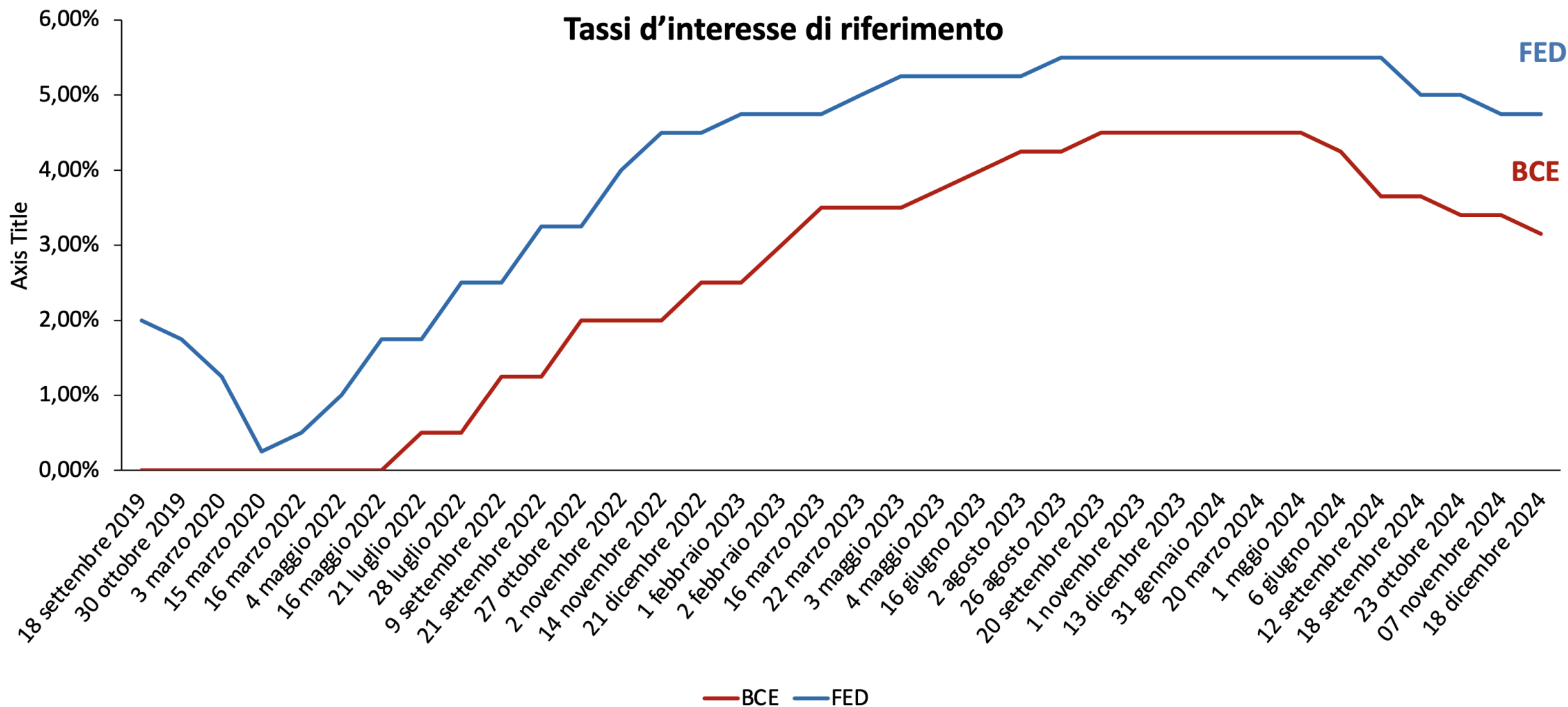
Cominciamo con le buone notizie

L'inflazione è sotto controllo



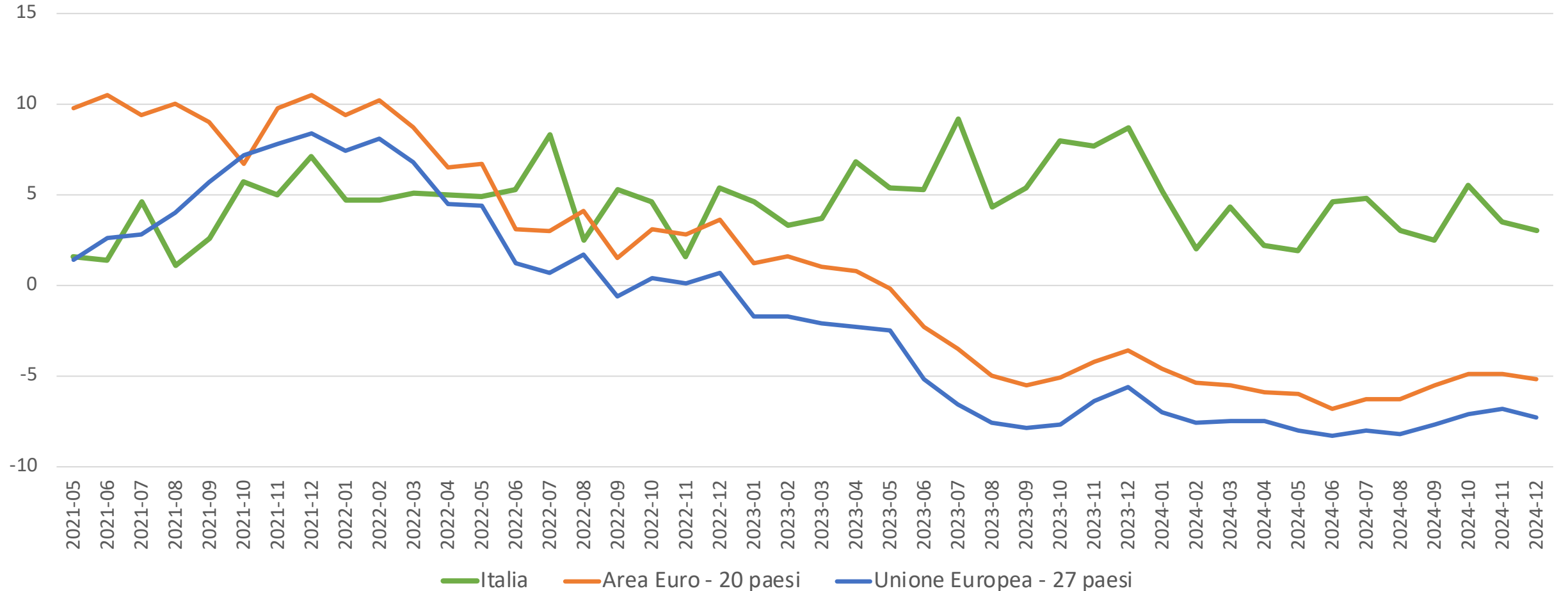
Fonte: elaborazione Smart Land su dati Istat

I tassi di interesse sono in riduzione



La fiducia delle imprese di costruzioni in Italia rimane positiva e più alta di quella europea

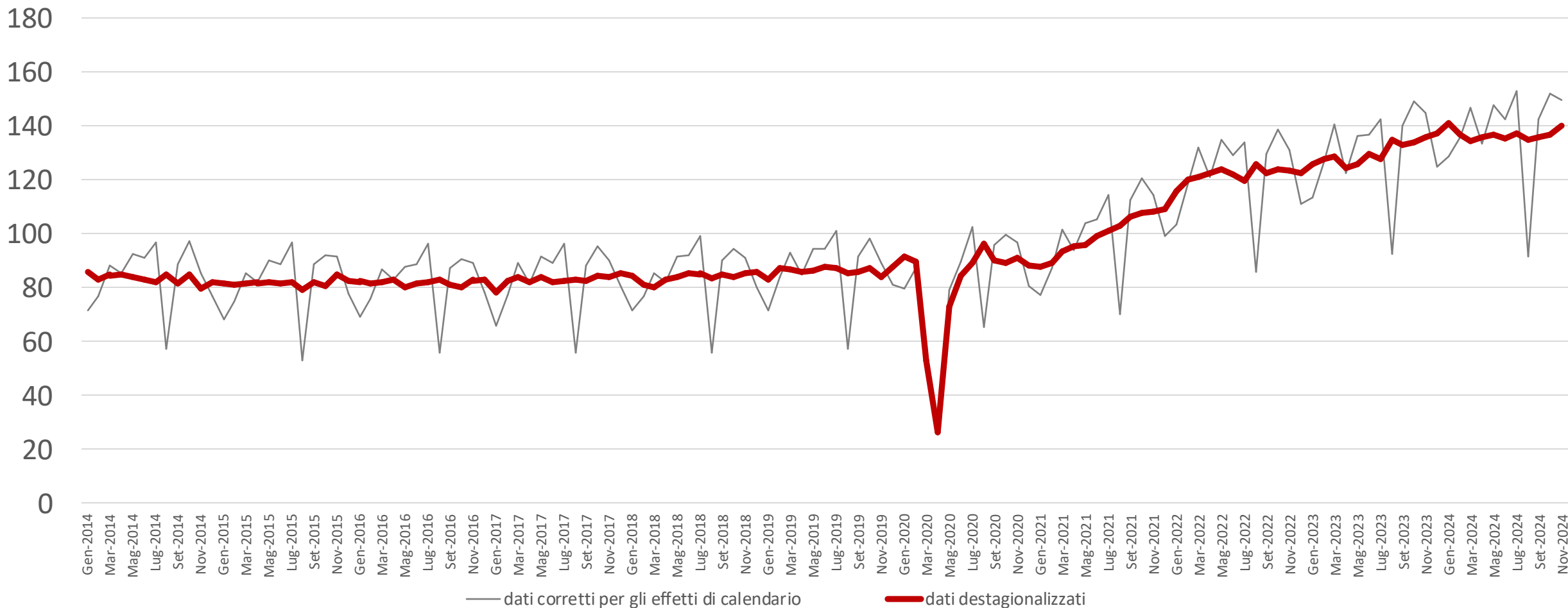
Economic sentiment nelle costruzioni - Dati destagionalizzati non corretti per gli effetti di calendario



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Istat

La produzione rimane molto alta (+37 punti rispetto alla media del 2021)

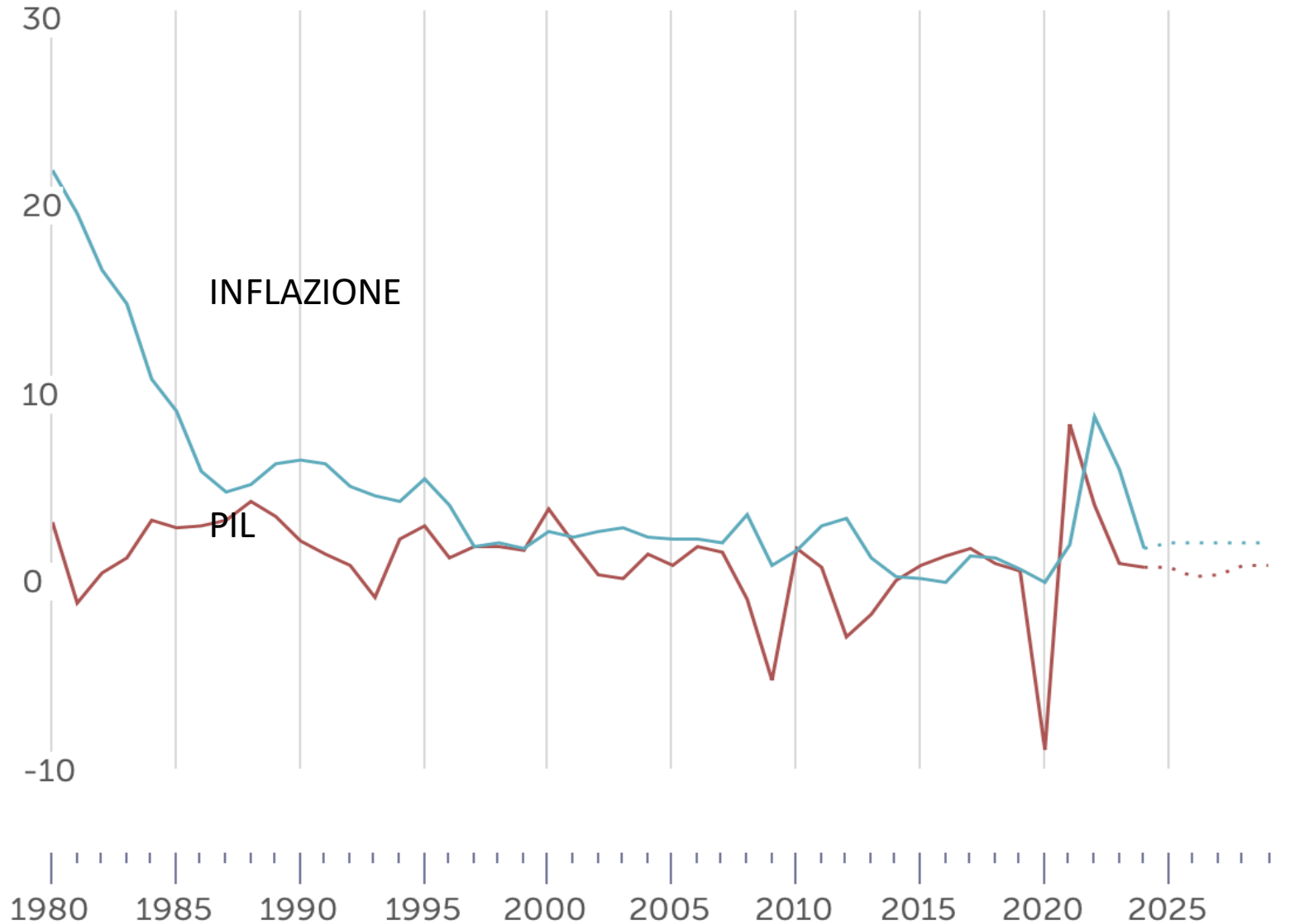
Andamento della produzione nel settore delle costruzioni - dati destagionalizzati (base indice: 2021=100)



Veniamo alle cattive notizie
(ma sono poi così cattive?)

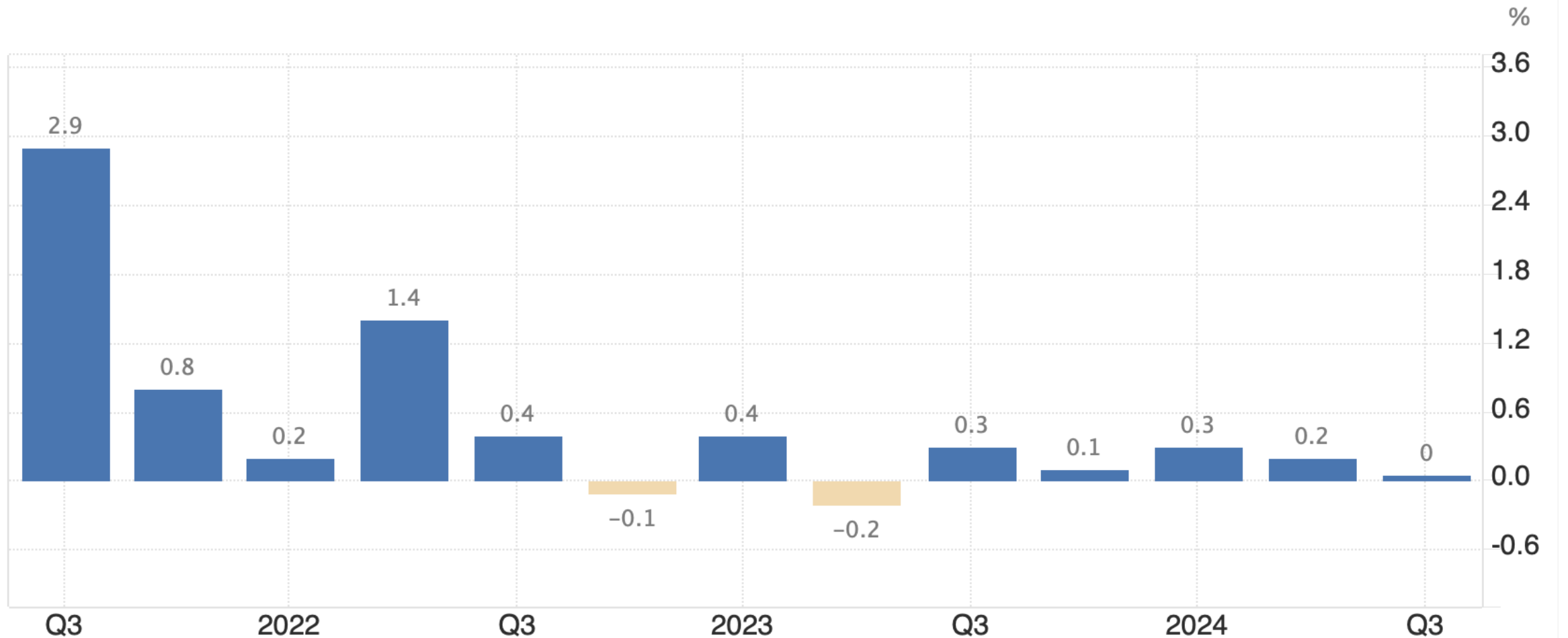
Italia: torniamo al prefisso telefonico?

VARIAZIONE % DELL'INFLAZIONE
E DEL PRODOTTO INTERNO LORDO



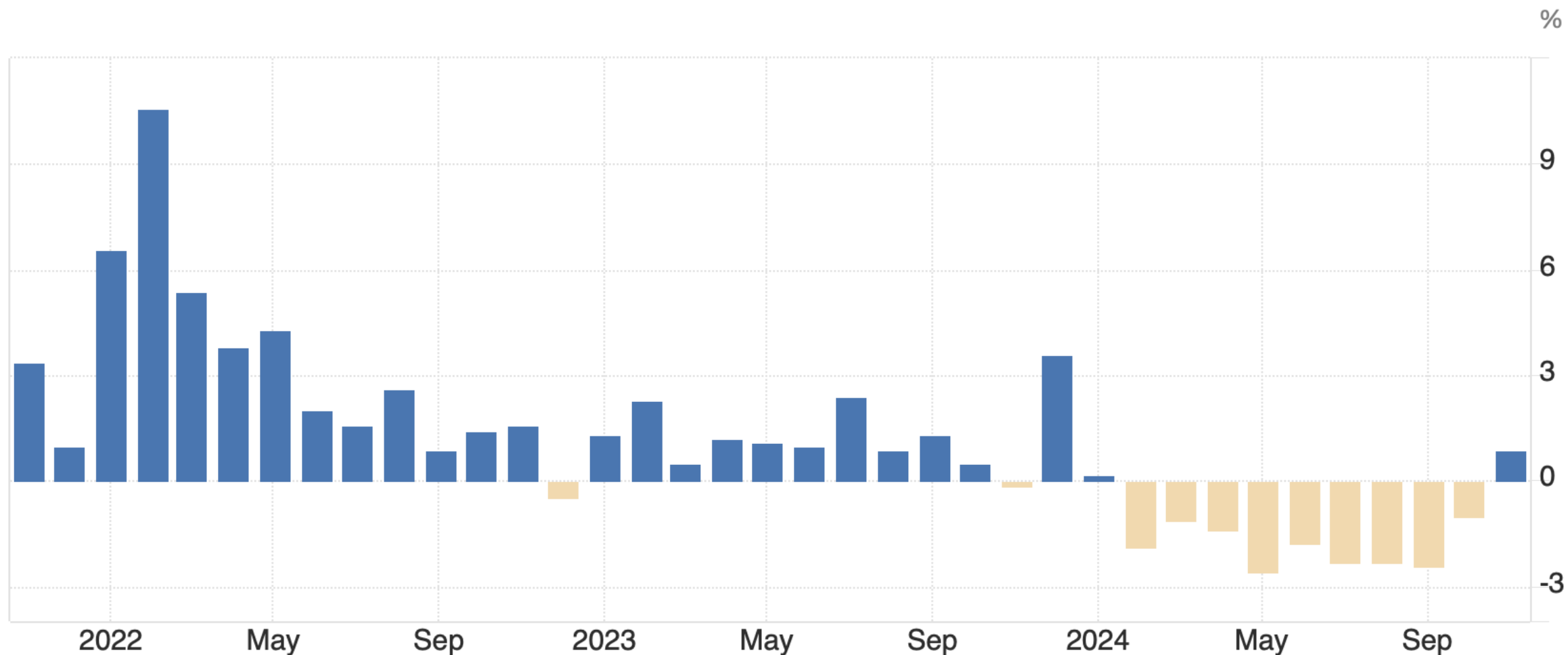
Per ora non c'è alcun dubbio

ANDAMENTO DEL PRODOTTO INTERNO LORDO NAZIONALE (VARIAZIONI % SUL TRIMESTRE PRECEDENTE)



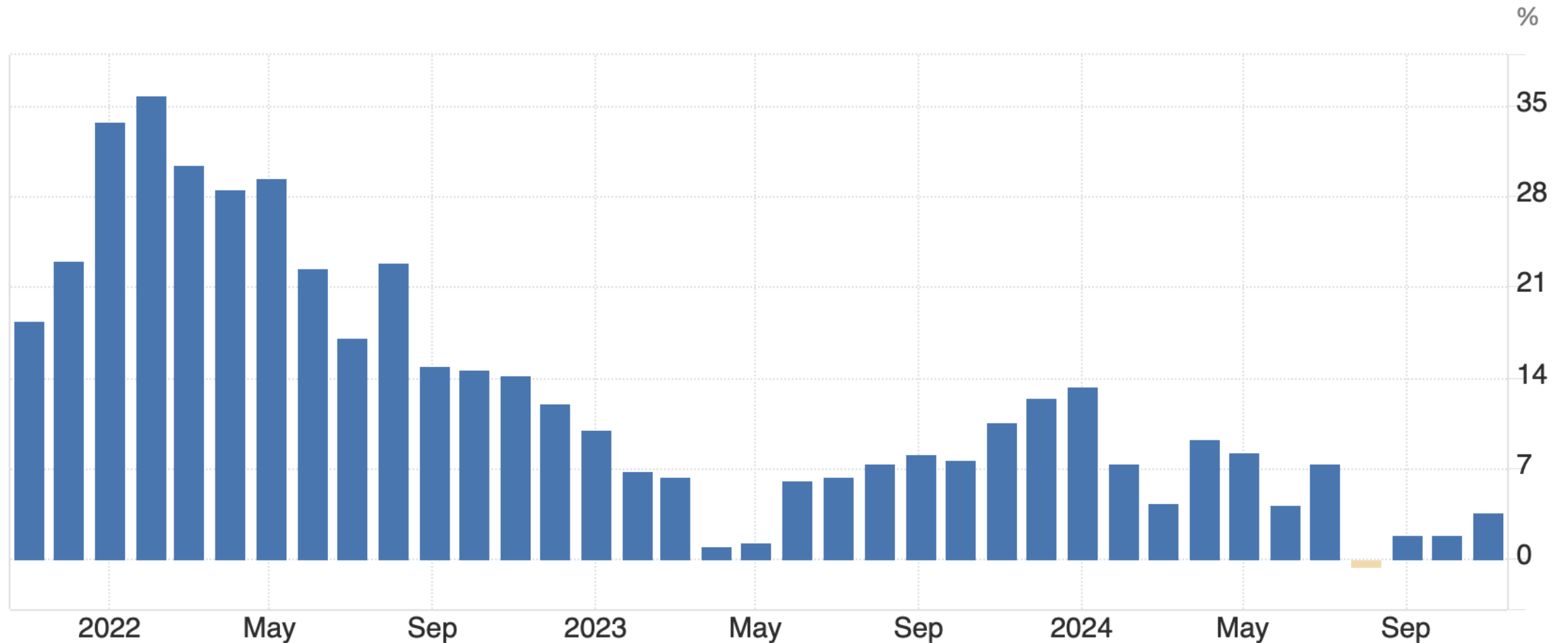
L'Europa delle costruzioni negli ultimi tre anni

Produzione nelle costruzioni – Variazioni percentuali anno su anno



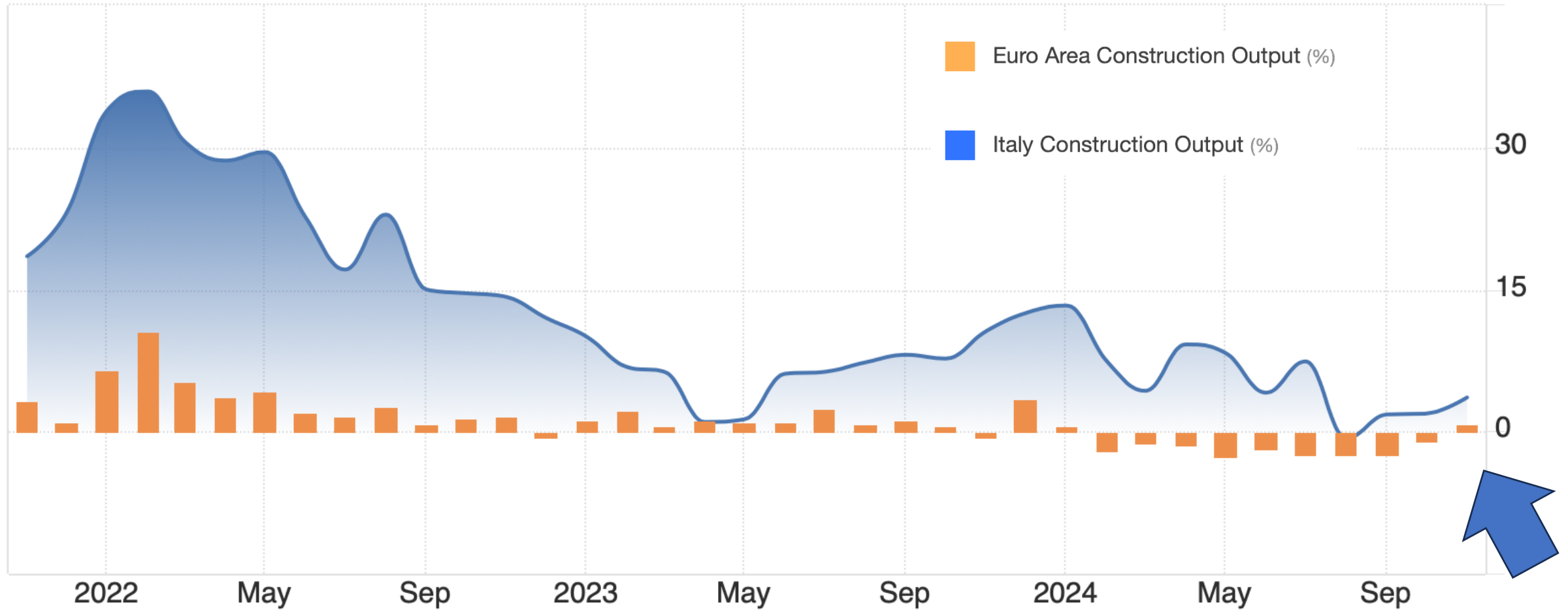
L'Italia delle costruzioni negli ultimi tre anni

Produzione nelle costruzioni – Variazioni percentuali anno su anno



Dinamiche a confronto: Italia oltre ogni limite!

Produzione nelle costruzioni – Variazioni percentuali anno su anno



Ma siamo spaventati perché le previsioni erano **negative**

ANCE - Dopo un 2023 positivo, il settore delle costruzioni nel I° trimestre 2024 mostra ancora segnali di crescita (+1,6% le ore lavorate, +4,3% i lavoratori iscritti), **tuttavia le previsioni degli investimenti indicano un calo del 7,4%**.

PROMETEIA - A livello settoriale per il 2024 si stima una flessione della ricchezza prodotta in **Agricoltura (-2,2%), Industria (-0,4%) e Costruzioni (-6,0%)**, mentre per i Servizi è stimata una crescita (+1,4%).

Costruzioni: quest'anno investimenti giù a -9,5%

Rapporto Cresme: il 2024 si chiuderà con il segno negativo per il comparto: male la riqualificazione con -26,5%, tirano le opere pubbliche con +11,4%. Si spera nel paracadute del Pnrr

Il 2024 vedrà probabilmente un proseguimento del trend negativo del 2023, con le compravendite che scenderanno ulteriormente secondo Nomisma, per un totale di **643 mila transazioni**. Sempre secondo l'istituto di ricerca, i **prezzi saliranno lievemente di un +0,2%**, che corrisponde a un calo del 2,5% corretto per l'inflazione.

Dall'*European Outlook 2024 di scenari Immobiliari* si rileva un certo ottimismo, dovuto alla probabile diminuzione dei tassi di interesse. L'istituto indipendente ipotizza una **contrazione delle compravendite del 5,9%**, inferiore al 13% stimato per il 2023.

Meno positive le previsioni di **Banca d'Italia**, che nel *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023* ipotizza un **peggioramento dell'andamento del mercato immobiliare su un orizzonte biennale**. Secondo Bankitalia anche i prezzi di vendita sono destinati a diminuire nei prossimi due anni.



La verità è che abbiamo vissuto,
e stiamo tuttora vivendo,
ancora adesso, una anomalia

Mettiamo in fila i numeri

Ripresa economica post pandemica 2021

Pil	+8,9%
Investimenti fissi lordi	+21,5%
Investimenti in costruzioni	+32,5%

Ripresa economica post pandemica 2022

Pil +4,7%

Investimenti fissi lordi +7,5%

Investimenti in costruzioni +9,1%

Com'era andato il 2023?

Pil	+0,7%
Investimenti fissi lordi	+8,5%
Investimenti in costruzioni	+14,5%
	precedente previsione autunno 2023 (-3,2%)

E il 2024 come si è chiuso?

Pil +0,7%

Investimenti fissi lordi +2,0%

Investimenti in costruzioni +3,5%

precedente previsione | autunno 2023 (-2,6%)

Nel 2025 cosa ci aspetta?

Pil +1,0%

Investimenti fissi lordi +0,2%

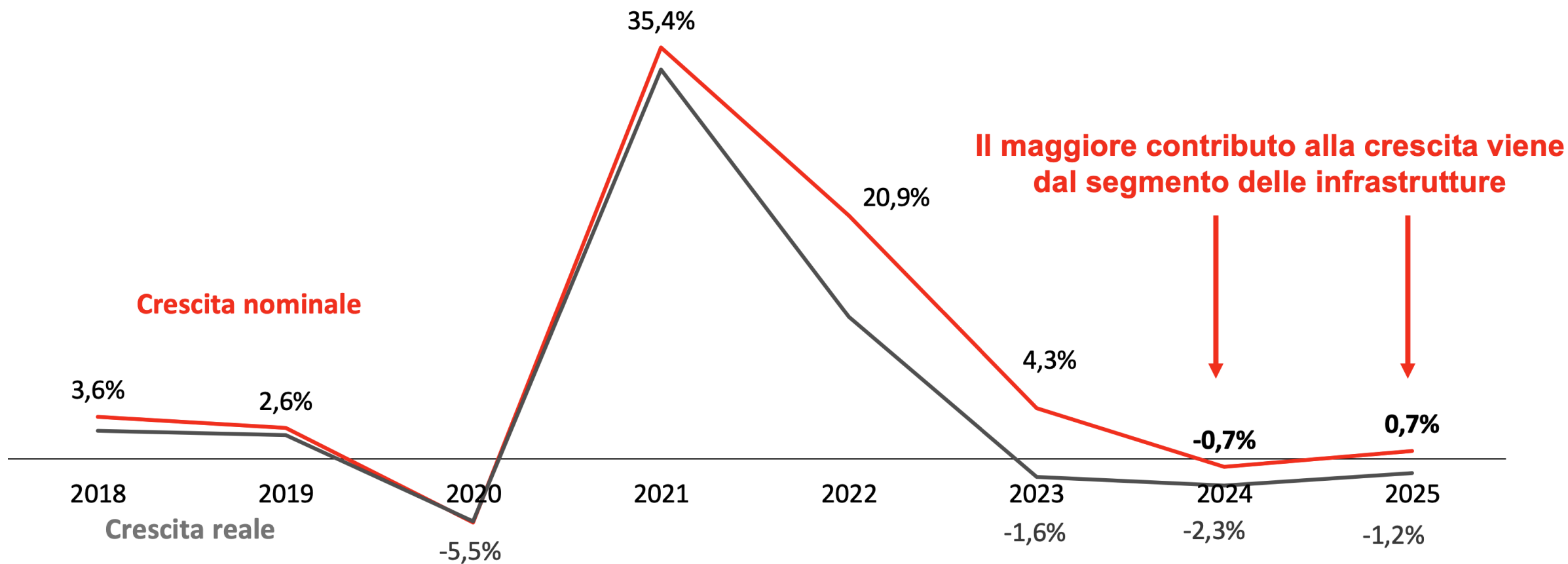
Investimenti in costruzioni -3,8%
precedente previsione | autunno 2023 (-5,9%)



Le previsioni per il mercato di UNICMI

Osservatorio UNICMI

Variazioni percentuali sull'anno precedente



Fonte: UNICMI - Elaborazioni su dati ISTAT

Secondo i dati pubblicati ieri dall'Ufficio Studi di ANCE lo scenario sarebbe un po' più negativo

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2024	2022	2023	2024 ^(°)	2025 ^(°)
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	223.467	8,9%	16,5%	-5,3%	-7,0%
ABITAZIONI	107.572	17,3%	14,5%	-19,8%	-25,8%
- nuove	16.406	3,3%	2,3%	-5,2%	-2,6%
- manutenzione straordinaria	91.166	20,0%	16,5%	-22,0%	-30,0%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	115.895	-0,8%	19,3%	13,6%	10,4%
Non residenziale privato	37.398	-11,3%	10,4%	0,7%	-1,4%
- <i>privato nuovo</i>	7.318	-43,6%	3,6%	0,5%	3,2%
- <i>manutenzione straordinaria</i>	30.081	4,5%	12,2%	0,8%	-2,5%
Opere Pubbliche	78.496	7,5%	15,0%	21,0%	16,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà (°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Ma soprattutto...
ci preoccupiamo
se avremo una
flessione del -5%
o del -7% dopo
questi anni di
crescita?

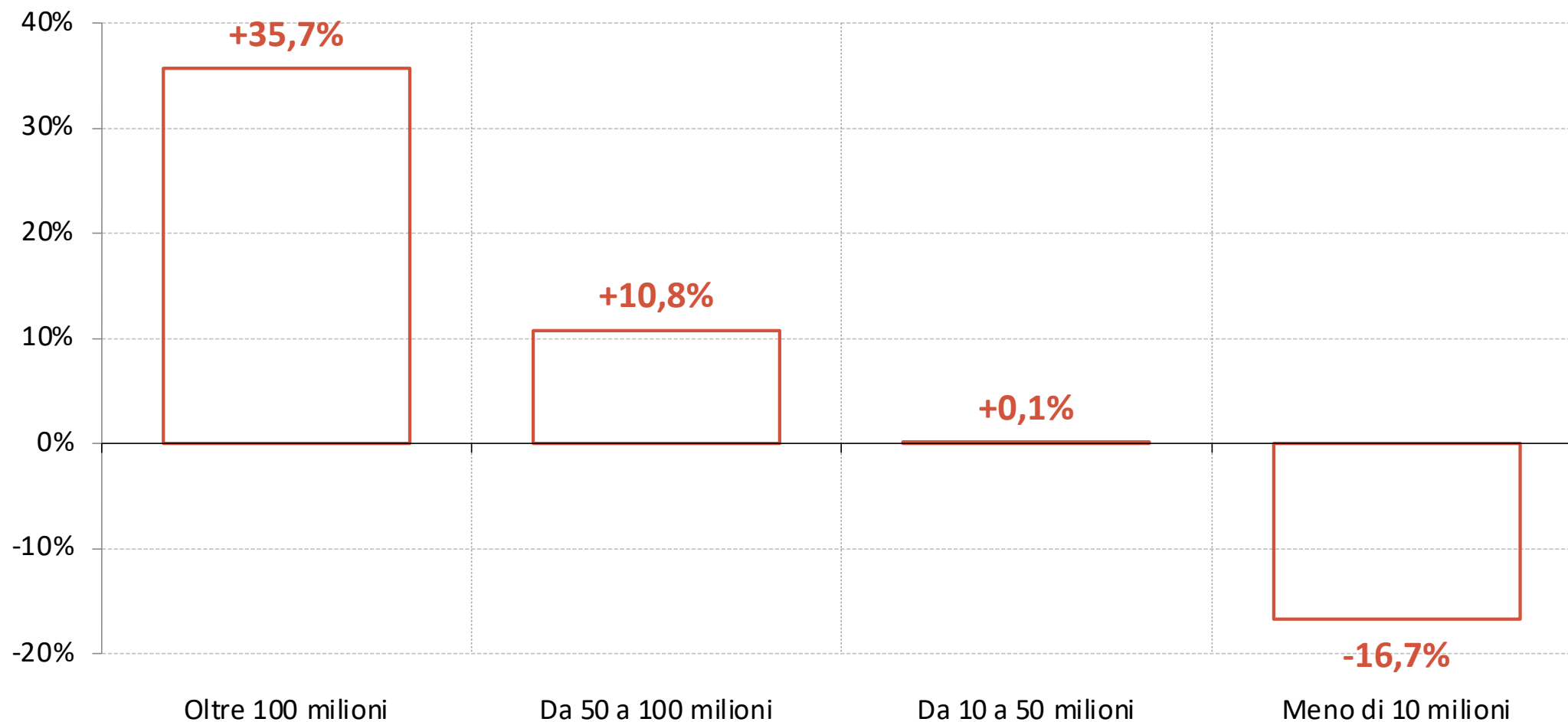


E in tutto questo,
le imprese di costruzione?

2023: è iniziata la selezione?

Campione di circa 300
imprese di costruzioni

VARIAZIONE % FATTURATO 2023/2022



Ritorniamo al Pil:	2024	2025
FMI	+0,7%	+0,9%
OCSE	+0,8%	+1,1%
UE	+0,7%	+1,0%
Bankitalia	+0,8%	+0,9%
Confindustria	+0,8%	+0,9%
Prometeia	+0,8%	+0,8%

Fonte: dati desunti dai report ufficiali (agg. novembre 2024)

In un'economia
che non cresce
come posso
crescere?



La domanda che
dobbiamo farci è:
ma in questi anni
abbiamo messo su
muscoli o siamo solo
ingrassati?



Nonostante le previsioni di
leggera flessione, l'economia
delle costruzioni rimane
un'economia forte

e in un'economia forte
bisogna lavorare
sui punti deboli

Partiamo dal punto debole (debolissimo)

Se è il mercato che ti ha fatto crescere e non sei tu ad essere cresciuto per le tue capacità, il rischio è che **sarai sempre dipendente da ciò che accade al di fuori della tua azienda**

Crescere non basta, bisogna **avere una strategia** e non adattarsi al mercato «fin che la barca va...»

Finché la barca ha il vento in poppa, chi vi ferma? Solo il traffico!



Ma se avete il vento contro, viaggia solo chi sa navigare
...e chi ha la barca migliore viaggia di più



A questo punto alcune domande

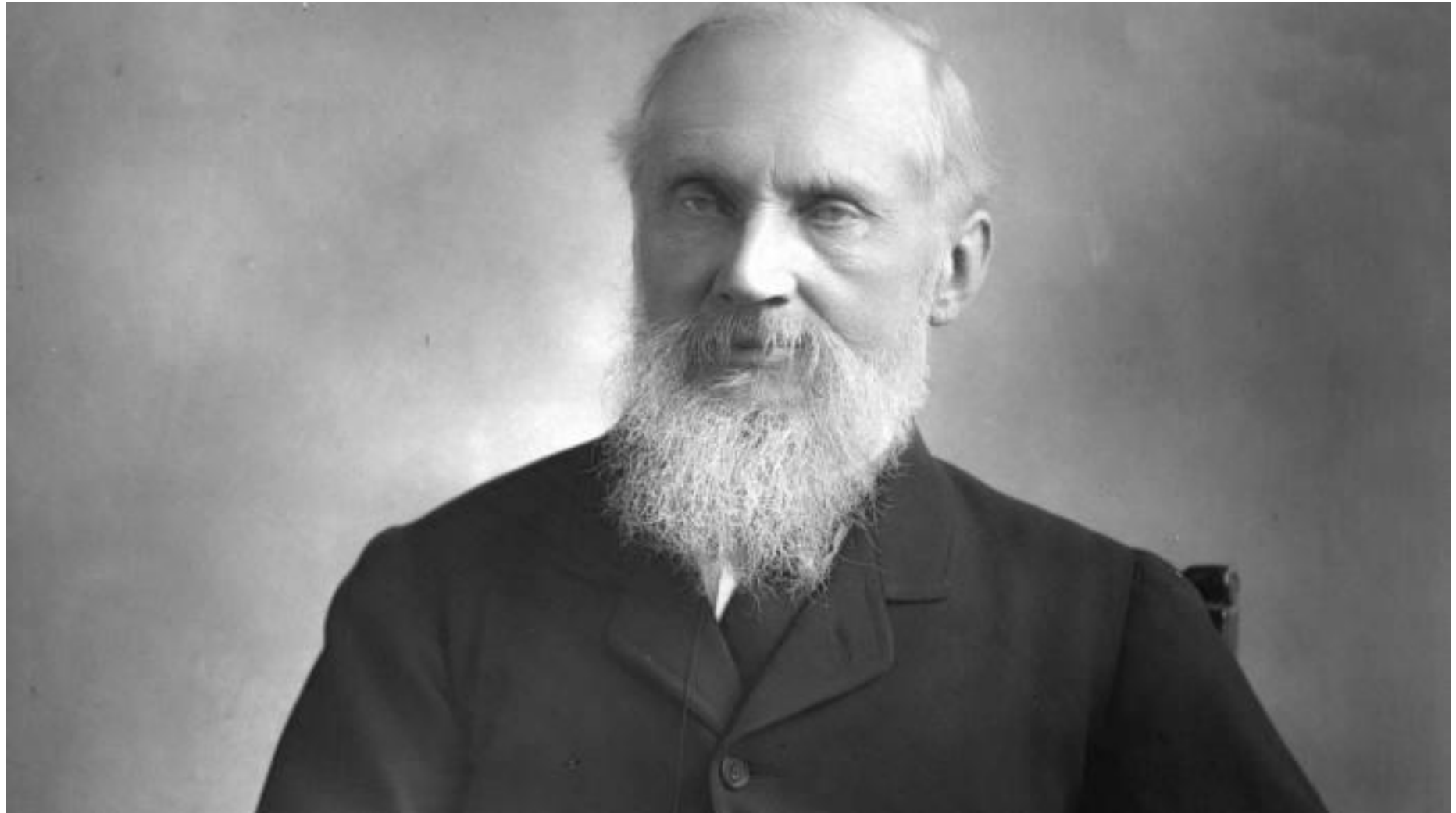


1. conoscete il mercato?
2. conoscete voi stessi?

3. conoscete i vostri competitor?
4. come affrontate il mercato?

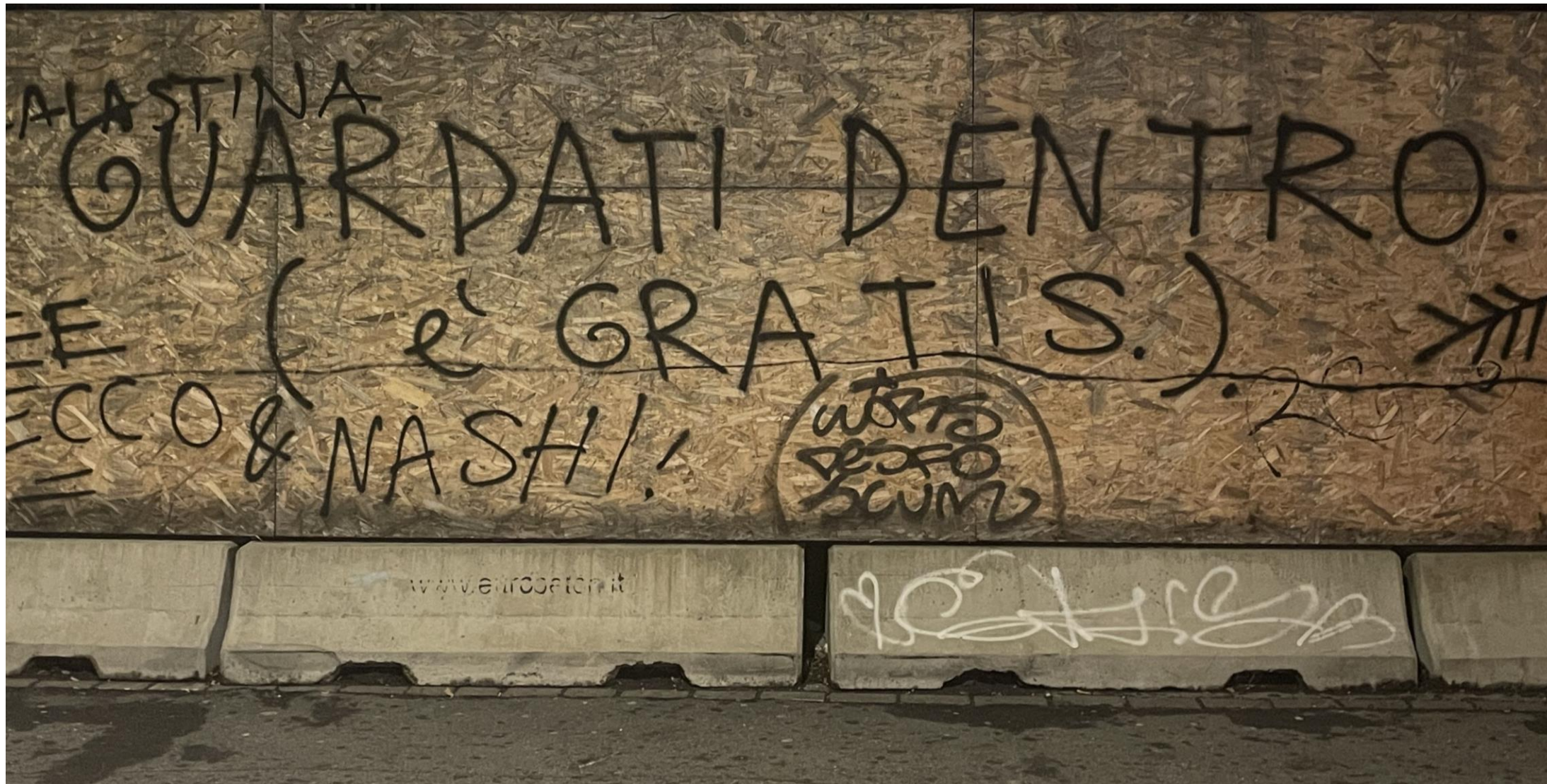


“Se non puoi misurare, non puoi migliorare”



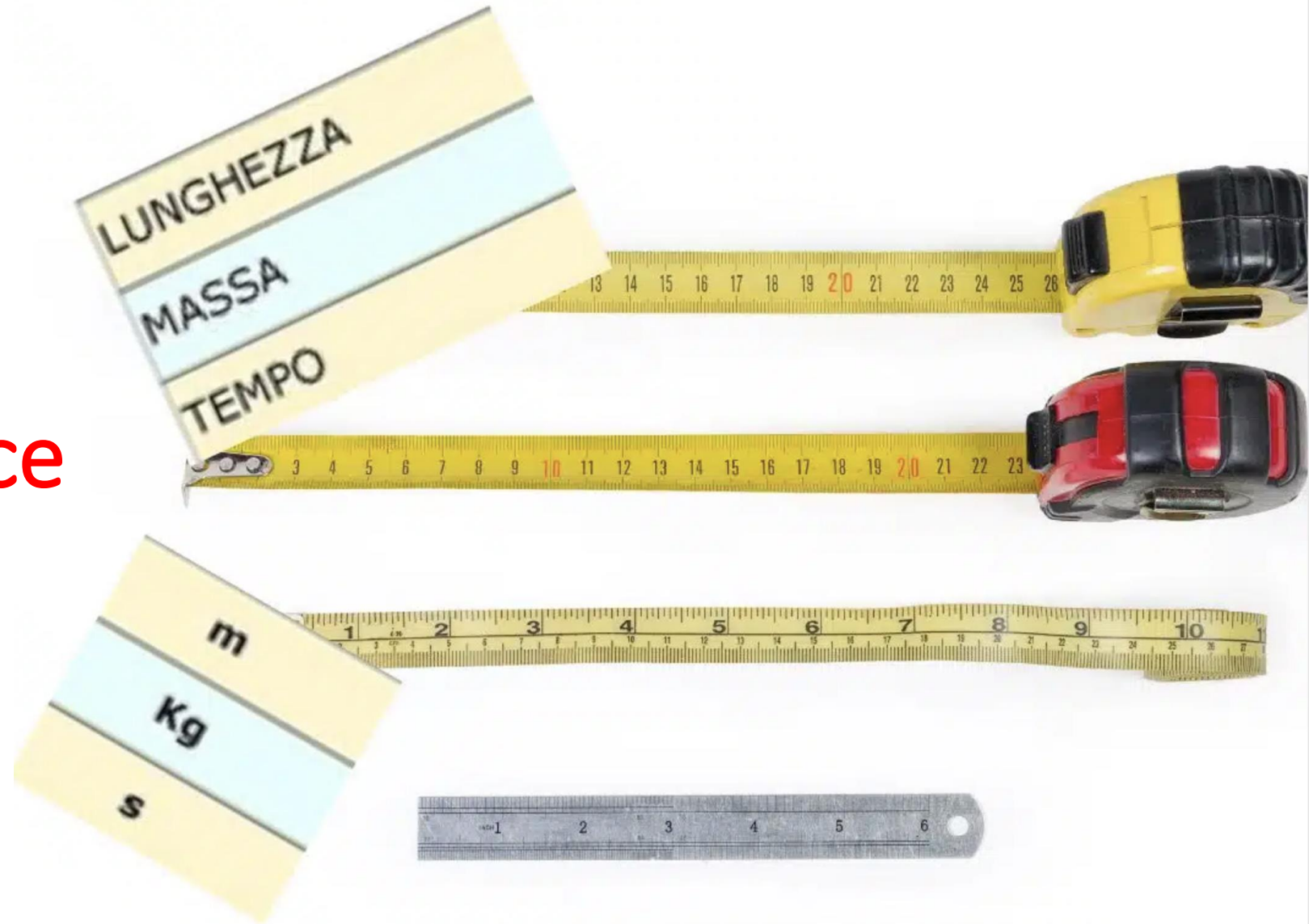
W. T. Kelvin

Allora, guardiamoci dentro, è gratis!



Affrontiamo il mercato partendo da noi stessi!

Misuriamoci e
**misuriamo le
nostre performance**
per costruirci
le nostre nuove
opportunità
di mercato



Grazie per l'attenzione!

Federico Della Puppa
federico@smartland.it

smart  land