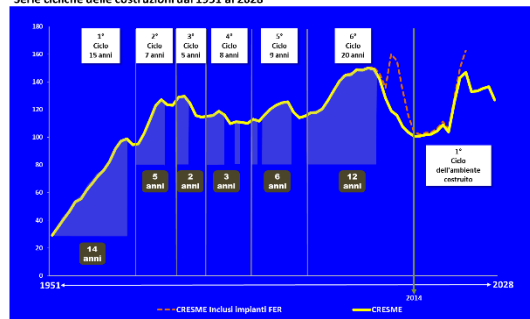




“CORREZIONI”: LE FASI ESPANSIVE FUORI SCALA E IN TEMPI BREVI DELLE COSTRUZIONI DETERMINANO, CON L’ESAURIRSI DEGLI STIMOLI, IL RITORNO REPENTINO A FASI DI SPESA PIÙ CONTENUTE, LO SHIFT TRA RIQUALIFICAZIONE E OPERE PUBBLICHE NON È SUFFICIENTE PER TENERE IN POSITIVO TUTTO IL MERCATO.

Le opere pubbliche stanno trainando il mercato delle costruzioni. Come previsto si è verificato il passaggio di testimone tra il mercato della riqualificazione privata e quello delle opere pubbliche: “scendere per salire su un altro treno” era lo slogan che avevamo usato guardando avanti nel XXXIII Rapporto Congiunturale del CRESME. E così le cose stanno. Ma una corretta lettura di quello che sta succedendo necessita di due metafore di riferimento per capire meglio: la prima è quella delle “montagne russe”; la seconda è quella della “forza inerziale”.

Serie cicliche delle costruzioni dal 1951 al 2028



che vanno dal 2012 al 2020. Nei primi sei mesi del 2024 il calo delle aggiudicazioni è del -64%. Certo ora bisogna fare i lavori, e quelli del PNRR, che sono solo una parte di questo mercato, in poco tempo. E quindi il mercato è cresciuto moltissimo. Ma dopo? Cosa succederà dopo è uno dei temi che verranno affrontati nel XXXVII Rapporto del CRESME che si terrà il 4 dicembre a Milano al Centro Congressi della Cariplo. Di certo ci sarà da attendere una importante correzione.

Per quanto riguarda il mercato della riqualificazione la stagione dei Superbonus è finita, quella dei Bonus è in riduzione, e anche qui le “montagne russe” hanno disegnato il mercato delle costruzioni: dal 2013 al 2020 i vecchi incentivi, del 50%, del 65% ma anche del 75% e 85% aveva attivato un mercato di 28 miliardi di euro all’anno. Poco meno del doppio degli appalti di opere pubbliche. Nel 2021 i lavori incentivati, tutti i lavori incentivati, salgono a 67,1 miliardi; nel 2022 a 94,6, nel 2023 “scendono” a 83,7. Nel 2023 il Superbonus per il risparmio energetico da solo aveva attivato 46 miliardi di euro di lavori, nei primi tre mesi del 2024 ancora 14,5 miliardi, ma poi nell’insieme dei cinque mesi successivi si scende a 728 milioni. A agosto sono 59 milioni. La correzione sul mercato è pesante perché il picco è stato fuori

scala. Che sta succedendo nel mercato della riqualificazione e cosa succederà nei prossimi anni è la domanda da porsi oggi. E cosa succederà per l’efficientamento energetico del patrimonio edilizio è un’altra riflessione da fare. Questi sono alcuni dei temi del XXXVII Rapporto Cresme.

Alcuni dati ci dicono che il 2024 sta andando meglio delle attese. Per comprendere cosa sta succedendo pensiamo si debba tener conto di uno dei principali caratteri del mercato delle costruzioni: “la sua forza inerziale”. Le costruzioni sono una macchina pesante che parte lenta e si ferma lenta, come una grande nave a pieno carico che lanciata a tutta velocità, per fermarsi, a macchina tutta indietro, impiega anche 5 miglia (8 chilometri). Più la nave è grande più impiega tempo a fermarsi. L’onda di domanda è stata così alta che non si è esaurita velocemente, per i tempi dei cantieri, per le diverse fasi dei cicli di lavoro e per la capacità dell’offerta. Così appaiono numeri molto diversi: le casse edili ci dicono che l’occupazione nel 2024 è cresciuta del 4%, grazie al boom delle opere pubbliche; mentre la vendita di caldaie e condizionatori si è invece dimezzata. Mercati diversi, tempi diversi.

Possiamo dire che l’attività di riqualificazione è già entrata nella fase della contrazione del mercato, mentre le opere pubbliche sono entrate nel vivo dell’attività. Anzi sono entrate nella sfida stretta dei tempi realizzativi del PNRR, sperando che fili tutto liscio. 2026, 2027 e poi? Molto dipenderà da quello che siamo riusciti a fare: la modernizzazione del Paese ci sarà? Il salto economico atteso con il PNRR ci sarà? Anche questi sono temi su cui riflettere con numeri alla mano. Il primo fattore di cambiamento dal quale partire è che le imprese, grazie alle bolle espansive, hanno in gran parte risanato i bilanci. Un secondo è che la politica economica europea è tornata restrittiva. Ma c’è molto altro da considerare.

E poi che succede sul mercato della casa? La questione abitativa in molte città è tornata al centro del dibattito, in Italia si costruiscono poche case, meno che in tutta Europa; le compravendite danno segnali di “rimbalzino”, ma l’offerta di affitto “normale” non c’è; i tassi sono ancora alti ma stanno scendendo, i costi di costruzione restano elevati e c’è da chiedersi se ci saranno, anche qui, ritorni indietro. Certo sta tornando la scontistica nel B2B. E poi il mondo delle costruzioni, come tutto è sottoposto a profondi cambiamenti: si pensi all’entrata in funzione da gennaio dell’uso del BIM nei progetti pubblici, ma anche alla nuova disciplina contenuta nel nuovo Regolamento Europeo sui prodotti da costruzione, oppure ai contratti collaborativi, ai nuovi progetti di industrializzazione e alla nuova accelerazione della digitalizzazione. E alle nuove normative europee arrivate e in arrivo.

Per chi volesse approfondire questi e molti altri temi, troverà nel Rapporto Congiunturale utili dati e riflessioni, e altri ve ne saranno nel Convegno Euroconstruct che si terrà il 3 mattina o negli approfondimenti sulle opere pubbliche (3 pomeriggio) e sull’innovazione delle costruzioni (4 mattina) nella due giorni organizzata dal CRESME con il Consiglio Europeo degli Architetti, con il CNAPPC e con la partecipazione della Federazione Europea delle Costruzioni.

Programma:

14.00 | **Registrazione partecipanti al convegno**

14.20 | **Apertura lavori - Maria Cristina Carlini**

Diac - Diario Infrastrutture e Ambiente Costruito

14.30 | **Presentazione del
XXXVII Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME**

Lorenzo Bellicini - Cresme

1. Lo scenario macro economico mondiale

- Lo scenario internazionale: instabilità geopolitica, crisi climatica, inflazione, nuovi assetti globali - La mappa dei rischi per il 2024 - Previsioni macroeconomiche: previsori istituzionali a confronto - La congiuntura nei principali paesi: USA, EU, Giappone, Cina e India - Dinamiche dei prezzi e politiche monetarie - I corsi delle commodity industriali - Prezzi dell'Energia: petrolio e gas - La produzione manifatturiera: territori a confronto - Il commercio internazionale: rischi, fragilità e prospettive.

2. Il mercato mondiale delle costruzioni

- La previsione degli investimenti in costruzioni nel Mondo: 2024-2028 - Tendenze in atto: settori e territori - La crisi degli investimenti abitativi: i casi di USA e Cina - Mercati locali delle costruzioni: Europa (Germania, Francia, Spagna, UK), Nord America (USA, Canada, Messico), BRICS (Brasile, Russia, India, Cina, Sud Africa), MENA (Egitto, Arabia Saudita, Iran), Africa sub-sahariana - Top 10 della classifica del Cresme - Il mercato internazionale dei grandi general contractors.

3. L'economia italiana

- Il quadro macro-economico e le ultime previsioni del Cresme - Indicatori ad alta frequenza: PMI settoriali, Itacoin, indici di fiducia di imprese e consumatori - Produzione industriale e commercio estero - La domanda interna: consumi e investimenti - La dinamica dei prezzi e il mercato del credito: inflazione, aspettative, tassi di interesse - Mercato del lavoro - Demografia: scenari di riduzione della popolazione e di contenimento della crescita delle famiglie - Le previsioni al 2033 dell'ISTAT e del Cresme a confronto, segmentazione della domanda per capacità di accesso, domanda sociale, mercato tutelato e libero mercato - Dinamiche occupazionali nelle costruzioni: l'analisi dei dati della Rilevazione della Forza lavoro, della Contabilità nazionale e Casse Edili, quanti sono gli occupati in costruzioni?

4. Le costruzioni in Italia: verso una nuova fase di mercato

- Analisi ciclica degli investimenti nel settore delle costruzioni per comparti di attività: quale fase abbiamo davanti: 2025-2028 - A che punto siamo: gli indicatori di mercato - Il mercato della riqualificazione: consuntivo 2024, scenario 2025-2028; costi di costruzione e nuova produzione di edilizia residenziale: consuntivo 2024 e scenario 2025-2028 - Nuova produzione e recupero non residenziale: consuntivo 2024 e scenario 2025-2028. -La stagione degli investimenti in opere pubbliche: 2024 e scenario 2025-2028.

5. Il mercato immobiliare residenziale e non residenziale

- I cicli immobiliari 1958-2028: la depressione dei valori immobiliari è strutturale o c'è spazio per una nuova fase? - Stock immobiliare e valore di mercato - Compravendite e locazioni, nuovo e usato, prezzi, dinamiche della domanda, dinamiche dell'offerta - Reddito, risparmio e capacità di accesso delle famiglie - Dinamiche territoriali.

6. Le opere pubbliche: di fronte alla sfida realizzativa

- Stima e previsioni della spesa pubblica: 2022-2028 - 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. I bilanci della filiera delle costruzioni: i bilanci del 2023

- Le imprese di costruzioni - Le società di ingegneria e di progettazione - Le industrie produttrici di materiali, sistemi e componenti - La distribuzione idrotermosanitaria, la distribuzione elettrica e elettronica per le costruzioni, la distribuzione dei materiali edili - L'analisi della filiera nel suo insieme.

8. Focus

1. La mancanza di case in Italia e il ritorno della questione abitativa;
2. Il lavoro nelle costruzioni, la sua immagine, i giovani, la mancanza di lavoratori;
3. Dissesto idrogeologico, risorse, resilienza e ruolo delle costruzioni;
4. I nuovi conti degli incentivi, l'impatto sulle entrate, sul debito e sul PIL;
5. L'analisi dello stato di realizzazione delle opere strategiche e lo scenario di spesa dopo il 2026: programmazione PNRR, opere commissariate e altre opere strategiche per la modernizzazione del Paese;
6. Il mercato dei data center in Italia;
7. L'impatto occupazionale dell'intelligenza artificiale e dell'automazione e le ricadute su produttività del lavoro e produzione di ricchezza in Italia; analisi settoriale e differenze regionali;
8. Le cause della bassa crescita della produttività in Italia, un'analisi multifattoriale (imprese, innovazione, capitale umano, sistema finanziario, burocrazia, divari territoriali, sistema urbano e competitività metropolitana).

17.30

Chiusura della presentazione



Presentazione del
XXXVII Rapporto Congiunturale e Previsionale

**IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI
2025**

4 dicembre 2024 - 14:30

Milano, Centro Congressi Fondazione Cariplo

Nell'ambito di due giornate di conferenze internazionali
dedicate alle costruzioni

XXXVII Rapporto CONGIUNTURALE E PREVISIONALE CRESME

Convegno di presentazione 4 dicembre 2024

Milano, Centro Congressi Fondazione Cariplo, via Romagnosi 8 (14:30-17:30)

	Prezzo € (Iva esclusa)	
	Base	Soci ¹ Cresme
XXXVII Rapporto congiunturale e previsionale dicembre 2024	2.200	1.500

Prezzo speciale per chi acquista il XXXVII Rapporto Congiunturale di Dicembre

<i>98th Euroconstruct - Premium package³ (partecipazione alla conferenza+ Summary, Country and Conference Reports) (Prezzo pieno € 2.500)</i>	1.800	1.300
<i>98th Euroconstruct - Standard package (partecipazione alla conferenza + Summary and Conference Reports) (Prezzo pieno € 1.900)</i>	1.400	1.000

N.B. L'acquisto del Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME dà diritto a ricevere, nel formato Pdf protetto, il rapporto, con possibilità di fruizione per 3 dispositivi aziendali e dà inoltre diritto alla partecipazione al convegno.

Le credenziali per accedere al Rapporto verranno inviate per mail entro il giorno successivo al convegno.

¹ I prezzi sono da intendersi esclusa Iva

² Per i Sottoscrittori CresmeLab e/o Soci Cresme Extra entrambi i convegni e i rapporti sono inclusi nell'associazione

³ Per ogni ulteriore informazione sulle modalità di partecipazione all'evento Euroconstruct, sui pacchetti e sui programmi dei convegni, visita www.euroconstruct.org

per partecipare, acquistare il rapporto e/o avere maggiori informazioni vai su:

www.cresme.it

oppure contattaci:

☎ **06/88807100**

✉ cresme@cresme.it

