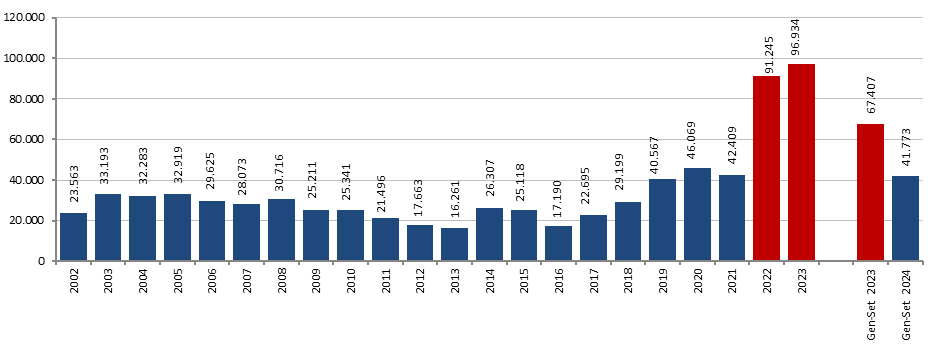
Come è noto il settore delle costruzioni ha attraversato dopo la pandemia una fase di trasformazione significativa. Secondo le anticipazioni del Rapporto Congiunturale e Previsionale di **CRESME** – che affiancherà Fiera Milano con la sua expertise nell’evidenziare le tendenze del mercato – nel 2024 si prevede un calo degli investimenti del 4,2% rispetto all’anno precedente, più contenuta rispetto alla precedenti previsioni, mentre la flessione continuerà nel 2025 (-6,2%). Il mercato delle costruzioni registra, dopo gli anni boom 2021-2023 una contrazione dovuta all’esaurimento della “superspinta” dei “superbonus”, mentre è sostenuto dalla spesa per le opere pubbliche che è attesa in crescita nel 2024 del 13,7% e che continuerà almeno sino al 2027.

Inoltre va segnalato che nonostante la contrazione attesa per il 2024 e il 2025 il mercato delle costruzioni ha operato un salto di scala rispetto alle dimensioni pre-pandemiche, tanto che il valore della produzione nel 2025 a valori costanti, sarà superiore del 20% rispetto ai livelli toccati nel 2019.

Il mercato è trainato dalle opere pubbliche che stanno entrando nella loro fase realizzativa dopo la crescita degli appalti 2019-2021 – con una media di oltre 40 miliardi di euro di lavori all’anno, che già rappresentavano il doppio del mercato degli anni precedenti- ma soprattutto i 91 miliardi del 2022 e i 97 miliardi del 2023.

**Grafico 1 – MERCATO OPERE PUBBLICHE - Numero e importo dei bandi per anno e periodo**

**- Importi in milioni di euro**



Fonte: CRESME

Le rilevazioni del CRESME registrano una contrazione nei primi nove mesi del 2024 degli importi dei lavori pubblici messi in gara del 38% sul 2023, si tratta di una contrazione importante; ma in realtà, a ben vedere, il 2024 mantiene la domanda di opere pubbliche su livelli superiori a quelli medi annui del triennio 2019-2020. L’eccezionale dimensione dei livelli toccati nel 2022 e nel 2023 non deve distogliere l’attenzione dal quadro d’insieme del mercato. Inoltre la contrazione del 2024 non influisce sulle fasi di realizzazione delle opere che sono invece legate a quanto appaltato negli anni precedenti. Si ricorda che le aggiudicazioni di opere pubbliche sono state pari a 50 miliardi nel 2021, a 60 miliardi nel 2022 e al 95 miliardi nel 2023. Le opere pubbliche sono entrate nella fase operativa ed essendo un mercato complesso continuerà a produrre in termini di investimenti i suoi effetti almeno sino al 2027.

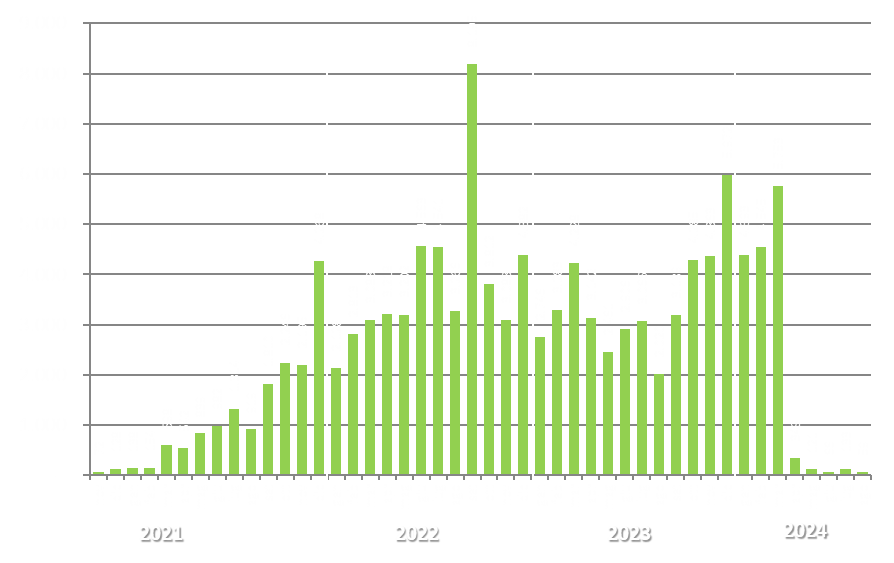
Si ricorda poi che il 30% delle opere pubbliche è costituito da investimenti in edilizia non residenziale e residenziale (poca), e che quindi, pur essendo questa prevalente, le opere pubbliche non sono costituite solo dalle opere del genio civile. Scuole, edifici destinati alla sanità e alle varie attività istituzionali, sia di nuova costruzione che di riqualificazione, alimentano con valori significativi il mercato delle opere pubbliche. Specialmente in questa fase addizionata dalle risorse del PNRR.

Il principale mercato delle costruzioni resta però quello della manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente. Nel 2024 su 303 miliardi di euro di valore della produzione, 161 miliardi di euro sono rappresentati dalla manutenzione straordinaria di edifici residenziali, non residenziali e opere del genio civile, e 51,5 miliardi dagli interventi di manutenzioni ordinaria. Si tratta nell’insieme del 70 % del valore della produzione delle costruzioni.

La voce principale del mercato della riqualificazione è rappresentata dalla manutenzione straordinaria del patrimonio residenziale con 97 miliardi di euro. Si tratta di un mercato fortemente condizionato dagli incentivi fiscali e che secondo le nuove stime del CRESME, dopo la contrazione del 3,8%, registrerà nel 2024 una flessione del 16,9%, seguita poi da una ulteriore flessione nel 2025.

**SUPER BONUS - RISPARMIO ENERGETICO**

**(interventi con asseverazione protocollata – milioni di euro)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ENEA-MITE

In realtà se utilizziamo l’insieme degli incentivi nel biennio 2020-2021 sono stati attivati tra cessioni e sconti in fattura 60,1 miliardi di euro, nel 2022 68,4 miliardi di euro, nel 2023 90,4 miliardi di euro e da gennaio a settembre del 2024 1,8 miliardi di euro.

Anche nel caso della riqualificazione però è necessario far bene i conti: nel 2024 il livello degli investimenti in riqualificazione stimati dal CRESME, nonostante la contrazione in atto, è superiore del 30% rispetto ai livelli di mercato toccati nel 2019 pre-pandemico. L’eccezionale crescita del mercato delle costruzioni registrata nel triennio 2021-2023 ha in sostanza alzato il livello del mercato e anche con le contrazioni in atto il mercato della riqualificazione si mantiene su livelli superiori a quelli del passato. E questo anche considerando la flessione del 2025.

Le analisi del CRESME, sviluppate nel XXXVII Rapporto Congiunturale e Previsionale che sarà presentato a Milano il 4 Dicembre, mostrano anche come il settore delle costruzioni sia oggi chiamato ad affrontare diverse sfide la prima delle quali è di modernizzazione. L’esaurirsi, o meglio il forte rallentarsi, della fase in cui sono state le risorse pubbliche a spingere il mercato, portano di nuovo al centro delle riflessioni i temi del partenariato pubblico e privato e della rigenerazione urbana come primario ambito di intervento; allo stesso tempo la crescita dei costi di costruzione e l’operare in un mercato più “normale” riportano al centro dei modelli di offerta il tema dell’efficienza e della ricerca di innovazioni in grado di trasformare una lunga filiera competitiva in una collaborativa. Inoltre il processo di digitalizzazione e di innovazione tecnologica trova nel settore delle costruzioni un ambito ad oggi arretrato, ma nei prossimi anni destinato a vivere una vera e propria rivoluzione.

Del resto che le costruzioni siano al centro del mercato futuro lo dicono le stesse dinamiche in atto: il tema della sostenibilità e della riduzione delle emissioni di CO2 vede le costruzioni residenziali e non residenziali al centro del problema; il cambiamento climatico con il quale siamo già costretti a confrontarci in termini di eventi critici necessita di nuove forme di resilienza che passano attraverso le attività delle costruzioni e dell’ingegneria ambientale; lo stesso processo di digitalizzazione porterà il settore delle costruzioni a nuovi modelli di offerta basati sull’efficienza organizzativa, sulla progettazione integrata, sui contratti collaborativi, sull’automazione e sulla robotizzazione con una componente impiantistica crescente nel prodotto edilizio. In sostanza tutte le principali grandi questioni del futuro vedono le costruzioni al centro dello scenario.