

XXXIX Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI 2026

3 dicembre 2025 - Centro Congressi Paolo VI - Brescia Via Gezio Calini 30



SENZA SUPERBONUS E SENZA PNRR CHE NE SARÀ DELLE COSTRUZIONI?

VERSO UN NUOVO CICLO DELLE COSTRUZIONI, IN UNA NUOVA FASE DI MERCATO CARATTERIZZATA DALLA FINE DEI BOOSTER, LA PARTITA SI GIOCHERÀ SULLA PRODUTTIVITÀ, SULL'INNOVAZIONE E SULLA CAPACITÀ COMPETITIVA

Come tutti sappiamo il 31 agosto 2026 finiranno le risorse del PNRR, dei circa 190 miliardi da investire tra 2021 e 2026, la metà erano destinati al settore delle costruzioni. Questo enorme booster si spegnerà lasciando al 2025 e al 2026 la concentrazione di gran parte della spesa e agli anni successivi un vuoto. Qualcosa si prolungherà nelle maglie dei cavilli, resteranno parte delle risorse del Piano Nazionale Complementare, ma la grande mole delle risorse europee derivante da questo filone andrà in esaurimento. (È vero che ci sono i Fondi strutturali Europei 2021-2027-(2009), di cui tener conto, 44 miliardi, sui 75 dei Fondi di Coesione, ma con un peso delle costruzioni significativo ma non certo paragonabile a quello del PNRR). Cosa succederà nel mercato delle costruzioni senza le risorse del PNRR è una delle principali domande a cui il XXXIX Rapporto Congiunturale e previsionale del CRESME cercherà di rispondere. Uno degli obiettivi del PNRR era quello di rilanciare l'economia del Paese, dopo le performance importanti del 2021 e del 2022, trainate dalle costruzioni dei superbonus e del PNRR, il PIL dell'Italia è tornato a crescere dello zero e qualcosa per cento. Il livello del PIL è cresciuto ma il salto non ha portato poi a una crescita diversa da quella degli anni 2000 pre-pandemici. La spinta agli investimenti si è fortemente indebolita a partire dal 2024 nonostante il riflusso dell'onda espansiva e dell'inerzia delle costruzioni abbia maggiormente distribuito le attività rispetto alle competenze. Attività e fatturazioni hanno mostrato tempistiche diverse e rovesciate rispetto a quanto accade normalmente. Nei programmi del Governo dei prossimi anni, almeno sino al 2028, sono comunque previsti importanti investimenti per le grandi opere strategiche, sarà possibile tenere il passo dei pagamenti senza i flussi di cassa del PNRR? Inoltre il dato più solido su cui poggia oggi l'immagine economica del Paese e che consente alle società di valutazione di non abbassare i rating è legato alla crescita dell'occupazione, ma il 31% di questa crescita dal 2019 è dovuta alla crescita degli occupati nelle costruzioni. Che succederà con la correzione del mercato attesa? La cosa interessante è che le risposte non sono semplici né scontate, come si è dimostrato dopo la rapida chiusura dell'esperienza superbonus. Il mercato ha una sua resilienza. Ricordiamo però che da marzo del 2024 sono andati fortemente contraendosi i superbonus, solo per l'efficiamento energetico si è passati dai 46,3 miliardi di euro investiti del 2022, ai 41,7 del 2023, ai 16,6 del 2024, ai probabili 6 miliardi del 2025. L'intero mercato della riqualificazione ha segnato frenate importanti, ma non della dimensione della caduta dei superbonus. Vi sono, in questa difficile fase di transizioni, comportamenti da decifrare non così semplici e diretti.

Ad esempio da un lato, nel frattempo e a sorpresa, il mercato immobiliare residenziale è ripartito nel 2024 e ha accelerato nel 2025, e per il 2026 si sono mantenuti, rispetto alle aspettative, gli incentivi del 50% per le prime case e del 36% per le seconde; dall'altro lato il Governo sembrerebbe non avere intenzione di seguire la direttiva europea per l'efficientamento degli edifici, fermando per ora una delle principali ipotesi di sviluppo del settore delle costruzioni nel medio periodo. L'emersione del tema "casa" e il classico tema della "rigenerazione urbana" alimentano per ora prevalentemente i dibattiti, ma tutti e due sono temi destinati a crescere come mercato reale. L'Europa spingerà con nuove risorse sul tema casa e la rigenerazione urbana può contare su importanti attori nazionali, e soprattutto internazionali, che stanno guardando all'Italia come importante opportunità di investimento. La "questione milanese" getta però un'ombra su queste possibilità. E in ogni caso la chiave sono i tempi e la certezza delle decisioni.

Un altro aspetto da tenere presente per capire cosa sta succedendo, e succederà, nel mercato è cercare di descrivere la diversa dinamica che gli attori della lunga filiera delle costruzioni stanno vivendo: appare già chiaro alla luce dei bilanci che alcuni ambiti di attività registrano ancora nel 2025, e probabilmente nel 2026, picchi massimi di fatturato mentre altri ambiti sono già in contrazione dal 2023. Sapere a che punto è l'industria dei materiali, sistemi e componenti, a che punto è la distribuzione di questi, a che punto è il mondo della progettazione e quello delle diverse imprese di costruzioni, in un mercato con caratteristiche temporalmente pesanti e inerziali, è un altro dei temi chiave del **XXXIX Rapporto CRESME**. Il ciclo di investimento nelle costruzioni, che si tratti di un grande intervento o di un piccolo cantiere di ristrutturazione, presuppone comunque un processo decisionale e realizzativo dai tempi lunghi, fatto di decisioni complesse e fasi di accumulazione e spesa altrettanto complesse rispetto agli altri prodotti dell'economia. La filiera lunga e l'inerzia dell'attività di cantiere disegnano tempi di reazioni diversi sul mercato, così come il diverso coinvolgimento con le onde di investimento. Tutti segnali da interpretare correttamente.

E ancora, a complicare le basi dell'interpretazione sono da mettere in conto dinamiche inflative che incidono sui costi di produzione e realizzazione, sulle intermediazioni e sul prezzo finale dei prodotti. Per cui, a differenza di quanto successo prima della fase pandemica, la descrizione del mercato può essere significativamente diversa se guardata con gli occhi della moneta corrente o con quelli delle quantità di prodotto collocate sul mercato. Insomma una mappa difficile da comporre rispetto alla quale il **XXXIX Rapporto CRESME può svolgere un importante ruolo per capire cosa sta succedendo e cosa succederà e orientare le scelte strategiche degli attori delle costruzioni**. E questo avviene anche nell'ambito delle riflessioni sulle innovazioni in atto, sui moderni metodi di costruzione che si stanno affermando e sul piano dell'impatto dell'Intelligenza Artificiale e della digitalizzazione sull'organizzazione del processo organizzativo e realizzativo.

Programma:

12:30 | Light lunch

13:45 | Registrazione partecipanti al convegno

14:00 | Apertura lavori - **Giorgio Santilli**

Direttore Diac - Diario Infrastrutture e Ambiente Costruito

14:10 | Presentazione del

XXXIX Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME

Lorenzo Bellicini - Cresme

1. Lo scenario macro economico mondiale

- La congiuntura economica internazionale: in bilico tra resilienza e rallentamento - La mappa dei rischi 2025-2026: tra incertezza geopolitica, volatilità finanziaria e tensioni climatiche, guerre e ricostruzioni - Frammentazione, dazi e nuove geografie del commercio: il ritorno della geoeconomia - Politiche fiscali a confronto e ritorno degli spread: la credibilità come nuovo differenziale di rischio sovrano - Euforia tecnologica e rischio bolla, tra IA e Crypto: i mercati finanziari alla prova della stabilità globale - Gli andamenti congiunturali nei principali paesi: USA, Cina, Eurozona, UK, India, Giappone - Inflazione e prezzi delle commodity: un'inflazione "appiccicosa" e diseguale (alta in USA e UK; bassa ma persistente in Eurozona; deflazione in Cina) - Il commercio mondiale: dal front-loading al riequilibrio - I corsi energetici: prezzi in discesa, volatilità in aumento - La produzione industriale: segnali di indebolimento e divergenze territoriali

2. Il mercato mondiale delle costruzioni

La previsione degli investimenti in costruzioni nel Mondo: 2025-2029 - Tendenze in atto: settori e territori - La crisi dei grandi mercati abitativi: il punto della situazione in 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 nazionale - Indicatori ad alta frequenza - Lo scenario dei principali previsori - Le previsioni del Cresme - Le componenti del PIL: import/export, consumi, investimenti; - Inflazione, redditi e mercato del lavoro - Demografia: scenari di riduzione della popolazione e di contenimento della crescita delle famiglie. Le previsioni al 2030 dell'ISTAT e del Cresme a confronto. - Dinamiche occupazionali: l'analisi dei dati della Rilevazione della Forza lavoro, della Contabilità nazionale.

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: 2026-2029 - A che punto siamo: gli indicatori di mercato - Il mercato della riqualificazione: consuntivo 2025, scenario 2026-2029; costi di costruzione e nuova produzione di edilizia residenziale: consuntivo 2025 e scenario 2026-2029 - Nuova produzione e recupero non residenziale: consuntivo 2025 e scenario 2026-2029. - La stagione degli investimenti in opere pubbliche: 2025 e scenario 2026-2029.

5. Il mercato immobiliare residenziale e non residenziale

- I cicli immobiliari 1958-2029: l'industria immobiliare continua a tirare su livelli vicini a quelli dei primi anni 2000; quando avremo l'inversione di tendenza? - 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: rush finale

- Stima e previsioni della spesa pubblica: 2002-2022-2029. - Analisi dei bandi di gara e delle aggiudicazioni: il peso del PNRR - Il mercato del Partenariato Pubblico Privato. - Il mercato degli investimenti in nuove fonti energetiche. - Gli investimenti in digitalizzazione.

7. I bilanci della filiera delle costruzioni: i bilanci del 2024

- 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. Nuovi moderni metodi di costruzione

2. L'IA come fattore di divergenza globale (Il boom degli investimenti; il rischio della concentrazione tecnologica e delle disuguaglianze; IA e lavoro: sfide per le economie mature ed emergenti)

3. Il valore delle costruzioni: una nuova stima

4. I comuni italiani in crescita demografica

5. Chi guadagna e chi perde nelle costruzioni: analisi dei bilanci

6. Disegnare le nuove matrici di convenienza per la rigenerazione urbana e per l'accessibilità alla casa

7. L'importanza del sistema bilaterale nelle costruzioni

17:00

Chiusura della presentazione



Presentazione del
XXXIX Rapporto Congiunturale e Previsionale

**IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI
2026**

**3 dicembre 2025
Brescia, Centro Paolo VI**

14:00/17:00

XXXIX Rapporto CONGIUNTURALE E PREVISIONALE CRESME

Convegno di presentazione 3 dicembre 2025

Brescia, Centro Paolo VI - Via Gezio Calini 30 (14:00-17:00)

XXXIX Rapporto congiunturale e previsionale dicembre 2025

Prezzo € ¹	
Base	Soci ² Cresme
2.400	2.000

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 il convegno e il rapporto sono inclusi nell'associazione

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

www.cresme.it

oppure contattaci:

☎ 06/88807100

✉ cresme@cresme.it



Promoting
Construction intelligence
since 1962
Studies and researches, strategic scenarios
global markets, information systems

