41° Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI 2027

3 dicembre 2026 - Centro Congressi Paolo VI - Brescia Via Gezio Calini 30

C'È ANCORA DA FARE MA IL MERCATO RALLENTA E IL PORTAFOGLIO ORDINI SI ACCORCIA: LA CRESCITA DEI PREZZI NASCONDE L'INIZIO DI UNA NUOVA FASE

Che il settore delle costruzioni sia destinato a invertire la sua curva è un dato di fatto, con quali dimensioni e con quali caratteri questo avvenga a partire dal 2027 è il problema che abbiamo davanti. È vero che finora le cose sono andate meglio del previsto, ma già il 2026 appare sempre più diviso in due fasi: una vivace, anche molto vivace, quasi inattesa e una con brevi frenate e brevi ripartenze improvvise, frutto di una guida nervosa in un percorso che si è fatto incerto. La chiusura del 2026 resterà positiva, in linea con le nostre previsioni di dicembre e giugno, ma la frattura, pur per ora debole, è sempre più chiara. Del resto che il mercato avesse già registrato comportamenti molto diversi lo si era già visto nel 2025 ed è stato confermato nel 2026, segmenti delle costruzioni in crescita e segmenti in frenata (si provi a parlare con il mondo dell'isolamento, o dei ponteggi). Facciamo fatica ad accorgerci che le cose stanno già cambiando o sono già cambiate per molti, perché i bilanci delle imprese viaggiano a valori correnti, e l'inflazione che incide sui listini dei prodotti ha consentito anche di superare i budget previsti a inizio anno. Il problema però sono le quantità, e la capacità della domanda di tenere il passo della crescita dei costi e dei prezzi in un quadro in cui i grandi sostegni alle costruzioni si sono esauriti. Potremmo dire che abbiamo due modi per leggere il mercato: il mercato dei fatturati sospinto dai prezzi e il mercato dei volumi, quello che tiene conto dei costi di costruzione e ristrutturazione e che si misura in chilometri di ferrovie, volumi di edifici realizzati e metri quadri di abitazioni ristrutturate. Non è una analisi semplice. La questione riguarda il 2026 ma soprattutto le previsioni per il 2027 e il 2028. Ma forse è una preoccupazione del CRESME: per Banca d'Italia, gli investimenti in costruzioni a valori deflazionati, quindi in quantità, cresceranno nel 2026 del +4,2%, e soprattutto aumenteranno del 2,7% nel 2027 e dello 0,8% nel 2028. Quindi per Banca d'Italia nel 2028 si toccherà il picco degli investimenti in costruzioni degli anni 2000. La nuova previsione è di ottobre ed è più positiva di quella elaborata a giugno. Nel frattempo però l'indice della produzione dell'ISTAT continua il suo rallentamento e negli ultimi quattro mesi è sceso tre volte sotto 100.

Il mantenimento degli incentivi al 50% per le prime case e al 36% per le seconde può avere un effetto positivo per il 2027 per il mercato della riqualificazione edilizia, rispetto al quale però sono da tenere in considerazione le divergenti dinamiche di costi e redditi. In ogni caso, come sappiamo, la correzione rispetto ai picchi dei superbonus è già avvenuta è si può ipotizzare il riallineamento alla dinamica storica. Sulle opere pubbliche lo scenario ha come grande interrogativo da un lato il comportamento degli enti locali e dall'altro quanto PNRR rimane da completare. Certo sappiamo che molti contratti sono stati firmati e che i programmi per le infrastrutture strategiche del Paese sono ambiziosi. Ma i costi stanno crescendo, il fabbisogno sta crescendo e la cassa sembra essere molto meno fluida di prima. Basta vedere la fatica che si fa sugli over-costi. Sul tavolo abbiamo poi la questione abitativa, sul Piano Casa diremo nel rapporto, ma certamente nel 2027 non potrà avere grandi impatti. Certo il comparto non residenziale con la spinta del mercato legato all'energia, alla logistica, ai data center, alla digitalizzazione nel terziario (BACS?) e all'alberghiero di lusso, costituisce un ambito dinamico per le costruzioni.

Ma l'aspetto principale sul quale dobbiamo interrogarci riguarda l'evoluzione che il settore delle costruzioni avrà nei prossimi anni e il fatto che a differenza del periodo che abbiamo vissuto sarà difficile avere un livello di domanda talmente sostenuta da accontentare tutti i modelli di offerta. Ancor più se misurata in quantità è questo forse il vero tema sul quale si cercherà di riflettere nel 41° rapporto Congiunturale CRESME. Come in altri momenti vissuti nel passato siamo di fronte a un cambio di fase, cambiano i pesi dei diversi ambiti di attività, sono già cambiati, cambiano, e cambieranno i modelli di redditività dei diversi attori del mercato. I temi sul tappeto sono pesanti e pieni di interrogativi: siamo entrati in un mercato costantemente inflativo, con rischi che guardano alla stagflazione, oppure la questione Hormuz si risolverà e i prezzi dell'energia fossile crolleranno? Di certo con l'evoluzione digitale come ci dice la IEA la domanda di energia nei prossimi anni crescerà costantemente e la sicurezza energetica diventa uno dei grandi temi da affrontare: energia, rivoluzione elettrica e digitale fanno degli impianti e dell'impiantistica il mercato destinato a crescere e ad acquisire valore all'interno del mondo delle costruzioni. Ma con che tempi e modi? E con che effetti sulla tradizionale filiera delle costruzioni? A titolo d'esempio nel 2026 il valore della produzione delle fonti energetiche rinnovabili è stato pari a 17 miliardi, quasi l'80% del valore del mercato delle nuove costruzioni residenziali. E a proposito cosà farà il nostro Paese con la direttiva europea EPBD e l'infrazione in atto? I costi di costruzione sospinti dall'inflazione e dalle nuove normative, mettono le costruzioni fuori mercato per non piccoli ambiti di domanda (capacità economica) e offerta (capacità tecnica), ma spingono anche verso scenari innovativi come quello dell'industrializzazione e dei moderni metodi di costruzione. Con quale impatto? E ancora: gli anni passano e la struttura della popolazione italiana e soprattutto quella delle famiglie cambia e incide sul mercato immobiliare, ma con che ritmi e quali sono le zone demograficamente più vivaci e quelle in crisi del Paese? E cosa succederà nei prossimi cinque, dieci e quindici anni da questo punto di vista? Per non dire dell'intensificazione della crisi ambientale, dell'evoluzione degli ESG, dei CAM e del riciclo. E ancora cosa sta succedendo nello scenario mondiale e europeo delle costruzioni; e cosa potrebbe succedere con un'improvvisa frenata delle costruzioni che avesse impatto sull'occupazione e quindi sul vero trend del Paese che tiene in piedi i rating? **Tutto questo e molto altro nel 41° Rapporto Congiunturale e Previsionale del CRESME, che si terrà a Brescia il 3 dicembre 2006, al Centro Congressi Paolo VI, ospiti di Ance Brescia, CAPE e ESEB e con la partnership di CNCE e Formedil.**

Programma:

12:30 **Light lunch**

13:45 **Registrazione partecipanti al convegno**

14:00 **Apertura lavori** - **Giorgio Santilli**
Direttore Diac - Diario Infrastrutture e Ambiente Costruito

14:05 **Saluti introduttivi** - **Massimo Angelo Deldossi,** Presidente Ance Brescia
Raffaele Collicelli, Presidente CAPE
Pietro Polizzi, Consigliere di Amministrazione ESEB

14:20 **Presentazione del**
41° Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME
Lorenzo Bellicini, Cresme

1. Lo scenario macro economico mondiale
- Lo scenario internazionale 2026-2027: il peso della crisi energetica e la spinta tecnologica - La mappa dei rischi aggiornata: geopolitica e guerra ibrida, energia, finanza, clima, IA, rischi informatici e debito - IA e data center: investimenti, vincoli energetici e rischi di sovracapacità - Il ciclo elettorale 2026-2027: Stati Uniti, Brasile, Israele, Spagna, Francia, Italia e gli altri snodi del voto globale - Gli Stati Uniti dopo le midterm: i margini d'azione di Trump e le implicazioni per l'economia mondiale - La volatilità dei mercati globali: borsa, titoli di Stato, valute, cripto e materie prime - Gli andamenti congiunturali nei principali paesi: USA, Cina, Eurozona, UK, India, Giappone - Energia e commodity: petrolio, gas, fertilizzanti e metalli - Inflazione 2026-2027: dallo shock energetico alla persistenza delle pressioni sui prezzi - Il commercio mondiale: nuove geografie degli scambi e ruolo delle filiere dell'IA - La produzione industriale: il ciclo dell'elettronica e le divergenze della manifattura

2. Il mercato mondiale delle costruzioni
- La previsione degli investimenti in costruzioni nel Mondo: 2027-2030 - Tendenze globali: mercato abitativo, infrastrutture, energia, difesa, data center, logistica e adattamento climatico - Mercati locali: 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
- L'economia italiana: la resilienza del 2026 e le fragilità della crescita nel 2027 - Indicatori ad alta frequenza - Lo scenario dei principali previsori - Le previsioni del Cresme - Le componenti del PIL: import/export, spesa, investimenti - Inflazione, tassi di risparmio e consumi: quanto può durare la tenuta delle famiglie? - Mercato del lavoro

4. Le costruzioni in Italia: dentro una nuova fase di mercato
- Analisi ciclica degli investimenti nel settore delle costruzioni per comparti di attività: quale fase abbiamo davanti: 2026-2030 - A che punto siamo: gli indicatori di mercato - Il mercato della riqualificazione: consuntivo 2026, scenario 2027-2030; costi di costruzione e nuova produzione di edilizia residenziale: consuntivo 2026 e scenario 2027-2030 - Nuova produzione e recupero non residenziale: consuntivo 2026 e scenario 2027-2030. - La stagione degli investimenti in opere pubbliche: 2026 e scenario 2027-2030.

5. Riqualificazione, riproduzione, produzione fisica e territorio
- Rinnovo, ammodernamento, manutenzione: la spesa complessiva e quella incentivata. - La geografia e le tipologie della spesa. – La produzione fisica delle abitazioni, la geografia e le tipologie. – Gli edifici non residenziali, la geografia e le tipologie.

6. Il mercato immobiliare residenziale e non residenziale
- I cicli immobiliari 1958-2029: tante compravendite e prezzi in crescita continua ma molto contenuta in termini reali; i segnali di rallentamento e quelli di resilienza, quale direzione prenderà il mercato immobiliare - 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. Il mercato non residenziale prosegue a crescere o ha raggiunto il suo massimo?

7. Le opere pubbliche:
- Analisi dei bandi di gara e delle aggiudicazioni: il mercato rallenta ma i livelli delle opere pubbliche restano alti; cresce il Partenariato Pubblico Privato; aumenta il ricorso agli accordi quadro per l'attuazione di programmi di manutenzione; trasporti, energia, telecomunicazioni e acqua i settori trainanti; la domanda cresce soprattutto al centro-nord, al sud e nelle isole avanzano le grandi infrastrutture strategiche.

8. I bilanci della filiera delle costruzioni: i bilanci del 2025
- 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.

9. Focus
1. **Una nuova forma del mercato delle costruzioni?**
2. **I piani casa e le proteste per la casa**
3. **Uno scenario di lungo periodo per la domanda abitativa in Italia**
4. **I giovani e le costruzioni**
5. **Il welfare sociale di CNCE**
6. **L'Italia del lavoro si restringe, transizione demografica e crisi occupazionale**
7. **Le infrastrutture strategiche e prioritarie**
8. **Investimenti in infrastrutture strategiche digitali**

17:00 **Chiusura della presentazione**



41° Rapporto CONGIUNTURALE E PREVISIONALE CRESME

Convegno di presentazione 3 dicembre 2026

Brescia, Centro Paolo VI - Via Gezio Calini 30 (12:30 light lunch) 14:00-17:00

	Prezzo €[1]	
	Base	Soci[2] Cresme
41° Rapporto congiunturale e previsionale dicembre 2026	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***

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

DIAC Diario INFRASTRUTTURE E AMBIENTE COSTRUITO

CRESMEDAILY

DIARIO dei NUOVI APPALTI
CRESME di Giorgio Santilli