il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



# Rapporto Cresme 2020: costruzioni in crescita, in un clima d'incertezza

**Secondo il XXVII Rapporto congiunturale e previsionale del Cresme, nel prossimo triennio è prevista una ripresa debole ma costante, anche per le opere pubbliche**

Segnali positivi per il mercato nazionale delle costruzioni: riqualificazione, nuova edilizia residenziale, nuova edilizia non residenziale e opere pubbliche mostrano numeri in crescita. La conferma arriva dal XXVII Rapporto congiunturale e previsionale del Cresme (Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia) sul mercato delle costruzioni 2020, **presentato il 29 novembre a Bologna**. Un andamento, quello delle costruzioni italiane, che mette d'accordo **tutti gli analisti** i quali, **rispetto allo scorso anno, confermano i segnali positivi di tutti i comparti di attività**.

### Italia: lo scenario previsionale

Secondo il Rapporto, **se non emergeranno situazioni di crisi esogene alle costruzioni, i prossimi tre anni potranno essere anni caratterizzati da una ripresa stabile dell'edilizia e delle opere pubbliche**. Certo, nulla a che vedere con gli andamenti di mercato prima della grande crisi immobiliare del 2008-09, ma comunque di stabili segnali di ripresa.

L'attività di **manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente**, che rappresenta la **fetta più consistente del mercato con oltre il 70% del totale**, registrerà infatti **tassi di crescita annui di poco superiori all'1,5%**. Si tratta di un'attività contenuta ma costante, sostenuta dagli incentivi fiscali, che **nel periodo 2013-2019** hanno alimentato **oltre 28 miliardi di euro di lavori all'anno**. L'unico **rischio** per questa attività, oltre a quello economico più in generale, è **legato** proprio **alle politiche di sostegno**, agli incentivi a tempo, oggi resi più interessanti da quelli relativi al rischio sismico o da quelli appena decisi per la riqualificazione delle facciate.
Gli investimenti nelle **nuove costruzioni**, secondo le previsioni del Cresme, indicano, sull'anno precedente, un segno positivo per tutto il periodo 2020; idem per gli investimenti nell'attività di rinnovo: **da +1,8% nel 2020 a +1,4% nel 2024**. Le nuove costruzioni residenziali e non residenziali sono tornate a crescere, i livelli di produzione sono però bassissimi, ma il rapporto tra domanda e costruito è cambiato rispetto al passato. Sono cambiate le dinamiche demografiche di un Paese in calo di popolazione e flussi di migrazione interna concentrati nelle aree di maggior capacità attrattiva e capaci di vincere la sfida competitiva in atto tra città e città, tra territori e territori, tra città e territori.
«*Nei prossimi anni la questione abitativa diventerà una questione di relazione tra luoghi di concentrazione della domanda, per cui servirà nuova produzione edilizia, e luoghi di abbandono* – ha sostenuto il direttore del Cresme Lorenzo Bellicini nel suo intervento di presentazione del XXVII Rapporto -. *Per entrambi i fronti il nodo sarà comunque rappresentato dalla manutenzione e dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente: per rilanciare la competizione, per evitare il degrado. La strada del futuro dell'edilizia italiana è sempre più quella della qualità e non della quantità*».

**Le opere pubbliche**

Rappresentano un altro dato positivo. I ricercatori dell'istituto romano prevedono infatti per il **2020** un **+4,5%** in più rispetto all'anno precedente, **+3,5% nel 2021, +2,5% nel 2022, +1,5% nel 2023 e +1,5% nel 2024**. Una crescita legata alla sensibile ripresa, a partire dal 2018, degli investimenti dei principali gestori delle reti infrastrutturali sia nazionali che locali e, dal 2019, degli enti pubblici, Comuni in particolare.
Nel 2019, in base al numero di bandi pubblicati, il settore più dinamico risulta l'**edilizia**

**scolastica**, con una crescita sull'anno precedente del 29,5%. Crescono anche gli importi (+61,9%), grazie al determinante apporto di Comuni, Province, Città metropolitane e Università, con bandi riferiti a quasi tutte le tipologie di opere. Sempre nel 2019 si è consolidata la domanda d'interventi nei settori strade, acqua, verde pubblico e arredo urbano. Cresce la domanda d'interventi per la difesa del suolo e le bonifiche. Calano gli investimenti nel settore rifiuti.

**L'incertezza internazionale**

Ma sull'andamento di mercato dei prossimi anni pesa l'incertezza esistente in campo internazionale, dipesa dall'inevitabile **rallentamento del commercio mondiale** dovuto alle **barriere protezionistiche**. Inoltre, l'incertezza – che accompagna questa fase politico-economica – è condizionata anche da altri fattori: le **tensioni geo-politiche, sociali** (si pensi al continente latino-americano e al Medio oriente) **e finanziarie**, oltre a fattori strutturali dovuti alla **debole crescita della produttività e** all'**invecchiamento della popolazione delle economie avanzate**.
In estrema sintesi, il verificarsi di eventi destabilizzanti potrebbe innescare una fase d'indebolimento del mercato immobiliare, seguita da una forte correzione al ribasso dei prezzi e da una recessione di tutto il settore abitativo, mentre la presenza sempre maggiore di mutui ad alto rischio, specialmente negli Stati Uniti, potrebbe innescare nuove crisi sistemiche.

**Il mercato immobiliare italiano**

In Italia non crescono solo gli investimenti in costruzioni. Cresce anche il mercato immobiliare, che **dal 2014 è ripartito**. Nel 2019, sesto anno di crescita, le compravendite di abitazioni dovrebbero aumentare del **3,8%**, la quota di stock compravenduta è salita al di sopra del 2% e i capoluoghi, in particolare le grandi città, sono tornati su valori allineati alle medie storiche, mentre i Comuni non capoluogo stentano a ritrovare una dinamicità adeguata.
**Crescono le compravendite, ma non i prezzi.** Infatti, i valori immobiliari restano ancora in territorio negativo con un calo reale dell'1% (dato depurato dall'inflazione) nella media nazionale e con il -0,2% nelle grandi città (Torino, Milano, Genova, Roma, Napoli e Palermo), che corrisponde a un +0,5% a prezzi correnti, con Milano che traina le altre città.
In sintesi, negli ultimi cinque anni, il mercato immobiliare italiano ha avviato il suo percorso di

ripresa con un'interessante progressione e un progressivo irrobustimento delle dinamiche in atto. Il mercato immobiliare italiano ha ripreso una certa vivacità, che non ha però inciso sui prezzi.

**Il mercato mondiale**

Secondo le previsioni del Cresme, **nel 2019** il settore mondiale delle costruzioni metterà a bilancio **il risultato settoriale di gran lunga peggiore da dieci anni a questa parte**. Il **rallentamento della Cina** segna la dinamica generale, e non basta la crescita nei paesi dell'estremo Sud Est per risollevare un mercato asiatico mai così sottotono negli ultimi dieci anni. **In Occidente la crescita perde colpi**: è negativa negli Stati Uniti e in Canada, inferiore alle attese nell'area Euro, anemica nel Regno Unito. Il Sud America si è fermato e l'Argentina è di nuovo in recessione economica. In Brasile le ricette del governo non hanno prodotto i risultati attesi, mentre nel resto del continente regna l'incertezza. Nell'Africa subsahariana le costruzioni, dopo una fase di stallo, riprendono a sospingere l'economia. Tra i principali paesi emergenti, **l'India conferma aspettative eccezionali**, grazie ai programmi di sviluppo della rete infrastrutturale del Paese e allo sviluppo edilizio, specialmente non residenziale.
«*L'espansione del mercato internazionale continuerà, ma a un ritmo più modesto* – afferma Bellicini -. *Dovremo abituarci a un mondo in cui la Cina non viaggerà più a ritmi vertiginosi del decennio passato, a un Occidente che punterà sempre di più sul recupero e in cui l'infrastrutturazione di base nelle economie di sviluppo proseguirà a ritmi stazionari*».

**Dalle costruzioni all'ambiente costruito**

Bellicini conclude sostenendo che «*Il quadro descritto è di un mercato delle costruzioni in lenta ripresa e di uscita dalla più grande crisi della sua storia. Ma se ciò è vero non si può non considerare che il mercato si è ridimensionato, è profondamente trasformato e appare in crisi di immagine. Speculazione, consumo di suolo, corruzione, abusivismo, rendita, errori, ritardi, varianti sono tutte parole che hanno nei decenni disegnato uno scenario negativo che corre il rischio di non far comprendere la sfida strategica che l'ambiente costruito è oggi chiamato a giocare nella storica fase ambientale e socio-economica che stiamo vivendo. Serve insomma un nuovo settore delle costruzioni*».

il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

## Autore

**Pietro Mezzi**

Architetto e giornalista professionista. Per anni ha lavorato all'interno di redazioni di testate specializzate nel settore delle costruzioni. Attualmente come freelance scrive per riviste di architettura, design, edilizia e ambiente. È co-autore del libro "La città resiliente" (Altreconomia; 2016) e autore del libro "Fare Resilienza (Altreconomia, 2020)