

### 2024: UN NUOVO SCENARIO PER LE COSTRUZIONI

**Contrazione delle riqualificazioni, opere pubbliche di fronte alla sfida delle realizzazioni, forte aumento del contenzioso.**

Le tensioni internazionali sul piano geo-politico e su quello economico disegnano un 2024 caratterizzato da forti elementi di rischio e incertezza e determinano significative contrazioni sulle stime della crescita mondiale. Ma non si tratta solo di contrazioni: le condizioni sono di nuovo, radicalmente, cambiate. Basti pensare all'inflazione, ai tassi di interesse, ai livelli di debito, alle guerre (non bastava l'invasione dell'Ucraina), ai costi dell'energia.

Solo per fare degli esempi: in Italia dopo il biennio 2021-2022 il problema della crescita debole e del debito forte tornano a caratterizzare uno scenario economico difficile facendo riemergere le nostre criticità strutturali. E in questo scenario stanno cambiando, anzi sono già cambiate le condizioni del settore delle costruzioni. L'attività di manutenzione del patrimonio residenziale ha iniziato la sua contrazione che diverrà pesante nel 2024 e nel 2025 (dai 120 miliardi a valori correnti del 2022 ai 60 del 2026); l'eccezionale spinta delle opere pubbliche non è in grado di garantire la tenuta dell'intero mercato, ma solo di attenuarne la caduta. Il comparto delle opere pubbliche è entrato in una complessa fase esecutiva ed è chiamato alla sfida delle realizzazioni: tra gennaio 2019 e agosto 2023 sono stati messi in gara 267 miliardi di euro di lavori pubblici, dei quali 74 afferenti al PNRR, e ne sono stati aggiudicati 204, dei quali 48 PNRR. La sfida delle opere pubbliche, che dovrebbero continuare a crescere sino al 2027, è tutta di capacità realizzativa.

L'inflazione e le politiche monetarie restrittive, insieme ai picchi toccati dalle compravendite, hanno determinato un brusco raffreddamento nell'immobiliare residenziale, con valori negativi molto importanti anche nelle aree più dinamiche del Paese. Anche il risparmio delle famiglie va riducendosi mentre i costi di costruzione sono talmente cresciuti da allontanare dalla realizzabilità alcuni modelli di offerta (si pensi all'Housing Sociale). Il livello toccato dai costi di costruzione – in particolare rispetto ai prezzi di mercato del prodotto residenziale in molte parti del paese -, la produttività delle costruzioni e la qualità della manodopera oggi impiegata, pongono altre importanti sfide in termini di innovazione, industrializzazione, digitalizzazione, riduzione del costo dell'errore. I prossimi dieci anni saranno quelli di una forte polarizzazione nel mercato delle costruzioni tra domanda e offerta che guardano al futuro e domanda e offerta che guardano al passato.

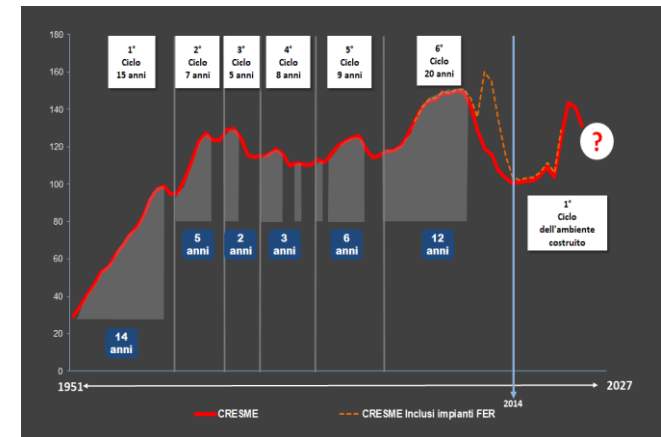
Va anche detto che il 2024 e il 2025 saranno con molta probabilità caratterizzati da fallimenti e da un forte incremento del contenzioso. Nel comparto della riqualificazione residenziale, il non collocamento presso terzi dei crediti fiscali comporta rischi di tenuta delle imprese con le spalle meno larghe e una interruzione dei flussi di liquidità, quindi, l'interruzione delle forniture l'aumento dei casi di

non completamento dei lavori, i cui esiti si possono prevedere. Nel campo delle opere pubbliche la progettazione esecutiva affidata alle imprese aggiudicatrici sulla base di appalti deboli di contenuto tecnico, porterà a una verifica dei costi dell'appalto dopo l'aggiudicazione e all'emergere di criticità economiche e realizzative. Inoltre è facile attendersi una accentuazione dei problemi nei flussi di liquidità.

Va poi ricordato che il settore delle costruzioni si trova ad affrontare un tema di immagine e alcuni snodi chiave, come la manodopera e la sua qualificazione, l'appello verso i giovani, la sicurezza sul luogo di lavoro e, soprattutto, un processo di cambiamento in atto che pone delle importanti domande su come in futuro dovrà essere l'impresa di costruzioni, o meglio, la filiera del processo produttivo.

Una delle questioni sul tappeto riguarda certo l'adeguamento in termini di performance energetica del patrimonio edilizio residenziale e non residenziale che la nuova direttiva europea intende raggiungere. Sarà difficile non pensare ai nuovi obiettivi senza una nuova progettazione di incentivi fiscali (da pensare con maggiore cura). Di certo nelle condizioni attuali del bilancio italiano questo è un grande tema.

Inoltre è importante rendersi conto che finita la stagione delle grandi risorse pubbliche, sarà necessario pensare ai temi del Partenariato Pubblico e Privato e della rigenerazione urbana come motori della trasformazione territoriale. Come attrarre investimenti, quali attività mettere in atto, quali progetti sviluppare in una condizione di patrimonio ed aree con contenuti che possono determinare appetibilità rispetto ad altri Paesi Europei, ma anche rischi.



**Questi e molti altri temi sono sviluppati nel XXXV Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME, che vuole aiutare gli attori della filiera delle costruzioni a comprendere cosa succede e a definire gli ambiti strategici su cui intervenire.**

## PROGRAMMA

**9:15 Registrazione partecipanti al convegno**

**10:00 Apertura lavori - Giorgio Santilli – Responsabile Cresme Media**

**10:10 Presentazione XXXV Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME  
Lorenzo Bellicini – Cresme**

### **1. Lo scenario macro-economico mondiale: una crisi allargata**

- La congiuntura economica internazionale: previsioni a confronto. - Lo scenario globale tra crisi geopolitica, guerre e inflazione. -- Energia, gas, fertilizzanti, il rischio di una nuova "escalation". - Prezzi e politiche monetarie, il ruolo delle aspettative di inflazione. - Protezionismi e *reshoring* ridisegnano la mappa della competitività globale. - Si ferma il motore tedesco: le conseguenze per le economie europee – E se rallenta la Cina? Un'analisi di impatto. - Lo scenario del commercio mondiale e i corsi delle commodity. - La congiuntura nei principali Paesi e nell'eurozona. - La mappa dei rischi globali per il 2024.

### **2. Il mercato mondiale delle costruzioni: si accentua la frenata**

- La previsione degli investimenti in costruzioni nel mondo: 2023-2027. Trend e settori: la crisi del residenziale. - Mercati locali: i rischi per la crescita in Europa: Germania, Francia, Spagna, UK; Nord America: USA, Canada, Messico; BRIC: Brasile, Russia, India, Cina; MENA: Egitto, Arabia Saudita, Iran; Africa sub-sahariana: Sud Africa, Nigeria. - Paesi Top 10 della classifica del Cresme. - Il mercato internazionale dei grandi general contractors.

### **3. L'economia italiana: ritorno del debito e della bassa crescita**

- Il peggioramento del quadro macro-economico nazionale: le ultime previsioni del Cresme. - Le stime retrospettive sul PIL italiano – Indicatori ad alta frequenza: quanto pesa la fiducia. - Import/export, consumi, investimenti, prezzi, disoccupazione. - La nuova finanziaria e il nodo delle risorse: spread e costo del debito - L'occupazione nelle costruzioni. - Lo scenario demografico aggiornato.

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

- Analisi ciclica degli investimenti nel settore delle costruzioni per comparti di attività: quale fase ciclica abbiamo davanti? - Impatti della riduzione degli incentivi sul mercato della riqualificazione, sulle costruzioni e sull'economia. - Costi di costruzione e nuova produzione edilizia residenziale: le differenze con il mercato dell'usato - Nuova produzione e recupero non residenziale: le dinamiche di un mercato in cambiamento. - La nuova stagione degli investimenti in opere pubbliche; l'analisi degli ambiti di investimento e della capacità realizzativa.

### **5. Il mercato immobiliare residenziale e non residenziale**

- I cicli immobiliari 1958-2028: verso una nuova fase? - Stock immobiliare e valore di mercato. - Compravendite. Nuovo e usato. Prezzi. Dinamiche della domanda. - Dinamiche della domanda. Reddito, risparmio e capacità di accesso delle famiglie. - Dinamiche territoriali.

### **6. Le opere pubbliche: di fronte alla sfida realizzativa**

- La fase espansiva degli investimenti in opere pubbliche 2022-2027. - La forte accelerazione dei bandi e delle aggiudicazioni per opere pubbliche 2019-1° semestre 2023; nel terzo trimestre 2023 corrono ancora le aggiudicazioni per rispettare i tempi del PNRR; rallentano i bandi con l'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti e con la fisiologica riduzione dei bandi per l'affidamento dei lavori della programmazione PNRR-PNC. - Pochi bandi annullati e gare deserte, si riducono i ribassi, il numero medio di partecipanti alle gare e i tempi di affidamento delle gare. - Il peso dei progetti PNRR-PNC sul mercato delle opere pubbliche, non solo infrastrutture (ferrovie, strade, reti idriche ed energetiche, etc.) ma anche tanta edilizia pubblica (scuole, ospedali, uffici, cultura, sport, alloggi). - Il rilancio degli investimenti in opere pubbliche nel Sud e nelle Isole ma anche tanti lavori al Centro-Nord.

### **7. I bilanci della filiera delle costruzioni: i super bilanci del 2022**

- 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. Tutti i veri conti del Superbonus; quanto è costato allo stato, cosa ha prodotto, chi ci ha guadagnato.
2. A che punto è la spesa dei 450 miliardi delle opere strategiche?
3. I nodi della realizzazione delle opere pubbliche: le questioni sul tappeto.
4. Le basi per il rischio del contenzioso.
5. La nuova direttiva europea per l'efficiamento energetico e la riduzione della CO2.
6. I rischi e le potenzialità delle costruzioni nell'economia delle "polycrisi" guardando al triennio 2024-2026.
7. Il ritorno della domanda abitativa sociale.

**13:30 LUNCH IN CONVIVIALITÀ**

## XXXV Rapporto CONGIUNTURALE E PREVISIONALE CRESME

MILANO, Centro Congressi Fondazione Cariplo – Via Romagnosi 8

5 dicembre 2023 (9:15-13:30)

	Prezzo € (Iva esclusa)	
	Base	Soci <sup>(1)</sup> Cresme
<b>XXXV Rapporto congiunturale e previsionale Dicembre 2023</b>	2.200	1.500

*N.B. L'acquisto del Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME dà diritto a ricevere, nel formato Pdf protetto, il rapporto, e dà inoltre diritto alla partecipazione al convegno.*

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

*<sup>(1)</sup> Per i sottoscrittori CresmeLab e/o i soci Cresme Extra il convegno e il rapporto sono inclusi nell'associazione*

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

[www.cresme.it](http://www.cresme.it)

oppure contattaci:

☎ **06/88807100**

✉ [cresme@cresme.it](mailto:cresme@cresme.it)



**Promoting  
Construction intelligence  
since 1962**

Studies and researches, strategic scenarios  
global markets, information systems

