

RAPPORTO CRESME

Costruzioni,
l'anno chiude
in calo del 2,1%
Sul 2026 pesa
l'incognita
del dopo Pnrr

Flavia Landolfi

—a pagina 3

Costruzioni, l'anno chiude con valore -2,1% Sul 2026 pesa l'incognita del post Pnrr

Cresme

La fotografia del Rapporto
sul mercato dell'edilizia
Settore da 296,5 miliardi

Flavia Landolfi

ROMA

Dominano le opere pubbliche nel mercato delle costruzioni 2025 e 2026. Alle spalle il Superbonus, uno dei due grandi booster che hanno spinto il valore della produzione verso quota 300 miliardi. E l'altro grande traino, il Pnrr, che terminerà la prossima estate aprendo una stagione di grande incognita sul settore. Senza investimenti nelle infrastrutture il rischio è un effetto rebound. Per ora però i numeri parlano di fiducia, con una flessione contenuta del valore della produzione, il Pnrr che continua a spingere e quel pezzo di mercato privato che si muove senza bonus e che oggi vale metà della produzione complessiva. Poi c'è la casa che certifica un vero e proprio boom dei mutui nel primo semestre dell'anno.

È la lettura che emerge dal "39° Rapporto congiunturale e previsionale - Il mercato delle costruzioni 2026" che Cresme presenta oggi a Brescia e che il Sole 24 Ore è in grado di anticipare. «Ci avviciniamo al punto di svolta - spiega il direttore Lorenzo Bellicini -. Il 2026 dovrebbe essere addirittura positivo, quello che succederà poi è tutto da leggere, pensiamo ai Comuni che sono passati da una spesa di 8 miliardi a 20 miliardi annui nella stagione del Pnrr. Dopo, senza questo gran-

de traino, l'incertezza si fa pesante».

Il nuovo ciclo

Il 2025 chiude con un arretramento, il valore della produzione si assesta a 296,5 miliardi (-2,1%), gli investimenti a 232,8 miliardi (-2,9%), ma il mercato non entra in una stagione depressiva. Si riallinea, modifica le strategie, si riorganizza. Cresme lo dice con chiarezza: «In questa fase non cambia il ciclo, cambia il motore». Del resto tra il 2019 e il 2025 il settore è balzato da 179 a 285 miliardi, con il picco del 2023 che aveva portato la produzione a 297 miliardi. Poi è iniziata la discesa, ma senza cedimenti strutturali. Il blocco degli incentivi emerge netto: gli investimenti privati nel rinnovo sono passati da -3,8% nel 2023 a -14,0% nel 2024 fino a -17,0% del 2025. Ma l'anno prossimo Cresme vede la luce fuori dal tunnel, grazie al prolungamento del bonus del 50%, con un timido ma significativo +0,2% per questo settore.

Intanto però si segnala un elemento di vivacità: il mercato privato non incentivato, che nel 2019 pesava per il 57,5%, scende sotto il 50%, ma resta la parte che impedisce al comparto di andare sott'acqua. E il pubblico si prende il fronte più ampio: nel 2025 le opere pubbliche pesano per oltre un terzo del valore della produzione sostenute dai cantieri Pnrr e dalla coda lunga dei programmi infrastrutturali: siamo nel 2025 a quota 81,5 miliardi

contro i 285 miliardi di valore della produzione realizzato nel 2025; se attribuiamo alle opere pubbliche anche la quota di manutenzione ordinaria sale a 97 miliardi nel 2025. Un segmento cruciale che in termini di valore della produzione tra il 2023 e quest'anno segna -4,2%, ma nel rapporto con il 2019 mette a segno oltre il 59% in più decretando il grande boom dei lavori pubblici nella stagione del Pnrr.

I lavori incentivati scendono, come prevedibile, dai 75,2 miliardi del 2023 ai 46 del 2025 (-39%); mentre il valore della produzione del comparto privato senza incentivi diminuisce dell'1%, attestandosi su poco meno di 142 miliardi confermandosi un pilastro del settore.

La risalita nel 2026

Il 2026 riporta il segno positivo davanti ai numeri. Il valore della produzione sale dell'1,9%, gli investimenti del 2%.



Peso: 1-1%, 3-34%

Il rinnovo, ridimensionato dalla fine dei bonus, torna appena sopra lo zero. Le nuove costruzioni rallentano ma non cedono. E il pubblico continua a tirare: genio civile +11,7%, non residenziale pubblica +7,5%. L'onda dei cantieri finanziati negli ultimi due anni raggiunge la cima nell'estate 2026. Poi inizierà la normalizzazione, ma con un livello stabilmente più alto rispetto al passato. «Dei quasi 200 miliardi del Pnrr - spiega Cresme - circa 70 sono stati indirizzati verso le opere pubbliche, e secondo l'Ifel le risorse Pnrr incidono per il 70% sulla spesa in opere pubbliche dei Comuni».

Il nodo è cosa succederà dopo. Il booster Pnrr si fermerà e i Comuni torneranno a un regime di spesa ordinario. Il mercato potrebbe perdere quota in modo brusco, soprattutto nei territori che hanno caricato sul Pnrr la quasi totalità degli interventi su scuole, strade e rigenerazione urbana. È la "stagione dell'incognita" che Cresme richiama più volte: senza i fondi europei il settore dovrà camminare da solo, con una capacità realizzativa che negli ultimi due anni si è quasi raddoppiata e che rischia ora di restare senza alimentazione. È questo il punto che gli analisti osservano con timore. E che rende il 2026 un anno di transizione più che di rilancio, con il rischio di un "effetto rebound" se il Paese «non mette in sicurezza la

domanda infrastrutturale e non rilancia - dice il Cresme - una stagione di rigenerazione urbana, casa accessibile, e nuovo partenariato pubblico e privato». A reggere la struttura, per ora, è solo l'onda lunga dei cantieri Pnrr già avviati e la massa dei progetti in completamento. Mal'orizzonte successivo è ancora un foglio bianco tutto da scrivere. E l'edilizia pubblica, senza un nuovo ciclo di investimenti rischia un contraccollo duro.

Il fenomeno Casa

Ma c'è un'altra novità tra le pieghe del Rapporto: il nuovo motore del mercato si chiama immobiliare. Le compravendite salgono del 7% nel 2025, toccano 960mila unità, e continuano a crescere nel 2026, +2,8%, verso 986mila. Siamo vicini insomma ai picchi del 2008. I prezzi restano positivi, +2,5% (2025) e +3,5% (2026), ma non raggiungono i livelli di quella stagione. Non è un rimbalzo, spiega Cresme, ma al contrario la domanda reale che si rimette in moto. È il credito a mostrarlo con più linearità di qualsiasi statistica. Registrando prima una frenata a -8,2% nel primo semestre 2024, poi l'inversione a +19,3% nel secondo sei mesi e infine la corsa: +37,4% nel primo semestre 2025, con 24 miliardi di nuove erogazioni. La quota dei nuovi mutui resta ferma vicino al 90 per cento. È la parte del settore che

non dipende da misure straordinarie e che nel 2025 vale comunque la metà della produzione.

Eccola la fotografia scattata dal Cresme su un settore che ha assorbito la fine degli incentivi senza capitomboli. Con un 2025 che segna il punto di caduta e un 2026 che tenta la risalita. E nelle pieghe di quella risalita c'è un sistema che proverà a reggere il prossimo ciclo: meno bonus, più domanda reale, un Pnrr che continuerà a funzionare fino all'estate e un mercato fatto da famiglie e imprese che torna a muoversi con fiducia, senza stampe. Ma il dubbio che aleggia tra gli operatori è se ce la faranno tutti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le compravendite salgono del 7% nel 2025, toccano 960mila unità, e continuano a crescere nel 2026 (+2,8%)



Edilizia.

A reggere il comparto è la coda lunga dei cantieri Pnrr già avviati e la massa dei progetti in completamento



Peso:1-1%,3-34%