

Rapporto Cresme Secondo anno con il segno più per il settore che dovrebbe chiudere a 164,6 miliardi (+1,9%). Grazie soprattutto alle riqualificazioni

# Edilizia Benedette le ristrutturazioni Anche il mattone vuole diventare 4.0

Bellicini: i costruttori devono guardare con più coraggio alle opportunità oltre confine

**D**opo i primi segnali positivi registrati nel 2015, il mercato della costruzioni rafforza la sua crescita nel 2016, anno che dovrebbe chiudersi con un valore della produzione pari a 164,6 miliardi di euro, in aumento dell'1,9%.

«A trainare il settore è soprattutto il mercato della riqualificazione degli edifici e delle infrastrutture. Dal 2014 sono inoltre aumentati gli investimenti pubblici nelle opere del Genio civile, mentre nel 2015 sono tornati a crescere anche gli investimenti nell'edilizia non residenziale da parte degli operatori del terziario e del settore commerciale», spiega Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, il centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia.

## Gli scenari

L'unica voce negativa rimane la nuova costruzione residenziale. «Dalle 35 mila nuove abitazioni del 2007 siamo passati alle attuali 90 mila. Il mer-

cato è in ripresa, le compravendite sono aumentate del 20% e in alcune città siamo ai livelli pre-crisi», prosegue Bellicini. Il mercato è però profondamente cambiato nell'ultimo decennio. In Italia esistono 7 milioni di seconde case, ma se fino a qualche anno fa l'investimento immobiliare rappresentava il forziere degli italiani, oggi le tasse, i costi di gestione e manutenzione e la diminuzione del valore degli immobili hanno cambiato le regole del gioco.

Spiega il direttore del Cresme: «Le famiglie hanno sofferto la crisi, la casa di proprietà è diventata un costo, tanto che le giovani coppie preferiscono l'affitto. Anche in Italia il renting è tornato di moda, avvicinando il nostro mercato a quello di altri paesi, come la Germania, dove l'affitto rappresenta circa il 50% del settore immobiliare».

E poi ci sono la robotica, le nanotecnologie, l'impatto del *building information model*,

ovvero la simulazione del processo di costruzione reso possibile dalle nuove tecnologie. Il mercato delle costruzioni è destinato a non essere più quello che conosciamo oggi.

## I nuovi mercati

«Per questa ragione gli operatori del comparto devono guardare sia ai ricavi attuali, ma anche al medio-lungo periodo», riflette Bellicini. I temi sono vari: l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare esistente, lo sviluppo delle *smart city*, le sfide dettate dalla sostenibilità ambientale, dal cambiamento climatico, dal dissesto idrogeologico, dal rischio sismico. Senza dimenticare l'innovazione tecnologica e l'impatto dell'*information technology* sui processi della filiera della costruzioni. Così come le tematiche legate alla sostenibilità sociale: la crisi economica ha messo in difficoltà il 30% delle famiglie italiane, rendendo necessari nuovi modelli di offerta residenziale più competitivi, come l'*housing so-*

ciate.

A livello globale il 2016 è stato segnato da un rallentamento della crescita, soprattutto a causa della frenata di Cina, Russia, Brasile e del Canada. «Secondo le previsioni del Cresme, però, da qui al 2025 il mercato mondiale delle costruzioni aumenterà del 50%. Altri istituti hanno addirittura formulato previsioni più ottimistiche», analizza ancora l'esperto.

Si potrà contare sulla spinta garantita dalle economie emergenti, ma anche sulla crescita che già interessa i mercati più avanzati, a partire dagli Stati Uniti e dall'Europa.

In conclusione, per Bellicini: «Ci saranno più occasioni di business per le aziende italiane. Oggi però l'export rappresenta un'importante voce di bilancio solo per le medie e le grandi imprese, con un valore che ha superato gli 11 miliardi. La sfida sarà portare anche le piccole imprese nell'arena globale».

ANDREA SALVADORI

© RIPRODUZIONE RISERVATA

