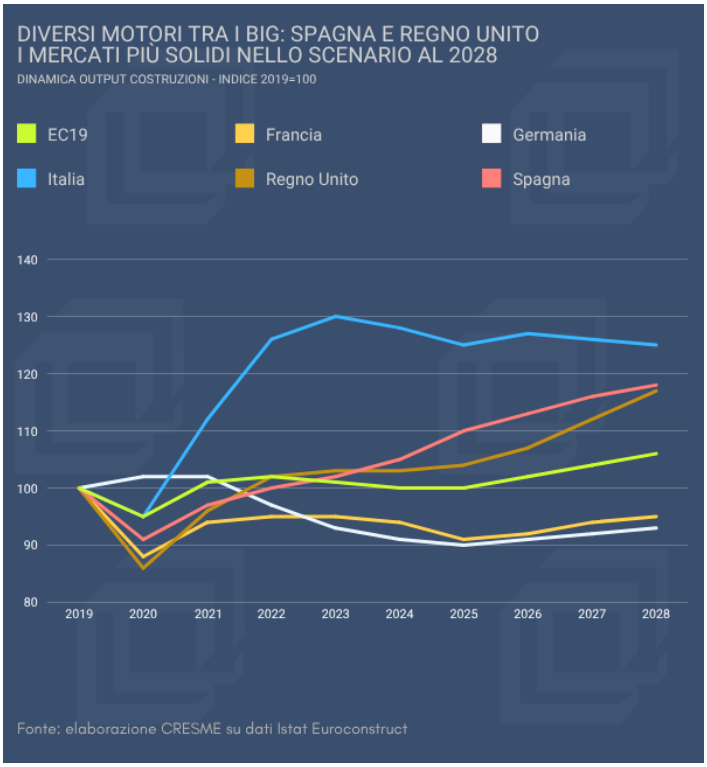
DIVERSI MOTORI TRA I BIG: SPAGNA E REGNO UNITO I MERCATI PIÙ SOLIDI NELLO SCENARIO AL 2028

Newsletter n. 219 del 07/09/2026

di Antonella Stemperini

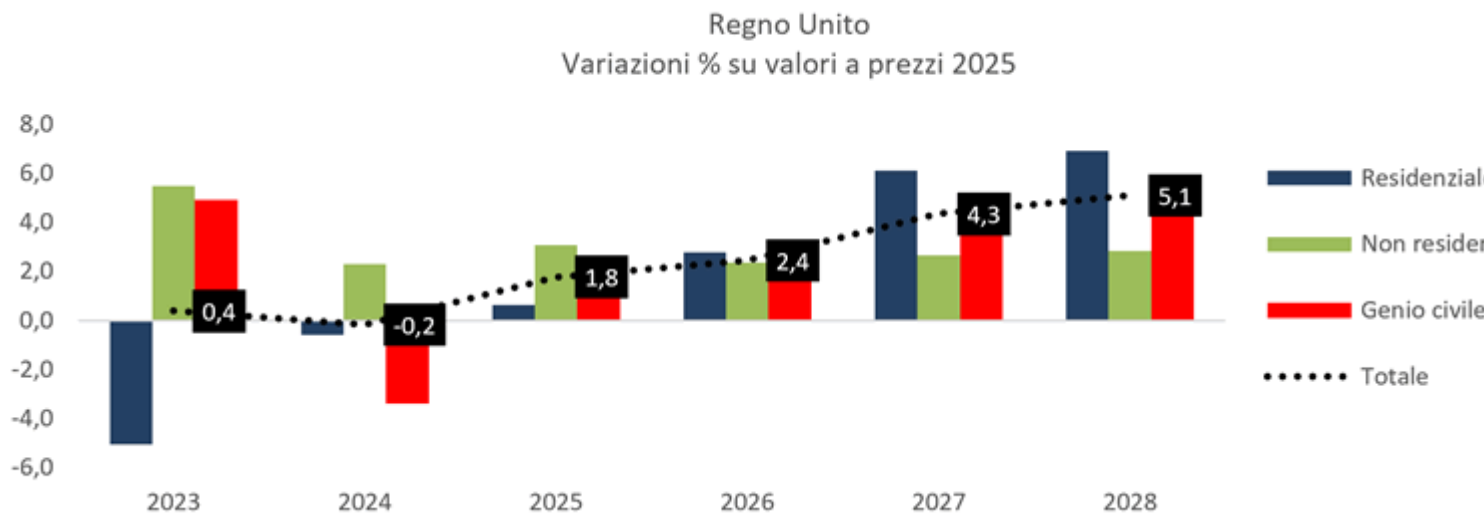


In entrambi i casi il settore attraversa un a fase espansiva costante, che si differenzia dalla curva “italiana”, caratterizzata dal recente balzo eccezionale, che ha definito un plateau molto alto, anche dopo il processo di convergenza previsto nel medio termine negli altri due grandi paesi dell’Europa matura. Alla fine del 2028 il saldo positivo rispetto al 2019 sarà del 25% in Italia, contro il +18% della Spagna e +17% del Regno Unito. In Francia e Germania, ricordiamolo, il saldo rimarrà negativo in questo orizzonte temporale, pari rispettivamente al -5% e -7%.

Guardiamo ora più da vicino le principali caratteristiche dei due mercati che registrano la migliore performance di crescita nelle ultime previsioni del network Euroconstruct.

Il mercato **britannico** delle costruzioni mostra una ripresa graduale e in consolidamento nel triennio 2026-2028, dopo la debolezza del 2023-2024 e la modesta crescita del 2025 (+1,8%). Nel 2026 la produzione totale, quantificata in 314 miliardi di euro, segna un primo rafforzamento del trend espansivo rispetto al 2025 (+2,4%), ed è prevista in progressiva ulteriore accelerazione nel 2027 (+4,3%) e nel 2028 (+5,1%). La dinamica resta però condizionata da tassi ancora elevati

conseguenti effetti di riduzione del reddito disponibile, alimentazione dell'inflazione e rallentamento del percorso di riduzione dei tassi.



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat Euroconstruct

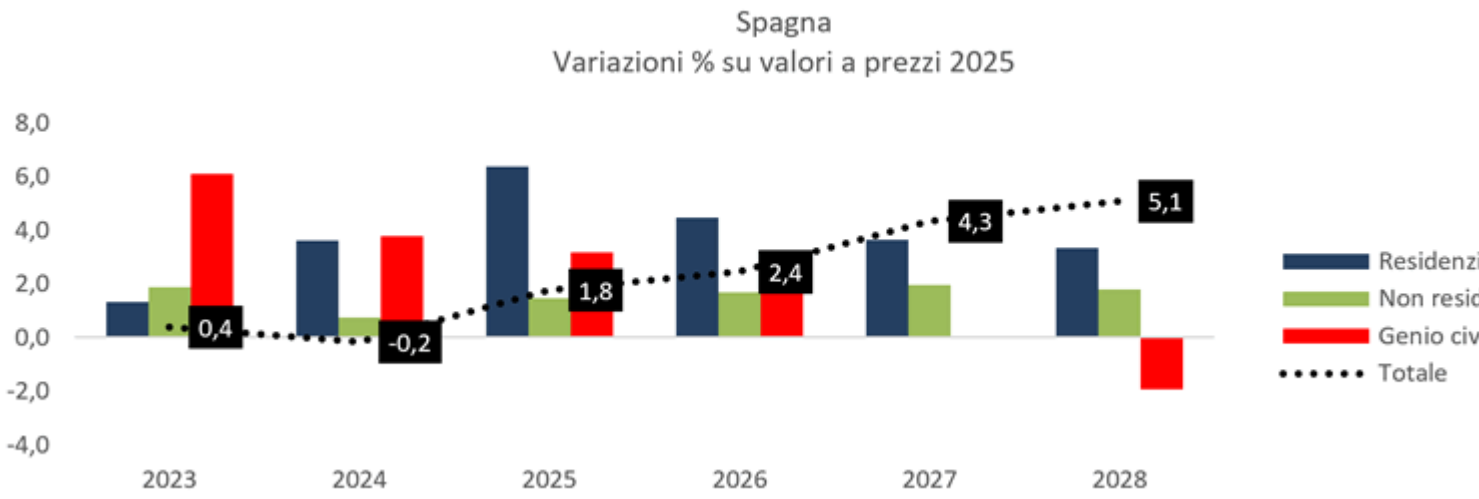
Nel settore residenziale, il 2026 segna l'avvio di un percorso di crescita (+2,8%), dopo la stabilizzazione del 2025 e il precedente biennio difficile. Traina la nuova costruzione (+4,4% nel 2026), risultato di un sensibile aumento degli housing starts (+13% nel 2025), attestati su 145.000 unità, destinati a raggiungere le 173 mila unità nel 2027 fino a oltre 193mila nel 2028. La ripresa è però quasi interamente privata, mentre gli avvii pubblici continuano a diminuire. Il mercato resta ancora debole rispetto ai livelli storici, frenato da accessibilità ridotta, tassi sui mutui ancora elevati, costi di costruzione alti, incertezza fiscale e tempi lunghi della pianificazione. Lo scenario comunque positivo è sostenuto, oltre che dal miglioramento atteso dell'accessibilità e dalla riduzione dell'incertezza finanziaria, dal progressivo impatto delle riforme di pianificazione. In particolare, il Planning and Infrastructure Act del dicembre 2025 rappresenta una misura centrale, che punta ad accelerare i grandi progetti residenziali e infrastrutturali e a ridurre di circa 12 mesi i tempi della fase preliminare dell'iter realizzativo per i progetti infrastrutturali di rilevanza nazionale. L'efficacia della misura dipenderà però dalla capacità di tradurre la semplificazione normativa in cantieri effettivi. Il rinnovo residenziale, dopo una sensibile crescita nel triennio 2022-2024, mostra un profilo più stabile (+1% nel 2025 e +2% in media 2026-2028). I bilanci familiari limitano gli interventi discrezionali, soprattutto gli ampliamenti e le ristrutturazioni complesse. Tuttavia, alcune tipologie di attività di rinnovo sono sostenute da obblighi e programmi pubblici per l'efficientamento energetico, la sicurezza antincendio, interventi di bonifica e adeguamento dello stock di social housing. Tra le misure principali figurano l'Energy Company Obligation, l'ECO4, il Social Housing Decarbonisation Fund, il Building Safety Programme, il Building Safety Act 2022, il Fire Safety Act 2021 e il Warm Homes Plan. La Budget Law 2025 assegna inoltre 1,8 miliardi di euro aggiuntivi al Warm Homes Plan. Tutti questi programmi non eliminano i vincoli di bilancio degli enti locali, ma garantiscono una base di domanda per interventi necessari e non rinviabili.

Per il settore non residenziale, il trend è di crescita ininterrotta: dal +3,9% in media 2022-2024, al +3,1% del 2025, al 2,6% previsto in media nel prossimo triennio. Una crescita che lascia però i

mentre il rinnovo procede a un ritmo più modesto (+1,8% nel triennio 2026-2028), continuando a svolgere una funzione stabilizzante. I segmenti più deboli della nuova costruzione sono uffici (-19% nel 2025 e +2% nel periodo 2026-2028), retail e leisure (-6,9% nel 2025 e 0,9% 2026-2028), penalizzati da cambiamenti strutturali nella domanda, cautela degli investitori, costi elevati e maggiore sensibilità alle condizioni finanziarie. Gli uffici mostrano una chiara polarizzazione: la domanda si concentra sugli spazi prime e sugli immobili riqualificati, mentre i nuovi sviluppi restano frenati dai costi e dall'incertezza. Le ristrutturazioni, invece, sono più dinamiche: a Londra, nel 2025, l'83% dell'attività rilevata dal Deloitte Crane Survey riguarda la riqualificazione. Nell'attività edilizia non residenziale di nuova costruzione, i comparti più solidi sono quelli sostenuti da programmi pubblici o da driver industriali. L'edilizia sanitaria è uno dei settori più resilienti: nel 2025 raggiunge il livello più alto da oltre trent'anni, grazie al New Hospital Programme, agli interventi RAAC e all'espansione di centri diagnostici, trattamento e life sciences. Il New Hospital Programme, che vale 65,4 miliardi di euro, è stato rimodulato nel 2025, prevedendo un arco temporale più lungo per la sua realizzazione, riducendo l'accelerazione di breve periodo ma offrendo maggiore certezza alla pipeline. Il settore è previsto in crescita del 5,9% nel 2026, del 4,1% nel 2027 e del 5,3% nel 2028. Anche l'edilizia scolastica beneficia di programmi pubblici e della necessità di intervenire su edifici scolastici obsoleti o affetti da problemi di sicurezza.

Per le opere del genio civile, il quadro è più favorevole nel medio termine, anche se non uniforme. La produzione, cresciuta del 2% nel 2025, è attesa confermare la stessa crescita nel 2026 (+1,9%), per consolidarla nei due anni successivi (+3,5% nel 2027 e +5% nel 2028). Il principale elemento di policy per il medio termine è la strategia "UK Infrastructure: A 10 Year Strategy", pubblicata nel giugno 2025, che impegna almeno 846 miliardi di euro di fondi pubblici nel prossimo decennio. A questa si affianca l'Infrastructure Pipeline pubblicata nel marzo 2026 dalla National Infrastructure and Service Transformation Authority, che individua 734 progetti e programmi per 838 miliardi di euro di investimenti in dieci anni. L'energia è il settore dominante, con 426 miliardi di euro di investimenti programmati. Le strade restano estremamente deboli, con prospettive negative fino al 2028, dopo un calo complessivo del 30% tra 2022 e 2025. Anche il settore ferroviario resta debole (produzione in calo dal 2023 al 2026, e crescite di poco superiori al +1% nel 2027-2028), in quanto HS2 ha superato il picco di attività. Le componenti più dinamiche del genio civile sono energia, acqua e telecomunicazioni. Per il settore energetico, la dinamica è sostenuta da Hinkley Point C, dallo sviluppo di Sizewell C, dall'eolico offshore, dall'upgrade della rete di trasmissione e dai sistemi di battery storage. Anche il gas contribuisce, grazie agli investimenti regolati sulle reti e alle infrastrutture legate alla decarbonizzazione. Nel settore idrico, la crescita è sostenuta dal nuovo ciclo AMP8, con un impatto importante sulla crescita attesa, dell'ordine del 22% nel periodo 2026-2028. Le telecomunicazioni beneficiano del Project Gigabit e degli interventi sulle comunicazioni ferroviarie e urbane, anche se la crescita tenderà a moderarsi con l'avvicinarsi della saturazione della fibra.

Il mercato spagnolo delle costruzioni, valutato in 204 miliardi nel 2026, continua a mantenere un profilo di crescita nel triennio 2026-2028 (+2,5% in media), che arriva, unico caso tra i più grandi paesi europei, dopo un triennio altrettanto espansivo (+3,2% in media 2023-2025). In parte lo spiega un quadro economico macroeconomico più favorevole rispetto alla media europea, anche se le previsioni di crescita per il 2026 risentono del nuovo shock energetico e geopolitico.



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat Euroconstruct

La tenuta dell'economia, con un PIL atteso in crescita del 2,2% nel 2026, dipende soprattutto dai consumi privati, dall'investimento e dalla capacità di assorbire i fondi Next Generation EU. Il Governo ha inoltre introdotto misure anti-inflazione per attenuare l'impatto dell'aumento dei prezzi energetici (riduzioni temporanee delle imposte sull'energia, sussidi o aiuti diretti a settori come agricoltura, industria e trasporti) per un costo complessivo stimato di circa 5 miliardi. Un altro elemento specifico dello scenario spagnolo è la campagna di regolarizzazione degli immigrati, con circa 500.000 persone già residenti nel paese che potrebbero ottenere un permesso di soggiorno e lavoro della durata di un anno. Considerando che nel 2025 gli immigrati hanno assorbito il 68% dei nuovi posti di lavoro creati, è evidente l'impatto della misura sul mercato del lavoro, oltre che sulle dinamiche demografiche. Entrando nel mercato delle costruzioni, il primo dato rilevante è la conferma il mantenimento del trend espansivo del settore residenziale. Dopo la crescita sostenuta del 2025 (6,4%), è previsto un assestamento su poco meno del 4% in media nel triennio 2026-2028. La nuova edilizia abitativa traina tutto il mercato, grazie ad una domanda ancora forte, pur prefigurando possibili colli di bottiglia nella fase di ultimazione dei nuovi progetti, che potrebbero inoltre condizionare le decisioni dei promotori nei prossimi anni. Importante il ruolo dell'edilizia pubblica, che è il segmento più vivace sia nella nuova produzione che nel rinnovo abitativo. Nel primo trimestre del 2026 i bandi per nuova edilizia pubblica hanno raggiunto un livello di spesa equivalente a quello dell'intero 2023, un'accelerazione legata in parte al calendario dei fondi Next Generation EU, ma anche al nuovo Piano Statale per la Casa 2026-2030, approvato in aprile. Il piano mira a superare alcune criticità del sistema di edilizia pubblica, come lo scarso coordinamento regionale, la mancanza di trasparenza, la perdita nel tempo dello status pubblico di molte abitazioni sovvenzionate. Prevede 7 miliardi di euro di investimenti: il 40% destinato alla costruzione di nuove abitazioni e all'acquisto di abitazioni esistenti, il 30% alla riqualificazione e il resto a diverse forme di aiuto sociale. Il rinnovo residenziale è sostenuto soprattutto dai progetti avviati nell'ambito dei fondi NGEU. Le ultime modifiche al Recovery Plan hanno introdotto maggiore flessibilità nei tempi di utilizzo delle risorse, riducendo il rischio che fondi ancora disponibili restino inutilizzati. La dinamica di medio periodo sarà condizionata dall'efficacia di tali misure, nonché dalla continuità delle forme di incentivo.

La nuova costruzione, cresciuta solo dello 0,9% nel 2025, è attesta in modesto rafforzamento (+1,8% in media 2026-2028). I settori più dinamici nel medio periodo sono quello della logistica (+2,8% in media 2026-2028) e l'edilizia sanitaria (+2,7% in media 2026-2028). Il commercio è tornato a crescere dal 2025, dopo due anni negativi, ma lo scenario resta cauto (+1,2% in media 2026-2028). Per gli uffici la ripresa è rimandata al 2027, e dovrebbe essere più solida (+2,5% in media 2027-2028). Instabile il trend atteso per gli edifici industriali che, dopo riduzioni dei nuovi investimenti nel 2024 e 2025, non supera il +1,7% nei tre anni successivi. Il rinnovo non residenziale, dopo essere cresciuto nel 2025 più della nuova costruzione, segna un simile percorso di crescita media (+1,8% nel triennio). Sostenuto da una importante domanda di edifici esistenti da riqualificare, riposizionare o convertire a usi più redditizi, rappresenta il principale fattore di stabilizzazione del mercato non residenziale.

Il genio civile mostra un trend espansivo fino al 2026, per entrare poi in una fase di ripiegamento dei livelli produttivi. Due fattori principali determinano la dinamica del settore, ovvero i fondi NGEU e i progetti legati al ciclo elettorale municipale. Fino al 2026 i progetti finanziati dal Recovery Plan e gli interventi di ricostruzione legati agli eventi climatici estremi alimenteranno la produzione, sebbene il settore sia molto esposto al rischio di un nuovo shock dei costi (l'indice dei costi del genio civile è già aumentato del 2% nei primi due mesi del 2026). Dal 2027 la maggior parte dei progetti finanziati con fondi NGEU dovrebbe essere conclusa, salvo quelli che beneficiano di estensioni previste dall'addendum al Recovery Plan. Inoltre, nei primi mesi del 2027 dovrebbe esaurirsi anche la spinta dei progetti collegati alle elezioni municipali. Verranno quindi meno due driver importanti, in un contesto di finanze pubbliche sotto pressione e di aumento della spesa per la difesa.