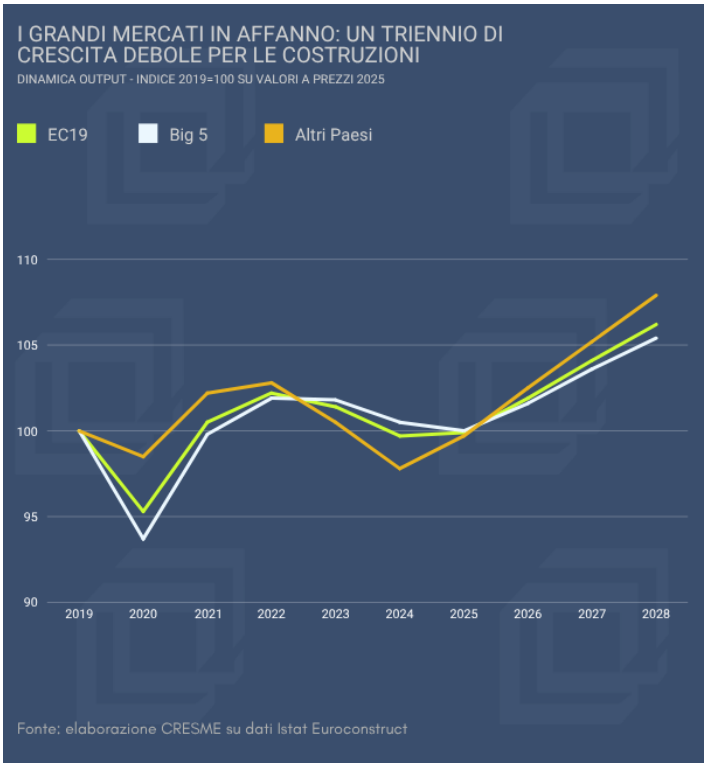
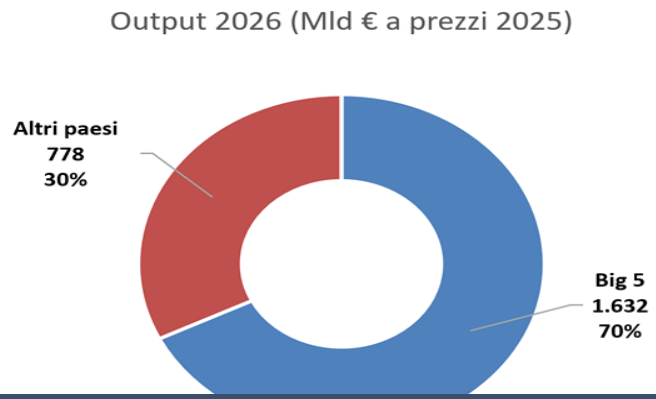
I GRANDI MERCATI IN AFFANNO: UN TRIENNIO DI CRESCITA DEBOLE PER LE COSTRUZIONI

Newsletter n. 218 del 03/09/2026

di Antonella Stemperini



Si tratta del 70% del mercato dei 19 paesi rappresentati dal network, che è stimato in 2.400 miliardi, e che grazie al maggior dinamismo dei paesi più piccoli (+2,7% in media 2026-2028), vedrà crescere la produzione complessiva di poco più del 2% (+2,1% in media 2026-2028).

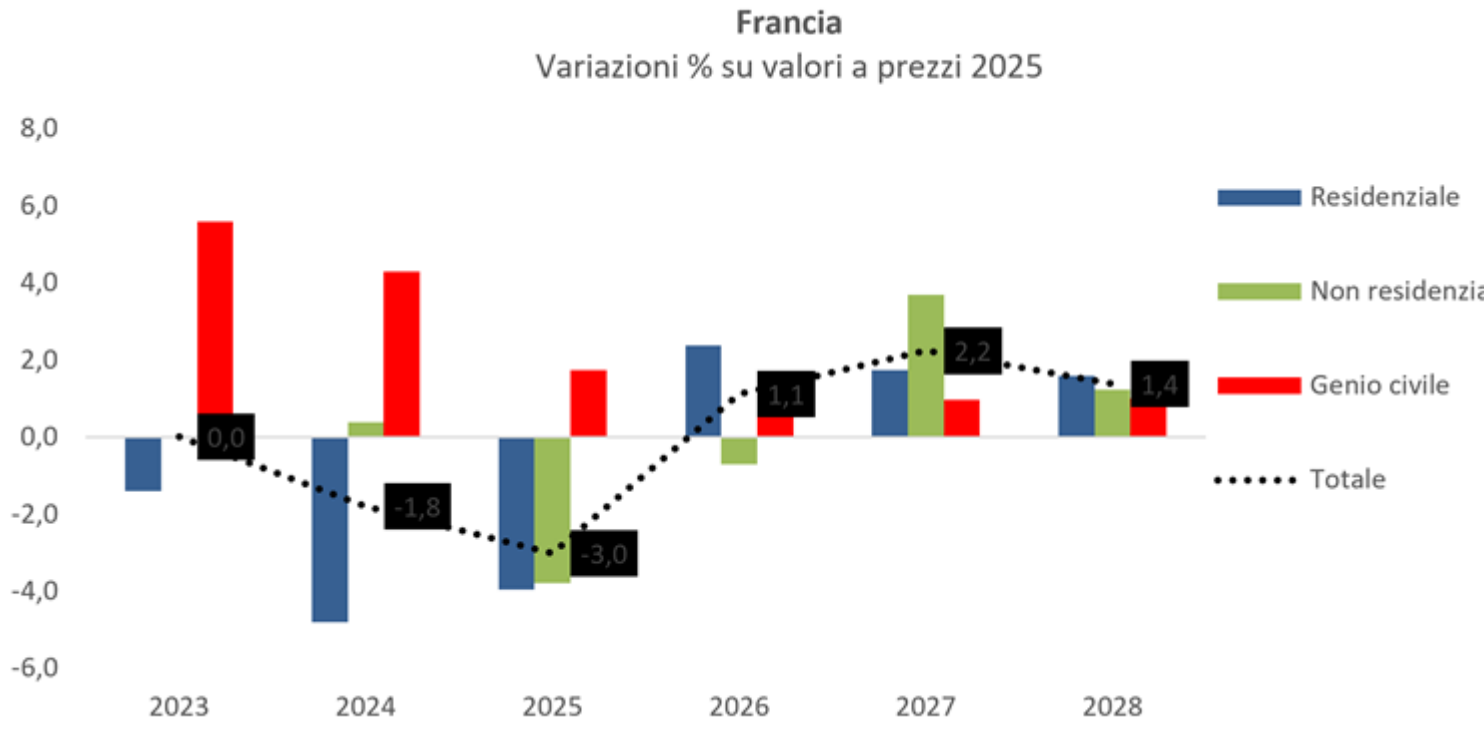


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat Euroconstruct

I cinque grandi paesi hanno risentito del blocco dell'attività dell'anno pandemico con più vigore rispetto al resto del mercato, e anche nella immediata fase successiva di ripresa, il passo è stato più lento fino al 2022, per accelerare leggermente tra 2023 e 2025, e tornare su un percorso di crescita più modesto rispetto agli altri paesi nel triennio di previsione. In base allo scenario dello scorso giugno, alla fine del 2028 il valore della produzione delle costruzioni nei cinque paesi sarà superiore appena del 5% rispetto al livello 2019, contro un tasso prossimo all'8% negli altri 14 paesi.

Vediamo nel dettaglio i quattro grandi paesi – escludendo l'Italia – mettendo in evidenza i punti di forza e quelli di debolezza, e peculiarità che spiegano le dinamiche attese, anche in funzione del punto di arrivo su cui i grandi mercati si sono attestati dopo le alterne vicende degli ultimi anni.

Iniziamo con quello francese, un mercato caratterizzato da una ripresa moderata, ma ancora fragile, che arriva dopo un triennio di performance negativa.



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat Euroconstruct

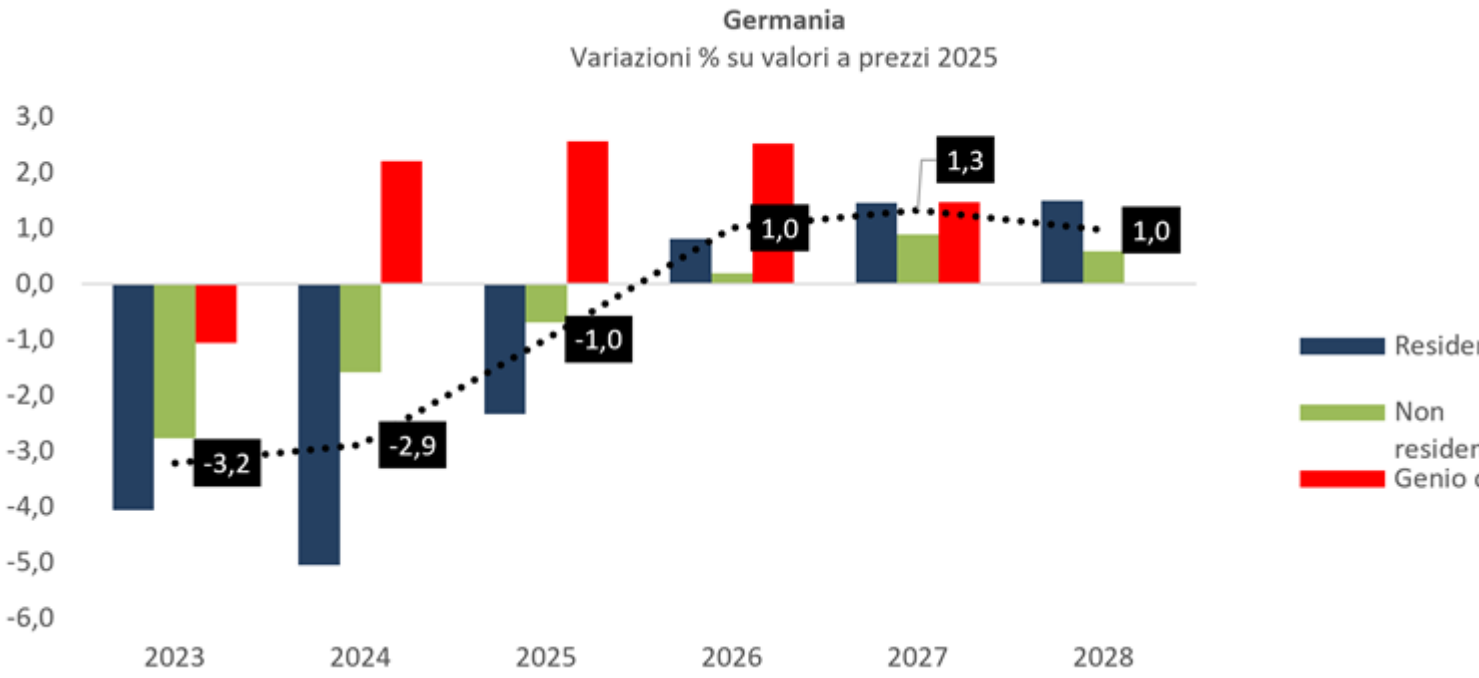
Nel 2026 il valore della produzione settoriale è stimato in 329 miliardi, in crescita dell'1,1% rispetto al 2025, atteso in rafforzamento nel 2027 (+2,2%), per rallentare un anno dopo (+1,4%). Il contesto macroeconomico nazionale, segnato dall'incertezza geopolitica, dall'aumento dei prezzi energetici e dal rischio di nuove pressioni su inflazione, tassi e costi di costruzione, limita la capacità di investimento di famiglie e imprese. Il settore delle costruzioni beneficia però di alcune misure pubbliche mirate, soprattutto nel residenziale e nelle infrastrutture.

dall'estensione del PTZ, il prestito a tasso zero, dal 1° aprile 2025 a tutte le nuove abitazioni, sia collettive sia individuali, sull'intero territorio nazionale, fino al 31 dicembre 2027. Il principale sostegno al rinnovo e alla riqualificazione energetica del patrimonio esistente, è rappresentato dalla riapertura del "MaPrimeRénov", con un budget di 3,6 miliardi di euro per il 2026. e l'obiettivo di almeno 120.000 ristrutturazioni complessive e 150.000 interventi singoli. Il principale elemento di novità è però la misura prevista dalla legge di bilancio 2026, "Relance Logement", anche detto schema Jeanbrun, che si pone l'obiettivo di stimolare l'investimento privato nel settore abitativo, dopo la fine del regime Pinel. La misura riguarda abitazioni nuove ed esistenti, in condominio, da destinare alla locazione, e prevede l'ammortamento fiscale di una quota del prezzo di acquisto. In base al Disegno di legge per la casa di aprile 2026, la misura si applica anche alle abitazioni individuali esistenti; lo stesso decreto introduce anche misure per accelerare il processo costruttivo di progetti residenziali considerati prioritari (Urgence Relance Logement).

Per il mercato dell'edilizia non residenziale, il 2026 sarà ancora negativo (-0,7%) dopo la flessione più importante del 2025, e le aspettative di ripresa sono posticipate al biennio successivo, quando l'output settoriale crescerà in media del 2,5%. Il mercato dei nuovi investimenti, stimati in calo nel triennio 2024-2026 e in modesta ripresa nei due anni a venire, è molto diversificato, con uffici (-10,9% in media nel triennio 2024-2026) e industria (-11% media 2025-2026) particolarmente deboli, penalizzati da domanda ridotta, vacancy elevata, condizioni finanziarie difficili e incertezza regolatoria. In forte contrazione nel biennio 2025-2026 anche l'edilizia scolastica di nuova costruzione (-9,5% in media). Sanità, logistica, commercio e agricoltura mostrano invece segnali più favorevoli, con recuperi attesi nel 2026 per i primi due ambiti di mercato, e trend di crescita recente e attesa ininterrotta per gli altri due. Il rinnovo e la manutenzione, sostenuti dagli obblighi di efficientamento energetico, dall'invecchiamento degli asset pubblici e dai programmi di investimento locali, segnano un trend recente e atteso di crescita ininterrotta seppure modesta, configurandosi come il principale fattore di stabilizzazione.

Il genio civile è il segmento più solido del mercato francese. Dopo tre anni consecutivi di crescita, il 2026 dovrebbe restare positivo, anche se con un ritmo più moderato almeno fino al 2028 (+0,9% in media). La dinamica è sempre meno legata alla grande espansione infrastrutturale e sempre più alla rigenerazione, alla manutenzione e alla decarbonizzazione delle reti. Le aree più dinamiche sono ferrovie (proseguimento di interventi di rinnovo e potenziamento, tra cui l'operazione da 78 milioni di euro sulla linea Paris-Orléans-Limoges-Toulouse, i lavori a Paris Gare de Lyon, il collegamento Roissy-Picardie), reti idriche, reti elettriche (programma RTE 2026, con una dotazione di 4,24 miliardi di euro, destinati ad adattamenti e connessioni per nuovi utenti, collegamenti per rinnovabili, siti industriali, data center e nuovi usi elettrici intensivi) e infrastrutture digitali (progressivo abbandono del rame: a fine 2025, l'82% delle connessioni fisse erano su fibra).

Dopo quattro anni consecutivi di contrazione, il primo mercato europeo delle costruzioni, quello **tedesco**, quantificato nel 2026 in 492 miliardi di euro, mostra i primi segnali di stabilizzazione. Le previsioni indicano una crescita dell'1% nel 2026, destinata a confermarsi per intensità nei due anni a venire.



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat Euroconstruct

La ripresa, oltre che modesta, appare disomogenea, con il comparto edilizio che conferma aspetti di debolezza fino al 2026, e le infrastrutture che diventano motore della crescita fino al 2027.

Lo scenario macroeconomico del paese resta fragile: dopo una fase prolungata di stagnazione, l'economia tedesca beneficia del progressivo rientro dell'inflazione e del miglioramento delle condizioni finanziarie, ma continua a essere esposta alla debolezza della domanda internazionale, alle tensioni geopolitiche e ai costi energetici. In questo contesto, il principale elemento di sostegno deriva dal nuovo fondo speciale federale da 500 miliardi di euro destinato a infrastrutture e trasformazione economica, che sosterrà gli investimenti pubblici nel medio termine.

Il settore residenziale è stato il principale responsabile del recente collasso della produzione delle costruzioni. In particolare la nuova costruzione abitativa, tra il 2021 e il 2025 ha registrato una delle contrazioni più severe della storia recente tedesca, con una riduzione cumulata superiore al 40%. L'aumento dei tassi di interesse e dei costi di costruzione, e la riduzione della redditività dei progetti hanno provocato un crollo delle autorizzazioni e degli investimenti. Sebbene di recente si osservino alcuni fattori di miglioramento, ovvero ripresa delle autorizzazioni dai minimi storici, crescita dei salari reali e graduale adattamento del mercato ai nuovi livelli dei tassi, la nuova costruzione continua a essere frenata da ostacoli strutturali, come la complessità normativa, i lunghi tempi autorizzativi, i vincoli urbanistici e il crescente controllo sui canoni di locazione. Anche le misure introdotte per accelerare la produzione di abitazioni, come il *Bauturbo* e il *Building Type E*, non hanno ancora prodotto effetti significativi. Il rinnovo residenziale mostra una maggiore resilienza, con gli interventi sul patrimonio esistente che rappresentano ormai oltre tre quarti dell'attività residenziale e continuano a essere sostenuti dalle esigenze di efficientamento energetico, dall'elevato costo dell'energia e dai programmi federali di incentivazione. In particolare, gli

Dopo la flessione registrata tra il 2020 e il 2025, più contenuta rispetto a quella registrata dal segmento abitativo, il settore non residenziale tedesco dovrebbe tornare gradualmente e moderatamente a crescere (+0,6% in media 2026-2028) grazie al miglioramento delle condizioni economiche e alla ripresa degli investimenti privati. Stagnante il rinnovo (+0,2% in media nel prossimo triennio), a fronte di un relativo maggior dinamismo della nuova costruzione (+1,2% la media annua 2026-2028). La dinamica della nuova costruzione resta tuttavia differenziata tra i vari segmenti. Il comparto industriale (+2,2% in media 2026-2028) beneficia dei processi di rilocalizzazione produttiva, degli investimenti legati alla transizione energetica e del rafforzamento della filiera della difesa. Simile la dinamica del commercio, con una crescita attesa di poco superiore al 2% in media nel triennio 2026-2028, dopo quattro anni di contrazioni, sostenuta dal graduale recupero dei consumi e del potere d'acquisto delle famiglie. La crescita resta contenuta e fortemente selettiva, in un contesto caratterizzato dalla crescente concorrenza dell'e-commerce e dalla trasformazione dei modelli distributivi. Più debole appare invece il comparto logistico, che dopo la forte espansione degli anni precedenti attraversa una fase di contrazione fino a 2026, e una crescita rimandata al 2027. Nuove costruzioni in calo dal 2022 al 2026 per gli uffici, per effetto della diffusione del lavoro ibrido e da una domanda sempre più concentrata sugli immobili di qualità elevata. La debole dinamica degli edifici scolastici e sanitari non sembra derivare da una mancanza di fabbisogni, quanto piuttosto dai vincoli finanziari degli enti locali, dai lunghi tempi di attuazione dei programmi pubblici e dalla priorità assegnata dal nuovo fondo federale agli investimenti infrastrutturali, energetici e digitali. Analogamente a quanto avviene nel residenziale, il rinnovo mantiene un ruolo importante, sostenuto dall'ammodernamento del patrimonio esistente, dagli obiettivi di efficientamento energetico e dalle crescenti esigenze di adeguamento tecnologico e ambientale degli edifici.

Il genio civile rappresenta il comparto più dinamico del settore delle costruzioni tedesco e il principale beneficiario delle nuove politiche pubbliche. Dopo essere cresciuto nel biennio 2024-2025, a fronte di una contrazione di tutta l'attività edilizia, nel 2026 segnerà un +2,5%, per rallentare nel 2027 e stabilizzarsi sugli stessi livelli nel 2028. Il Governo Federale ha lanciato, nella primavera del 2025, un fondo speciale da 500 miliardi per infrastrutture e la neutralità climatica, con orizzonte temporale 2025-2036. Il programma, il più importante piano di investimento pubblico degli ultimi decenni, prevede una ripartizione delle risorse tra investimenti infrastrutturali federali (300 miliardi), interventi realizzati da Länder e amministrazioni locali (100 miliardi) e il Climate and Transformation Fund (100 miliardi). Nonostante la dimensione eccezionale del fondo, il suo impatto sul settore delle costruzioni è ritenuto, dai ricercatori Ifo, graduale e più contenuto di quanto suggeriscano le cifre nominali. Le ragioni sono diverse: le risorse sono distribuite su un orizzonte molto lungo e con una partenza graduale; una parte rilevante della nuova capacità di spesa pubblica riguarda la difesa e la sicurezza, dove gli stanziamenti sono destinati soprattutto ad equipaggiamenti — carri armati, droni, munizioni, sistemi d'arma, aeromobili, cyber defence — e solo in misura minore a opere edilizie come caserme, hangar, depositi o infrastrutture fisiche; inoltre, una parte degli investimenti non sarà realmente aggiuntiva, perché potrà sostituire spese già previste o coprire altre voci di bilancio. Il fondo resta comunque rilevante, soprattutto per la modernizzazione delle reti ferroviarie, energetiche, delle infrastrutture digitali, ponti e strade.

[1] 101 Conferenza Euroconstruct, tenutasi ad Helsinki il 5 giugno 2026