

TRA IL 2022 E IL 2024 IL MERCATO DELLA RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE PERDERÀ 39 MILIARDI DI EURO. IL CALO CONTINUERÀ NEL 2025

Newsletter n. 36 del 18/01/2024

di Lorenzo Bellicini e Francesco Toso



Il calo continuerà anche nel 2025 con valori contenuti, che il CRESME stima del -2%.

Tabella – Investimenti nelle costruzioni – Variazioni % su anno precedente – Valori costanti 2015

Fonte: CRESME/SI

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rinnovo Residenziale	-5,3%	34,6%	31,6%	-11,4%	-25,8%	-2,0%
TOTALE INVESTIMENTI	-4,8%	21,0%	14,0%	-0,6%	-8,5%	0,5%

L'effetto che più pesa sul mercato riguarda l'eliminazione della possibilità di cessione del credito. Tra 2020 e 2023 la cessione del credito ha rappresentato il 63,7% della spesa incentivata.

Tabella – Investimenti in riqualificazione edilizia residenziale – le componenti della crescita

Fonte: elaborazione Cresme da Cresme (a,b,c) e Ministero Economia (d)

	2020	2021	2022	2023	TOT 2020-23
(a) Investimenti (Mld €)	51,5	82,1	118,5	107,6	359,7
(b) Variazione prezzi	0,4%	18,4%	9,6%	2,5%	
(c) Spesa incentivata (Mld €)	31,0	59,5	87,7	74,2	252,4
(c/a) Incidenza spesa incentivata	60%	72%	74%	69%	70,2%
(d) 1° Cessioni crediti d'imp.+ sconti in f. (Mld €)	3,2	56,9	67,1	33,5	160,7
(d/c) Incidenza % cessione credito su spesa	10,3%	95,6%	76,5%	45,1%	63,7%

La mancanza di incentivi in una fase di mercato ben più critica di quella del 2021 e del 2022 porta all'inevitabile rallentamento degli investimenti in manutenzione straordinaria del patrimonio esistente. E questo mentre le direttive europee – pur ridimensionate nel corso delle trattative – porranno nuovi obiettivi alla riqualificazione.

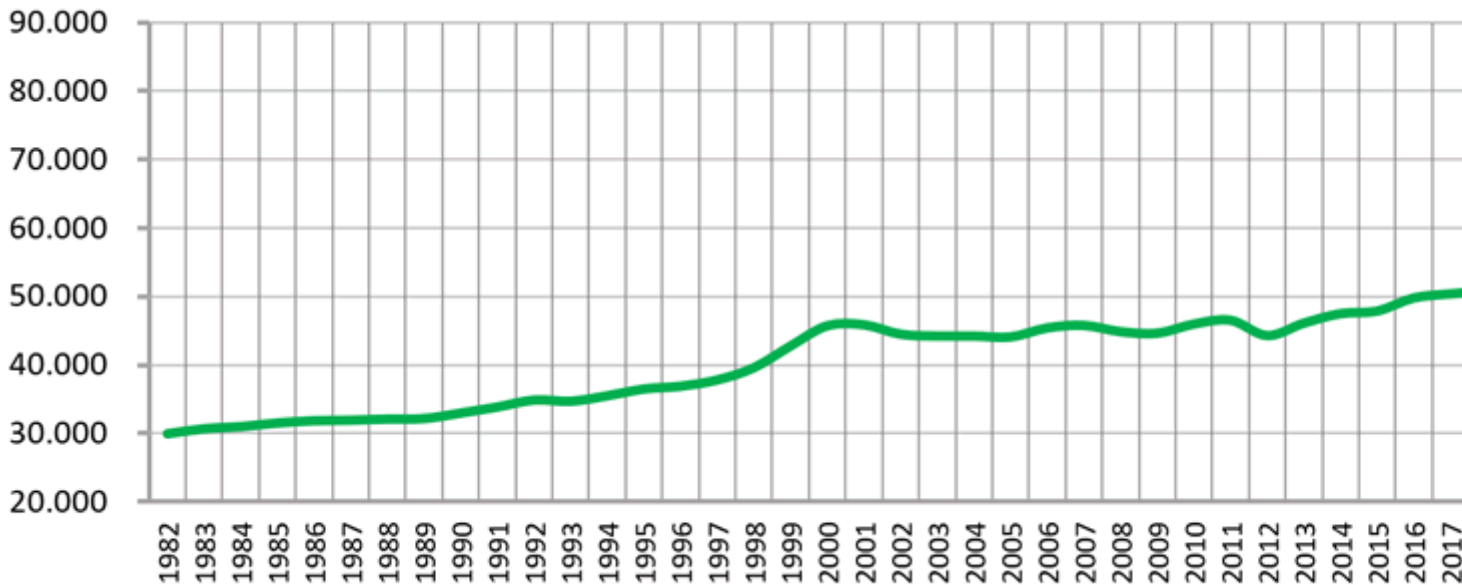


Grafico – Investimenti in riqualificazione di edilizia residenziale – milioni di euro a prezzi 2015 Fonte: CRESME

Sembra così essere sempre più necessario riflettere su quale forma di sussidio alla domanda potrà essere costruita nei prossimi anni, in particolare a decorrere dal 2025 con il netto depotenziamento degli incentivi e, al momento, nessuna riforma in vista. Questo, nonostante la Direttiva EPBD, anche se annacquata, gli obiettivi FIT55 e il livello di esposizione al rischio sismico di una consistente parte del patrimonio immobiliare del Paese e in un mercato in cui è evidente come fra le priorità di spesa dei possessori immobiliari, le voci “messa in sicurezza” e “efficienza energetica” non sono ai primi posti e pertanto necessitano di una spinta economica.