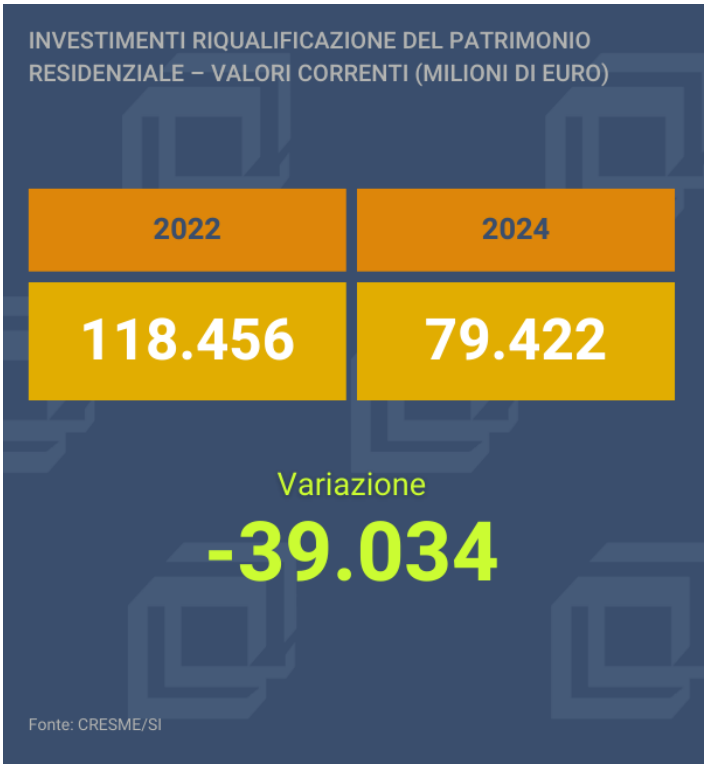
TRA IL 2022 E IL 2024 IL MERCATO DELLA RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE PERDERÀ 39 MILIARDI DI EURO. IL CALO CONTINUERÀ NEL 2025

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.

	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) I**ncidenza 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.

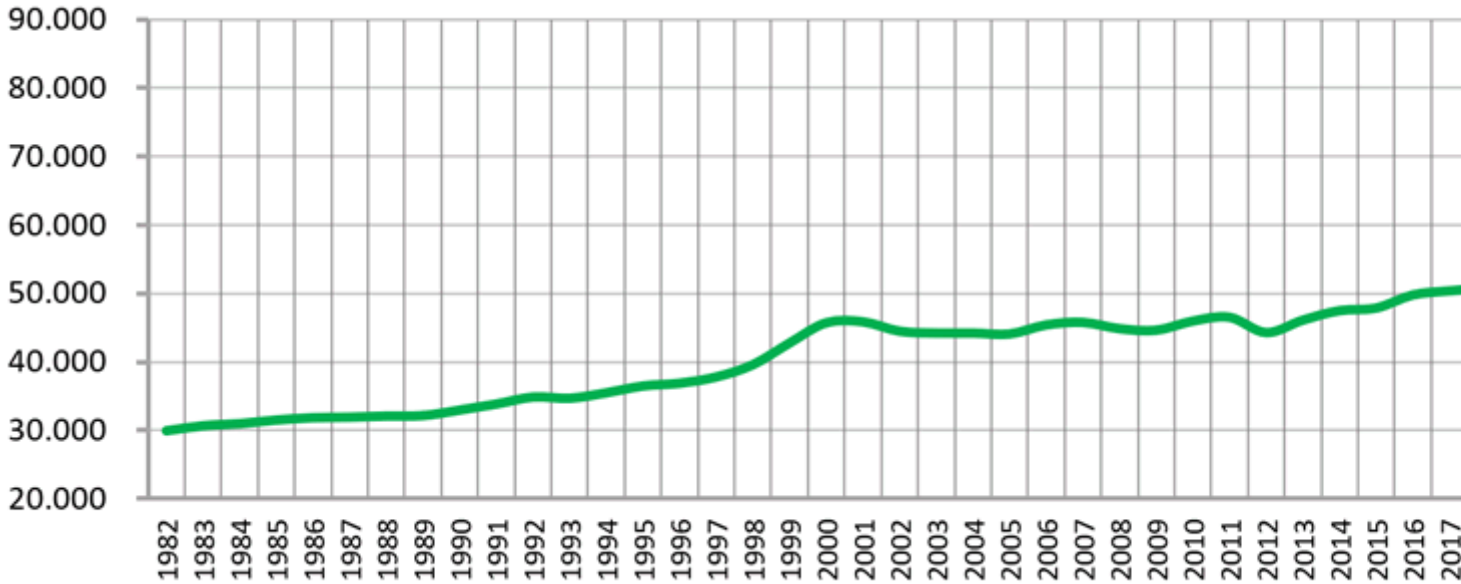


Grafico – Investimenti in riqualificazione di edilizia residenziale – milioni di euro a prezzi 2015 Fonte: CRESME

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.