

# Green Building Conference & EXPO 2025

15-16 ottobre 2025 | M9 Museo del'900 - Mestre

## Quadro di riferimento macroeconomico: scenari di sviluppo del settore

Prof. Giorgio S. Bertinetti – Università Ca' Foscari Venezia



# Spunti di riflessione sul futuro

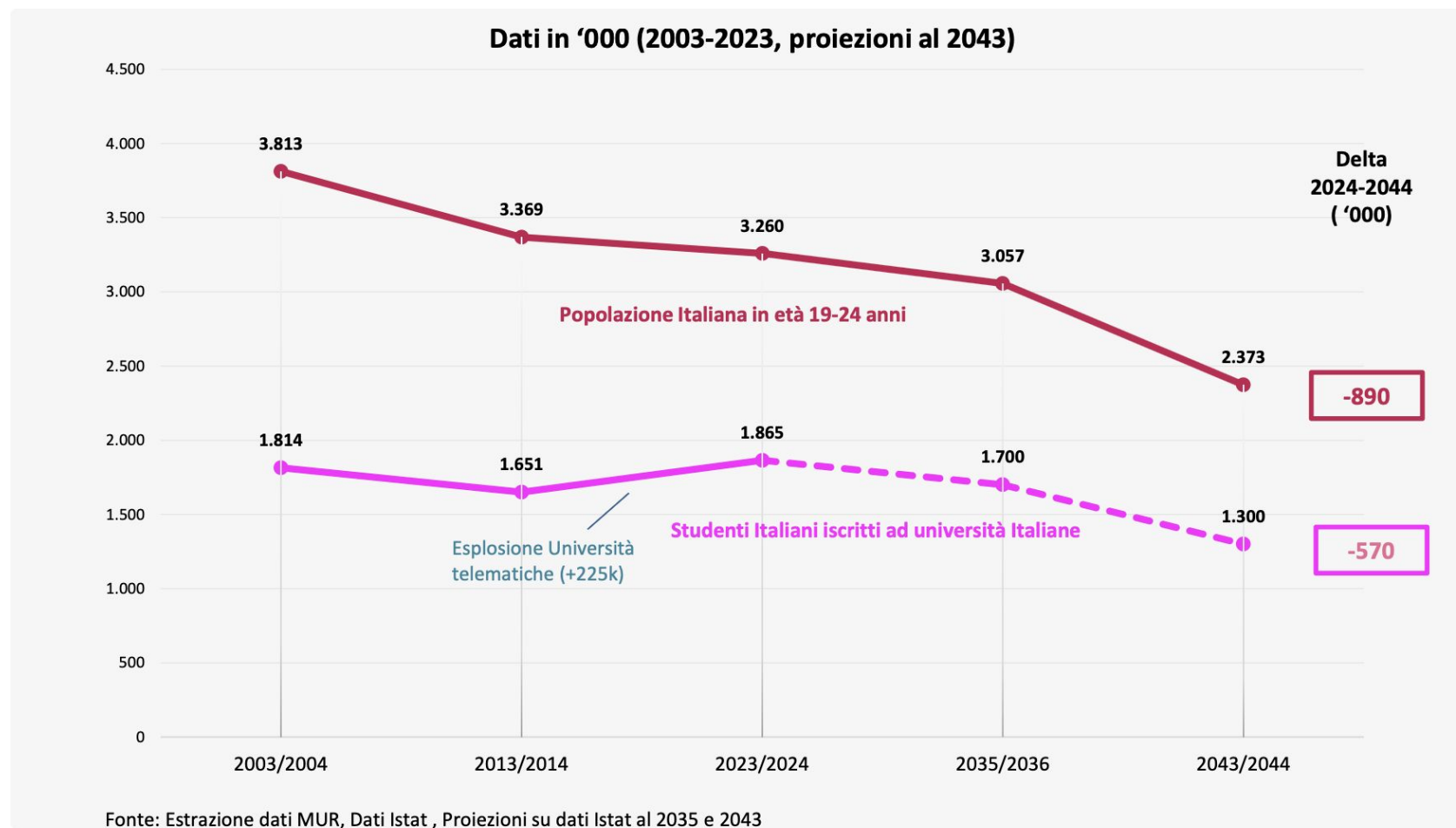
1. **Quali esigenze degli individui e i riflessi sul comparto residenziale**
2. Quali esigenze delle imprese e i riflessi sul comparto commerciale
3. Conclusioni

# 1. A - Calo demografico

Siamo di fronte ad uno scivolo demografico.

In dieci anni calerà del 39% il numero di giovani all'ingresso nel mondo del lavoro.

**Quanti saranno i nuovi nuclei familiari in cerca di abitazione?**





# 1 B - Dettagli sulla composizione delle famiglie

- **Crescita delle famiglie unipersonali:**

Le famiglie composte da una sola persona sono in costante aumento e rappresentano circa il 33,3% del totale delle famiglie in Italia.

- **Diminuzione delle coppie con figli:**

Il numero di coppie con figli è diminuito nel tempo e rappresenta circa il 45,8% del totale dei nuclei familiari, secondo i dati del Censimento 2021.

- **Aumento dei nuclei monogenitoriali:**

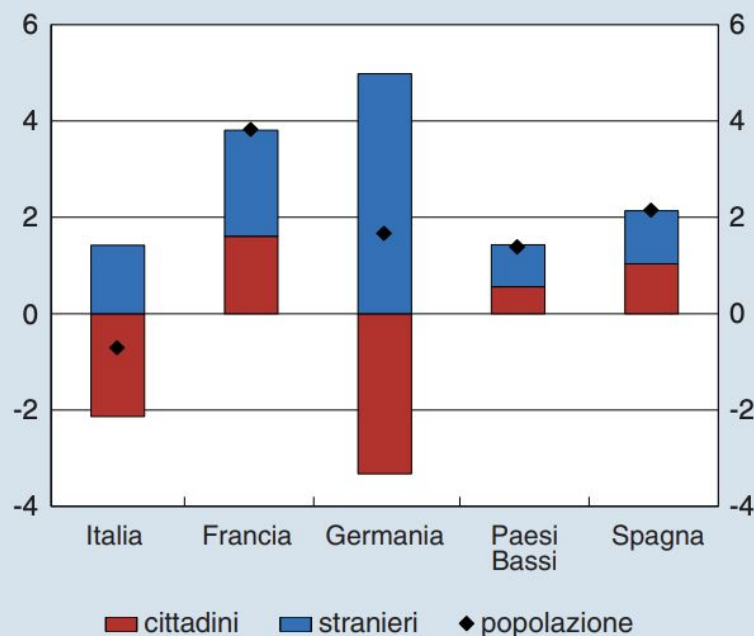
I nuclei composti da un solo genitore con figli sono in aumento e rappresentano il 18,1% del totale dei nuclei familiari.

**Riconfigurare gli  
spazi?**

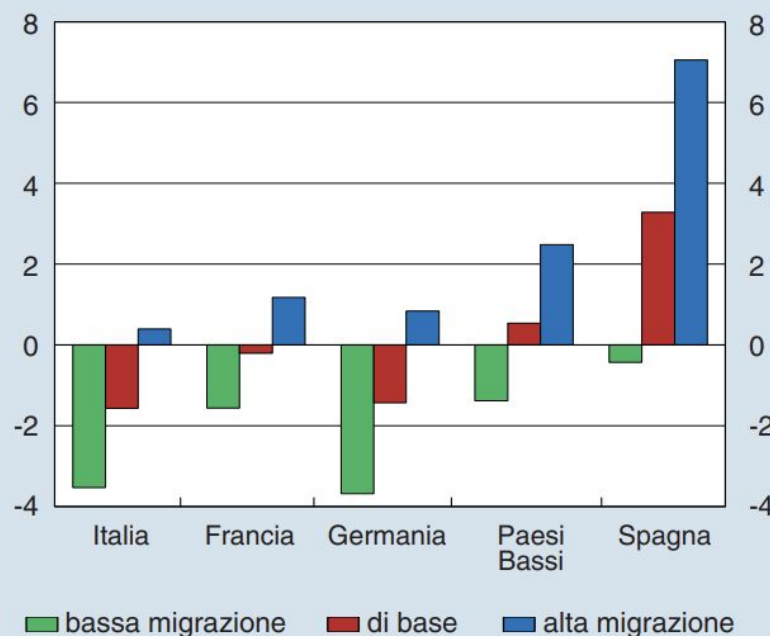
# 1. C - L'immigrazione compenserà?

## Dinamica demografica e contributo della popolazione straniera

(a) variazione della popolazione tra il 2010 e il 2024 (1)  
(milioni di persone)



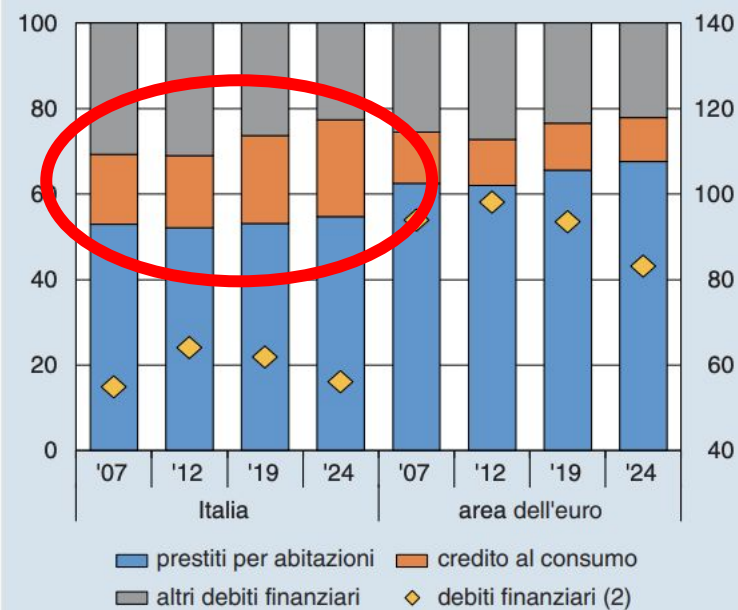
(b) crescita prevista della popolazione residente nel periodo 2023-35 in diversi scenari migratori (2)  
(variazioni percentuali)



**Storia e proiezioni lo ritengono poco probabile**

# 1.D - Le famiglie si indebitano per consumare...

**Debiti finanziari delle famiglie: composizione e incidenza sul reddito disponibile (1)**  
(valori percentuali)

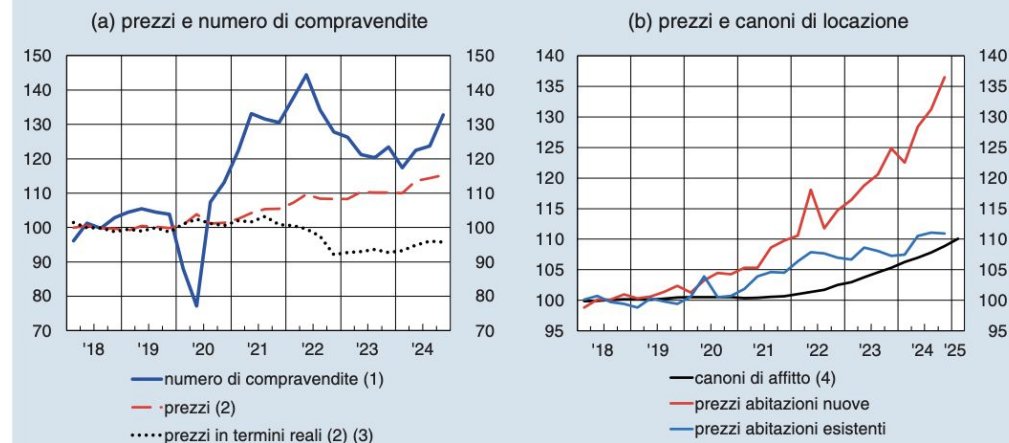


Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia (Conti finanziari), BCE e Istat.  
(1) Oltre alle famiglie consumatrici, include anche quelle produttrici (imprese individuali, società semplici e di fatto che impiegano fino a 5 addetti, produttrici di beni e servizi non finanziari destinabili alla vendita nonché unità, prive di dipendenti, produttrici di servizi ausiliari dell'intermediazione finanziaria) e le Isp (cfr. nella sezione Note metodologiche dell'Appendice la voce Famiglie: confronto internazionale di attività e passività finanziarie). - (2) Debiti finanziari in rapporto al reddito disponibile. Scala di destra.

**...ma le compravendite tengono e i prezzi crescono soprattutto per il «nuovo»:**

- effetto qualità?
- effetto nicchia di mercato?

**Mercato delle abitazioni**  
(dati trimestrali; indici: 2018=100)



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e Istat.  
(1) Valori corretti per la stagionalità e gli effetti di calendario. - (2) Scala di destra. - (3) Prezzi delle abitazioni deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo. - (4) Componente affitti dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo.

# 1.E - Ci sono nicchie potenzialmente interessanti

- Cresce in Italia la concentrazione della ricchezza:
  - nel 2025 si contano 71 miliardari, contro i 39 del 2010 (stime Forbes)
  - i milionari sono 457.000 (Il Sole24Ore settembre 2024)
- Ci sono migrazioni «fiscali» non trascurabili:
  - l'Italia ha attratto dall'estero 3.600 milionari nel 2025 (c.d. decreto CR7)
  - 16.500 milionari hanno lasciato il Regno Unito nel 2025 (10.800 nel 2024)
  - Pensionati italiani si trasferiscono all'estero in cerca di costi della vita più contenuti (il Portogallo ha persino cercato di frenare il fenomeno in ingresso)
- C'è una crescente mobilità studentesca:
  - domestica, dal Sud al Nord
  - internazionale

## **Nicchie sensibili alla qualità e alla sostenibilità:**

- **smart living e domotica;**
- **cambiamento climatico;**
- **servizi integrati;**
- ...



# Spunti di riflessione sul futuro

1. Quali esigenze degli individui e i riflessi sul comparto residenziale
2. **Quali esigenze delle imprese e i riflessi sul comparto commerciale**
3. Conclusioni



## 2.A – Modalità di lavoro nuove

- Importante e in crescita il ricorso al lavoro agile (*smart working*):
  - 3,55 milioni di smart worker in Italia nel 2024
  - 3,75 milioni previsti nel 2025

Significative le differenze:

- per dimensione dell'impresa (grandi vs. PMI);
- per tipo di attività svolta (manifattura vs. servizi);
- per tipo di proprietà (PA vs. privati).

**Riconfigurare gli  
spazi?**



## 2.B – Le competenze disponibili

Negli ultimi anni, in tutti i settori è stato difficile soddisfare il fabbisogno di manodopera;

Nei prossimi anni ci sarà bisogno di portare in azienda competenze per efficientare i processi e per accedere alle nuove tecnologie:

- digitale;
- intelligenza artificiale;
- materiali;
- ...tutto quanto oggetto di attenzione in questi due giorni...

**Strutturare imprese attraenti per i lavoratori e dare corpo a strategie di *retention*:**

- **ambiente di lavoro;**
- **meccanismi di welfare;**
- ...

# 2.C - Avremo carenza di competenze?

	Previsioni di Fabbisogno (media annua)	Previsioni di Offerta (*) (media annua)	Gap Occupati (Valore assoluto)
<b>Formazione Terziaria (università, ITS Academy e AFAM) Saldo totale</b>	278.600	249.100	-29.500
di cui:			
Ingegneria (escl. Ingegneria civile)	45.700	30.700	-15.000
Ingegneria civile e architettura	16.900	13.300	-3.600
Scienze matematiche, fisiche e informatiche	16.300	9.300	-7.000
Chimico-farmaceutico	6.200	5.100	-1.100
Economico-statistico	52.800	37.100	-15.700
Medico-sanitario	39.900	31.700	-8.200
Insegnamento e formazione (comprese scienze motorie)	35.100	34.100	-1.000
Agrario, agroalimentare e zootecnico	6.100	5.800	-300
<b>Totale</b>	<b>219.000</b>	<b>167.100</b>	<b>-51.900</b> Deficit di laureati
Scienze biologiche e biotecnologiche	7.800	8.600	-800
Giuridico e politico-sociale	29.200	37.400	-8.200
Umanistico, filosofico, storico e artistico	11.500	14.300	-2.800
Linguistico, traduttori e interpreti	6.600	10.300	-3.700
Psicologico	4.500	11.400	-6.900
<b>Totale</b>	<b>59.600</b>	<b>82.000</b>	<b>+22.400</b> Eccesso di Laureati

(\*) Nota : dati Includono Laureati da Università , Titoli ITS Academy e AFAM

Fonte: Report Unioncamere, Previsioni dei fabbisogni occupazionali e professionali in Italia a medio termine (2024-2028), scenario "positivo"

## 2.D – Cala l'attenzione a ESG

Il provvedimento Ominbus (Stop the clock) ha modificato le disposizioni della CSRD:

- innalzando la dimensione minima delle imprese obbligate alla rendicontazione di sostenibilità;
- rinviando di due anni l'entrata in vigore dell'obbligo;
- semplificando l'applicazione degli standard EFRAG (con -57% fattori da monitorare).

(Legge 118/2025, del 09/08/2025 converte DL 95/2025)

**Resta l'interesse a efficientare i propri fabbricati?**

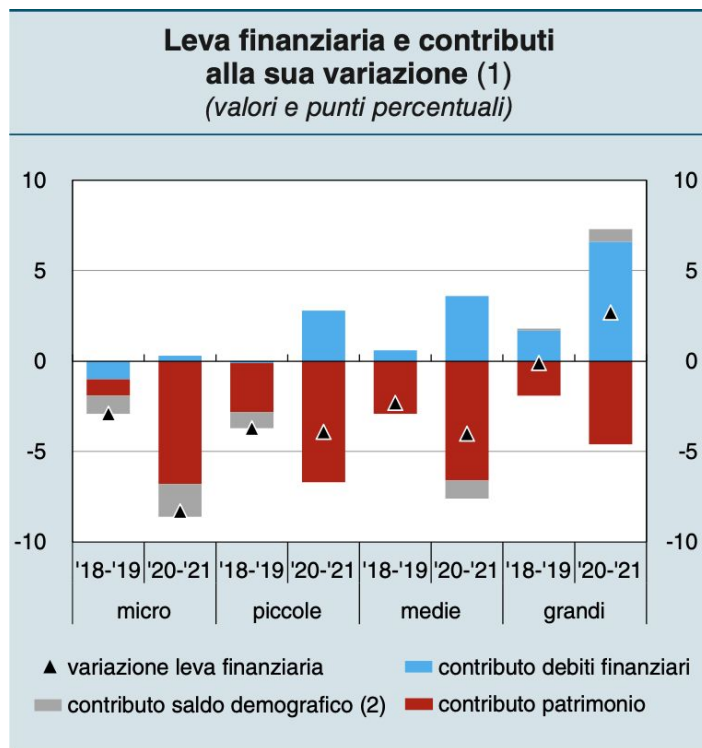
Immagine e attenzione della clientela

Risparmio di costi

Accesso ai mercati finanziario e del capitale (SFDR)

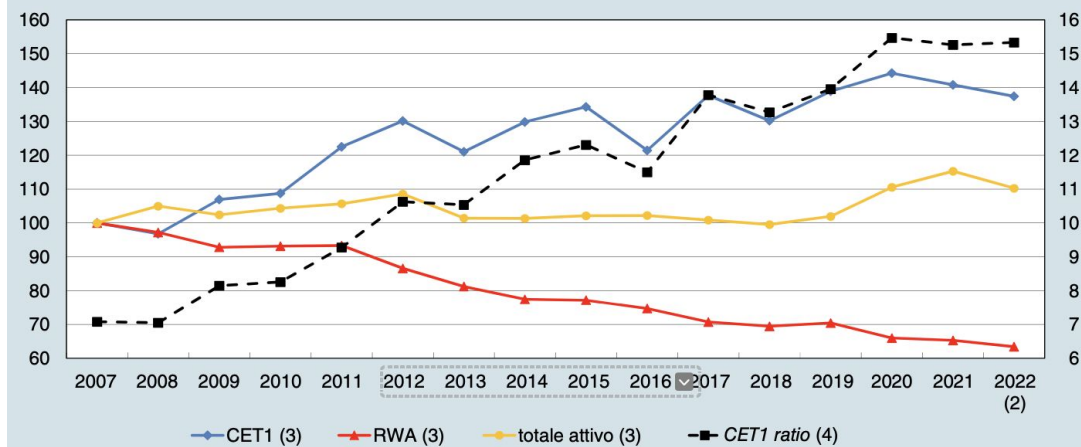
# 2.E - Razionamento del credito bancario

Il sistema bancario si è riposizionato sui rischi di minore dimensione



A tal fine ha privilegiato le aziende grandi e di migliore rating

**Capitale di migliore qualità e attività ponderate per il rischio delle banche e dei gruppi bancari italiani (1)**  
(dati annuali; numeri indice e valori percentuali)



**Quale possibile strada per sostenere finanziariamente l'impresa e i suoi progetti di sviluppo?**

# 2.F - Nuove soluzioni crescono

Nella c.d. *supply chain finance*:

dove le crescite più elevate riguardano la cessione selettiva dei crediti.

Così il cedente riesce a beneficiare almeno in parte del rating del ceduto. Importante è la disponibilità delle imprese grandi a favorire tali pratiche a favore delle PMI subfornitrici

(es.: Reverse Factoring, Dynamic Discounting, Invoice Trading)

**Anticipo Fatture:** 54,1 B€ (0%)

**Factoring:** 60,4 B€ (0%)

**Reverse Factoring:** 8,9 B€ (+10%)

**Carta di Credito:** 3,4 B€ (+12%)

**Cessione Crediti Futuri:** 1,04 B€ (+1%)

**Confirming:** 1,6 B€ (-2%)

**Invoice Trading:** 0,5 B€ (+24%)

**Dynamic Discounting:** 0,7 B€ (+32%)

**Non servito:** 466 B€

Fonte: Polimi - Osservatorio Supply Chain Finance 2025

Nei finanziamenti disintermediati:

- Crowdfunding (anche immobiliare)
- Minibond
- Private Equity

In ossequio alla SFDR sono frequenti programmi dedicati al sostegno di progetti «sostenibili»



## 2.G - Nuove strategie prendono corpo

In un contesto economico perturbato e di fronte al razionamento del credito, cedere gli immobili ad un investitore istituzionale con i quali stipulare contestualmente un contratto di affitto temporalmente esteso permette di affrontare i mutevoli bisogni competitivi:

- con risorse da dedicare allo sviluppo del business;
- con una maggiore flessibilità di struttura.

Pirelli lo ha fatto qualche decennio fa...

Morato Pane qualche settimana fa.

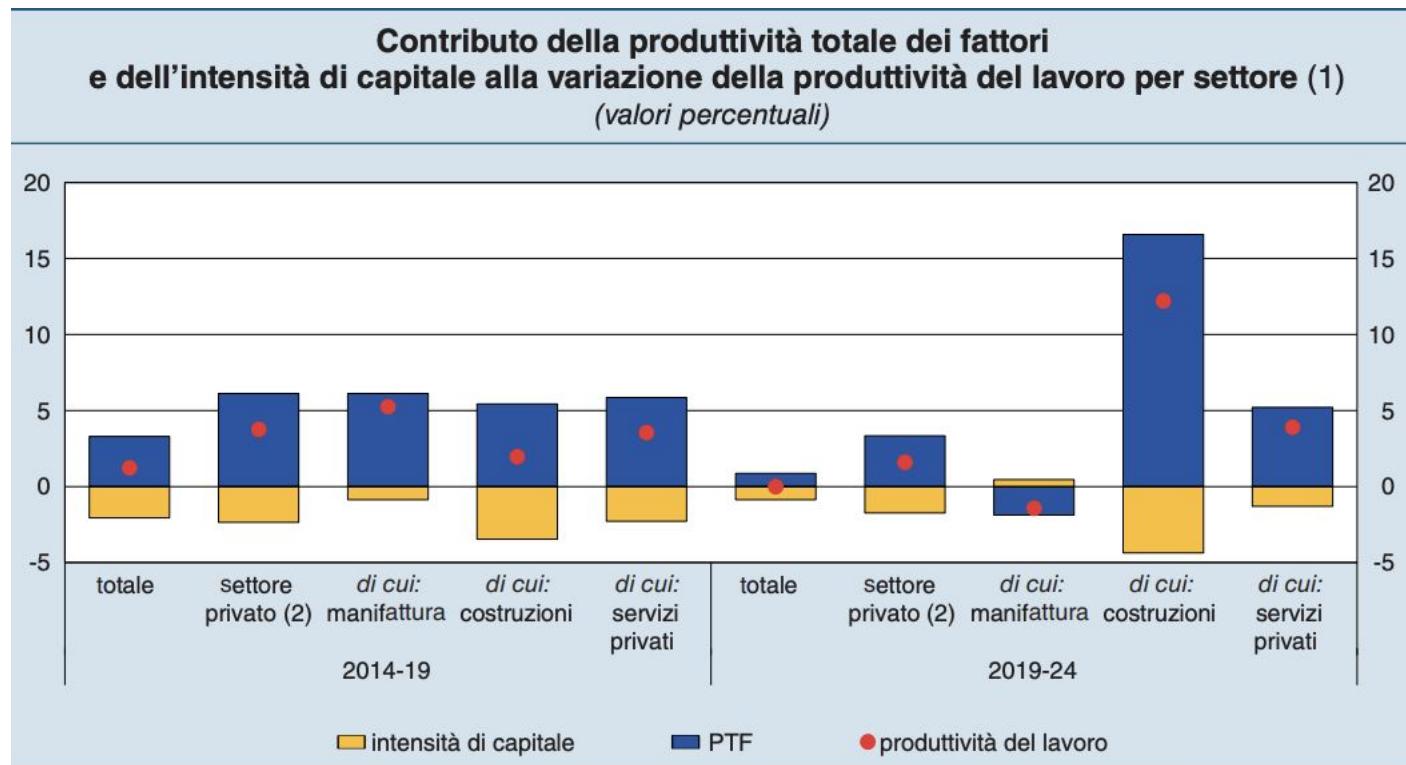
**Si apre una nuova fase orientata al *real estate* per gli investitori istituzionali?**



# Spunti di riflessione sul futuro

1. Quali esigenze degli individui e i riflessi sul comparto residenziale
2. Quali esigenze delle imprese e i riflessi sul comparto commerciale
3. **Conclusioni**

# Efficienza del settore delle costruzioni



La dinamica della produttività\* nei tre anni successivi alla pandemia è dovuta principalmente a singole **aziende già presenti** sul mercato.

Hanno contribuito anche le **nuove aziende**, risultate mediamente più efficienti di quelle cessate, e la **riallocazione di risorse** a favore delle unità più grandi e maggiormente produttive fra quelle esistenti.

L'effetto riallocazione era già presente nel quinquennio 2015-19

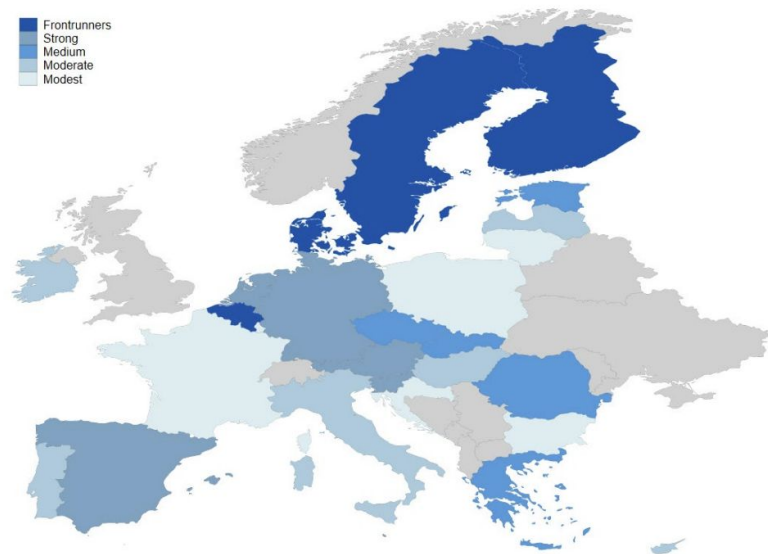
\*valore aggiunto per ora lavorata

# Opportunità di miglioramento delle performance

Due aree di miglioramento che accomunano tutte le attività economiche

## - Digitalizzazione

EIBIS Corporate Digitalisation Index



Source: EIBIS 2022.

## - Intelligenza Artificiale (AI)

Utilizzo dell'intelligenza artificiale nel confronto internazionale (1)  
(valori percentuali)

