

L'edilizia ora è chiamata a rinnovarsi

Si può affermare senza ombra di dubbio che il settore delle costruzioni sia il settore più penalizzato dalla crisi: le nuove costruzioni continuano a ridursi, sia nel comparto residenziale che in quello non residenziale, la spesa per investimenti in opere pubbliche continua ad essere negativa, e solo la riqualificazione mostra segnali positivi, in gran parte grazie agli incentivi fiscali. Sono preoccupanti i dati relativi all'occupazione e alla chiusura di imprese edili. Qualche segnale di arresto del ciclo negativo sta arrivando, ma il nodo resta quello che il settore delle costruzioni ha davanti un

Dopo il crollo s'intravede una timida ripresa e c'è spazio per un'edilizia sociale di qualità

pesante ridimensionamento del mercato a cui sarà difficile far fronte in breve tempo nei prossimi anni. La seconda componente della riflessione che vogliamo sviluppare, e che rende la fase attuale più difficile e, paradossalmente stimolante, è che questo mercato sta cambiando rapidamente. Se proviamo a leggere le dinamiche in atto nel mercato immobiliare residenziale con il

punto di vista della riconfigurazione, possiamo dire che la domanda di qualità è diventata più selettiva, valuta molte più opportunità di prima; non è più disposta a pagare il costo dell'errore; considera il costo di esercizio di quello che si compra importante quanto il valore di quello che si compra; pone un'attenzione nuova a materiali e prodotti che prima non facevano parte della nostra cultura; il tema ambientale sta entrando nei comportamenti dei consumatori molto più velocemente di quello che si pensa. In Italia, in particolare nei grandi centri urbani, sta montando una nuova domanda di **edilizia** sociale, in linea

con il processo di impoverimento della popolazione. Non solo, per ampie parti della domanda non vi è più nessuna capacità di pensare alla possibilità di acquistare una abitazione, ma solo quella di affittare o di rivolgersi **all'edilizia** sovvenzionata.

Ma una lettura attenta può mostrare come il mercato delle costruzioni sia oggi sempre più segnato da alcuni *driver* innovativi che disegnano nuovi contorni per la competizione e che pongono nuove domande alla politica industriale di settore, alle visioni strategiche delle imprese, al *know how* del *management* d'impresa.

Lorenzo Bellicini

