UNICMI

www.unicmi.it

REV.1

Numero 1_2025

RAPPORTO
sul mercato italiano dell'involucro edilizio

SERRAMENTI
FACCIATE CONTINUE

Numeri e prospettive del mercato delle facciate, dei serramenti

A cura dell'Ufficio Studi Economici UNICMI
Coordinamento Scientifico Prof. Carmine Garzia
economia@unicmi.it

windowmarket.it

Pubblicato da UNCSAAL SERVIZI SRL

Indice

Introduzione 1

1. La congiuntura nel settore delle costruzioni 2

2. La domanda di serramenti nel mercato italiano 8

3. Il mercato dei serramenti metallici e delle facciate continue 14

4. Le performance economiche dei costruttori di serramenti e facciate continue 17

5. Conclusioni e prospettive 20

Nota metodologica 23

Introduzione

Il rapporto annuale sul mercato dell'involucro edilizio fornisce informazioni sulle dimensioni, le caratteristiche e l'evoluzione del mercato italiano dei serramenti e delle facciate continue. Il rapporto è focalizzato sulle imprese italiane e sul mercato interno.

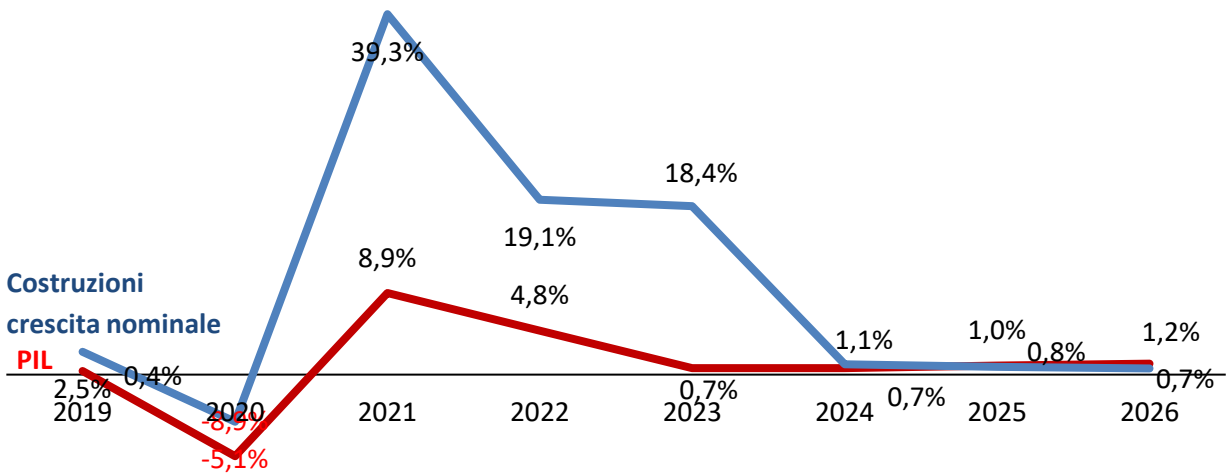
Di seguito sono illustrati in modo sintetico i principali contenuti delle sezioni di cui si compone il documento.

1. Analisi della congiuntura nel settore delle costruzioni edili. Evoluzione degli investimenti nelle costruzioni per segmenti di mercato. Tendenze di mercato per prossimo biennio.
2. Analisi della domanda di serramenti e facciate continue. Stima della domanda di serramenti, in valore e volumi, nel segmento residenziale e non residenziale. Evoluzione delle quote di mercato dei tre principali materiali per serramenti: alluminio, legno e PVC. Un focus specifico è dedicato all'impatto degli incentivi fiscali sulla domanda di serramenti.
3. Analisi del mercato dei serramenti metallici e delle facciate continue. Evoluzione del fatturato aggregato del comparto, analisi delle caratteristiche delle aziende in competizione. Analisi dell'import di serramenti in PVC.
4. Analisi delle performance economiche e finanziarie dei costruttori di serramenti metallici e di facciate continue. Analisi comparate delle performance dei costruttori di serramenti di alluminio, PVC e legno.
5. Conclusioni e previsioni sull'andamento del mercato.

1. La congiuntura nel settore delle costruzioni

Nel 2024 si registra un marcato rallentamento della crescita del settore costruzioni, che passa dal +18,4% del 2023 a +1,1% del 2024. Nonostante il forte rallentamento, il dato resta positivo grazie alla tenuta degli investimenti infrastrutturali e al contributo del segmento non residenziale. Per il biennio 2025-2026 si prevede un trend di crescita molto contenuto, con variazioni attorno all'1%, trainato principalmente dalle nuove costruzioni non residenziali, sia pubbliche sia pubbliche, e dalle infrastrutture.

Figura 1. Confronto crescita settore costruzioni e PIL

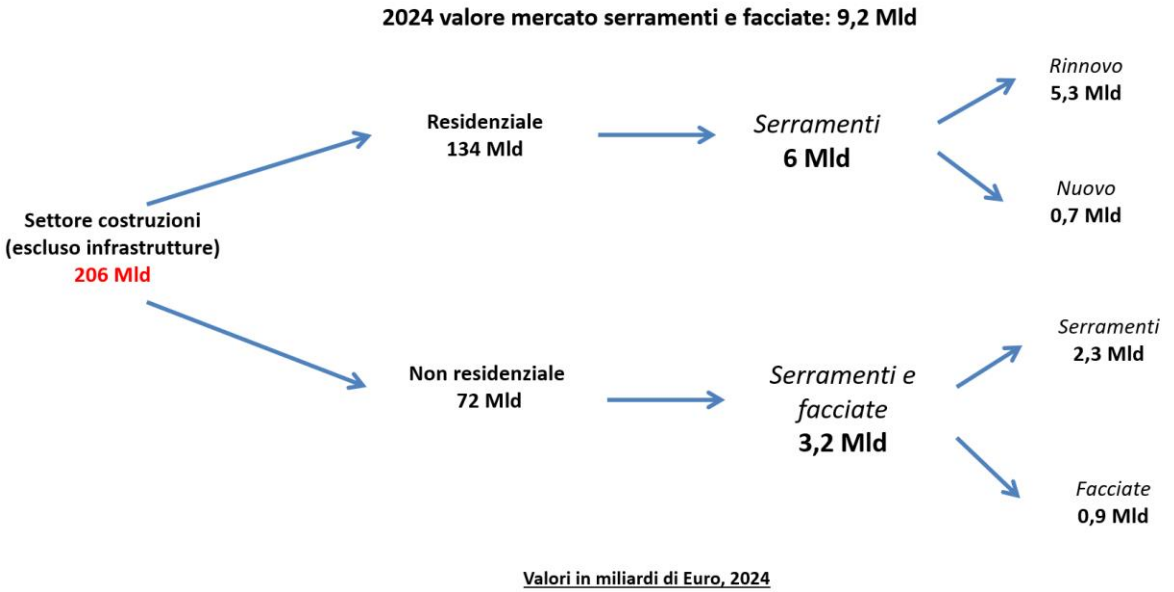


Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT. Dati 2025, 2026 stimati. Fonte PIL: Commissione Europea.

Ad inizio 2025 ISTAT ha rivisto la serie storica degli investimenti nelle costruzioni. In particolare, la stima degli investimenti nelle costruzioni per il 2023 è passata (con la nuova serie di dati) da 209 a 239 miliardi di euro. ISTAT ha calcolato che, nel 2024 gli investimenti nelle costruzioni hanno raggiunto oltre 241 miliardi di euro, di cui 134 nel residenziale e circa 107 nel segmento non residenziale e nelle infrastrutture. UNICMI stima che, nel 2024, gli investimenti nelle costruzioni non residenziali pubbliche e private siano pari a circa 72 miliardi di euro, gli investimenti nelle infrastrutture (un segmento dove non trovano applicazione i prodotti dell'involucro edilizio) ammontano a 35 miliardi di euro circa.

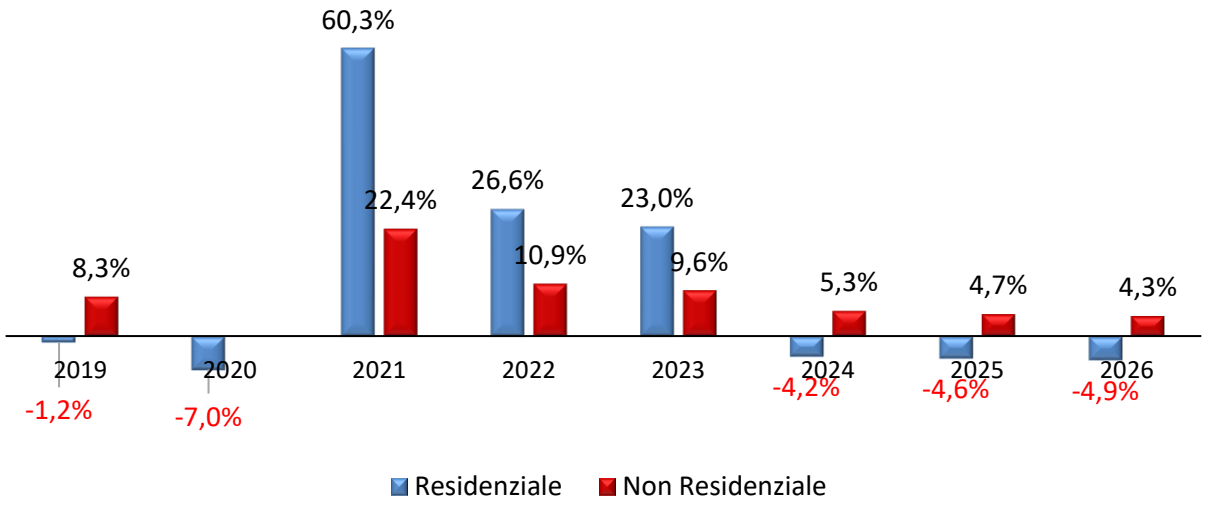
Il segmento residenziale (Figura 2) rappresenta la componente prevalente del settore delle costruzioni. Nel 2024, a seguito della rimodulazione degli incentivi fiscali, la crescita in questo comparto, in particolare nel segmento del rinnovo, si è sensibilmente ridotta rispetto a quella del settore non residenziale, per il quale è attesa un'ulteriore crescita nel 2025 e 2026, seppur con tassi di incremento più contenuti (Figure 3 e 4).

Figura 2. Investimenti nelle costruzioni e domanda di serramenti e facciate



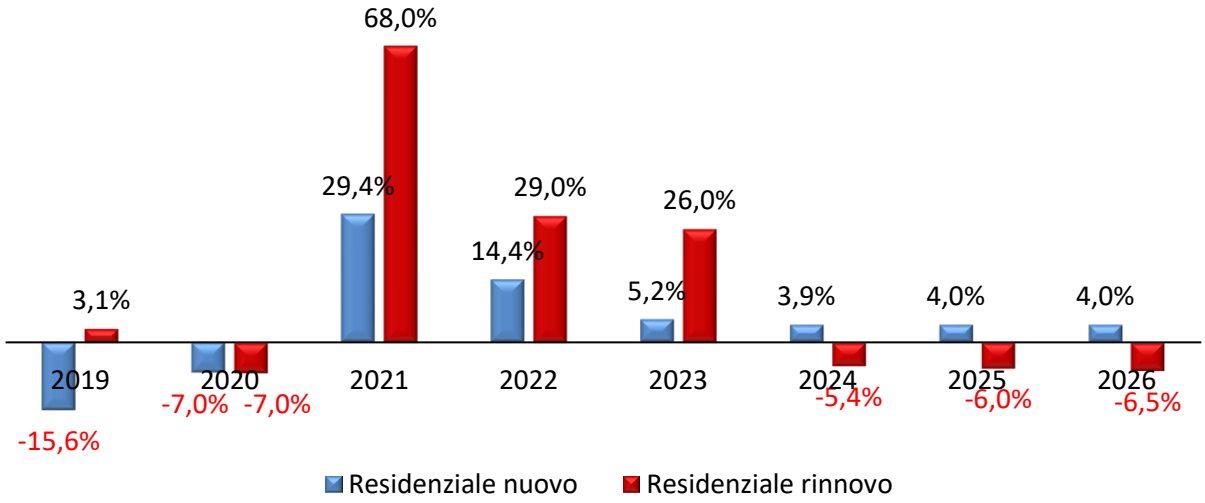
Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT.

Figura 3. Investimenti nelle costruzioni per segmento di destinazione



Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT. Dati 2025, 2026 stimati.

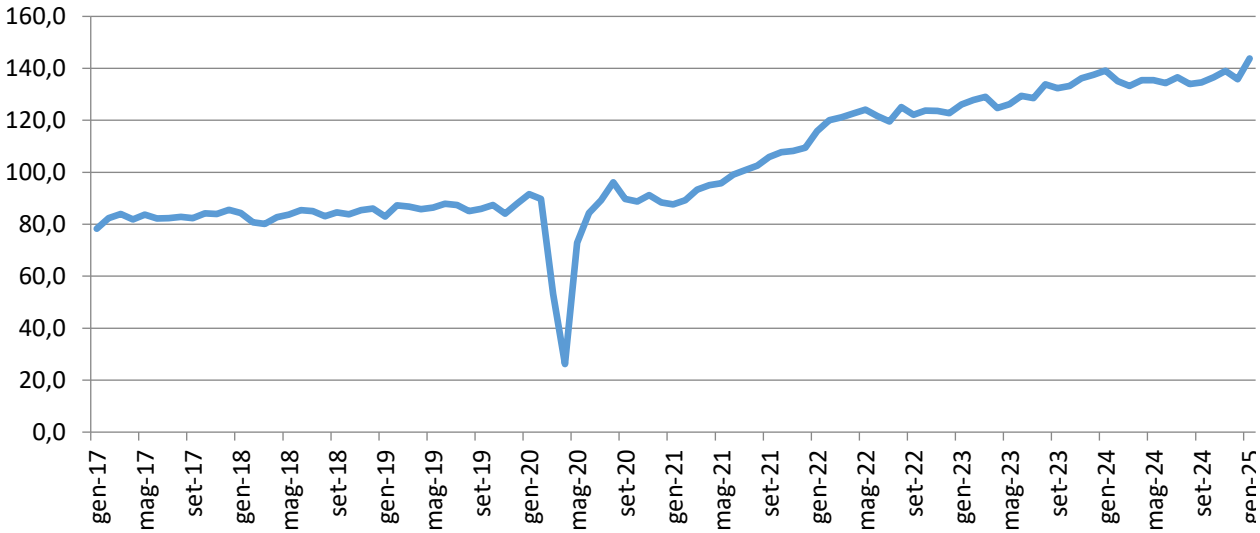
Figura 4. Investimenti nelle costruzioni residenziali



Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT. Dati 2025, 2026 stimati.

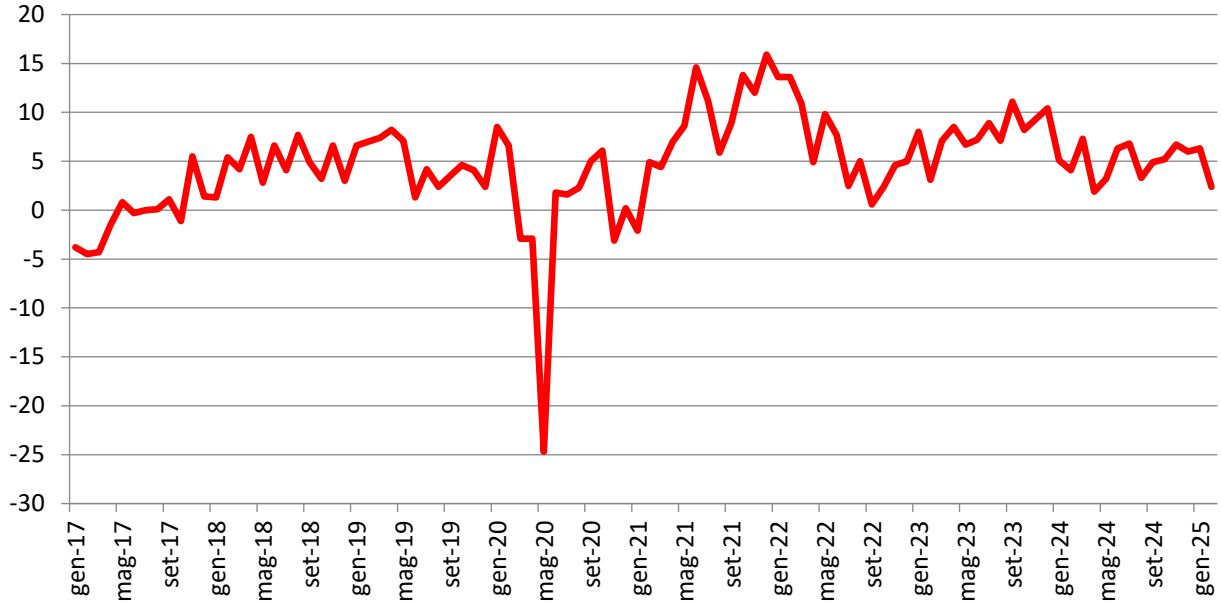
L'indice della produzione nelle costruzioni continua a mostrare una tendenza di lungo periodo positiva (Figura 5), nonostante nei primi mesi del 2025 si registri un calo degli ordinativi (Figura 6). L'indice dei prezzi nel mercato B2B, dopo l'impennata del biennio 2021-2022 dovuta all'aumento del costo delle materie prime, si è progressivamente riallineato ai livelli pre-2020, mantenendo una dinamica di crescita lineare nel corso del 2024 e dei primi mesi del 2025(Figura 7).

Figura 5. Andamento dell'indice ISTAT delle costruzioni (dati destagionalizzati, base 2015=100)



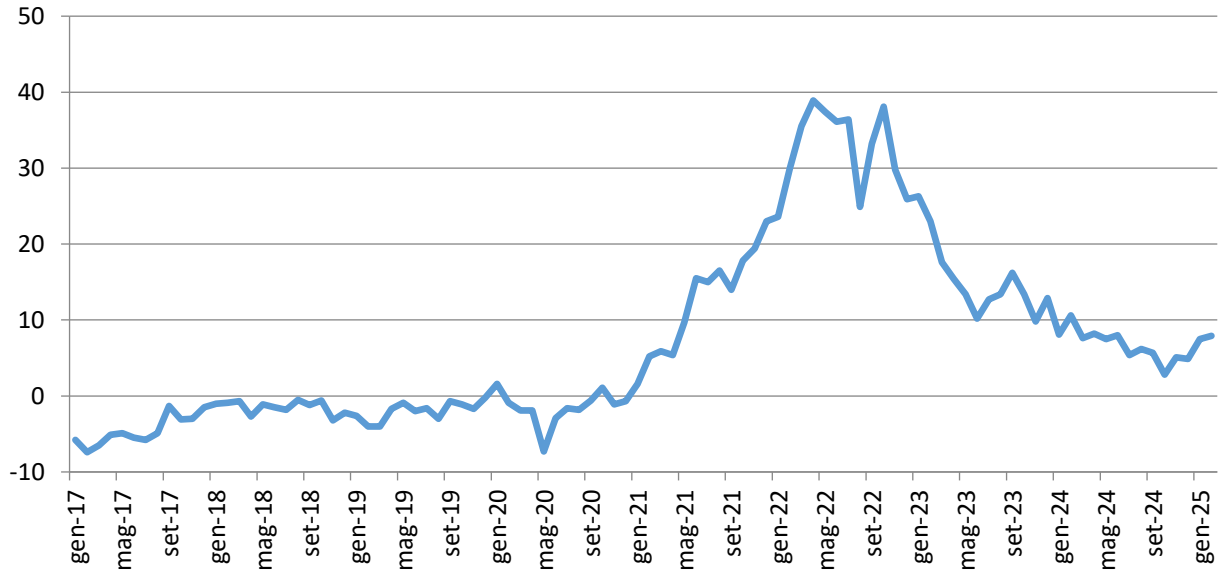
Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT.

Figura 6. Tendenza degli ordini nel settore delle costruzioni



Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT.

Figura 7. Tendenza dei prezzi nel settore delle costruzioni

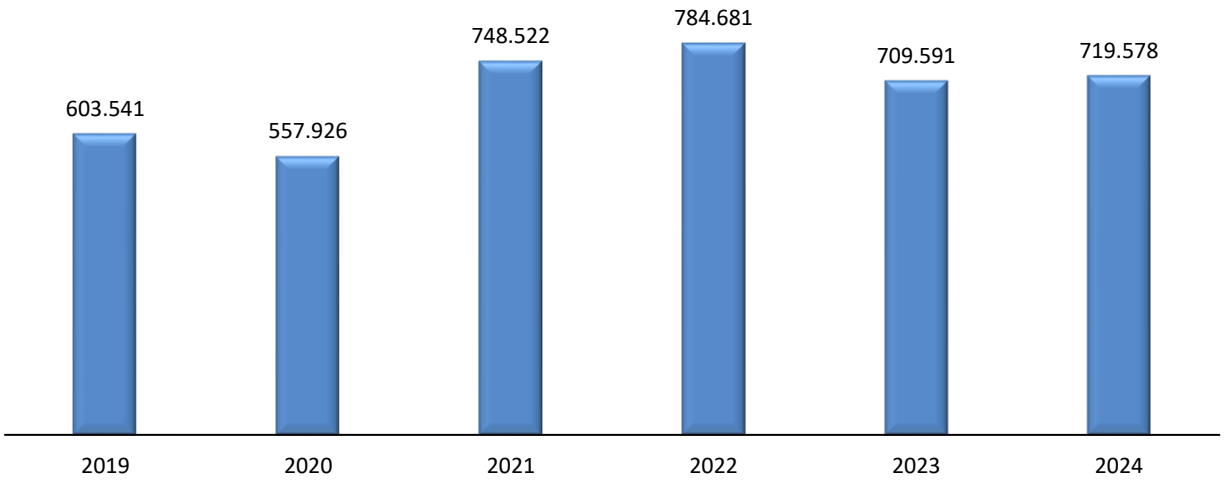


Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT.

Il rapporto trimestrale sulle compravendite immobiliari fornito dall'Agenzia delle Entrate rappresenta una base dati solida, che consente di ottenere un quadro sull'andamento degli investimenti nel breve periodo e offre indicazioni utili per stimare il trend del mercato delle ristrutturazioni. Il segmento residenziale, dopo una lieve flessione nel 2023, registra un aumento di circa l'1,4%, mantenendosi al di sopra della media

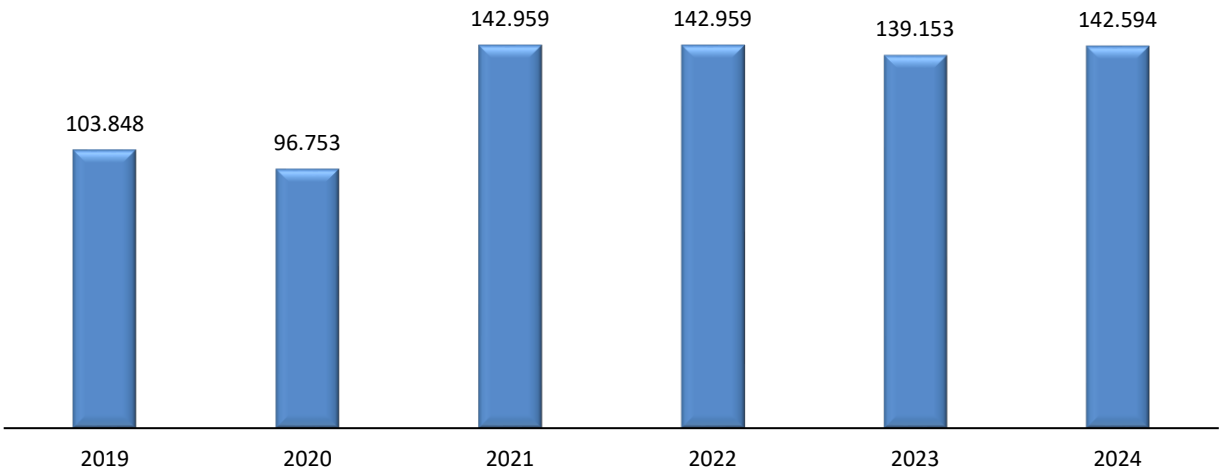
rispetto al periodo considerato. Un trend analogo ha interessato il segmento non residenziale, che nel 2024 sperimenta una crescita del 2,15%.

Figura 8. Numero di compravendite di immobili nel segmento residenziale (NTN)



Elaborazioni UNICMI su dati Agenzia dell'Entrate.

Figura 9. Andamento delle compravendite di immobili nel segmento NON residenziale (NTN)

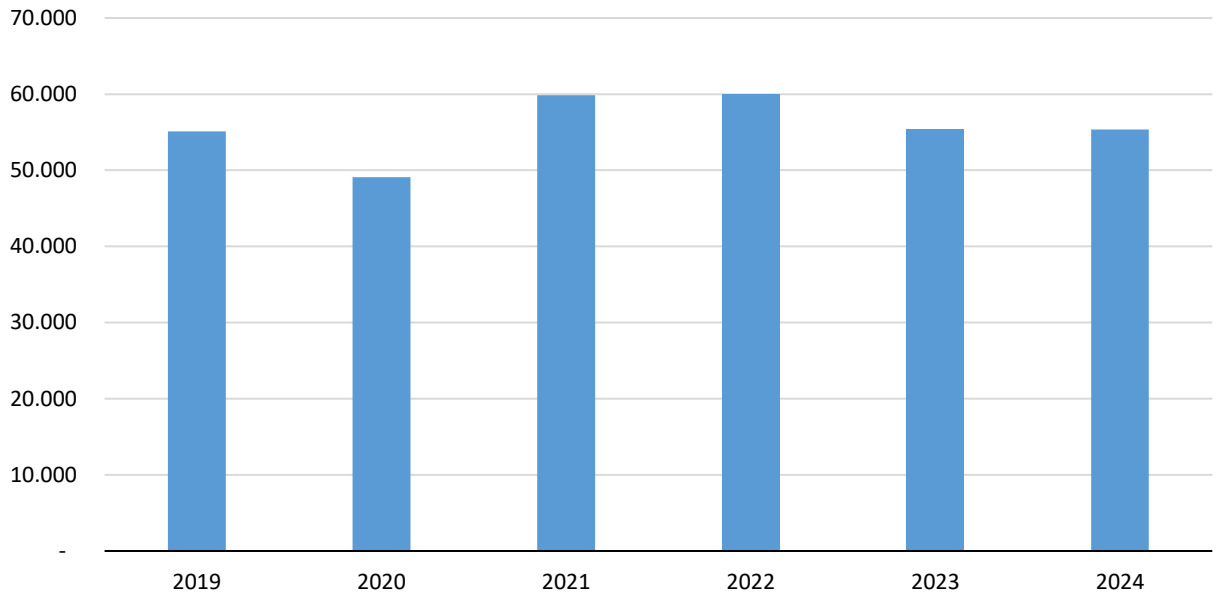


Elaborazioni UNICMI su dati Agenzi dell'Entrate.

L'analisi dei permessi a costruire rappresenta un indicatore significativo per valutare la tendenza di medio periodo degli investimenti nelle costruzioni relativamente al solo mercato del nuovo. L'andamento dei permessi per nuove abitazioni evidenzia, nel 2024, una lieve ripresa rispetto al 2023, con valori allineati alla

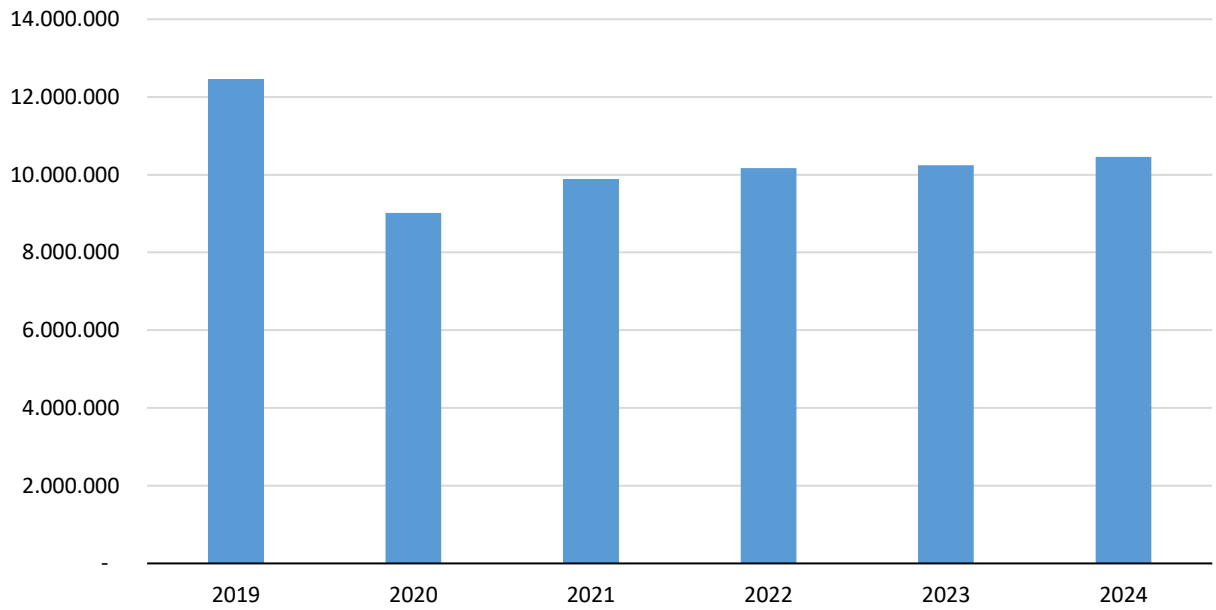
media degli ultimi cinque anni. Nel segmento non residenziale si confermano i dati degli ultimi due anni, a riprova del progressivo consolidamento del trend di ripresa e di una maggiore stabilità.

Figura 10. Andamento dei permessi a costruire. Numero di abitazioni in nuovi fabbricati residenziali (migliaia di unità)



Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT. Dati 2024 stimati su tre trimestri.

Figura 11. Andamento dei permessi a costruire. Mq di fabbricati non residenziali (metri quadri)

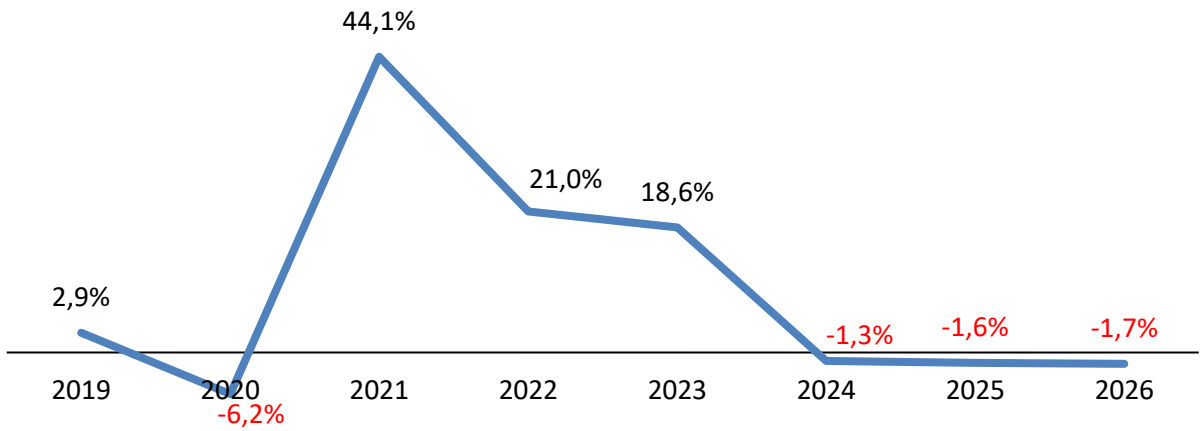


Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT. Dati 2024 stimati su tre trimestri.

2. La domanda di serramenti nel mercato italiano

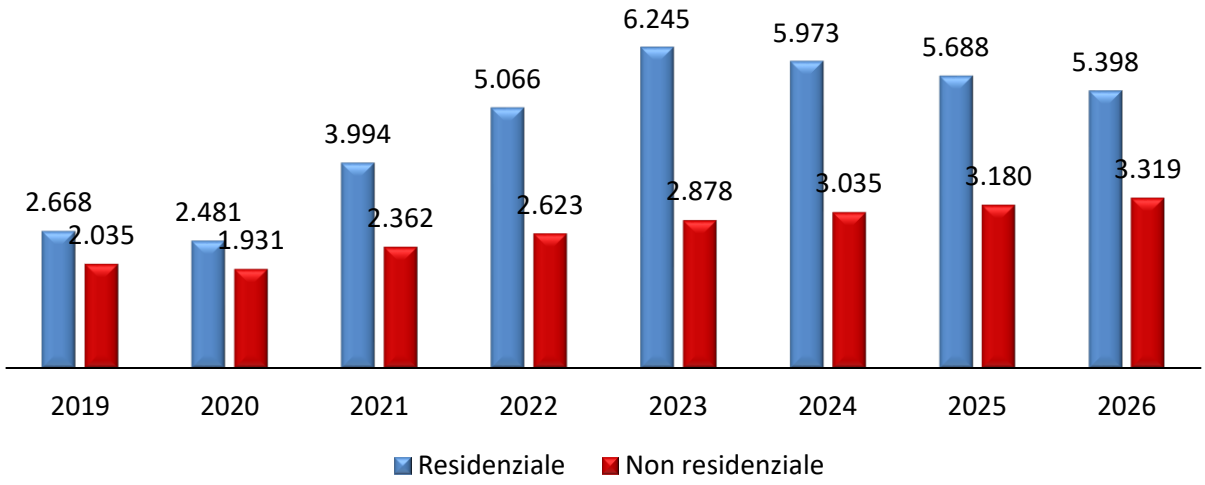
Il 2024 si chiude con un leggero calo della domanda nel settore dei serramenti e delle facciate continue, segnando un -1,3% rispetto all'anno precedente. Dopo la crescita sostenuta osservata fino al 2023, il mercato mostra segnali di rallentamento, anche a causa della riduzione degli incentivi. La domanda di serramenti nel settore residenziale ha superato e consolidato i 5 miliardi di Euro, mentre la domanda di serramenti e facciate nel non residenziale ha toccato quota 3 miliardi di Euro (Figura 13). Le previsioni per il biennio successivo confermano tendenza negativa, con un'ulteriore contrazione stimata pari a -1,6% nel 2025 e -1,7% nel 2026.

Figura 12. Tasso di crescita dei ricavi nel settore dei serramenti e delle facciate continue



Elaborazioni UNICMI. Dati 2025, 2026 stimati.

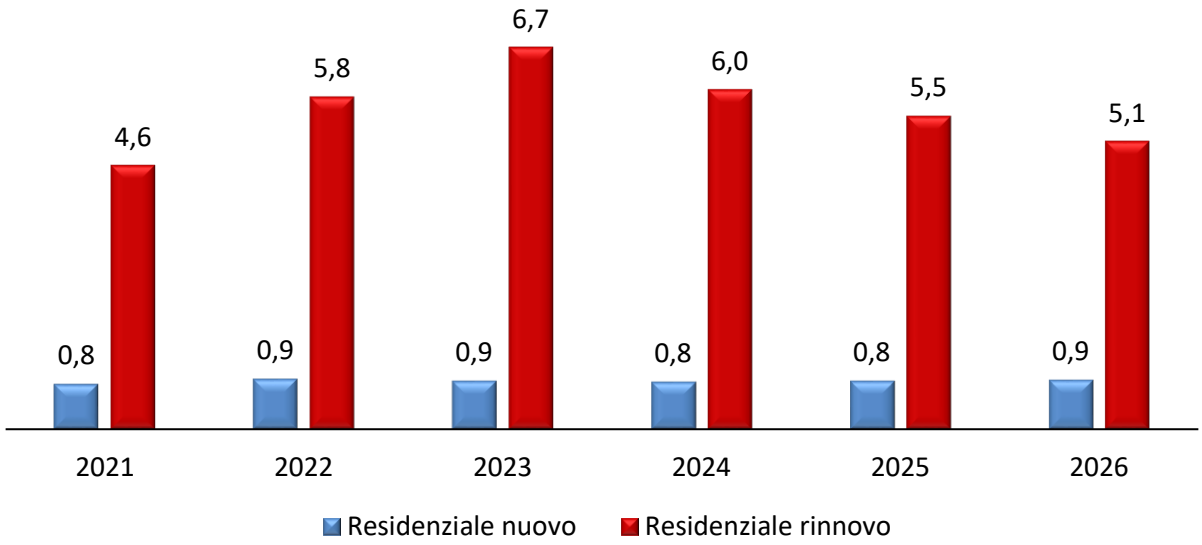
Figura 13. Domanda di serramenti e facciate continue (milioni di Euro)



Elaborazioni UNICMI. Dati 2025, 2026 stimati.

Nel segmento residenziale la maggior parte della domanda di serramenti è generata dal mercato del rinnovo, che ha assorbito, nel 2024, 6 milioni di finestre, contro 0,8 milioni nel segmento del nuovo. Per il prossimo biennio si prevede una graduale riduzione delle unità vendute nel segmento del rinnovo e una sostanziale tenuta del segmento del nuovo.

Figura 14. Finestre vendute residenziale nuovo vs rinnovo (milioni di unità)



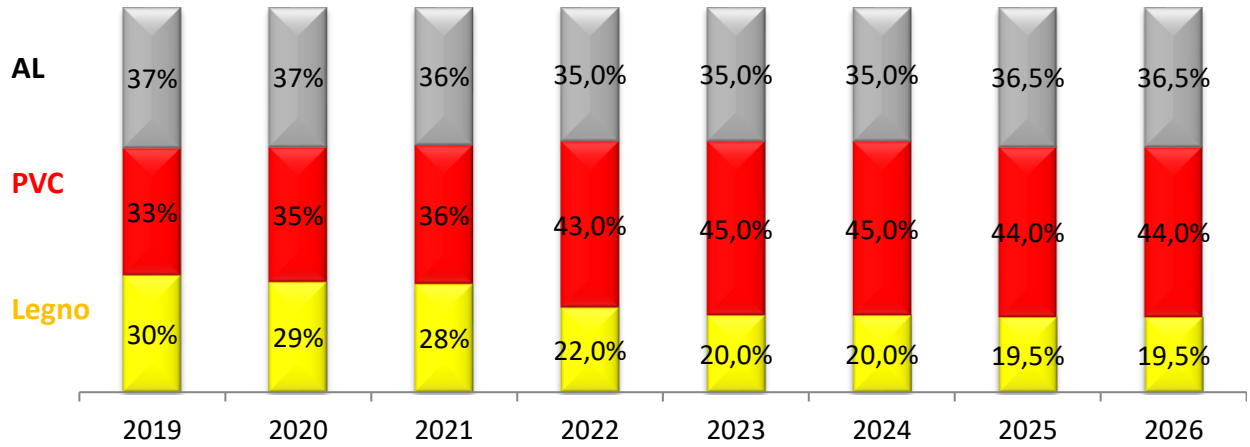
Elaborazioni UNICMI. Dati 2025, 2026 stimati.

L'evoluzione delle quote di mercato (in valore) dei tre principali materiali utilizzati per produrre serramenti (alluminio, legno e PVC), sia nel segmento residenziale sia in quello non residenziale (escludendo dal calcolo le facciate continue), mostra nel 2024 una sostanziale stabilità. Il PVC si conferma leader con una quota del 45%, in lieve aumento rispetto al 2022, mentre l'alluminio mantiene una quota stabile al 35%. Il legno si attesta al 20%, consolidando la tendenza alla contrazione registrata negli anni precedenti (Figura 15).

La quota dei serramenti in legno è destinata a consolidarsi attorno al 20% del mercato. Nel biennio 2025-2026 si osserva una leggera flessione del PVC (44%), a fronte di un incremento dell'alluminio, che raggiunge il 36,5% del mercato per via della buona penetrazione di prodotti premium sia nelle costruzioni residenziali sia nel non residenziale. La quota del legno continua a ridursi, stabilizzandosi intorno al 19,5%.

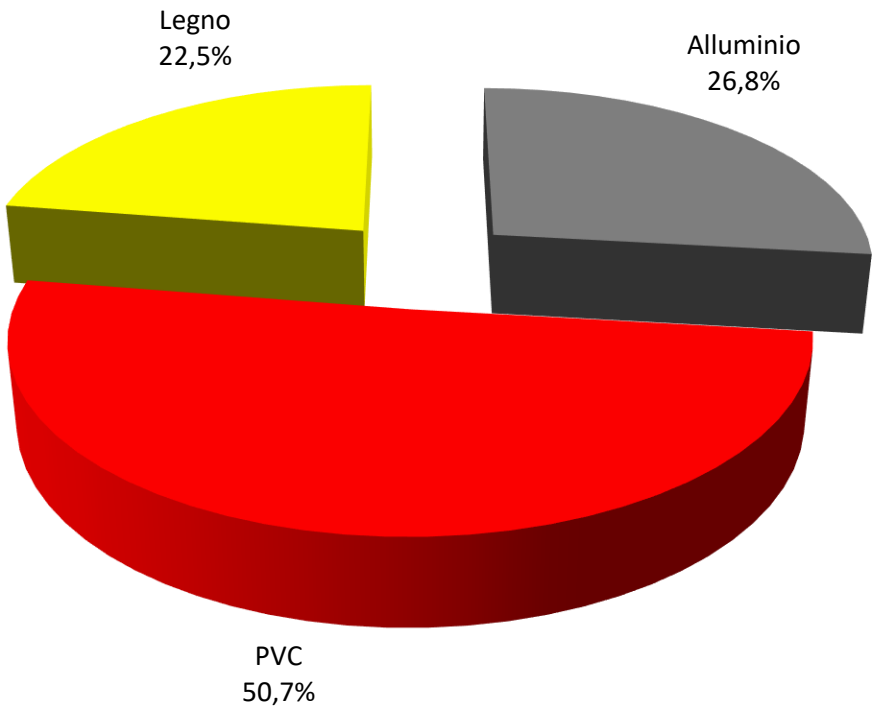
L'analisi delle quote di mercato in volumi conferma la leadership dei serramenti in PVC, che detengono una quota del 50,7% in termini di unità finestre vendute nel 2024. Seguono i serramenti in alluminio con una quota del 26,8% e quelli in legno con circa il 22,5% delle unità vendute (Figura 16).

Figura 15. Evoluzione delle quote di mercato in valore nel mercato dei serramenti (residenziale e non residenziale) in Italia



Elaborazioni UNICMI su dati di bilancio.

Figura 16. Evoluzione delle quote di mercato in volumi (unità finestra vendute) nel mercato dei serramenti (residenziale e non residenziale) in Italia (2024)

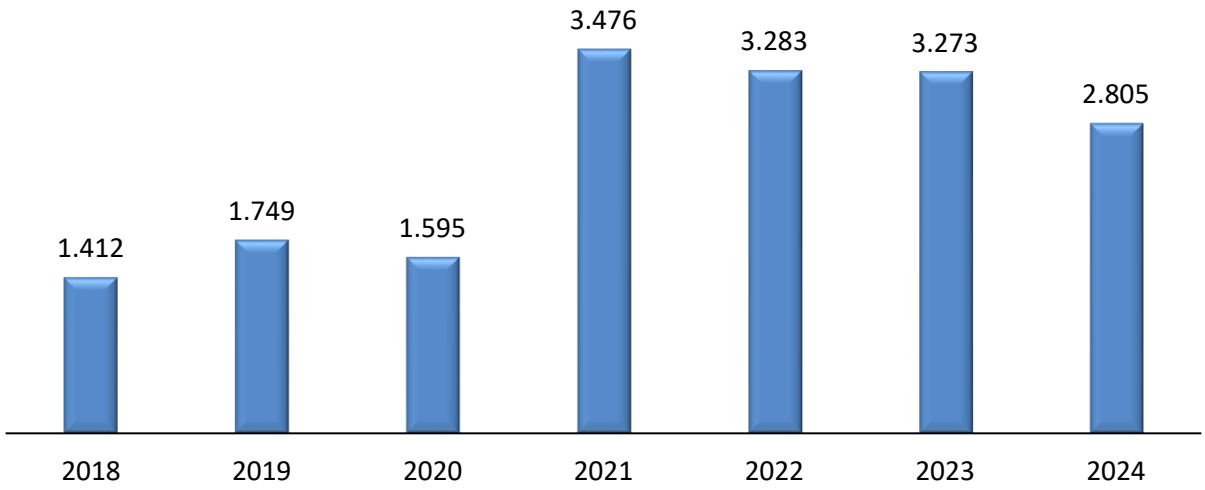


Elaborazioni UNICMI su dati di bilancio.

Nel 2024 gli incentivi fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici hanno continuato a sostenere la domanda di serramenti, seppure in misura minore rispetto gli anni precedenti. In totale nel

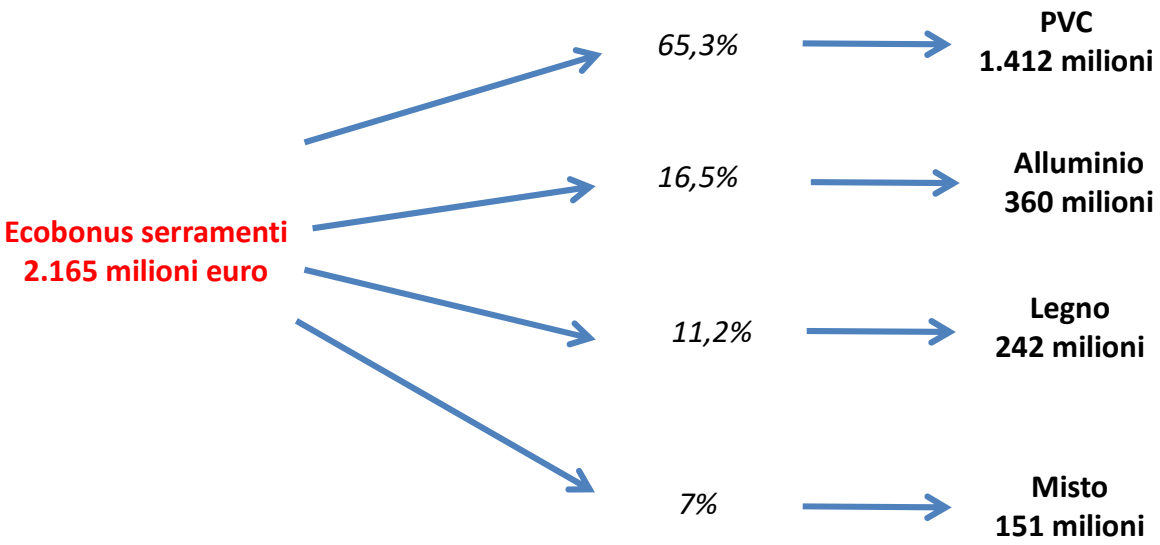
2024 gli incentivi fiscali hanno generando un fatturato di 2.805 milioni di euro (Figura 17). UNICMI stima che gli incentivi fiscali per la sostituzione degli infissi hanno generato nel 2024 una domanda di serramenti di oltre 2,8 miliardi di euro così composto: circa 2,16 miliardi di euro provengono dall'Ecobonus (dati ENEA) a cui vanno sommati, secondo le stime UNICMI, circa 639 milioni di euro provenienti dal bonus casa. L'Ecobonus, secondo i dati ENEA, supporta soprattutto la domanda di serramenti in PVC, infatti dei 2,16 miliardi di euro investiti, 1,4, pari al 65% del totale, sono andati al PVC.

Figura 17. Domanda di serramenti generata dagli incentivi fiscali (milioni di Euro)



Elaborazioni UNICMI su dati ENEA. I dati includono: ecobonus serramenti, ecobonus sistemi oscuranti e (dal 2018 al 2024) stima del bonus casa.

Figura 18. Incentivi fiscali relativi all'ecobonus serramenti 2024 a seconda del materiale utilizzato.



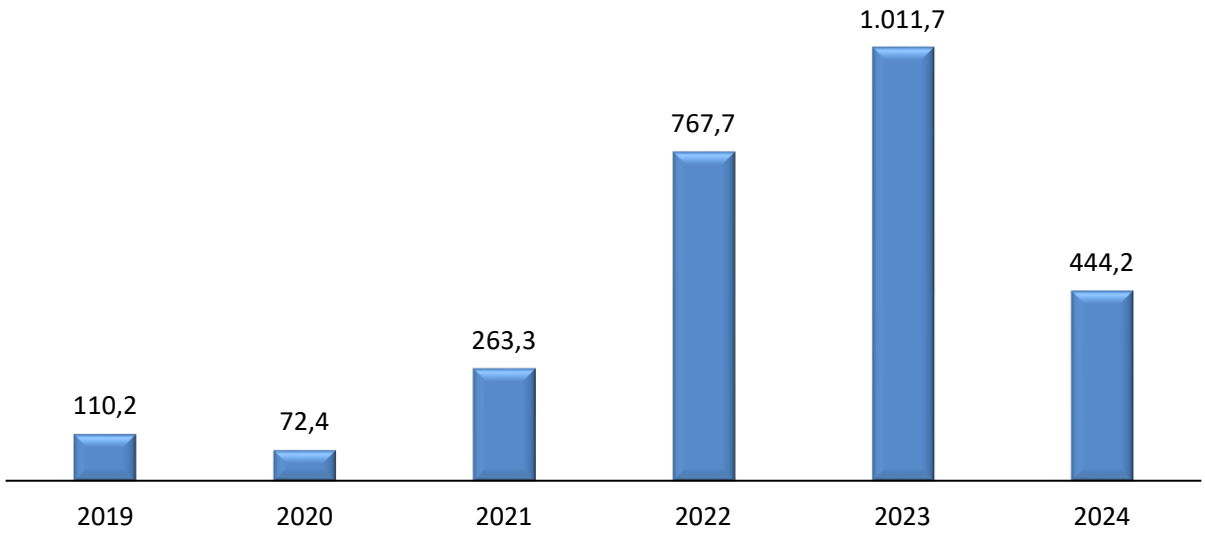
Elaborazioni UNICMI su dati ENEA.

Le importazioni di serramenti in PVC caratterizzate da tassi record nel 2022 e nel 2023 hanno fatto registrare un calo nel 2024 (Figura 19), tuttavia si tratta di dati provvisori, soggetti ad aggiornamenti, anche sostanziali, da parte di ISTAT.

Le importazioni sono calcolate sui prezzi all'ingresso nel mercato quindi, il valore va moltiplicato di circa 2,5 per avere un riscontro dell'effettiva incidenza che le importazioni hanno sul valore totale (installato) del mercato italiano. Si può stimare l'impatto a valore di mercato (prezzo finale al pubblico dei serramenti installati) in circa oltre 2,5 miliardi di milioni di Euro nel 2023 (ultimo dato definito fornito da ISTAT sulle importazioni), pari a circa 45% del valore totale del mercato dei serramenti nel comparto residenziale (5,5 miliardi di euro nel 2023 (Figura 20).

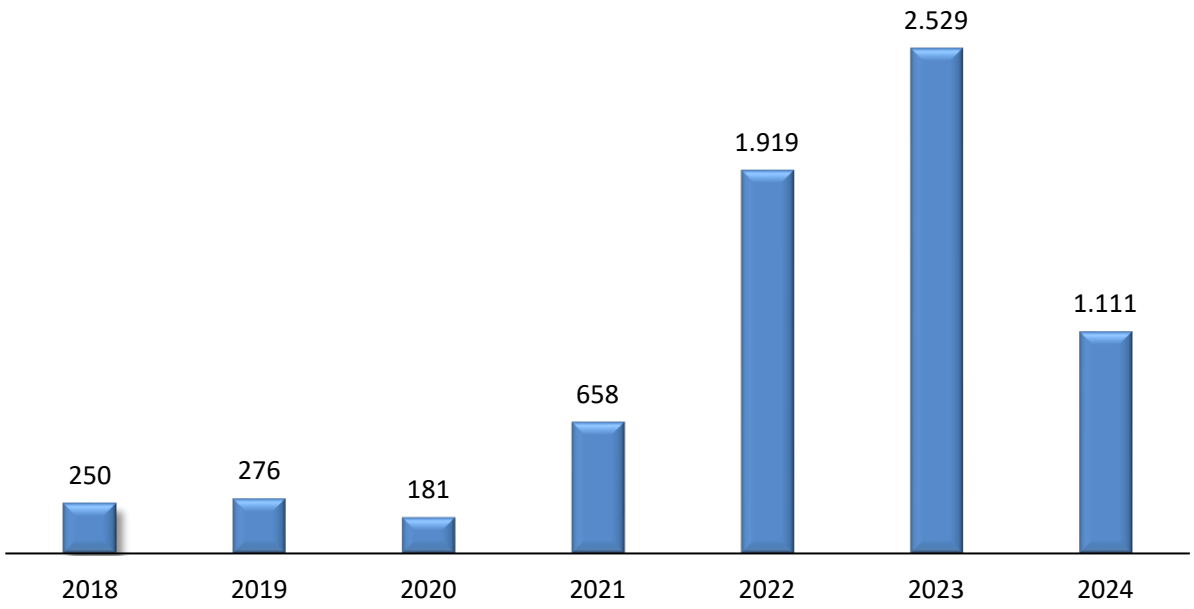
I principali paesi da cui provengono le importazioni sono: Polonia, Austria e Germania (Figura 21). La Polonia ha registrato la crescita di lungo periodo più significativa, con un CAGR 2017-2024 del 36,88%.

Figura 19. Importazioni di Serramenti in PVC (milioni di Euro)



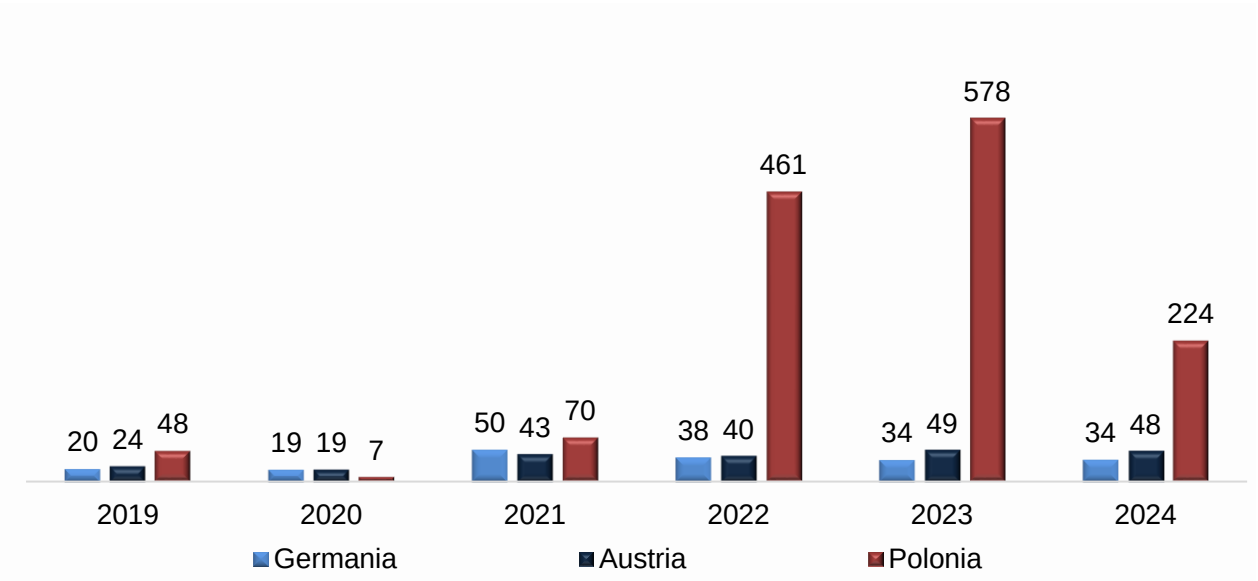
Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT. Dati 2024 provvisori.

Figura 20. Stima del valore di mercato (serramento posato) dei serramenti in PVC



Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT. Dati 2024 provvisori.

Figura 21. Principali paesi da cui si importano serramenti in PVC (importazioni in milioni di Euro)



Media dei tassi di crescita delle importazioni di serramenti in PVC (CAGR 2017 - 2024)		
Germania	Austria	Polonia
5,93%	12,59%	36,88%

Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT. Dati 2024 provvisori.

3. Il mercato dei serramenti metallici e delle facciate continue

Nel 2024 il mercato italiano dei serramenti metallici (finestre installate) si attestai a 2.845 milioni di euro, in lieve flessione rispetto al picco del 2023 (-1,9%). Nel 2025 si confermeranno gli stessi livelli del 2024 (2.900 milioni), mentre per il 2026 è prevista una lieve contrazione a 2.830 milioni di euro (Figura 22). L'alluminio continua a rafforzare la propria posizione competitiva, sostenuto dalla maggiore incidenza nel segmento delle nuove costruzioni e dalla crescente diffusione nei progetti ad alte prestazioni dove il mercato richiede serramenti premium.

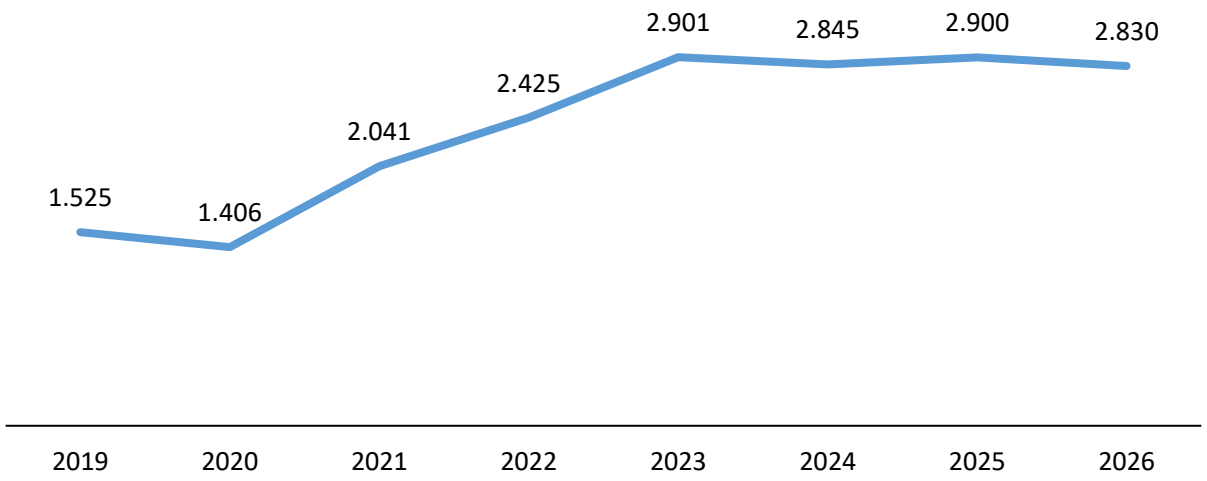
Anche il mercato delle facciate continue conferma il trend positivo: dopo aver raggiunto gli 880 milioni di euro nel 2024, si prevede un ulteriore incremento a 922 milioni nel 2025 e 963 milioni nel 2026 (Figura 23). La crescita è trainata dalle nuove costruzioni nel terziario avanzato, che richiedono soluzioni architettoniche e tecnologiche sempre più complesse.

Per quanto riguarda la ripartizione delle vendite per tipologia di prodotto, le finestre in alluminio-acciaio costituiscono la quota più rilevante con il 35% del totale, seguite dalle finestre in PVC (15,4%) e dalle facciate (12,2%). Le facciate ventilate e le persiane rappresentano rispettivamente il 7,1% e l'11,6% del mercato (Figura 24).

In riferimento ai segmenti di mercato serviti dalle aziende del settore serramenti metallici e facciate, nel 2024 il comparto residenziale rimane centrale, rappresentando complessivamente il 55,3% delle vendite: il 38,6% è generato dal residenziale rimpiazzo e il 16,7% dal nuovo. Il rimpiazzo, considerando anche i comparti terziario e commerciale, rappresenta circa il 52% delle vendite totali (Figura 25).

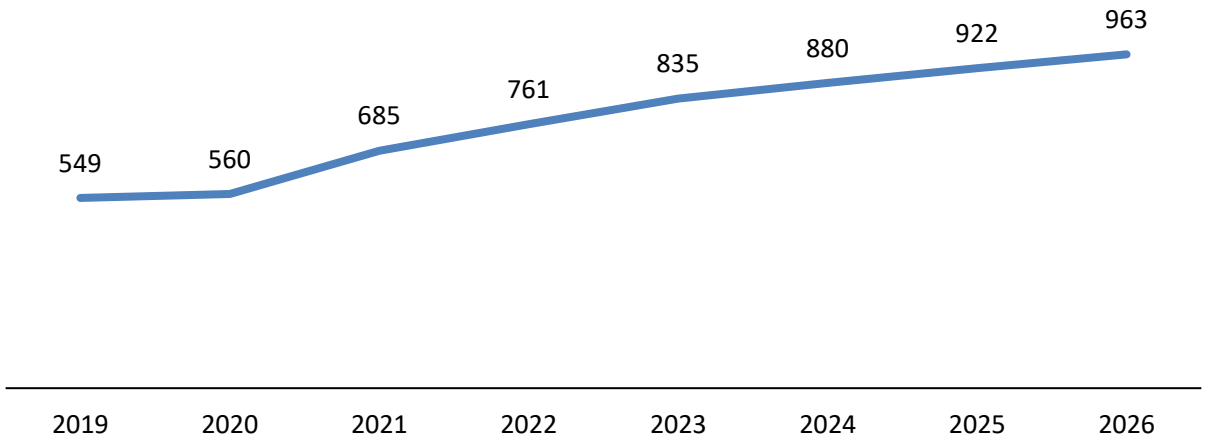
Dall'analisi dei clienti serviti si evidenzia come i principali acquirenti siano i privati (36,6%), seguiti dalla grande impresa (24,1%) e dai canali showroom (16,7%). Seguono la piccola impresa (14,8%) e la pubblica amministrazione (7,8%) (Figura 25).

Figura 22. Valore del mercato dei serramenti metallici in Italia (milioni Euro)



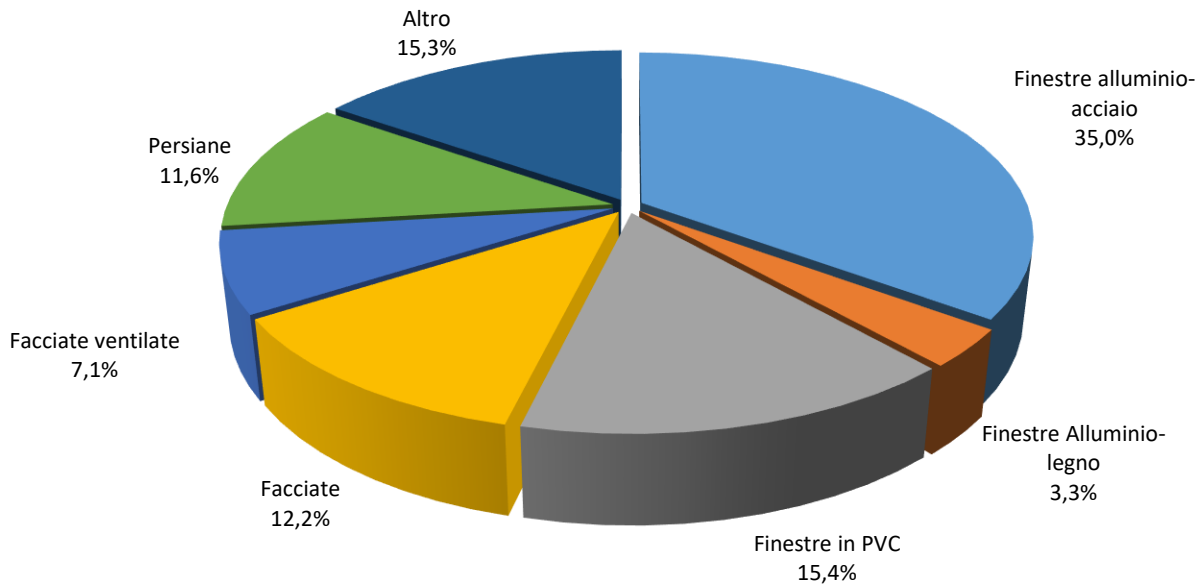
Elaborazioni UNICMI. Dati 2025, 2026 stimati.

Figura 23. Valore del mercato delle facciate continue in Italia (milioni di Euro)



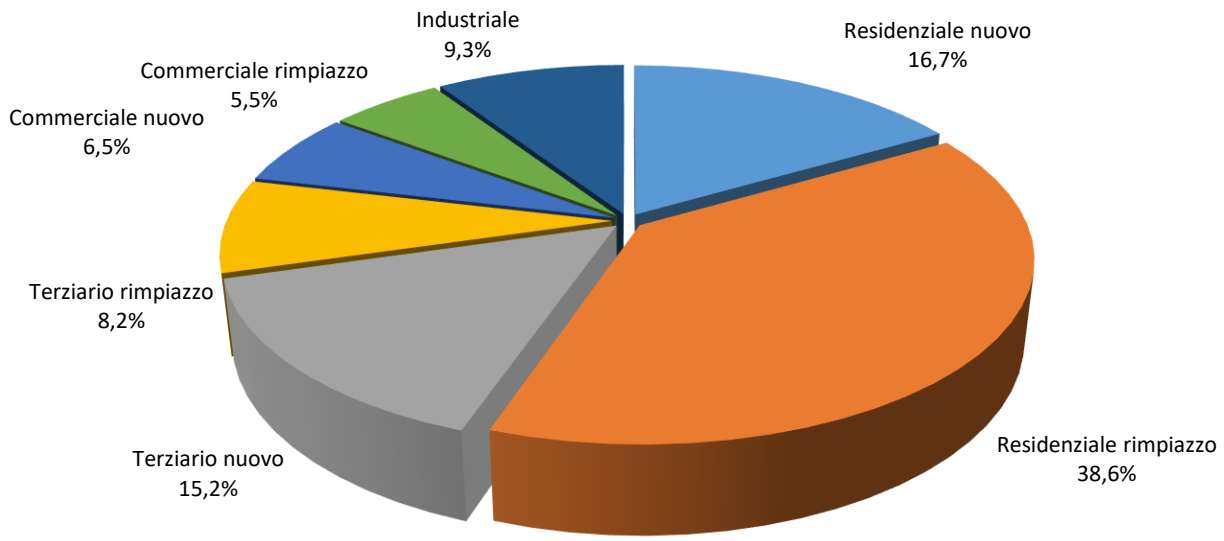
Elaborazioni UNICMI. Dati 2025, 2026 stimati.

Figura 24. Ripartizione delle vendite dei produttori di serramenti metallici e facciate continue per tipologie di prodotti



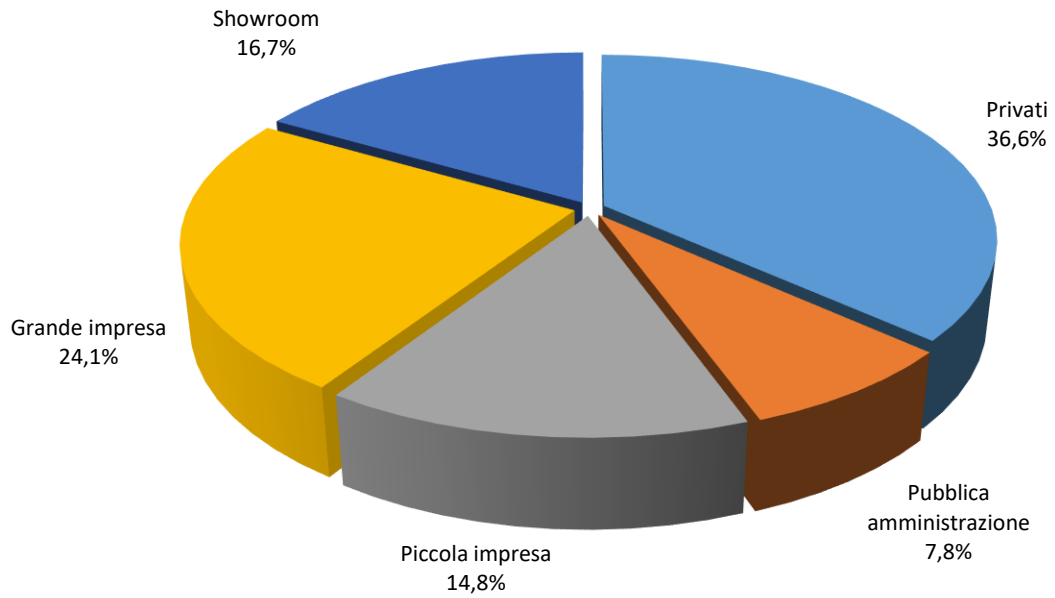
Elaborazioni UNICMI.

Figura 25. Ripartizione delle vendite dei produttori di serramenti metallici e facciate continue per segmenti di mercato



Elaborazioni UNICMI.

Figura 26. Ripartizione delle vendite dei produttori di serramenti metallici e facciate continue per tipologia di clienti



Elaborazioni UNICMI.

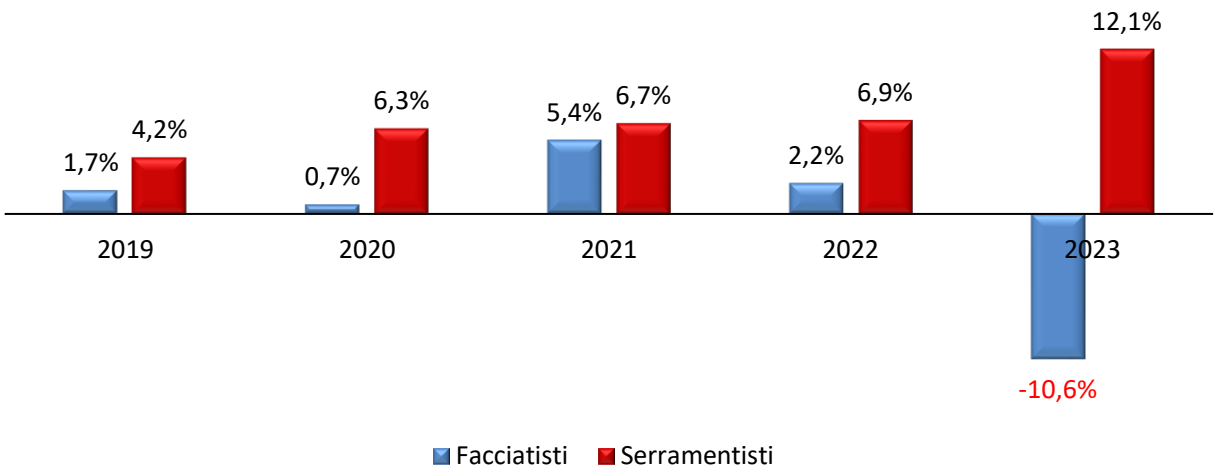
4. Le performance economiche dei costruttori di serramenti e facciate continue

Costruttori di serramenti metallici e facciate continue

Nel 2023 i costruttori di serramenti metallici hanno registrato un'ulteriore crescita della redditività, con un margine commerciale (ROS) pari al 12,1%, il valore più alto dell'intero periodo considerato. Il ROS dei costruttori di facciate, invece, ha subito un forte peggioramento delle performance, con un ROS negativo pari a -10,6% (Figura 27).

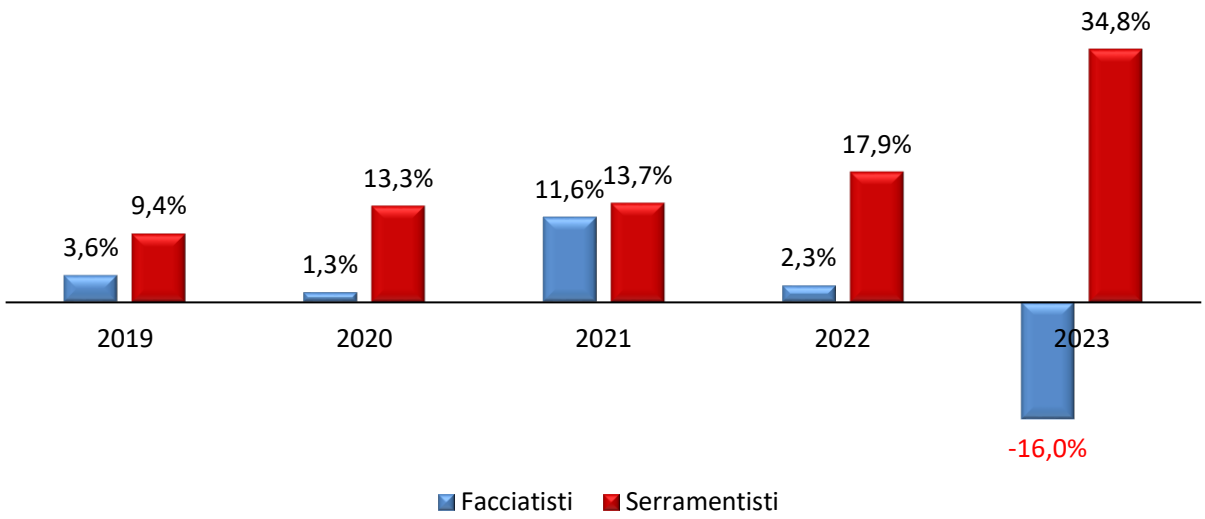
La redditività del capitale investito (ROIC) ha un andamento simile a quanto visto per il ROS. Il 2023 è stato un anno estremamente positivo per i costruttori di serramenti metallici. Per i costruttori di facciate si conferma il ROIC negativo con un valore pari a -16% nel 2023 (Figura 28). Tale risultato riflette una significativa perdita di marginalità, dovuta all'incremento dei costi operativi e alla bassa redditività di alcune commesse che hanno inciso in modo rilevante sui bilanci di alcuni operatori delle facciate continue.

Figura 27. Costruttori di serramenti metallici e facciate continue. Margine commerciale - ROS



Elaborazioni UNICMI su dati di bilancio.

Figura 28. Costruttori di serramenti metallici e facciate continue. Redditività del capitale investito - ROIC



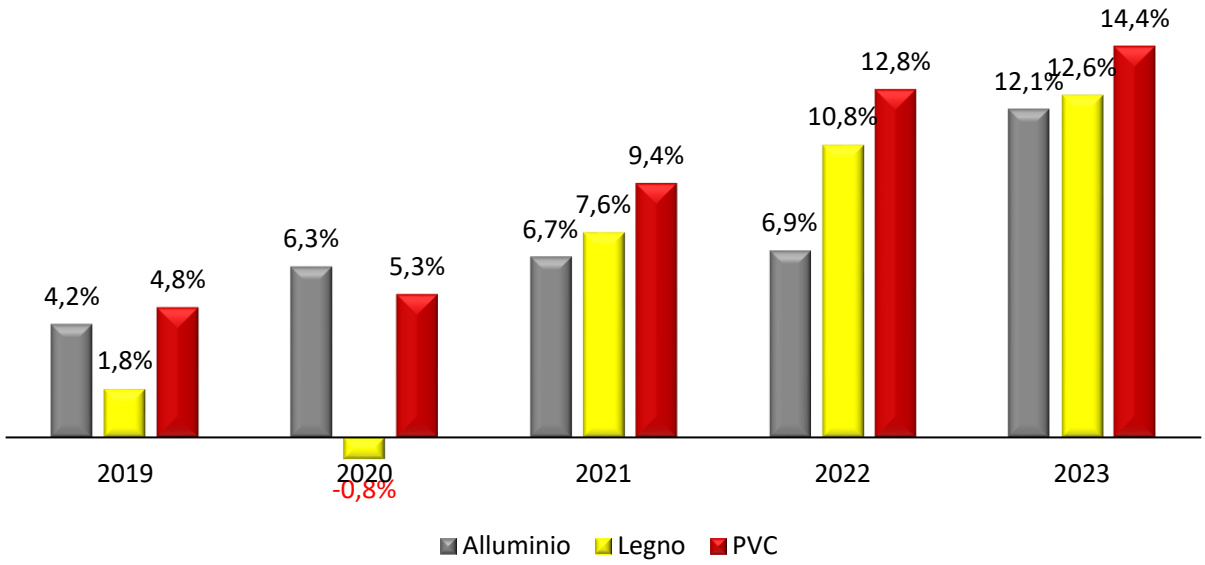
Elaborazioni UNICMI su dati di bilancio.

Confronto delle performance dei costruttori di serramenti in alluminio, legno e PVC.

Nel 2023 si conferma il trend di crescita di ROS per tutti i segmenti del settore serramenti. Il PVC raggiunge un nuovo picco, attestandosi al 14,4% e consolidando la propria posizione di leadership in termini di redditività. Il segmento del legno mantiene performance eccellenti, con un margine del 12,6%, in ulteriore crescita rispetto al 2022. Anche l'alluminio registra un miglioramento significativo, attestandosi al 12,1%, a conferma della crescente competitività del materiale anche sotto il profilo della marginalità (Figura 29).

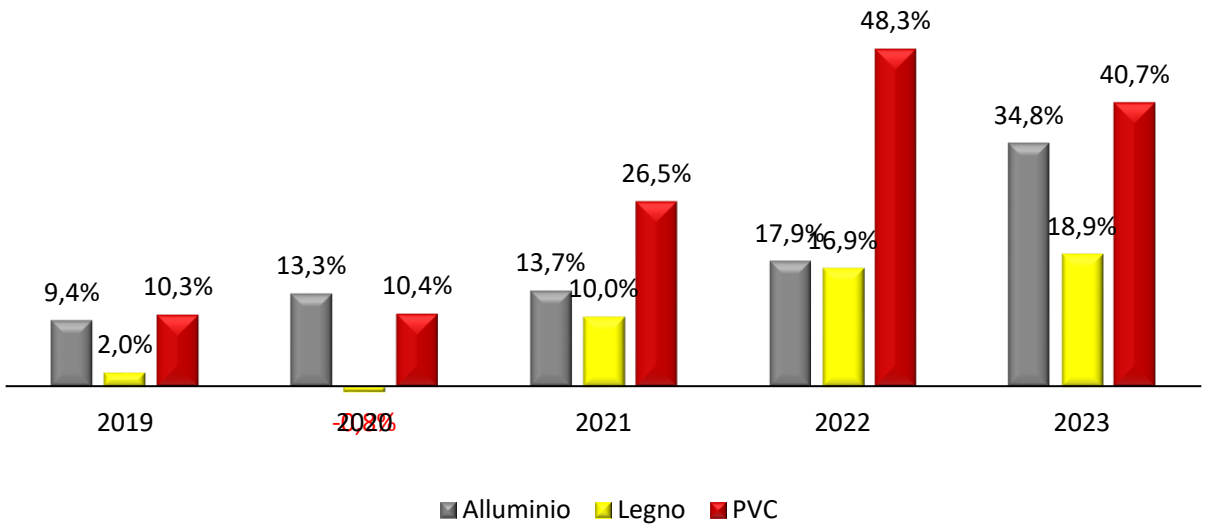
Nel 2023 si confermano le ottime performance in termini di redditività del capitale investito (ROIC) per tutti i segmenti analizzati. I produttori di serramenti in PVC mantengono livelli molto elevati, con un ROIC pari al 40,7%, grazie anche alla presenza di operatori commerciali con capitali investiti contenuti. I costruttori di serramenti in alluminio proseguono il trend positivo, raggiungendo un ROIC del 34,8%, consolidando la ripresa a doppia cifra già avviata nel 2022 (Figura 30). Anche il segmento del legno mostra un ulteriore miglioramento, con un ROIC pari al 18,9%, a conferma di una buona capacità di generare valore nonostante la dimensione più contenuta del comparto.

Figura 29. Costruttori di serramenti in alluminio, legno e PVC. Margine commerciale - ROS



Elaborazioni UNICMI su dati di bilancio.

Figura 30. Confronto tra i costruttori di serramenti in alluminio, legno e PVC. Redditività del capitale investito - ROIC



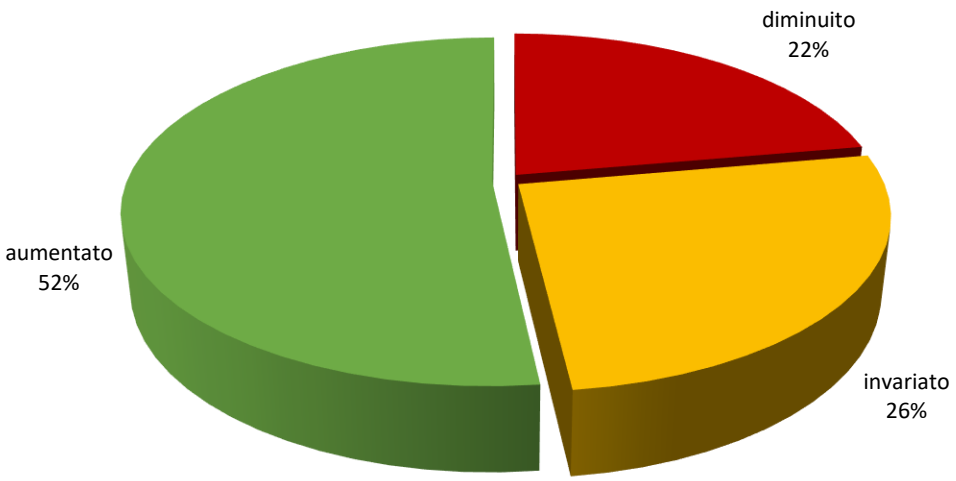
Elaborazioni UNICMI su dati di bilancio.

5. Conclusioni e prospettive

Le tendenze del portafoglio di commesse acquisite fanno propendere per una correzione del mercato nel il 2025. Un campione di aziende associate ad UNICMI, intervistate a fine 2024, evidenzia una discreta tenuta del portafoglio commesse, sia per i serramenti sia per le facciate continue, il quadro è migliore per i serramenti, per effetto dell'aumento delle commesse relative al non residenziale, che sta compensando la contrazione nel residenziale recupero dopo la rimodulazione degli incentivi fiscali (Figure 31 e 32). Anche i prezzi evidenziano una buona tenuta, va evidenziato una maggiore tenuta del comparto delle facciate, che fa ben sperare per una ripresa dei margini delle aziende italiane. (Figure 33 e 34).

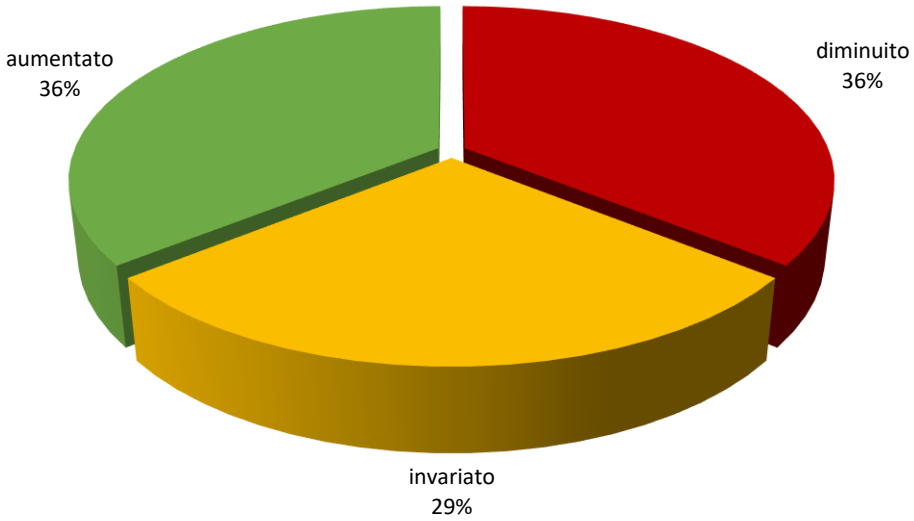
Il 2024 è stato un anno di transizione, caratterizzato dalla correzione del mercato residenziale e da una crescita promettente del mercato non residenziale. Le previsioni per il biennio 2025-26 evidenziano un ridimensionamento strutturale del mercato residenziale, per via delle modifiche sostanziali apportate ai bonus edilizi e un buon trend delle nuove costruzioni, soprattutto nel segmento residenziale premium. Gli elementi attualmente in nostro possesso evidenziano una buona tenuta dei prezzi, questo dovrebbe rendere più graduale il la correzione verso il basso del mercato. Nel segmento non residenziale la domanda beneficerà delle costruzioni pubbliche finanziate e degli investimenti da parte di privati, stimolati dalla discesa dei tassi d'interesse. UNICMI prevede una sostanziale crescita della domanda di serramenti nel segmento non residenziale, dove l'alluminio ha una significativa penetrazione e il consolidamento del mercato delle facciate continue.

Figura 31. Serramenti metallici. Evoluzione portafoglio commesse



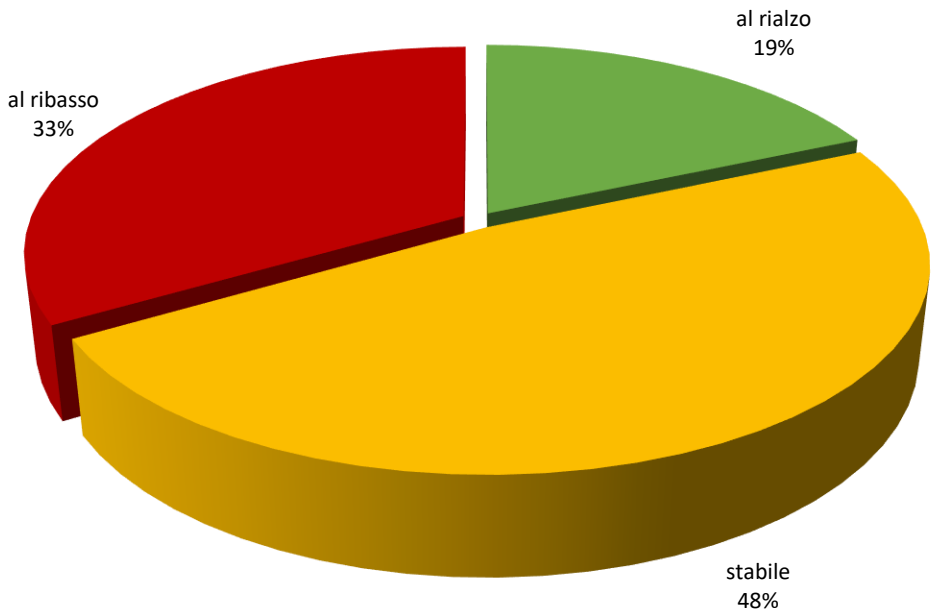
Elaborazioni UNICMI.

Figura 32. Facciate continue. Evoluzione portafoglio commesse



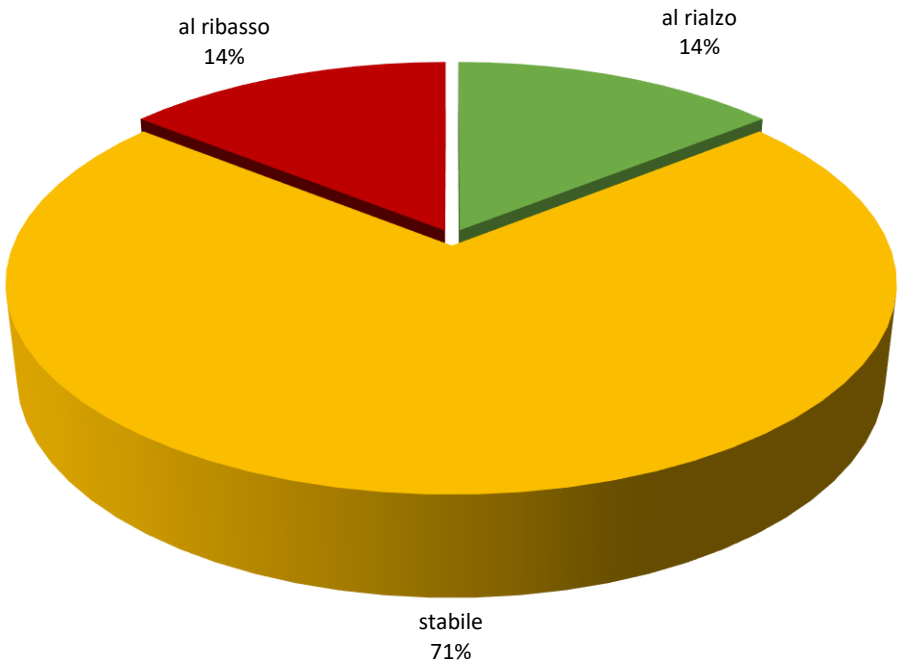
Elaborazioni UNICMI.

Figura 33. Serramenti metallici. Evoluzione prezzi



Elaborazioni UNICMI.

Figura 34. Costruttori di facciate. Evoluzione prezzi



Elaborazioni UNICMI.

Nota metodologica

L'analisi dei dati economici, nonché l'analisi delle quote di mercato dei diversi materiali, si basa su un campione di aziende produttrici di serramenti metallici e facciate continue, di aziende produttrici di serramenti in PVC e di produttori di serramenti in legno. Il campione rappresenta circa il 40% dell'offerta nel settore ed è stato parzialmente modificato nella sua composizione a partire dall'anno fiscale 2019. La fonte di bilanci è il database AIDA, i bilanci vengono acquisiti in formato Excel ed ottico.

Le caratteristiche dell'offerta delle aziende, i segmenti di mercato serviti, le prospettive di crescita vengono analizzati attraverso un questionario somministrato (annualmente) alle imprese costruttrici di serramenti e ai costruttori di facciate continue associati UNICMI.

I tassi di crescita del mercato dei serramenti e delle facciate sono stati stimati sulla base dell'andamento degli investimenti nelle costruzioni fornito da ISTAT. Prima del 2011 la stima degli investimenti nel settore delle costruzioni veniva effettuata sulla base dei dati Euroconstruct e ISTAT.

I dati relativi al numero di serramenti venduti e alle quote di mercato in volumi (numero di pezzi) sono stati calcolati dividendo le vendite (in Euro) per i rispettivi prezzi medi unitari dei serramenti (per tipo di materiale) rilevati da UNICMI. L'unità finestra utilizzata per rilevare prezzi e quantità è così definita: 1.300mm X 900mm, un'anta, battente, finitura bianca, meccanismo A/R, maniglia a martellina.

Le statistiche sul mercato delle costruzioni vengono aggiornate ad ogni nuova release di dati ISTAT, questo comporta delle modifiche che interessano anche i dati degli anni precedenti a quello di pubblicazione del presente report. In particolare nel presente report sono stati rivisti i dati 2021 e 2022, rispetto a quanto pubblicato in precedenza.

Aggiornamento dati ISTAT- investimenti nelle costruzioni, dati in milioni di euro, marzo 2025

NUOVI DATI 2025	2021	2022	2023	2024
TOTALE COSTRUZIONI	**169.747**	**202.142**	**239.261**	**241.965**
Abitazioni	90.370	114.442	140.728	134.770
Altre costruzioni	79.377	87.700	98.533	107.195

VECCHI DATI 2024	2021	2022	2023
TOTALE COSTRUZIONI	**166.734**	**200.560**	**209.246**
Abitazioni	93.683	115.244	119.744
Altre costruzioni	73.051	85.316	89.502
Differenza	*3.013*	*1.583*	*30.015*

Le previsioni presentate nel documento sono soggette a revisione trimestrale. Le previsioni relative all'anno in corso presentano un margine d'errore del +/- 10%, per quelle relative all'anno successivo il margine d'errore è del +/- 30%.

L'elaborazione dei dati del presente report è stata realizzata dal Dott. Francesco Maria Gentile con la supervisione scientifica del Prof. Carmine Garzia.

Il rapporto è stato chiuso il 28 marzo 2025 sulla base dei dati disponibili a marzo 2025.

© Ufficio Studi UNICMI
Tel. 023192061

economia@unicmi.it
www.unicmi.it
www.windowmarket.it

Unione Nazionale
delle Industrie
delle Costruzioni
Metalliche dell'Involucro
e dei serramenti

National Union of
Metal Construction and
Building Envelope Industries

20132 Milano
Via S. G. B. de La Salle, 4/4A
Tel. +39 02 3192061
Fax +39 02 31920632
c.f. 80094510155

unicmi@unicmi.it
unicmi.it