

Crisi dell'edilizia, solo le ristrutturazioni tirano

16 Gennaio 2012

[Corriere Economia - 16/01/2012 - di Paolo Gasperini]

Nel residenziale, grazie agli sconti del 36% e 55%, il fatturato delle manutenzioni supera quello delle nuove realizzazioni

Edilizia. Un settore in ristrutturazione

Calo del 5,4% nel 2011 per il business delle costruzioni, previsioni negative anche per il 2012. Non residenziale meglio dell'abitativo. Dalla proroga delle agevolazioni fiscali una boccata d'ossigeno

L'economia tira quando va bene l'industria delle costruzioni. è un luogo comune che affonda le sue radici nell'ultimo dopoguerra quando il manifatturiero era il volano del boom e costruire nuovi edifici serviva per dare una sede a nuove aziende e dare una casa agli operai che emigravano nel Triangolo del Nord.

Oggi non è più così, ma quel luogo comune ha ancora un fondo indubbio di verità e i numeri presentati dall'Ance, l'Associazione dei costruttori edili, non lasciano dubbi sul fatto che la crisi delle costruzioni proceda di pari passo con quella dell'economia in generale. La questione se poi si tratti di una causa o di un effetto non ha gran rilievo.

Le cifre

Il settore delle costruzioni oggi vale oltre 140 miliardi di euro, pari a circa il 9% del Pil senza tenere conto dell'indotto. Il giro d'affari si suddivide in parti pressochè uguali tra abitazioni e non residenziale. Nel 2011 il calo di fatturato complessivo è stimato nel 5,4%: le costruzioni di case nuove sono diminuite del 12,4% (2010), mentre il calo del non residenziale è stato più contenuto (-7,9%), dovuto soprattutto alle minori commesse dell'edilizia pubblica (-10,5%) mentre le edificazioni private hanno registrato una flessione del 6%.

Unico dato positivo è l'aumento delle attività di ristrutturazione, che fanno segnare un lieve incremento per il quarto anno consecutivo. Il business è trainato soprattutto dalle agevolazioni fiscali e da questo punto di vista è lecito essere abbastanza ottimisti anche per il prossimo futuro considerando che il decreto Salva Italia ha reso strutturale il bonus del 36% sulla manutenzione straordinaria, e prorogato di un anno il 55% sul risparmio energetico. Poi anche questi interventi saranno detraibili al 36%. Nel comparto residenziale, il valore delle manutenzioni oggi sopravanza di 10 miliardi di euro quelle delle costruzioni; quattro anni fa il rapporto era inverso.

Il trend

Negative le previsioni per il 2012, che dovrebbe vedere un ulteriore calo del 3,8%,

con una diminuzione più accentuata per le nuove costruzioni residenziali, stimate in discesa del 6% mentre il non residenziale privato dovrebbe scendere del 4%. Cumulando i dati da quando è cominciata la crisi immobiliare nel 2008, e tenendo conto delle previsioni al 2012, i numeri però diventano davvero imponenti: l'edilizia nel complesso a fine quinquennio registrerà una perdita del 24,1% in valore corrente. In termini reali (tenendo quindi conto dell'inflazione) significa un'erosione di un terzo del fatturato.

Sono numeri da tracollo quelli delle abitazioni nuove, con giro d'affari sceso del 40,4%; il non residenziale privato ha avuto un trend meno negativo, con una riduzione del 23,3%. Le commesse pubbliche fanno segnare -37,2%, mentre la manutenzione risulta in aumento del 6,3%. Sono cifre che hanno portato alla diminuzione del 19% delle imprese operanti nel settore (intendendo come tali quelle iscritte alle Casse edili) e che quindi stanno avendo una forte ricaduta sull'occupazione. Bisogna tenere presente che, sempre secondo stime Ance, ogni miliardo di fatturato comporta in media l'attività di 17 mila addetti.

Le cause

La diminuzione della domanda è certo la causa principale, ma non l'unica. Bisogna considerare anche la sovrabbondanza di offerta immessa sul mercato a metà dello scorso decennio e che ha creato uno stock difficile da smaltire. E poi le costruzioni soffrono la difficoltà di avere finanziamenti: il rapporto Ance evidenzia un calo del 25% per i mutui riguardanti l'edilizia abitativa e del 30,4% per quelli nel non residenziale.

E infine c'è il comportamento dell'amministrazione pubblica, che non solo ha ridotto drasticamente i bandi, ma ha anche allungato i tempi di pagamento dei lavori. Nel secondo semestre 2011, i tempi medi di saldo hanno raggiunto gli 8 mesi (1 mese e mezzo in più rispetto al primo semestre). Il ritardo medio, oltre i tre mesi che dovrebbero essere lo standard, è di 159 giorni, 45 in più rispetto a maggio 2011. Con punte che superano i due anni.