

FOCUS REGIONI

Mancano nuove operazioni di sviluppo mentre stanno per finire quelle avviate prima della crisi

Lombardia, immobiliare fermo

Rapporto Ance: investimenti a -7% - Le coop si salvano grazie all'affitto

È il 2010 a fare paura alle imprese edili lombarde: la crisi - secondo i dati forniti dall'Ance regionale alla vigilia della presentazione l'11 maggio della quarta edizione del rapporto sull'industria delle costruzioni - si è abbattuta sulle piccole e medie imprese del settore a partire dalla seconda metà del 2009 con una riduzione degli investimenti intorno al 7,3% rispetto al 2008.

«L'edilizia - spiega Luigi Colombo, presidente dell'Ance locale - ha risentito con un certo ritardo degli effetti della congiuntura e questo anno sarà decisivo per capire quanto dureranno».

Nel 2009 gli investimenti in Lombardia nel comparto delle costruzioni secondo l'Ance sono stati di poco superiori ai 24 miliardi. Il timore per il presidente Colombo è legato al momento in cui molte delle operazioni attualmente in corso e partite in una fase pre-crisi saranno concluse: «Se gli investimenti in nuovi interventi di sviluppo immobiliare rallentassero ulteriormente - ha aggiunto - si assisterebbe con la fine delle operazioni già in atto al vero crollo del settore». Potrebbe immettersi benzina nel sistema il piano

case lombardo reso operativo dalla legge 13/2009 lo scorso ottobre. Ma la partenza è stata rallentata, tanto che a marzo erano solo 42 i progetti registrati in Regione Lombardia (in difficoltà perché non sempre le amministrazioni comunicavano l'avanzamento del piano) di cui il 61% piccoli ampliamenti volumetrici. E si è assistito a situazioni in cui in capoluoghi come Brescia è stato autorizzato un solo intervento e a Bergamo 5. «Dopo la partenza timida - ha aggiunto Colombo - ci aspettiamo comunque che con l'autunno maturino le condizioni per l'avvio degli interventi».

A Milano la tenuta del mercato dell'edilizia residenziale ha riguardato solo il nuovo edificato. «Nel settore abitativo - commenta Claudio De Albertis, presidente Assimpredil Ance Milano - la domanda per il già costruito langue e fuori città il mercato è diventato ancora più difficile. I prezzi comunque al momento hanno visto solo una leggera flessione del 5-7% ma non hanno subito crolli». Si sta assistendo per il presidente De Albertis a un qualche risveglio del mercato ma in realtà c'è ancora molta incertezza.

LE COOP Lo scenario non cambia molto se si guarda anche al mondo delle cooperative. Le imprese associate alla Lega delle Cooperative in Lombardia sono 57 e tra il 2007 e il 2009 hanno realizzato 2.622 alloggi di cui 210 dedicati all'affitto: si tratta di un ciclo considerato positivo. Adesso è partita la programmazione 2009-2011, per questo arco di tempo sono stati pianificati 1.715 alloggi per la vendita con un calo di quasi il 29% rispetto al precedente triennio mentre la quota di case in affitto è quasi raddoppiata con 396 appartamenti. La riduzione della produzione di case destinate alla vendita e il concomitante incremento sostanziale di quelle dedicate all'affitto è per il presidente di Lega Coop nazionale e della Lombardia, Luciano Caffini, il segno del disaggio in cui anche le cooperative si stanno dibattendo. Nei progetti di sviluppo delle cooperative le case in affitto per i prezzi calmierati non hanno mai difficoltà.

Il problema per loro non è l'invenduto, che ha rappresentato fino a questo momento un fenomeno marginale: «Dobbiamo pensare a cosa progettare nel futuro - ha dichiarato

il presidente Caffini - prestando molta attenzione ai consumi energetici. Complessivamente il settore regge, certo c'è un'inversione del ciclo ma non stiamo dimezzando la produzione come altri operatori. Stiamo pensando di rallentare gli investimenti in quelle province dove esiste un invenduto generalizzato come Brescia, Bergamo, Mantova, Cremona o Varese.

Su Milano il mercato tiene anche grazie all'impulso dato dall'edilizia convenzionata». ■ **M.Car.**

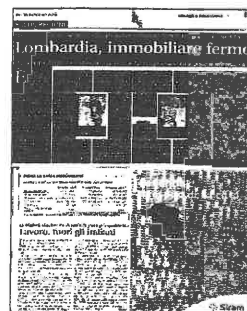
© RIPRODUZIONE RISERVATA



■ Luigi Colombo, presidente dell'Ance Lombardia



■ Luciano Caffini, presidente Lega Coop abitanti Lombardia



Ance. Servono case per 270mila famiglie

L'edilizia spera nell'housing sociale

MILANO

Massimiliano Carbonaro

Bandi pubblici in calo, Piano casa al rallenty, effetto Expo rimandato al 2011. Per il futuro i costruttori lombardi sperano nelle opere pubbliche di piccole dimensioni e nell'housing sociale.

Non è uno scenario confortante quello delineato nel "Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia" giunto alla quarta edizione ed elaborato da Ance, l'associazione dei costruttori, regionale. Si calcola che nel 2009 la riduzione degli investimenti nel settore sia stata del 7,3% rispetto all'anno precedente e si stima un ulteriore calo tra il 3,8 e il 3% per l'anno in corso.

La situazione è considerata allarmante dal presidente dell'associazione confindustriale lombarda, Luigi Colombo: «Questo 2010 sarà decisivo per capire quanto durerà la crisi». Nel 2009 gli investimenti nel comparto delle costruzioni secondo Ance sono stati di poco superiori ai 24 miliardi di euro. Le difficoltà si sono manifestate soprattutto nel secondo semestre dell'anno passato quanto il calo dell'occupazione è stato pari al 4,6% rispetto al 2008. Il primo elemento che ha influito è l'andamento dei bandi di gara per lavori pubblici (1.574) contrattosi per circa la metà rispetto al 2008, flessione che ha riguardato anche gli importi, in calo del 31,4 per cento.

Il problema principale è dato dai vincoli imposti dal patto di stabilità interno che penalizza gli investimenti delle amministrazioni in conto capitale. Il piano casa regionale diventato operativo lo scorso ottobre non riesce a decollare (a marzo secondo il registro regionale sono meno di 50 gli

interventi partiti) e Ance ritiene che gli effetti si potranno manifestare non prima del 2012: la funzione anticongiunturale del Piano casa 2 è mancata, si legge nel rapporto. Neppure l'Expo avrà nell'immediato effetti positivi: il grosso degli investimenti con oltre 7 miliardi di opere che devono essere messi in gara si concretizzerà solo a partire dal 2011-2012.

Maggiori aspettative sono riposte nel piano delle opere medio-piccole fatto partire dalla Regione lo scorso febbraio che dovrebbe innescare investimenti per circa 80 milioni di euro con la partenza di opere pubbliche immediatamente cantierabili di competenza dei piccoli comuni. Una speranza arriva dall'housing sociale che dovrebbe rappresentare un settore in rapida crescita: la domanda abitativa di edilizia pubblica calcolata riguarda 270mila nuclei familiari. Continua a frenare il settore la stretta creditizia operata dalle banche che non si arresta secondo l'indagine svolta dall'Ance presso i suoi associati. In difficoltà il comparto della produzione delle nuove abitazioni che nel 2009 ha fatto registrare investimenti per quasi 6 miliardi di euro (-17,6% rispetto al 2008). Rilevante il calo del numero delle compravendite nel residenziale, pari al 14 per cento.

E RIPRODUZIONE RISERVATA



Luigi Colombo
PRESIDENTE
ANCE LOMBARDIA

Sotto osservazione.

La situazione è da ritenersi allarmante. Il 2010 sarà fondamentale per capire quanto durerà la crisi in atto nel settore

In calo risorse e occupati

Edilizia in crisi «Opere per Expo da anticipare»

Investimenti in calo del 7,3% nel 2009. Un altro meno 3,8% previsto per il 2010. E l'occupazione che, sotto i colpi della crisi, dalla metà dell'anno scorso ha cominciato a perdere terreno. È un quadro difficile quello tracciato ieri da Ance Lombardia per il settore delle costruzioni. E le prospettive per il 2010 non sono incoraggianti. Nel 2009 il mattone ha dato lavoro in regione a 346 mila persone. Ma nell'ultimo trimestre l'occupazione ha registrato un meno 7%. In Lombardia negli ultimi dodici mesi gli investimenti in nuove costruzioni sono diminuiti del 18%, tornando in valori assoluti ai livelli dei primi anni 2000. Unica nota positiva: tengono le ristrutturazioni. Per Luigi Colombo, presidente di Ance Lombardia, sono tre i principali problemi del settore: «Il rallentamento dell'investimento in opere pubbliche, il patto di stabilità che in molti Comuni ha bloccato opere già approvate e, per finire, la stretta sul credito». Secondo i dati Ance, le risorse per nuove infrastrutture sono diminuite del 13,4% in termini reali nel 2009 e nel 2010 è prevista un'ulteriore contrazione del 7,8%. «Il piano del Cipe varato a metà dell'anno scorso prevede la spesa di 11,3 miliardi di euro di risorse pubbliche in infrastrutture. Il 59% dei finanziamenti è stato confermato ma solo 20 milioni sono stati mobilitati, per ora, nei fatti», fa il punto Antonio Gennari, direttore del centro studi Ance nazionale. L'Expo può sbloccare la situazione? «Per addolcire gli effetti della crisi le infrastrutture per il 2015 dovrebbero essere costruite subito — risponde Gennari —. Invece sui tempi si va per le lunghe».

Ri. Que.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

➤ Acquisti in periferia

Casa, gli stranieri non comprano più

■ La crisi economica si fa sentire in modo pesante anche per gli immigrati, e quindi contribuisce a frenare il flusso di immigrati verso Milano, o comunque gli «affari» che questi sono in grado di concludere una volta arrivati in città

Lo confermano i dati dell'Ance, l'Associazione nazionale dei costruttori edili. Nel 2009 gli acquisti di case da parte dei lavoratori immigrati nella Provincia di Milano sono calate di un quinto quasi, il 19 per cento, con un totale di 4.700 transazioni residenziali, pari all'8 per cento del totale.

Complessivamente, tra il 2006 e il 2009, il mercato ha visto una contrazione complessiva pari al 49,5 per cento. È quanto emerge dall'ultimo «Osservatorio nazionale immigrati e casa» realizzato da Scenari Immobiliari a dicembre 2009, i cui dati sono contenuti nel Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia elaborato dal Centro studi Ance a da Ance Lombardia, e presentato ieri mattina a Milano. Secondo la ricerca, il 72 per cento degli scambi con immigrati si è localizzato nell'hinterland. Tra i Comuni più ri-

chiesti, Corsico, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Legnano, Gessate Cassano d'Adda. Tra i principali acquirenti, cittadini dell'Est (43,5 per cento) e nordafricani (22 per cento).

A Milano città, l'84 per cento delle transazioni è avvenuta in periferia, a Nord, tra Maciachini, Comasina e viale Monza, a Sud e ad Est, nei dintorni di viale Corsica. In testa alla classifica degli acquirenti, nordafricani (28 per cento degli acquisti), sudamericani (20 per cento) e cinesi e filippini (13 per cento).

Sos dell'Ance

I costruttori: «Pgt ed Expo occasioni anti-crisi»

Luca Rossi

■ C'erano una volta i gloriosi anni Novanta, e un settore dell'industria delle costruzioni in rapida ascesa sia in Italia che in Lombardia, fino a oltrepassare nel 2007 il muro dei 120 miliardi di euro di investimenti a livello nazionale. Da allora, secondo i dati del centro studi Ance, il comparto è in picchiata: in Lombardia i finanziamenti nel 2009 sono calati del 7,3% rispetto al 2008, mentre in Italia la riduzione è stata del 9,4%. Fosche le previsioni anche per il 2010: nonostante gli effetti del piano casa 2, si prevede un'ulteriore ritirata del 3,8% nella regione del Pirellone.

E dire che le costruzioni rappresentano il 7,5% del Pil regionale e il 22,6% dell'occupazione nell'industria: un settore traino dell'economia lombarda, che quest'anno ha visto un sorprendente incre-

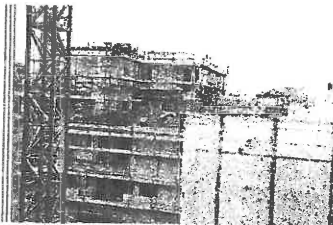
mento degli occupati (+1,2%). «Le nostre imprese - ha sottolineato Luigi Colombo, presidente di Ance Lombardia - hanno cercato di evitare i licenziamenti e per questo motivo il ricorso alla cassa integrazione è aumentato del 155,6% rispetto al 2008, senza dimenticare la riduzione degli straordinari e il godimento di ferie e permessi progressivi da parte dei lavoratori».

Chi sono i colpevoli di questa situazione? A causa della difficile congiuntura economica mondiale, gli investimenti in opere pubbliche sono calati notevolmente; molte opere in corso sono state abbandonate per mancanza di finanziamenti e la stretta creditizia ha preso alla gola imprese e famiglie.

«Expo 2015 - ha continuato Colombo - sarà un'occasione di ri-

lancio per il nostro settore. Anche il nuovo Pgt, realizzato in nome della flessibilità e della possibilità di riqualificazione del tessuto urbano, ci fa sperare bene. Senza dimenticare che la nuova giunta Formigoni ha previsto una delega all'edilizia all'assessorato dell'Industria. Se tutto ciò funzionerà e verrà concesso più credito alle nostre imprese, il settore si riprenderà, puntando sulla qualità e sul-

di unità immobiliari) è scesa del 14%, nonostante siano circa 270 mila (il 7% del totale dei residenti) i nuclei familiari che cercano sostegno nell'edilizia pubblica della Regione. La Finanziaria del 2010, inoltre, prevede una riduzione dei finanziamenti per le nuove infrastrutture del 7,8% (dopo il -13,4% del 2008). Tasche vuote anche per l'Anas, che dovrebbe occuparsi di ammodernamento e sicurezza della rete stradale. In questo quadro sarà fondamentale accelerare l'avvio del piano delle infrastrutture prioritarie, di cui 2,3 miliardi sono destinati alla Lombardia per realizzare la metropolitana M4 e M5, l'alta velocità Treviglio-Brescia e Milano-Genova. Il piano straordinario per le opere medio piccole, infine, permetterà di attivare investimenti per circa 80 milioni di euro su opere pubbliche di competenze dei piccoli Comuni.



CANTIERI

Prosegue la crisi per l'industria delle costruzioni lombarde. Nel 2009, rispetto al 2008, c'è stato un calo del 7,3% di investimenti nel settore

IL CROLLO La stretta degli istituti di credito ha colpito imprese e famiglie. Bloccate molte opere pubbliche

l'housing sociale, moduli abitativi standard a basso costo».

Lo scenario, a parte tutto, non è dei più rosi. Il calo delle nuove abitazioni in Lombardia si attesta attorno al 18%, la compravendita

Rapporto Ance 2009

Edilizia a picco Tiene soltanto l'occupazione

::: DINO BONDAVALLI

■ ■ ■ Non solo lacrime e sangue. Nell'anno nero dell'industria lombarda delle costruzioni, che ha chiuso il 2009 con un calo del 7,3% degli investimenti, c'è spazio anche per la sorpresa dell'aumento (+1,2%) dell'occupazione.

Nonostante le forti difficoltà attraversate dal settore, che per investimenti e costruzione di nuove abitazioni (-18% rispetto al 2008) è ripiombato di colpo ai livelli degli anni Novanta, il 2009 si è infatti chiuso con un incremento del numero di lavoratori impiegati (346 mila) rispetto all'anno precedente (342 mila). Un dato che è frutto dell'andamento positivo dell'occupazione nella prima metà dell'anno, che ha consentito di registrare un lieve incremento degli addetti e di "assorbire" gli effetti della brusca frenata delle attività nei sei mesi successivi, ma che non deve però creare illusioni.

Dal Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia, realizzato da Ance Lombardia in collaborazione con il Centro studi di Ance nazionale, è emerso infatti per il comparto che «il momento più duro arriva ora», come sottolinea Antonio Gemari, direttore del Centro studi. Se lo scorso anno l'occupazione ha tenuto «grazie al massiccio ricorso alla cassa integrazione (+155%), alla forte riduzione degli straordinari e al godimento di ferie e permessi pregressi, che hanno consentito di contrarre il volume di lavoro evitando quanto più possibile il licenziamento» spiega Gemari, le prospettive per il 2010 sono piuttosto cupe.

Le previsioni di un ulteriore calo produttivo nell'anno in corso, che a seconda degli effetti del Piano casa 2 dovrebbe perdere tra il 3 e il 3,8%, fanno infatti temere che per la ripresa del settore serviranno almeno altri due anni. Il boom delle ristrutturazioni (+16,9%) registrato nel 2009 ha dimostrato che questo genere di interventi non basta per trainare il settore delle costruzioni fuori dalla crisi, «dalla quale - sottolinea il presidente di Ance Lombardia, Luigi Colombo - si esce solo con progetti a medio e lungo periodo».

L'edilizia lombarda resta in apnea

**Negli ultimi 3 anni
le compravendite
sono diminuite
del 31,8%, mentre
cresce la richiesta
di sostegno pubblico**

DI ANDREA GARNERO

Resta ancora un miraggio l'uscita dalla crisi per il settore delle costruzioni. Stime parlano di una riduzione del 7,3% degli investimenti in Lombardia, un po' meno della media nazionale (-9,4%). A disegnare lo scena-

rio, l'Ance, l'associazione regionale dei costruttori edili lombardi, secondo la quale per il 2010, è prevista un'ulteriore flessione di circa il 4%. Avanti di questo passo, nel triennio 2008-2010 si verificherà una perdita pari al 12%.

Segno "meno" anche per la costruzione di nuove abitazioni (-18%) e compravendite negli ultimi tre anni (-31,8%). L'anno scorso la Lombardia ha visto, infatti, "solo" 120mila passaggi di proprietà (-14% sul 2008).

Rimane invece ancora rilevante la domanda di sostegno abitativo: quasi 270mila nuclei familiari (anche anziani e immigrati) cercano ri-

paro nell'edilizia pubblica soprattutto nel Fondo sostegno affitti (dal 2004 al 2008, +35%). Restano stabili invece i prezzi delle abitazioni.

A causare questa flessione generale secondo Luigi Colombo, presidente di Ance, sono diversi fattori: «riduzione della domanda pubblica e privata, ritardo nei pagamenti da parte delle pubbliche amministrazioni e, soprattutto, la stretta creditizia operata dalle banche su imprese e famiglie». Quali allora le carte su cui puntare? «Rilancio della qualità, investimenti nell'housing sociale attraverso lo studio di moduli abitativi standard che permettano livelli qualitativi

migliori e progetti di grandi opere come Expo» che potrebbero contribuire a rilanciare, in parte, il mercato.

Per Colombo poi, alcuni segnali di ripresa inizieranno ad arrivare solo nel biennio 2012-2013. Intanto si continua ad investire: quasi 6 miliardi di euro da dividere tra edilizia residenziale e non residenziale.

Di positivo però c'è che le imprese licenziano meno (-1,3% rispetto al 2009) nonostante il forte aumento del ricorso alla cassa integrazione: dal 2008, il numero di ore è cresciuto quasi del 156% in tutta la Lombardia. E su Milano del 129,7% con oltre 2 milioni di ore autorizzate.

ECONOMIA E CRISI SECONDO I COSTRUTTORI GLI INVESTIMENTI 2010 SARANNO DI 6 MILIARDI E GLI ADDETTI SEGNAANO + 1,2 PER CENTO

Edilizia, tentativi di ripresa: torna a salire l'occupazione

di ERSILIO MATTIONI

MILANO

LA CRISI dell'edilizia colpisce l'intera nazione, con gli investimenti nelle costruzioni in calo del 9,3 per cento nel 2009. A Milano e in Lombardia però le cose vanno meglio e le perdite sono di circa due punti in meno della media italiana. I costruttori, che ieri nella sede Ance di via Carducci hanno presentato il rapporto annuale e le previsioni per il 2010, non nascondono la loro preoccupazione per una ripresa che stenta ad arrivare e per un accesso al credito reso difficile dalle resistenze delle banche. Il

presidente degli imprenditori edili, Luigi Colombo, non si limita alle note dolenti. Guarda avanti e mette sul tavolo la sua ricetta, in particolare per Milano: «È necessario programmare lo sviluppo e finanziare le grandi opere. Expo 2015 e il Piano di governo del territorio (che il Comune vorrebbe adottare prima dell'estate, ndr) sono due grandi occasioni per tornare a crescere».

A FRONTE DI dati non entusiasmanti, una buona notizia c'è: in città l'occupazione nel settore edilizio è cresciuta nell'ultimo anno



CONTI Segnali di ripresa per il settore edile che spera nei contributi della Regione

ANCE

Il presidente Colombo: «Abbiamo molta fiducia nei piani della Regione»

dell'uno e mezzo per cento. Un paradosso? «Solo all'apparenza», spiega Colombo. Che poi entra nei dettagli: «Da un lato si registra che le nostre aziende non hanno licenziato, nonostante il momento difficile. Dall'altro però c'è stato un notevole ricorso alla cassa integrazione e alle ore di lavoro straordinario». Il 2010, in ogni caso, lascia intravedere una mini ripresa. In città

e sul territorio lombardo si stimano investimenti per 5,9 miliardi di euro, così suddivisi: 4,1 miliardi in case e 1,8 nell'edilizia non residenziale. Secondo Ance, saranno gli anni 2012 e 2013 quelli che segneranno una vera e consistente inversione di tendenza. Sempre che ripartiranno anche gli investimenti pubblici in infrastrutture. Qui entra in gioco Expo e le sue grandi opere, a cominciare dalle metropolitane 4 e 5. Inoltre, chiarisce il presidente di Ance, «c'è il Piano casa e, infine, da Regione Lombardia potrebbero arrivare 70 milioni di finanziamenti ai progetti dei Comuni».

ALLARME ANCE LOMBARDIA PREVEDE UN ANNO DIFFICILE DOPO IL CROLLO DEL 2009

Costruzioni, la crisi non molla

Investimenti a -7,3%; giù anche compravendite e opere pubbliche

— MILANO —

GLI INVESTIMENTI in costruzioni in Lombardia nel 2009 sono stati pari a 24.061 milioni di euro, in calo del 7,3% sul 2008. È quanto emerge dal Rapporto Ance sul 2009 e le stime per il 2010. Il rapporto descrive un settore ancora in «forti difficoltà». A livello Italia gli investimenti sono calati del 9,4% in termini reali, a cui si aggiunge il -2,3% del 2008. Una maggiore flessione è prevista per il 2010, con un bilancio per i tre anni stimato a -18%.

In Lombardia il settore raccoglie investimenti pari 7,5% del pil regionale, rispetto alla media nazionale del 9,5%. Nel 2009 gli investimenti in abitazioni si sono ridotti dell'8,4%, a causa delle forti perdite nel comparto della produzione di nuove abitazioni (-18%), solo in parte compensata dalla tenuta delle attività di manutenzione. Tale andamento negativo trova riscontro nel calo dei permessi per costruire, che in Lombardia ha prodotto un ridimensionamento del mercato abitativo più consistente della media italiana, con un -31,8%



Luigi Colombo, presidente dell'Ance Lombardia, durante la presentazione del rapporto

LE RICETTE

Il piano casa produrrà effetti solo dal 2012; via subito alle infrastrutture

delle compravendite negli ultimi tre anni rispetto al -27,9% del dato nazionale, e un conseguente rallentamento nelle nuove iniziative di cantiere. La domanda di alloggi sociali

in Lombardia rimane tuttavia ancora rilevante: sono circa 270.000 secondo l'Ance i nuclei familiari che cercano sostegno nell'edilizia pubblica (il 7% del totale dei residenti nella regione). Di questi, il 26% è rappresentato da anziani, affiancati da altrettanti immigrati.

Il recupero abitativo ha registrato invece una ripresa, come testimoniano le richieste di agevolazioni fiscali, cresciute del

16,9%. Gli investimenti in costruzioni non residenziali private vedono una flessione del 5,5%, mentre per quelle pubbliche il dato negativo sale al 6,2%. Il valore dei lavori pubblici messi in gara in Lombardia è diminuito del 33%, dopo una flessione nel 10% del 2008. Per il 2010 il calo stimato si colloca fra il -3,8% ed il -3%.

IL PIANO CASA 2 potrebbe attivare investimenti per circa 5,9 miliardi, ma l'impatto sarà consistente solo nel 2012 e nel 2013. Un importante indicatore della crisi è il calo dei livelli occupazionali: nel 2009 il calo degli addetti è stato dell'1,3%, a cui va aggiunto il +89,3% di ore di cassa integrazione. Anche i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie hanno subito un calo del 12,6%. È fondamentale, sottolinea l'Ance, accelerare l'effettivo avvio del Piano delle infrastrutture finanziato per circa 11,2 miliardi di euro, di cui 2,3 miliardi sono destinati ad opere in Lombardia (Metropolitana M4 e M5, Alta Velocità Treviglio - Brescia e Milano - Genova).

L'edilizia resta il settore più colpito ma la Lombardia si difende

→ A quanto pare, resta ancora un miraggio l'uscita dalla crisi per il settore delle costruzioni. Le stime relative al 2009 parlano di una riduzione degli investimenti in Italia di quasi il 10%. Prevista anche per il 2010 un'ulteriore flessione: meno 7,1%. Avanti di questo passo, nel triennio 2008-2010 si verificherà una perdita pari al 18%. La Lombardia sembra comunque resistere: meno 7,3% di investimenti. Entro fine anno perderà "solo" il 12%.

Segno "meno" anche per produzione di nuove abitazioni (meno 18%) e compravendite negli ultimi tre anni (-31,8%). E nonostante un calo del 14,1% rispetto al 2008, l'anno scorso oltre 120mila case hanno cambiato proprietario. A Milano, meno 13,9%. Ma dopo tutto rincuorati anche per la stabilità dei

prezzi, tra anziani, famiglie ed extracomunitari, 270mila "lombardi" continuano a cercare casa. A disegnare lo scenario, l'Associazione regionale dei costruttori edili lombardi (Ance).

Le cause di tutti questi segni "meno"? Luigi Colombo, presidente Ance non ha dubbi: «Riduzione della domanda pubblica e privata, ritardo nei pagamenti da parte delle pubbliche amministrazioni e, soprattutto, la "stretta creditizia" operata dalle banche su imprese e famiglie». Quali allora le carte su cui puntare? «Rilancio della qualità edilizia, investimenti nell'housing sociale attraverso lo studio di moduli abitativi standard che permettano livelli qualitativi migliori ed Expo».

[an.gu.]

[LE PREVISIONI]

Edilizia lombarda tradita dai mutui Nuove case addio: -18% nel 2009

In tre anni calo del 31,8% delle compravendite. Colombo: urgenti gli investimenti pubblici

MILANO Senza gli investimenti pubblici per le opere pubbliche anche in Lombardia l'edilizia rischia di lasciare parecchi "cadaveri" sul campo.

È un quadro di estrema incertezza quello che emerge dai dati presentati dall'Ance che analizza i risultati del 2009 e le stime per il 2010 di un settore ancora caratterizzato da forti difficoltà e dagli effetti della crisi finanziaria. Malgrado le difficoltà, l'edilizia continua a rivestire un ruolo importante nell'economia lombarda sotto il profilo degli investimenti, che rappresentano infatti il 7,5% del Pil regionale, rispetto alla media nazionale del 9,5%.

Questo a fronte di una riduzione generale dei numeri. In particolare, gli investimenti in abitazioni si sono ridotti nel 2009 dell'8,4% in termini reali rispetto al 2008, a causa delle forti perdite nel comparto della produzione di nuove abitazioni (-18%), solo in parte compensata dalla tenuta delle attività di manutenzione del patrimonio abitativo. Un andamento negativo che trova riscontro nel calo dei permessi per costruire, che in Lombardia ha avuto come risultato un ridimensionamento del mercato abitativo più consistente della media italiana, con un -31,8% delle compravendite negli ultimi tre anni rispetto al -27,9% del dato nazionale.

E anche per quest'anno il calo produttivo stimato si colloca fra il -3,8% ed il -3%. Il primo valore non tiene conto del contributo che potrà derivare dal "piano casa 2" a sostegno dei livel-

[i numeri]



IL PESO

Gli investimenti nell'edilizia rappresentano il 7,5% del Pil regionale, rispetto al 9,5% nazionale.

li produttivi dell'anno. Il secondo valore (-3%) include gli effetti del "piano casa 2" sui livelli produttivi della nuova edilizia abitativa e non residenziale privata.

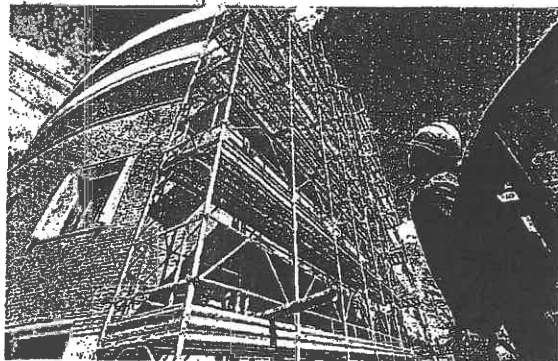
Un importante indicatore dell'impatto della crisi sull'economia reale è il calo dei livelli occupazionali. Rispetto al 2008 il numero degli occupati ha registrato un incremento del 1,2%, risultato della crescita nei primi due trimestri del 2009 e di una progressiva riduzione nei trimestri successivi. In forte aumento il ricorso alla Cassa integrazione guadagni ordinaria nella regione: il numero di ore autorizzate è cresciuto del 155,6%

rispetto al 2008.

Sull'andamento del mercato immobiliare continua a pesare anche la forte restrizione del credito operata dalle banche che hanno quasi dimezzamento delle leve finanziarie, con tassi che ora oscillano tra il 40% ed il 50% del valore degli investimenti.

Nei primi 9 mesi del 2009 i flussi di nuovi mutui erogati sono diminuiti del 26,2%. I finanziamenti per l'acquisto di abitazioni alle famiglie hanno subito un calo del 12,6%. «In questa situazione - ha commentato Luigi Colombo, presidente Ance Lombardia - soltanto l'avvio di progetti di medio e lungo periodo per il miglioramento dell'infrastrutturazione della Regione e la realizzazione di interventi sul breve termine per migliorare l'offerta di edilizia abitativa permetteranno di rilanciare il settore».

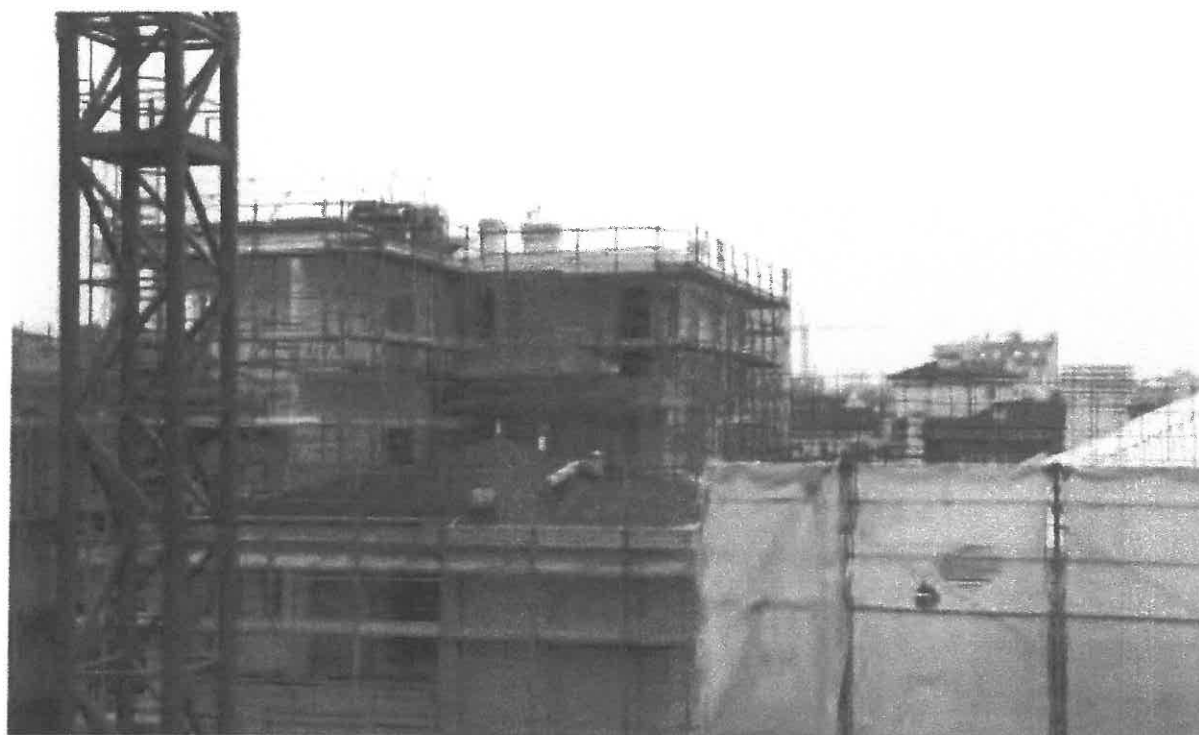
Elvira Conca



LE PROSPETTIVE

Quest'anno il calo produttivo stimato si colloca fra il -3,8% ed il -3%.

Costruzioni, Rapporto Ance: lontana l'uscita dalla crisi, effetti del piano casa dal 2012



(OMNIMILANO) Milano, 11 mag - Uscita dalla crisi ancora lontana per il settore delle costruzioni in Lombardia. A renderlo noto e' il Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia elaborato dal Centro studi Ance a Ance Lombardia presentato stamani dal presidente regionale dei costruttori edili, Luigi Colombo. Nel 2009 gli investimenti nel settore, pari a 24 milioni di euro, hanno segnato andamenti negativi in tutti i comparti, con una riduzione rispetto al 2008 del 7,3%. Nonostante risulti lievemente migliore rispetto alla media nazionale (-9,4%), se sommato alla contrazione gia' registrata nel 2008 (-1,7%) e alle stime negative per il 2010 (-3,8%), il dato sugli investimenti in costruzioni per il biennio 2008-2010 dovrebbe andare a stabilizzarsi intorno al -12%. A subire le perdite maggiori, il comparto della realizzazione di nuove abitazioni che nel 2009 ha segnato un -18%, solo in parte compensata dalla tenuta dei livelli di attivita' di recupero abitativo (+0,5%). Negative anche le stime per il 2010. Anche tenendo conto degli effetti che produrra' il Piano Casa 2, evidenzia il rapporto, dovrebbe registrarsi comunque un calo produttivo non inferiore al -3%. La funzione anticongiunturale del Piano, ha cioe' sottolineato Colombo, e' mancata ed effetti positivi inizieranno a essere riscontrati solo nel biennio 2012-2013.

EDILIZIA: ANCE, IN LOMBARDIA INVESTIMENTI IN CALO DEL 7,3% = IN LIEVE CRESCITA L'OCCUPAZIONE

Milano, 11 maggio 2010 (Adkronos) – Ance Lombardia ha presentato oggi la quarta edizione del Rapporto Congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia, che analizza i risultati del 2009 e le stime per il 2010, delineando un quadro del settore ancora caratterizzato da forti difficoltà e dagli effetti della crisi finanziaria, che ha dimostrato ripercussioni sul comparto dell'edilizia solo tra la seconda metà del 2009 e l'inizio del 2010.

I dati emersi dall'indagine indicano per il 2009 un'ulteriore riduzione degli investimenti in costruzioni in Italia, pari al 9,4% in termini reali rispetto all'anno precedente, a cui si aggiunge il -2,3% del 2008.

Una maggiore flessione è prevista per il 2010, con investimenti attivabili nel settore stimati in 29,4 miliardi, di cui 21,1 in edilizia residenziale e 8,3 nel non residenziale: dato in calo del 7,1% rispetto all'anno precedente, a conferma del complessivo andamento negativo degli investimenti per il triennio 2008-2010, stimato ad un -18%.

Il settore delle costruzioni continua a rivestire in Lombardia un ruolo importante nell'economia regionale sotto il profilo degli investimenti, che rappresentano infatti il 7,5% del Pil regionale, rispetto alla media nazionale del 9,5%.

Le stime di Ance – Ance Lombardia dipingono tuttavia per la regione un quadro lievemente migliore in termini di investimenti in costruzioni rispetto al dato nazionale: nel 2009 questi ultimi, pari a 24.061 milioni, continuano a segnare andamenti negativi in tutti i comparti, con una riduzione del 7,3% in termini reali rispetto al 2008, che si somma al calo dell'1,7% dell'anno precedente. In particolare, gli investimenti in abitazioni si sono ridotti nel 2009 dell'8,4% in termini reali rispetto al 2008, a causa delle forti perdite nel comparto della produzione di nuove abitazioni (-18%), solo in parte compensata dalla tenuta delle attività di manutenzione del patrimonio abitativo. Tale andamento negativo trova riscontro nel calo dei permessi per costruire, che in Lombardia ha avuto come risultato un ridimensionamento del mercato abitativo più consistente della media italiana, con un -31,8% delle compravendite negli ultimi tre anni rispetto al -27,9% del dato nazionale, e un conseguente rallentamento nelle nuove iniziative di cantiere e dei programmi costruttivi in corso tra il 2008 e il 2009.

In questa situazione, la domanda di sostegno abitativo in Lombardia rimane tuttavia ancora rilevante: sono infatti circa 270.000 secondo l'Ance i nuclei famigliari che cercano sostegno nell'edilizia pubblica (il 7% del totale dei residenti nella regione), di cui 67.000 richiedono accesso al Fondo sostegno affitti e 75.000 ad un alloggio ERP, a cui si aggiungono 148.000 famiglie che già ne occupano uno. Di questi nuclei, il 26% è rappresentato da anziani, affiancati da altrettanti immigrati nelle aree periferiche e semi-periferiche. Le domande al Fondo sostegno affitti, cresciute dal 2004 al 2008 del 35%, è rappresentata prevalentemente da immigrati (48,3%), seguiti da anziani e famiglie numerose.

Il recupero abitativo ha registrato invece nel 2009 una ripresa, come testimoniano le richieste di agevolazioni fiscali, cresciute del 16,9% rispetto al 2008, in linea con la tendenza nazionale.

Gli investimenti in costruzioni non residenziali private vedono una flessione del 5,5%, mentre per quelle pubbliche il dato negativo sale al 6,2%.

Il valore dei lavori pubblici messi in gara in Lombardia è diminuito del 33%, dopo una flessione nel 10% del 2008.

Per il 2010 il calo produttivo stimato si colloca fra il -3,8% ed il -3%. Il primo valore non tiene conto del contributo che potrà derivare dal “piano casa 2” a sostegno dei livelli produttivi dell’anno. Il secondo valore (-3%) include gli effetti del “piano casa 2” sui livelli produttivi della nuova edilizia abitativa e non residenziale privata. Con il calo più negativo del -3,8%, gli investimenti in Lombardia vedranno una riduzione del 12% per il triennio 2008-2010. In questo scenario, in Lombardia, proseguendo la crisi sebbene con una minore contrazione rispetto al 2009 e al dato nazionale, gli investimenti potenzialmente attivabili si stimano in circa 5,9 miliardi di euro di cui 4,1 miliardi nell’edilizia residenziale e 1,8 miliardi nell’edilizia non residenziale. L’impatto sui livelli produttivi del 2010 è modesto ed è quantificato in circa 190 milioni di euro. Effetti più consistenti potranno verificarsi nel 2012 e nel 2013. Gli investimenti in abitazioni subiranno una flessione del 3,6% rispetto al 2009, con un calo più accentuato per le nuove abitazioni, il cui volume di investimenti verrà ridotto nei prossimi mesi del 28% (in linea con una riduzione media nazionale del 30%). Per le costruzioni non residenziali private si prevede una prosecuzione del trend negativo con un -4,6%, mentre le costruzioni non residenziali pubbliche vedranno in Lombardia una flessione limitata (-3%) grazie al piano straordinario di opere medio piccole, approvato dalla Regione a febbraio 2010.

Un importante indicatore dell’impatto della crisi sull’economia reale è il calo dei livelli occupazionali: nel 2009 le imprese hanno registrato un calo dei livelli occupazionali settoriali del 1,3%, dato che va letto con quello del + 89,3% di ore di Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria autorizzate.

Il settore delle costruzioni nel 2009 ha dato lavoro in Lombardia al 22,6% degli occupati totali nell’industria, corrispondente all’8% del totale in tutti i settori economici. Rispetto al 2008 il numero degli occupati ha registrato un incremento del 1,2%, risultato della crescita nei primi due trimestri del 2009 e di una progressiva riduzione nei trimestri successivi. In forte aumento il ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria nella regione: il numero di ore autorizzate è cresciuto del 155,6% rispetto al 2008.

Sull’andamento del mercato immobiliare continua a pesare, senza dubbio, anche la forte restrizione del credito operata dalle banche. L’Indagine rapida svolta dall’Ance presso le imprese associate ha messo in evidenza che, a livello nazionale, il 43,3% delle imprese associate ha denunciato una difficoltà di accesso al credito. In forte calo nel 2009 anche le erogazioni per gli investimenti in costruzioni, con una diminuzione del 18,5% per gli investimenti nel residenziale e un -22,5% per il non residenziale. Anche i finanziamenti per l’acquisto di abitazioni da parte delle famiglie hanno subito un calo del 14,9%.

In Lombardia questo fenomeno assume dimensioni ancora più significative: il 46,5% degli imprenditori denuncia tali difficoltà, riconducendo le ragioni delle scelte delle banche al quasi dimezzamento delle leve finanziarie, con tassi che ora oscillano tra il 40% ed il 50% del valore degli investimenti. L’allungamento dei tempi di istruttoria, la richiesta di maggiori garanzie ed un forte aumento degli spread applicati sono altre forme di razionamento del credito.

Nei primi 9 mesi del 2009 i flussi di nuovi mutui erogati sono diminuiti del 26,2% per investimenti nel settore dell’edilizia residenziale, mentre per il comparto non residenziale il calo è stato pari al -10,9%. I finanziamenti per l’acquisto di abitazioni alle famiglie hanno subito un calo del 12,6%. La riduzione delle risorse riguarda anche le nuove infrastrutture: per il 2010 la Finanziaria prevede una riduzione dei finanziamenti del 7,8% in termini reali rispetto all’anno precedente, che si somma al -13,4% del 2008. A questi dati negativi si aggiunge la mancanza di stanziamenti per l’Anas per la realizzazione di interventi ordinari e di ammodernamento e sicurezza della rete stradale. In questo quadro appare fondamentale accelerare l’effettivo avvio del Piano delle infrastrutture prioritarie, finanziato per un importo di circa 11,2 miliardi di euro, di cui 2,3 miliardi sono destinati ad opere in Lombardia (Metropolitana M4 e M5, Alta Velocità Treviglio – Brescia e Milano - Genova ecc), che possono dare un contributo concreto al settore delle costruzioni per il superamento della crisi. Nel 2009, nei lavori pubblici si registra una contrazione del valore dei bandi di gara del 33,4%, dopo una riduzione dell’11,4% del 2008.

Si sottolinea che il piano straordinario per opere medio piccole, approvato dalla Regione Lombardia a febbraio 2010, permetterà di attivare investimenti per circa 80 milioni di euro su opere pubbliche immediatamente cantierabili di competenza dei piccoli Comuni, operativo da metà 2010.

“In questa situazione - ha commentato Luigi Colombo, presidente Ance Lombardia – soltanto l’avvio di progetti di medio e lungo periodo per il miglioramento dell’infrastrutturazione della Regione e la realizzazione di interventi sul breve termine per migliorare l’offerta di edilizia abitativa permetteranno di rilanciare il settore e garantire uno sviluppo della competitività e dell’attrattività delle aree urbane e dei territori lombardi”.