

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

IL TERRITORIO STRATEGICO PER LO SVILUPPO DEL PAESE

SCENARI

**CARATTERISTICHE DEL MERCATO PASSATO, ATTUALE E POTENZIALE:
FATTORE PRINCIPALE PER LA CREAZIONE DI UN INDIRIZZO POLITICO**

DOMANDA

**IMMIGRAZIONE, AMBIENTE, EFFICIENZA ENERGETICA,
POLIFUNZIONALITÀ, MOBILITÀ: PIÙ COMPONENTI PER LA DOMANDA**

REGOLE

**UNA STAGIONE DI RINNOVAMENTO DELLA CULTURA DEL PAESE IN CUI LA
PA DIVENGA PROTAGONISTA DELLA GESTIONE DEL TERRITORIO SENZA
RAPPRESENTARE UN INTOCCABILE FRENO ALLO SVILUPPO**

ALLEANZE

**UN'ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA CHIAMATA A DISEGNARE E PROPORRE
UNA NUOVA CULTURA DI APPROCCIO ALL'ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE DI
ALLEANZE CON SOGGETTI FORTI**

Viareggio, 4/5 aprile 2008

SCENARI

CARATTERISTICHE DEL MERCATO PASSATO, ATTUALE E POTENZIALE: FATTORE PRINCIPALE PER LA CREAZIONE DI UN INDIRIZZO POLITICO.

- *a partire dagli anni '90 i sistemi metropolitani sono diventati il motore dell'economia, registrando un tasso di crescita demografica pari al doppio di quello nazionale e una crescita della capacità occupazionale ancora più consistente*
- *il boom dell'industria delle costruzioni, insieme alla espansione del settore dei servizi, ha ammortizzato la crisi occupazionale del comparto manifatturiero*
- *il forte incremento di domanda primaria di abitazioni negli ultimi anni è dovuto a: aumento del numero delle famiglie – fuoriuscita dal nucleo originario delle generazioni nate nel corso del baby-boom degli anni '60 – , immigrazione, bassi tassi di interesse sui mutui, crollo della borsa nel 2000*
 - *frattanto le città hanno ridimensionato i piani di espansione focalizzando l'attenzione sulla riqualificazione dell'esistente piuttosto che sulla crescita*
- *anche il boom delle piccole attività terziarie ha esercitato una forte influenza sul mercato: queste infatti trovando localizzazione in appartamenti, hanno eroso lo stock residenziale.*
 - *il contesto sempre più favorevole all'acquisto ha innescato l'aumento dei prezzi in controtendenza rispetto alla diminuzione della capacità di acquisto delle famiglie.*

Il boom del mercato immobiliare, nella specie il residenziale, è in fase di stabilizzazione anzi nei prossimi anni ci aspetta una fase di riflusso.

E' finito uno dei due motori di crescita: la fuoriuscita dalle famiglie d'origine. Lo scenario sarà quindi fortemente condizionato dal motore di crescita del 2000 ovvero l'immigrazione.

DOMANDA

**IMMIGRAZIONE, AMBIENTE, EFFICIENZA ENERGETICA,
POLIFUNZIONALITÀ, MOBILITÀ: PIÙ COMPONENTI PER LA DOMANDA.**

Nel nostro Paese risiedono in qualità di immigrati regolari circa 3milioni 700mila persone, quasi l'equivalente della popolazione che gravita su Roma; il numero di presenze straniere nel solo 2006 ha registrato un incremento del 16%, l'incidenza di queste presenze sulla popolazione complessiva italiana è arrivata al 6.2% mentre la media europea è del 5.6%.

Immigrazione comunque indispensabile per compensare gli squilibri generazionali dovuti al peso crescente della popolazione anziana, rimane un'incognita in quanto relazionata alla capacità attrattiva occupazionale del nostro sistema economico.

Alle costruzioni viene oggi attribuito un ruolo importante nella sostenibilità ambientale dello sviluppo economico e dello stile di vita: si pensi all'incidenza per circa il 40% degli edifici sui consumi energetici. Il settore ha un ruolo strategico nelle politiche per il risparmio energetico e il contenimento delle emissioni.

Al contrario invece i processi di innovazione tecnologica sono ancora marginali in questa fase che vede protagonisti i grandi investimenti immobiliari.

La produzione immobiliare è ancora troppo monocorde, centrata generalmente su palazzine monofunzionali. L'altra grande direttrice del dibattito si sviluppa intorno al tema dei trasporti e quindi della mobilità urbana, ancora troppo incentrata, purtroppo per necessità, sulla motorizzazione individuale. Città e quartieri recenti non sembrano pensati per funzionare con il trasporto pubblico.

REGOLE

UNA STAGIONE DI RINNOVAMENTO DELLA CULTURA DEL PAESE IN CUI LA PA DIVENGA PROTAGONISTA DELLA GESTIONE DEL TERRITORIO SENZA RAPPRESENTARE UN INTOCCABILE FRENO ALLO SVILUPPO.

In questo ambito ci si deve confrontare con tre fattori. Il primo: i piani degli ultimi anni hanno dato forte spazio alla riqualificazione da un lato per favorire il miglioramento della qualità delle città dall'altro in ottemperanza al diktat di non consumare territorio.

A fronte di questo la carenza di risorse pubbliche è divenuta cronica.

Terza componente, la più poliedrica, il mercato immobiliare ha visto progressivamente la trasformazione del prodotto dalla casa a quella che oggi gli ideatori di slogan chiamano "la domanda di città".

Il prodotto immobiliare deve essere collocato in un contesto di eccellenza per favorirne la competitività.

Il tutto si riassume con poche parole: i prezzi delle aree, la materia prima, sono aumentati; aumentano le categorie di fruitori della città che hanno bisogno di casa e servizi a prezzi però accessibili a fronte dell'impoverimento della capacità d'acquisto mentre la pa non è in grado da sola di affrontare questa "nuova" emergenza.

OCCORRE COSTRUIRE UNA SERIE DI PROPOSTE CHE FACCIANO TRASPARIRE IL CARATTERE STRATEGICO DEL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO DI COMPENSAZIONE PREMIALITÀ E CREDITI EDILIZI. CIÒ PER FAR COMPRENDERE CHE CON POCHE MA SERIE MISURE CHE STABILISCAANO LE RESPONSABILITÀ E MOTIVINO GLI OPERATORI SAREBBE POSSIBILE CONTRASTARE I COMPETITORI STRANIERI E RIDARE FIDUCIA AL PAESE.

ALLEANZE

**UN'ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA CHIAMATA A DISEGNARE E PROPORRE
UNA NUOVA CULTURA DI APPROCCIO ALL'ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE DI
ALLEANZE CON SOGGETTI FORTI.**

Pochi anni fa il panorama degli operatori del settore fu arricchito dall'emergere di nuove figure organizzative. Prima i fondi immobiliari poi le SGR, accolti positivamente rispetto alla discesa in campo di società pubbliche dai confini operativi non ben determinati.

Oggi sentiamo parlare di SIIQ, modello importato da esperienze straniere, che pone fortemente il tema della competizione tra operatori soprattutto nel dualismo costruzioni/finanza.

Riteniamo auspicabile che l'accesso sia aperto anche ad altri soggetti. Anche i non quotati. Cercare un'alleanza con il mondo finanziario comunque ormai coinvolto nel settore delle operazioni immobiliari: emergono infatti attori politici informali sempre più finanziarizzati.

Per questi l'intervento è "depatrizzato": l'immobile viene acquistato in funzione delle caratteristiche finanziarie, non per localizzazione standard e qualità architettonica. Viene così realizzato un prodotto qualitativamente standard da collocare sui mercati globali. Non conta più il luogo ma il flusso: di fatto, in sempre più numerose realtà urbane, anche i flussi finanziari determinano la città.

**LE IMPRESE DI COSTRUZIONI, FORTI DELLA LORO PLURIENNALE
CONOSCENZA ED ESPERIENZA SUL TERRITORIO, SONO IN GRADO DI
MANTENERE LA PROPRIA AUTONOMIA E DI GESTIRE IL CAMBIAMENTO CON
LE ALLEANZE?**