

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Sintesi

Luglio 2014

L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni è curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance:

Antonio Gennari (direttore), Anna Bimbo, Flavio Monosilio, Giovanna Altieri, Romain Bocognani, Elena Colopardi, Francesco Manni, Maria Grazia Nurra, Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri per l'editing

E-mail: Affarieconomici@Ance.it

www.ance.it

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 24 - 00161 Roma
Tel. 06 84567320 - Fax 06 44232981
e-mail: edilstamp@Ance.it
Roma, luglio 2014

INDICE

SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA	23
CONSUNTIVI 2013	23
PREVISIONI 2014.....	24
PREVISIONI 2015.....	29
Box – Detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico	32
Box – L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia.....	34
Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire.....	36
Box – I consumi di cemento e l'industria italiana del cemento	40
L'OCCUPAZIONE	43
L'INDAGINE ISTAT SULLE FORZE DI LAVORO: I PRINCIPALI RISULTATI PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	43
LA CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI	51
GLI EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	53
LA RIDUZIONE DEL NUMERO DI IMPRESE DI COSTRUZIONI	53
L'AUMENTO DEI FALLIMENTI	55
IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	59
LE DIMENSIONI DEL CREDIT CRUNCH	61
I MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DELLE ABITAZIONI	67
LA RISCHIOSITÀ DELLE IMPRESE	69
GLI STRUMENTI A DISPOSIZIONE DEL MERCATO PER SUPERARE IL CREDIT CRUNCH.....	70
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE	77
LE COMPRAVENDITE NEL SETTORE RESIDENZIALE IN ITALIA	77
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI	81
LA DOMANDA ABITATIVA RIMANE ELEVATA	85
L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	87
Box – Gli effetti delle detrazioni fiscali del 55% per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: <i>pochi gli interventi sull'involucro edilizio ma è con questi che si ottiene il risparmio energetico più significativo</i>	91
LE POLITICHE DI BILANCIO E LE RISORSE PER NUOVE INFRASTRUTTURE	93
LE POLITICHE DI BILANCIO	93
LE RISORSE NEL BILANCIO DELLO STATO 2013 PER NUOVE INFRASTRUTTURE.....	95
LE POTENZIALI OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO DERIVANTI DAI FONDI STRUTTURALI EUROPEI E FSC.....	102
Box – L'incompatibilità del Patto di stabilità interno con la spesa dei fondi strutturali europei e del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.....	105
Box – Le risorse per l'edilizia scolastica	107
Box – Le risorse per il rischio idrogeologico	110
Box – Il decreto "Sblocca Italia" per dare impulso al settore delle costruzioni.....	112
RITARDATI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E IL PATTO DI STABILITA' INTERNO	115
PERMANE LA SITUAZIONE DI ESTREMA SOFFERENZA NONOSTANTE ALCUNI MIGLIORAMENTI	117
Box – Ritardati pagamenti PA: la discriminazione nei confronti del settore delle costruzioni	120
LE MISURE DA ADOTTARE: DAL PAGAMENTO DEL PREGRESSO ALLA RIFORMA DEL PATTO	123
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA	127
IL MONITORAGGIO DELL'ANACE SUI BANDI DI GARA PUBBLICATI.....	128
IL MERCATO DEL PROJECT FINANCING IN ITALIA	133
LE GARE PUBBLICATE	133
LE AGGIUDICAZIONI	138
Box - Le linee guida per la predisposizione delle convenzioni di concessione e gestione.....	140

SINTESI

Il 2014 inizia con un segno negativo del Pil anche a causa della mancata ripresa delle costruzioni

Gli indicatori economici mostrano per l'economia italiana una situazione di incertezza. Nonostante, alla fine del 2013, si sia manifestata una prima, seppur modesta, variazione positiva del Pil (+0,1% rispetto al terzo trimestre 2013), il primo trimestre dell'anno in corso registra nuovamente una variazione congiunturale negativa del Pil (-0,1%).

Su tale risultato ha inciso soprattutto la dinamica ancora sfavorevole del settore delle costruzioni che, nel primo trimestre 2014, secondo i dati Istat, ha evidenziato un'ulteriore flessione in termini di investimenti dello 0,9% rispetto al trimestre precedente.

La crisi del settore delle costruzioni, quindi, estende i suoi effetti a tutta l'economia.

Eppure, di fronte a tale evidenza, la politica economica di questi anni ha costantemente trascurato le potenzialità, economiche e sociali, delle costruzioni, e gli evidenti benefici che possono derivare da investimenti in opere pubbliche e in edilizia, anche per via dell'indotto generato in moltissimi settori economici.

La produzione e l'occupazione di un significativo numero di settori produttivi dipendono in misura consistente e in alcuni casi pressoché totale dall'attività del settore delle costruzioni. Il settore delle costruzioni effettua acquisti di beni e servizi dall'80% dell'insieme dei settori economici.

Ogni aumento di 1 miliardo di euro di domanda nel settore delle costruzioni attiva un volume di affari di 1,796 miliardi di euro (1 miliardo di euro nelle costruzioni e 0,796 miliardi di euro nei settori collegati). Inoltre 1 miliardo di euro di nuova produzione significa 23.620 nuovi posti di lavoro, di cui 15.100 nelle costruzioni e 8.520 nei settori collegati.

Un elemento centrale della strategia di ripresa dell'economia deve, pertanto, riguardare il rilancio delle costruzioni a sostegno di una crescita intelligente sostenibile e inclusiva in linea con le priorità che guidano la "Strategia Europa 2020".

Alcuni indicatori congiunturali mettono in luce primi lievi segnali, seppur non continuativi, di miglioramento dell'economia italiana (ad esempio, in alcuni mesi, l'aumento della produzione industriale e del fatturato delle imprese manifatturiere), diversamente **per le costruzioni permane una situazione di forte crisi.**

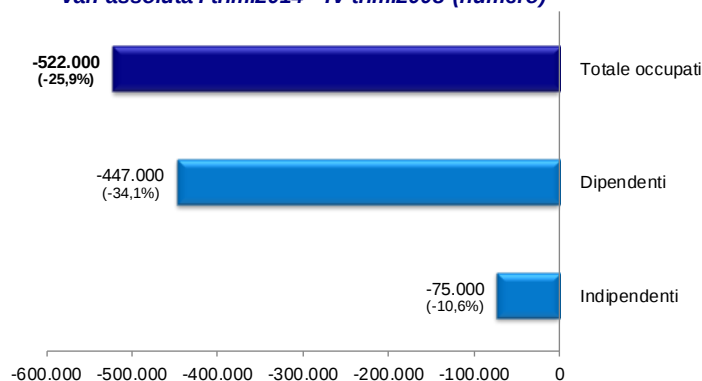
L'indice Istat della **produzione nelle costruzioni**, evidenzia nei primi quattro mesi dell'anno un'ulteriore diminuzione del 5,3% rispetto allo stesso periodo del 2013 (già -10,9% nel 2013 su base annua).

Gli effetti della crisi su occupazione ed imprese

L'occupazione nelle costruzioni continua ad evidenziare forti perdite, risentendo della prolungata crisi in atto nel settore. I dati Istat sulle forze di lavoro confermano nei primi tre mesi del 2014 la tendenza negativa, con un ulteriore calo degli occupati nel settore del 4,8% su base annua.

Dall'inizio della crisi il settore delle costruzioni ha perso 522.000 occupati (-25,9%). Considerando anche i settori collegati alle costruzioni, si stimano in circa 790.000 i posti di lavoro persi.

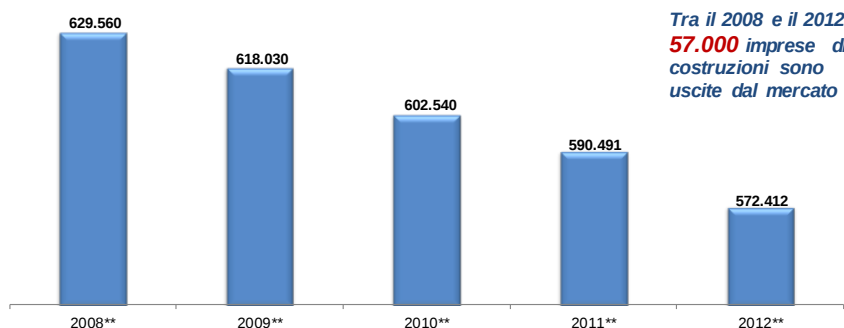
COSTRUZIONI IN ITALIA: LA RIDUZIONE DELL'OCCUPAZIONE DALL'INIZIO DELLA CRISI
Var. assoluta I trim.2014 - IV trim.2008 (numero)



Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Anche il numero di imprese operanti nel settore delle costruzioni è in progressiva diminuzione e tra il 2009 ed il 2012 si è ridotto di 57.000 unità.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI*
Numero



**Nella classificazione Ateco 2007, il settore "Costruzioni" comprende imprese di costruzioni e installazione impianti*

*** Dati Istat 2011 e 2012; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010*

Elaborazione Ance su dati Istat

Cresce il numero dei fallimenti

È proseguito nel primo trimestre 2014 l'aumento dei fallimenti nelle costruzioni. Le imprese entrate in procedura fallimentare hanno registrato un ulteriore aumento del 6,3%, rispetto al primo trimestre del 2013. Complessivamente dal 2009 al primo trimestre 2014 i fallimenti nelle costruzioni sono stati circa 14.200.

Anche le indicazioni fornite dalle **Casse Edili**, continuano a evidenziare forti cali: nel 2013 il numero di ore lavorate dagli operai iscritti si è ridotto del 13,2% su base annua, mentre il calo per operai e imprese iscritte si è attestato rispettivamente all'11,8% e al 9,6%.

Nel quinquennio 2009-2013 la perdita complessiva ha raggiunto il 42,8% per le ore lavorate, il 39,3% per gli operai e il 33,6% per le

Il ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni nelle costruzioni continua a permanere su livelli elevati

Per il 2014 si conferma la stima negativa degli investimenti in costruzioni

Settimo anno di crisi

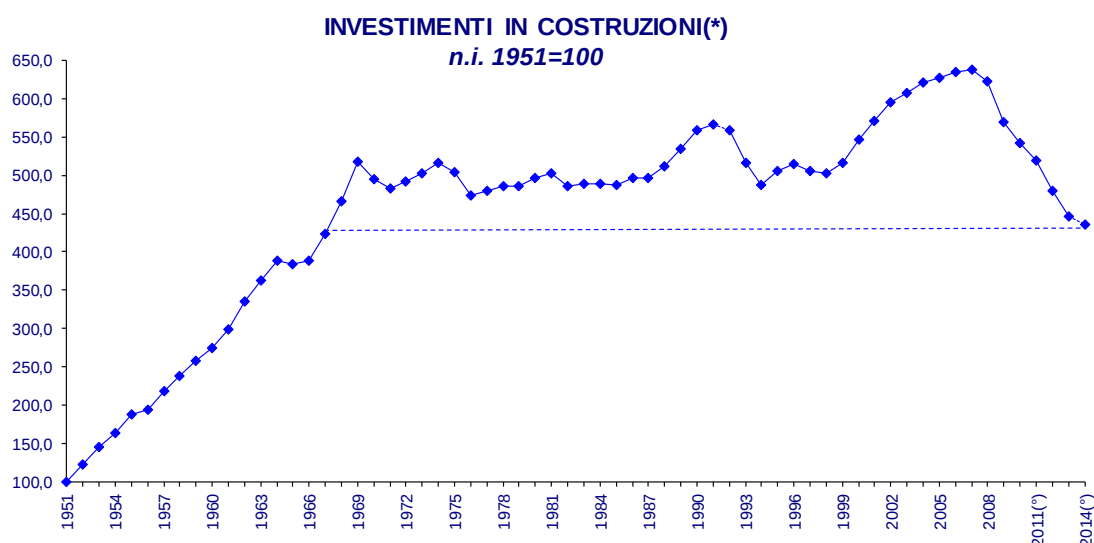
imprese. Anche i risultati dei **primi quattro mesi del 2014** confermano il trend di contrazione (-8,8% ore lavorate; -10,3% operai iscritti; -9,7% imprese iscritte rispetto al primo quadrimestre 2013).

Tra il 2008 e il 2013 le ore autorizzate nel settore delle costruzioni sono quadruplicate, passando da poco più di 40 milioni di ore nel 2008 a quasi 163 milioni nello scorso anno. Nei primi cinque mesi dell'anno in corso si rileva un lieve calo del 3,7% sugli elevati livelli dello stesso periodo del 2013.

L'indagine rapida condotta dall'Ance nel mese di maggio scorso presso le imprese associate ha confermato la grave situazione di difficoltà in cui operano le imprese e la preoccupazione per le prospettive future.

Sulla base di tali indicazioni e tenendo conto degli indicatori settoriali disponibili, l'Ance stima per il **2014 una flessione del 2,5% in termini reali degli investimenti in costruzioni**, confermando la previsione tendenziale formulata nell'Osservatorio Congiunturale di dicembre scorso.

Il 2014 rappresenterà il **settimo anno consecutivo di crisi** e, dal **2008, il settore delle costruzioni avrà perso il 31,7% degli investimenti pari a circa 58.800 milioni di euro**. Gli investimenti in costruzioni si collocano, nel 2014, su un **livello** particolarmente basso, **paragonabile a quello del 1967**.



(*) Investimenti in costruzioni a prezzi costanti al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Nei **sette anni**, per la *nuova edilizia abitativa* la flessione raggiungerà il 58,1%, *l'edilizia non residenziale privata* segnerà una riduzione del 36,3%, mentre le *opere pubbliche* registreranno una caduta del 48% (-54,1% dal 2005 al 2014). Solo il comparto della *riqualificazione degli immobili residenziali* mostrerà una tenuta dei livelli produttivi (+20,0%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2014 ^(*) Milioni di euro	2008	2009	2010	2011 ^(*)	2012 ^(*)	2013 ^(*)	2014 ^(*)	2015 ^(*)	2015 ^(**)	2008-2014 ^(*)	2008-2015 ^(*)	2008-2015 ^(**)
Variazioni % in quantità													
COSTRUZIONI	126.489	-2,4%	-8,6%	-4,7%	-4,2%	-7,6%	-6,9%	-2,5%	-2,4%	2,3%	-31,7%	-33,4%	-30,2%
.abitazioni	70.316	-0,4%	-8,1%	-0,1%	-2,9%	-6,4%	-5,0%	-0,8%	-2,5%	-1,0%	-21,8%	-23,7%	-22,5%
- nuove ^(*)	20.091	-3,7%	-18,7%	-6,1%	-7,5%	-17,0%	-18,4%	-9,2%	-10,9%	-10,9%	-58,1%	-62,7%	-62,7%
- manutenzione straordinaria ^(*)	50.225	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	2,6%	3,0%	0,9%	3,0%	20,0%	21,1%	23,6%
.non residenziali	56.173	-4,4%	-9,1%	-9,4%	-5,7%	-9,1%	-9,2%	-4,6%	-2,4%	6,6%	-41,5%	-42,9%	-37,7%
- private ^(*)	33.993	-2,2%	-10,7%	-6,9%	-2,1%	-8,0%	-9,1%	-4,3%	-1,1%	-1,3%	-36,3%	-37,0%	-37,1%
- pubbliche ^(*)	22.180	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-4,3%	18,6%	-48,0%	-50,3%	-38,4%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stime Ance

(**) Scenario con proposta Ance di 5 miliardi aggiuntivi negli investimenti in opere pubbliche e proroga del potenziamento degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica

Elaborazione Ance su dati Istat

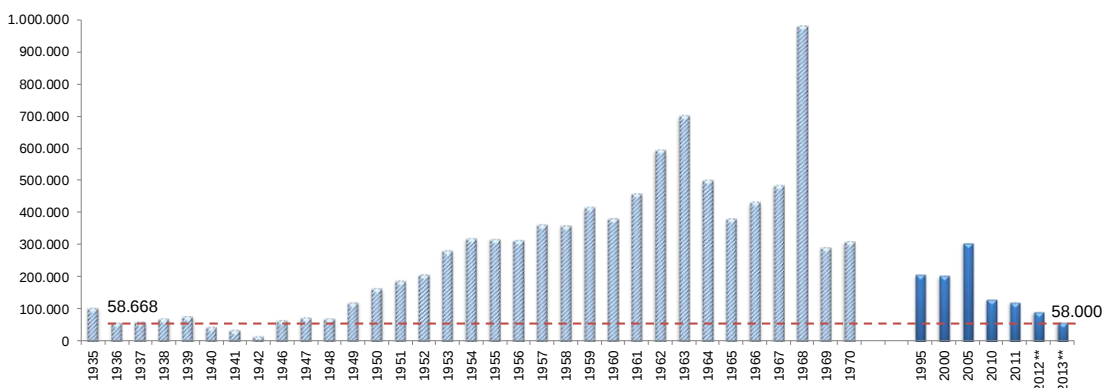
Il calo degli investimenti in costruzioni nel 2014, più contenuto rispetto al -6,9% registrato nel 2013, è stato mitigato dalla proroga e dal temporaneo potenziamento degli incentivi fiscali relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica (Legge di Stabilità 2014) e dalle misure di rilancio del mercato dei mutui.

Nel primo trimestre 2014, i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni hanno segnato un aumento tendenziale del 9,3% dopo tre anni di cali consecutivi. Aumento che può essere collegato all'operatività degli strumenti creati dalla Cassa Depositi e Prestiti per far affluire alle banche liquidità aggiuntiva a media-lunga scadenza finalizzata all'erogazione di nuovi mutui alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione principale oltre che all'allentamento dei criteri di offerta dei prestiti alle famiglie da parte delle banche.

Permessi di costruire ai livelli del 1936

La flessione dei livelli produttivi della nuova edilizia residenziale (-9,2% nel 2014) sottende un ulteriore calo dei permessi di costruire.

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)* Progettate e Permessi di costruire - numero



*Abitazioni progettate fino al 1970 e permessi di costruire dal 1995.

**stima Ance

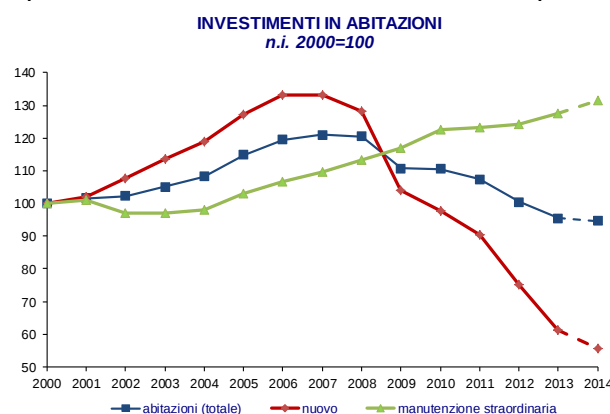
Elaborazione Ance su dati Istat

Secondo la rilevazione Istat sull'attività edilizia, il numero delle abitazioni (nuove e ampliamenti) per le quali è stato concesso il **permesso di costruire**, dopo il picco del 2005 (305.706 unità), evidenzia una progressiva e intensa caduta a partire dall'anno successivo e nel 2013, si stima che il numero di abitazioni concesse sia di circa 58.000 con una flessione complessiva dell'81%. Si tratta di **uno dei livelli più bassi** mai raggiunti, **paragonabile**, se si esclude il periodo del secondo conflitto mondiale, **a quello dell'anno 1936**.

Investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo sostenuti dalla proroga e dal potenziamento degli incentivi fiscali

Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo, che rappresentano nel 2014 circa il 40% del valore degli investimenti in costruzioni, sono l'unico comparto a mostrare un aumento dei livelli produttivi.

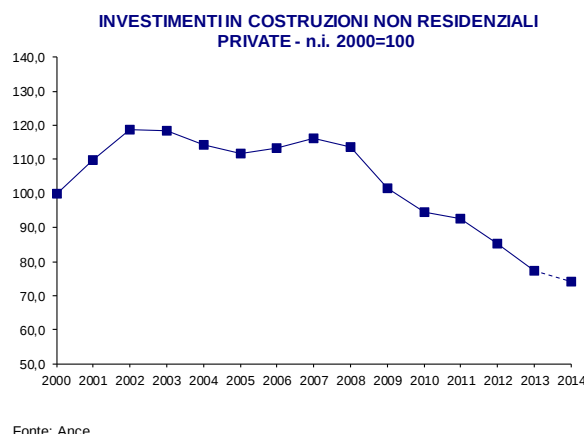
Rispetto al 2013, per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita del 3% in termini reali. L'aumento stimato per l'anno in corso, pari a circa 2 miliardi di euro in valori correnti, tiene conto dell'effetto di stimolo derivante dalla proroga e dal potenziamento degli incentivi fiscali per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico.



Sulle costruzioni non residenziali private pesa il ciclo economico sfavorevole ed il razionamento del credito

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano nel 2014 una riduzione del 4,3% in quantità.

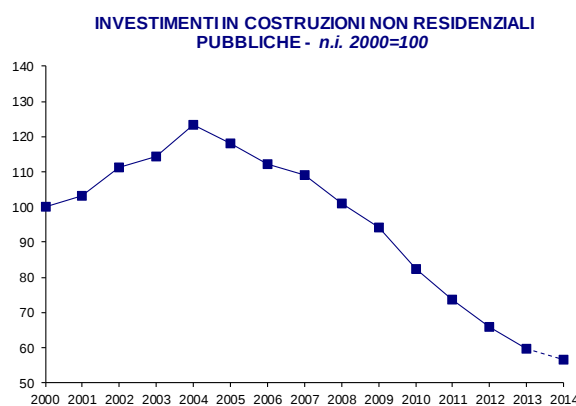
Ad incidere pesantemente su questo comparto produttivo, oltre alla difficile situazione economica, un fattore rilevante rimane il significativo razionamento del credito per il finanziamento degli investimenti in costruzioni non residenziali. I mutui erogati alle imprese hanno registrato una riduzione del 73,4% nel periodo 2007-2013.



Costruzioni non residenziali pubbliche continuano ad essere penalizzate dalla politica di austerità

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubblici, si stima nel 2014 una flessione del 5,1% in quantità. Su questo risultato ha influito la politica di austerità adottata negli ultimi anni, che con l'unico obiettivo di aggiustamento dei conti pubblici, ha determinato un significativo contenimento delle spese in conto capitale e, di conseguenza di quelle destinate alla realizzazione delle infrastrutture necessarie al Paese.

Ciò si è tradotto, a livello centrale in politiche di bilancio fortemente sbilanciate a favore della spesa corrente, confermando un trend in atto dall'inizio degli anni 90.



Fonte: Ance

Dal 1990 ad oggi, infatti, gli stanziamenti nel bilancio dello Stato registrano una riduzione del 42,6% delle spese in conto capitale, a fronte di un consistente aumento della spesa corrente al netto degli interessi del debito pubblico (+30%). Se poi, si considera la parte

della spesa destinata alla realizzazione di nuove opere pubbliche, il divario rispetto all'andamento della spesa corrente è ancora più evidente. Le risorse per nuove infrastrutture, infatti, hanno subito, rispetto al 1990 una riduzione del 66%.

A livello locale, invece, il Patto di stabilità interno, continua a penalizzare gli investimenti in opere pubbliche più utili al territorio come quelli per la difesa del suolo, per gli edifici scolastici e per la funzionalità della città.

La domanda di lavori pubblici continua a ridursi anche nel primo quadrimestre 2014, sebbene l'intensità della caduta risulti di entità più contenuta rispetto ai periodi precedenti ed in presenza di un aumento del numero dei lavori posti in gara (+14,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). Secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sui **bandi per lavori pubblici, l'importo messo in gara nei primi quattro mesi del 2014 si riduce del 5,6% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente**. Tale flessione segue il -8,7% del 2013 e il -29,6% registrato nel 2012.

**Previsione
2015 –
Scenario
tendenziale:
non si arresta
la crisi**

Nel 2015, in assenza di incisivi interventi di politica economica e di allentamento della stretta creditizia, per il settore proseguirà, per l'ottavo anno consecutivo, la drammatica crisi che viene rappresentata nello scenario definito "tendenziale". In questo contesto si stima un'ulteriore contrazione dei livelli produttivi, con un calo degli investimenti in costruzioni del 2,4% in termini reali su base annua.

Nell'analisi dei singoli comparti, la nuova edilizia abitativa perderà il 10,9% nel confronto con il 2014, mentre per gli investimenti non residenziali privati e pubblici il calo si attesterà, rispettivamente, al -1,1% e al -4,3% in termini reali. Il recupero abitativo, in assenza di modifiche legislative, registrerà un aumento più contenuto dello 0,9%.

Previsione 2015 – Scenario che prevede un intervento shock sulle infrastrutture: si avvia la lenta ripresa

Per interrompere la lunga crisi del settore delle costruzioni e soprattutto per dare rilancio alla crescita economica del Paese, l'Ance ha formulato un secondo scenario che tiene conto di **un investimento aggiuntivo di 5 miliardi di euro nel comparto delle opere pubbliche oltre che della proroga del potenziamento degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica.**

L'investimento aggiuntivo di 5 miliardi di euro, potrebbe derivare dalla concreta e rapida attuazione delle misure previste dal Governo, con particolare riferimento ai programmi di edilizia scolastica (3,8 miliardi di euro disponibili), di riduzione del rischio idrogeologico (1,6 miliardi di euro), del provvedimento "Sblocca-Italia" finalizzato in particolare ad accelerare la realizzazione di opere bloccate e/o incompiute e dei fondi strutturali europei (21 miliardi da spendere, in grandissima parte per infrastrutture).

La possibilità di attuare rapidamente questi programmi dipenderà però dalla capacità di invertire la tendenza registrata negli ultimi anni, superando i vincoli finanziari e procedurali che hanno rallentato la realizzazione dei progetti, e di determinare un cambiamento di approccio nella politica infrastrutturale. Un cambiamento che deve consentire di passare da una politica fatta di annunci di programmi d'investimento molto ambiziosi, mai accompagnati dall'effettiva disponibilità delle risorse, ad una politica di risultati concreti, in grado di consentire il progressivo recupero del gap infrastrutturale italiano e di migliorare la qualità della vita dei cittadini.

In questo scenario, i livelli produttivi del settore aumenterebbero, rispetto al 2014, del 2,3% in termini reali. Un risultato dovuto ad una crescita del 18,6% degli investimenti in opere pubbliche, ed un ulteriore aumento del 3% per gli investimenti in manutenzione straordinaria, a fronte di andamenti analoghi allo scenario



(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà
(*) Stime Ance

(**) Scenario con proposta Ance di 5 miliardi aggiuntivi negli investimenti in opere pubbliche e proroga del potenziamento degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica
Elaborazione Ance su dati Istat

“tendenziale” 2015 per il comparto della nuova edilizia abitativa e non residenziale privato.

L'adozione delle misure proposte consentirebbe di interrompere il trend negativo degli investimenti in opere pubbliche (in atto dal 2005) e di contenere

la perdita produttiva del settore, cumulata dal 2008 al 2015, al 30,2% (anziché 33,4%) ponendo le basi per una ripresa.

Alcuni segnali positivi nel mercato immobiliare residenziale

Nel contesto di grave crisi della produzione e dell'occupazione del settore, si manifestano alcuni segnali positivi nel mercato immobiliare residenziale accompagnati da aumenti nelle erogazioni dei mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e nelle intenzioni delle famiglie ad acquistare una casa.

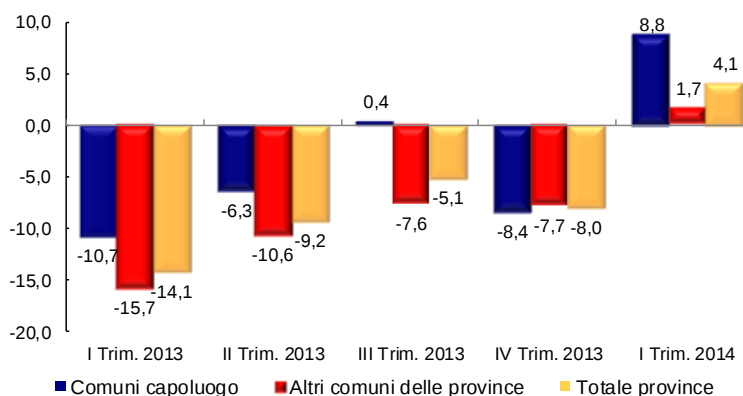
Nel primo trimestre dell'anno in corso aumenta il numero di **abitazioni compravendute** dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali, con una **crescita che coinvolge non solo le grandi città ma anche gli altri comuni**.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, **nei primi tre mesi di quest'anno le compravendite residenziali registrano un aumento del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2013**.

L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni del primo trimestre 2014 è da ascrivere soprattutto alla performance particolarmente positiva dei **comuni capoluogo in aumento dell'8,8%** rispetto al primo trimestre 2013.

Anche nei **comuni non capoluogo** si registra una **crescita**, sebbene più lieve, **pari all'1,7%** rispetto al primo trimestre 2013.

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO
ABITATIVO IN ITALIA**
Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

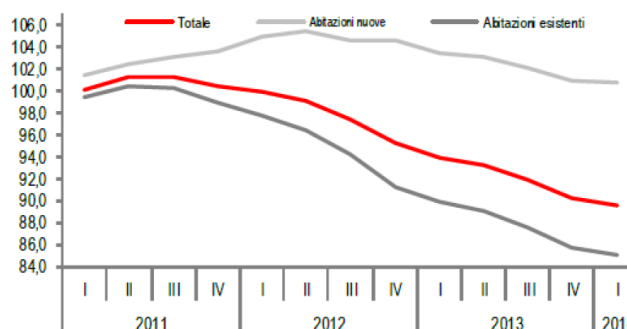
Dai risultati di un'indagine, svolta da Tecnoborsa ad inizio 2014, emerge che il 3,2% degli intervistati dichiara di aver intenzione di acquistare un'abitazione nel biennio 2014-2015. Dal confronto con le precedenti indagini, si rileva un aumento della quota di chi ha intenzione di comprare un'abitazione. Nell'Indagine del 2012 la stessa intenzione era espressa dal 2,2% delle famiglie intervistate.

Con riferimento ai prezzi medi delle abitazioni si rilevano ancora variazioni negative, di intensità più contenuta rispetto alla caduta delle compravendite (-53,6% tra il 2007 e il 2013). Secondo Nomisma, nel periodo compreso tra il 2008 ed il 2013, i prezzi medi delle abitazioni, nelle grandi città, hanno subito una riduzione del 16,8% in termini nominali (-24,1% in termini reali) e in quelle intermedie il calo si è attestato al 16,4% in termini nominali (-25% in termini reali).

Anche l'**indice Istat dei prezzi delle abitazioni** evidenzia nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 ed il primo trimestre 2014, una diminuzione del 9,9%, sintesi di un aumento dell'1,7% dell'indice dei prezzi delle nuove abitazioni e di una flessione del 14,7% delle abitazioni esistenti.

Nel corso del 2013 e nei primi mesi dell'anno in corso, sebbene i prezzi delle nuove abitazioni siano stati caratterizzati da una progressiva diminuzione, il calo risulta, comunque, di entità più contenuta rispetto a quello dell'usato e conferma che la domanda, seppur in un contesto di crisi, continua a prediligere la qualità del costruito.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2011-I trimestre 2014, indici (base 2010=100)



Fonte: Istat

Fabbisogno abitativo elevato

Pertanto, in Italia si evidenzia ancora una **domanda abitativa elevata**, sostenuta dalla crescita della popolazione e soprattutto dal numero di famiglie. La popolazione, tra il 2004 e il 2011, è cresciuta dell'1,6%. Il ritmo di crescita delle famiglie è stato più sostenuto: nello stesso periodo sono aumentate del 9%, crescendo mediamente di circa 316.000 unità l'anno.

A fronte del forte aumento del numero delle famiglie, si è invece assistito a una progressiva e significativa riduzione delle abitazioni messe in cantiere, che secondo i dati Istat sui permessi di costruire, risultano diminuite del 59%.

Tra il 2004 ed il 2011, pertanto, a fronte di una crescita media annua delle famiglie di 316.000 unità, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 228.000 abitazioni.

Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, emerge pertanto **un indicatore di fabbisogno potenziale complessivo di circa 700.000 abitazioni**.

**CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI
E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	totale 2004-2011	Media 2004-2011
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	123.499	1.826.730	228.341
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	229.870	2.529.561	316.195
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-139.572	-100.415	-139.567	-106.371	-702.831	

Elaborazione Ance su dati Istat

Credito all'edilizia: tra il 2007 e il 2013 crollo nei finanziamenti per nuovi investimenti in costruzioni

Nell'ultimo anno le imprese del settore delle costruzioni hanno continuato ad avere serie difficoltà di accesso al credito.

Una dinamica fortemente "restrittiva" che rischia di acuire la già drammatica crisi del settore, vanificando ogni opportunità di ripresa.

I dati relativi alla riduzione dei finanziamenti alle imprese indicano che

il credito per gli investimenti si è drammaticamente ridotto negli ultimi sei anni: -73,4% nel non residenziale, -64,1% circa nell'abitativo.

Per comprendere la portata di questo calo basti notare che nel 2007 venivano erogati 31 miliardi all'anno per la costruzione di abitazioni; nel 2013 i finanziamenti bancari sono stati poco più di 11 miliardi. Nel settore non residenziale, si è passati dai 21 miliardi di prima della crisi neanche 6 miliardi dello scorso anno.

Rispetto al picco del 2007, è come se nei cinque anni successivi (2008-2013) fossero stati erogati complessivamente quasi 116 miliardi in meno (64 miliardi nell'abitativo e 52 nel non residenziale).

I dati di Banca d'Italia sono, peraltro, confermati dai risultati dell'Indagine rapida Ance presso le imprese associate di aprile 2014.

Infatti, per oltre la metà del campione, l'accesso al mercato del credito, nei primi mesi dell'anno, è risultato particolarmente difficoltoso.

FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA
Milioni di euro

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2007
Residenziale	26.804	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.269	
Non residenziale	20.101	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.621	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente									
Residenziale		17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,0	-64,1
Non residenziale		4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,2	-73,4

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

... e per i mutui per l'acquisto di abitazioni

Anche le famiglie sono state soggette ad un forte razionamento dell'offerta di mutui per l'acquisto della casa, nonostante la loro rischiosità sia molto contenuta, come confermato anche dalla Banca d'Italia nel Rapporto sulla stabilità finanziaria.

Il crollo delle erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni è stato molto pesante: se nel 2007 venivano erogati, complessivamente, quasi 63 miliardi di euro, nel 2013 le banche hanno messo a disposizione delle famiglie appena 21,5 miliardi, con una riduzione di oltre il 65%.

Rispetto al picco del 2007, la perdita complessiva, nei sei anni successivi, è stata di oltre 117 miliardi di nuovi finanziamenti.

È necessario che i primi timidi segnali positivi nell'erogazione dei mutui per l'acquisto di case da parte delle famiglie, registrati nel primo trimestre 2014 (+9,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), vengano sostenuti nel medio-lungo periodo, affinché si trasformino in una solida inversione di tendenza.

La recente decisione della BCE di escludere il settore immobiliare dai potenziali beneficiari del nuovo programma di immissione di liquidità (TLTRO) non è in linea con tale obiettivo, anzi appare incomprensibile ed in evidente contrasto con quanto affermato dal Governatore della Banca d'Italia nel corso dell'Assemblea annuale.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN
ITALIA - Milioni di euro**

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2007	<i>1^a trim. 2014</i>
62.873	62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.504		5.411
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
	-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,1	-65,4	9,3

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Gli strumenti a disposizione del mercato per superare il credit crunch

Se alla base di tale scelta c'è la paura di innescare meccanismi di bolla immobiliare, come è avvenuto in altri Paesi, tale decisione appare del tutto errata. Nel nostro Paese, infatti, non esiste questo tipo di rischio, come peraltro più volte ribadito anche dalla stessa Banca d'Italia.

È evidente, viceversa, che di fronte alle difficoltà di accesso al credito, il ricorso a strumenti di sostegno di liquidità appare strategico, sia per le famiglie che per le imprese.

Alla fine della scorsa estate, è diventata legge la proposta dell'Ance, sviluppata insieme alla Cdp e all'Abi, di istituire uno strumento che possa aiutare il sistema finanziario ad offrire nuove possibilità alle famiglie italiane per l'acquisto della casa. Il **Plafond Casa** e il **Fondo per l'acquisto di covered bond** (che ha già erogato 855 milioni in quattro mesi), hanno avuto il merito di riattivare la concorrenza nel mercato dei mutui residenziali.

Anche il **Fondo di garanzia per la prima casa**, istituito dalla Legge di Stabilità 2014 con una dotazione di 600 milioni di euro, può stimolare le banche a concedere mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione, contribuendo a ridurre la rischiosità delle famiglie.

A distanza di quasi un anno dalla sua introduzione, però, non sono stati ancora pubblicati i decreti attuativi che devono regolare le modalità di accesso. È, pertanto, necessario che il legislatore provveda alla pubblicazione di tali decreti.

Sempre dal lato della domanda, alcuni Istituti bancari hanno lanciato **programmi finalizzati a migliorare la commercializzazione degli asset invenduti delle imprese**, in modo da trovare soluzioni ad alcune partite incagliate.

Ricominciare a finanziare gli acquirenti è la soluzione più conveniente per tutti: per le banche, che eliminano il cortocircuito che loro stesse hanno creato nel mercato immobiliare, per le famiglie, che possono accedere di nuovo al bene casa, e per le imprese, che potranno, finalmente, riprendere a commercializzare i beni prodotti.

Per quanto riguarda, invece, gli strumenti di sostegno alla liquidità delle imprese, l'accesso al **Fondo di Garanzia per le PMI** appare fondamentale, soprattutto per il settore edile che, più di tutti gli altri comparti, ha subito il credit crunch.

Dai dati MISE-MCC appare evidente che ancora una bassa quota di imprese edili riesce a beneficiare della garanzia per ottenere finanziamenti da parte delle banche.

Le imprese di costruzioni e l'efficienza energetica: i risultati dell'indagine Ance

È, quindi, assolutamente necessario che vengano previsti dei correttivi nei criteri di ammissione al Fondo per le imprese di costruzioni, tenendo conto delle specificità del ciclo produttivo dell'edilizia.

Non bisogna però dimenticare che il drammatico razionamento del credito che sta bloccando l'intera economia italiana è, in parte, provocato dalla sotto-capitalizzazione delle banche, alle prese con un'ingente massa di crediti in sofferenza. Per superare questo razionamento è necessario, in primo luogo, "ripulire" i bilanci delle banche, in modo da liberare capitale a fronte del quale sarà possibile erogare nuovi finanziamenti alle imprese.

Nel mese di maggio 2014, l'Ance ha compiuto una nuova indagine presso le imprese associate per capire come sta evolvendo il mercato dell'efficienza energetica e il ruolo che le aziende di costruzioni stanno ricoprendo nel *retrofitting* degli immobili esistenti.

I risultati confermano un ampio interesse da parte delle imprese associate verso la realizzazione di immobili residenziali *green*: la percentuale di nuovi edifici realizzati nel biennio 2012-2013 in classe energetica A o B è significativamente superiore al 50%, e lo stesso si può dire per le nuove iniziative partite nel 2014.

Per il *retrofitting* degli immobili esistenti, già un terzo delle imprese del campione afferma di aver effettuato interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, lavorando, per lo più, sull'involucro e all'ammodernamento degli impianti.

Elaborazione di modelli di finanziamento degli investimenti

L'accesso alla finanza continua ad essere una delle maggiori barriere alla riqualificazione energetica degli immobili: poche banche sembrano di grado di saper valutare correttamente la rischiosità degli investimenti di *retrofitting* e i contratti EPC (*Energy Performance Contract*).

È opportuno, quindi, sviluppare modelli di valutazione specifici e prodotti finanziari che possano facilitare questi interventi, approfondendo, al contempo, le opportunità di nuovi modelli di finanziamento (*mini-bond*, *crowdfunding*).

Lo sviluppo di una "cultura dell'efficienza energetica" per le imprese e per i consumatori

Le imprese più competitive sono quelle che hanno saputo investire nel know how tecnologico: il contenuto tecnologico delle aziende è dato dalla ricchezza dei saperi a disposizione, dalla capacità di fornire soluzioni tecnologicamente avanzate che permettano di conseguire i risparmi energetici pianificati per la clientela.

Dal lato della domanda, è necessario aumentare la conoscenza e la consapevolezza delle proprie abitudini nell'uso dell'energia, in quanto è problematico far cambiare le abitudini delle persone con l'obiettivo di ridurre i consumi.

Fondamentale, quindi, una **politica del risparmio energetico** che comprenda l'informazione, la conoscenza, la consapevolezza delle proprie azioni da parte degli attori coinvolti nel processo di efficientamento del patrimonio immobiliare pubblico e privato (amministratori pubblici, amministratori di condominio, proprietari).

Ritardati pagamenti: ancora un'emergenza nel settore delle costruzioni

11 miliardi di euro ancora dovuti e senza soluzione

I problemi di liquidità delle imprese sono fortemente accentuati anche dai **ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione**, un fenomeno inaccettabile che continua a determinare una **situazione di estrema sofferenza nel settore delle costruzioni**, uno dei più colpiti dal fenomeno.

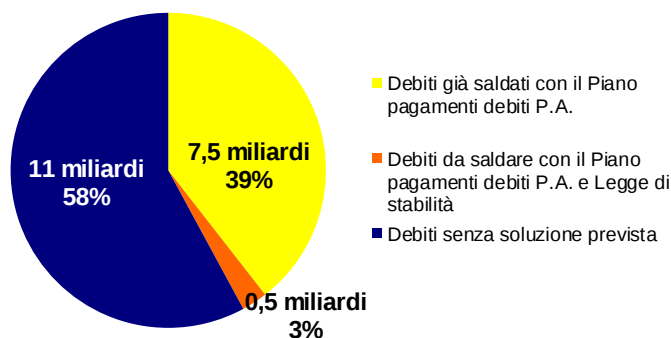
Le misure approvate dal Governo negli ultimi 18 mesi rappresentano un segnale positivo di discontinuità nell'approccio del problema. Hanno tuttavia avuto effetti ancora troppo limitati sull'andamento dei ritardi di pagamento e risultano pertanto fortemente insufficienti.

Da una parte, infatti, **la dimensione finanziaria dei ritardi di pagamento della P.A. alle imprese che realizzano lavori pubblici rimane elevata**.

Il Piano di pagamento dei debiti ha stanziato circa 8 miliardi di euro per pagamenti in conto capitale, a fronte di circa 19 miliardi di euro vantati dalle imprese di costruzioni, secondo le stime dell'Ance. Degli 8 miliardi di euro stanziati, 7,5 miliardi di euro risultano già pagati a fine giugno 2014 e solo 0,5 miliardi sono stanziati per i prossimi mesi. **L'ossigeno del Piano Pagamenti PA si sta quindi esaurendo per le imprese di costruzioni e 11 miliardi di euro rimangono ancora senza soluzione.**

LE MISURE ADOTTATE PER IL PAGAMENTO DEI DEBITI DELLA P.A. PER LAVORI PUBBLICI

Valori in miliardi di euro



Totale 19 miliardi di euro di debiti

Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali

La PA paga dopo 7 mesi

Anche **i tempi medi di pagamento nei lavori pubblici rimangono molto elevati**. La tendenza ad un lento miglioramento nei tempi medi di pagamento nel settore delle costruzioni, registrata nel secondo semestre 2013, per effetto del primo decreto-legge "Pagamenti PA", si è fermata. Secondo l'indagine Ance realizzata nel primo semestre 2014, infatti, le imprese che realizzano lavori pubblici sono state pagate **circa 7 mesi** dopo l'emissione degli Stati di avanzamento Lavori (SAL).

La direttiva europea sui ritardi di pagamento rimane quindi ancora in larga misura disattesa nel settore dei lavori pubblici. Inoltre, si moltiplicano le prassi gravemente inique da parte delle Pubbliche Amministrazioni.

**Costruzioni
tenute fuori
dall'ultimo
decreto del
Governo**

In questo contesto, appare evidente che **il tema dei pagamenti della Pubblica Amministrazione rappresenta tuttora una delle priorità per affrontare l'emergenza nell'edilizia e per garantire la ripresa economica del Paese.**

Occorre tuttavia evidenziare che **i debiti di parte capitale**, la maggior parte dei quali per lavori pubblici, **risultano sostanzialmente esclusi dalle misure previste dal recente decreto-legge n°66/2014** ed in particolare dalle misure destinate a pagare i debiti pregressi e ad evitare la formazione di nuovi debiti. L'esclusione dei debiti di parte capitale si inserisce nel solco di una serie di scelte, prese negli ultimi anni, che testimoniano di una reiterata discriminazione nei confronti del settore delle costruzioni in materia di pagamento dei debiti PA.

Per trovare una soluzione definitiva e strutturale al problema dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione, è necessario **approvare misure in grado di assicurare il pagamento di tutti i debiti arretrati e modificare strutturalmente le regole del Patto di stabilità interno e le modalità di contabilizzazione della spesa in conto capitale**, che in questi anni hanno consentito il rispetto solo formale dei vincoli europei, favorendo la formazione di debiti arretrati.

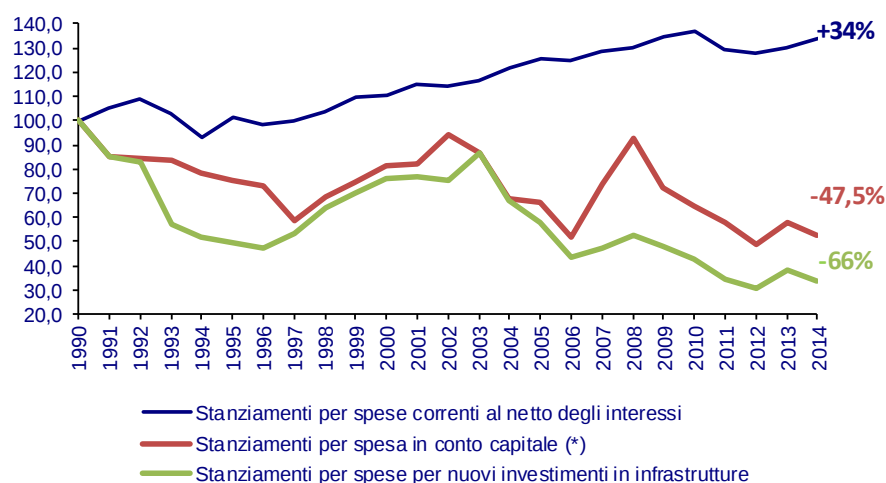
**La politica di
bilancio**

L'analisi del Bilancio dello Stato 2014 conferma il trend registrato negli ultimi venti anni, che ha visto l'adozione di una politica di bilancio che ha sempre privilegiato la spesa corrente rispetto a quella per gli investimenti in conto capitale.

I dati di previsione contenuti nei bilanci annuali dello Stato dal 1990 ad oggi segnano una fortissima riduzione delle spese in conto capitale (-47,5%) a fronte di un consistente aumento della spesa corrente al netto degli interessi del debito pubblico (+34%). Il divario rispetto all'andamento della spesa corrente è ancora più evidente se si considera la sola parte della spesa in conto capitale destinata alla realizzazione di nuove opere pubbliche. Le risorse per nuove infrastrutture, infatti, hanno subito nello stesso periodo una riduzione del 66%.

Anche nel 2014, gli stanziamenti per spese correnti al netto degli interessi registrano un incremento del 2,8% in termini reali, quantificabile in 12 miliardi di euro di spesa corrente aggiuntiva. Mentre la spesa in conto capitale, considerata al netto delle risorse stanziare per il pagamento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione, subisce ancora una volta una riduzione dell'8,7% in termini reali, pari a 3,8 miliardi di euro in meno rispetto allo scorso anno.

RIPARTIZIONE DELLA SPESA NEL BILANCIO DI PREVISIONE DELLO STATO DAL 1990 AL 2014
n.i. 1990=100 a prezzi costanti



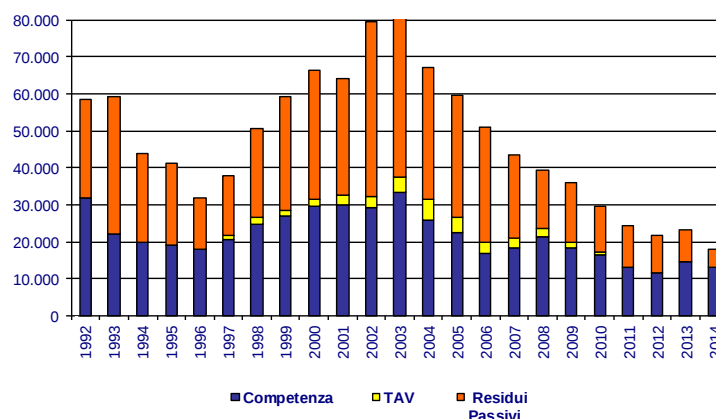
(*) Gli stanziamenti per spese in conto capitale sono al netto delle risorse stanziate con i DL 35 e 102 del 2013 per il pagamento dei debiti pregressi della PA, quantificate dalla RGS in 14,5 miliardi di euro nel 2014

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Il bilancio dello Stato per il 2014: -10,9% rispetto al 2013

Una riduzione che assume connotati ancora più gravi se si considera che la spesa in conto capitale destinata alla realizzazione di nuove infrastrutture registra nel 2014 una riduzione, in termini reali, del 10,9% rispetto al 2013.

RISORSE DISPONIBILI PER NUOVE INFRASTRUTTURE
Milioni di euro 2014



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato

Si tratta di dati preoccupanti dal momento che le risorse in conto capitale rappresentano l'ambito sul quale il decisore pubblico dovrebbe costruire le politiche economiche finalizzate allo sviluppo, e appaiono ancora più allarmanti se si considera che la quota destinata a nuove opere pubbliche sul totale del bilancio dello Stato rappresenta solo l'1,6% della spesa complessiva.

I Fondi strutturali e FSC rappresentano un terzo delle risorse per infrastrutture...

La riduzione registrata per il 2014 è imputabile soprattutto all'andamento del Fondo per lo sviluppo e la coesione che, dopo il deciso incremento del 2013, registra una riduzione del 39% rispetto all'anno precedente.

Anche le risorse relative al cofinanziamento nazionale dei fondi strutturali registrano una contrazione, pari al 9% rispetto alla dotazione di competenza dello scorso anno.

Alla luce di queste riduzioni, le risorse complessivamente destinate allo sviluppo e alla coesione (fondi strutturali e Fondo Sviluppo e Coesione), vedono ridurre la loro incidenza sul complesso delle risorse destinate alle infrastrutture, pari quest'anno a circa il 32% del totale, confermando, comunque, il loro ruolo determinante nella politica infrastrutturale del Paese.

Tuttavia, appare opportuno evidenziare che **gli effetti di tali stanziamenti sul mercato delle opere pubbliche sono di gran lunga inferiori al loro potenziale**, in considerazione dei bassi livelli di spesa registrati dai fondi per la politica di coesione.

L'ultimo monitoraggio sullo stato di attuazione dei fondi strutturali in Italia, aggiornato al 31 maggio 2014, segna un livello di spesa dei fondi relativi alla programmazione 2007-2013 pari al 56%. Anche il livello di spesa della parte regionale del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, nella quale si concentra la maggior parte delle risorse per le infrastrutture, presenta un livello di avanzamento molto basso, pari al 5%.

Complessivamente, tra fondi strutturali europei e Fondo Sviluppo e Coesione stanziati per il 2007-2013, circa 49 miliardi di euro –in gran parte destinati ad infrastrutture- risultano ancora da spendere. A queste risorse, si dovrebbero poi aggiungere i 117 miliardi di euro previsti per la nuova programmazione 2014-2020.

I vincoli del Patto di stabilità interno stabiliti dal Governo con l'ultima Legge di stabilità **rappresentano tuttavia un ostacolo insormontabile alla tempestiva spesa di questi fondi** e alla trasformazione di questi ambiziosi programmi in opere utili al Paese.

Edilizia scolastica e rischio idrogeologico

In materia di politica infrastrutturale il Governo ha deciso di dare priorità ai programmi di messa in sicurezza degli edifici scolastici e di riduzione del rischio idrogeologico.

Su questi ambiti di intervento il decisore pubblico ha deciso di intervenire attraverso provvedimenti specifici che hanno riguardato sia il rafforzamento della governance dei relativi programmi, con la creazione di apposite Strutture di Missione, che l'accelerazione della spesa delle risorse disponibili.

In particolare, secondo le stime dell'Ance, **3,8 miliardi di euro risultano disponibili, tra vecchie e nuove risorse, per la riqualificazione degli edifici scolastici.**

Per assicurare un rapido e concreto utilizzo dei fondi stanziati, è necessario superare alcune criticità che in passato hanno ritardato l'attuazione dei piani finanziati, si tratta in particolare della frammentazione dei programmi e la molteplicità delle procedure, l'incertezza sulla disponibilità delle risorse e i vincoli del Patto di stabilità interno.

In merito agli interventi relativi alla messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico, l'Ance ha quantificato in **1,6 miliardi di euro le risorse ancora da spendere nell'ambito del programma straordinario finanziato nel 2010.**

La decisione del Governo di intervenire su queste due questioni prioritarie, a lungo invocate dall'Ance come elemento centrale di una strategia di attenzione al benessere della collettività e, al tempo stesso, di rilancio dell'economia, appare positiva.

Tuttavia, è necessario evitare che tali programmi rimangano ancora una volta inattuati, superando i vincoli, finanziari e procedurali, che hanno finora impedito la loro realizzazione.