

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Dicembre 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, dicembre 2014

*Finito di stampare nel mese di gennaio 2015 dalla tipografia CSR
Via di Pietralata, 157 – 00158 Roma – Tel. 06 4182113 (r.a.) – Fax 06 4506671*

INDICE

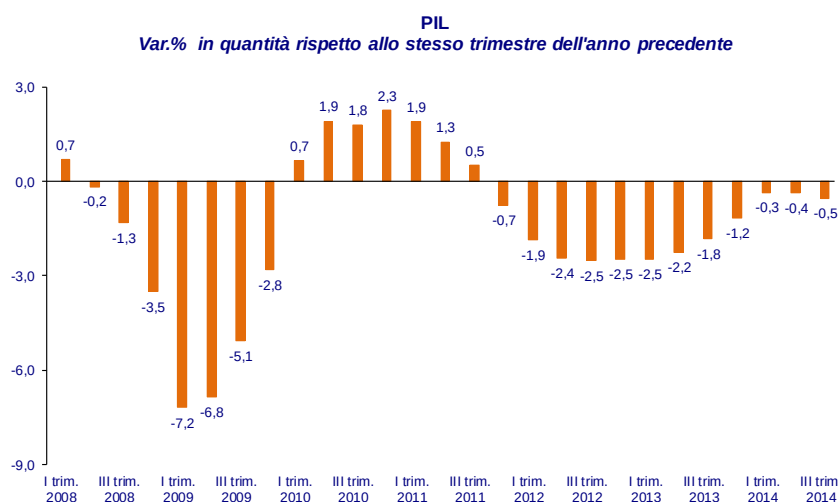
SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA	21
PRECONSUNTIVI 2014.....	21
PREVISIONE 2015.....	27
Box – Le stime Ance degli investimenti in costruzioni per comparto produttivo	28
Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire.....	29
Box – Detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico	33
Box – La revisione dei conti economici nazionali in SEC 2010.....	35
L'OCCUPAZIONE	39
L'INDAGINE ISTAT SULLE FORZE DI LAVORO: OCCUPATI IN FORTE CALO NELLE COSTRUZIONI	39
LA CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI	48
GLI EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	51
LA RIDUZIONE DEL NUMERO DI IMPRESE DI COSTRUZIONI	51
LA STRUTTURA DELLE IMPRESE DI IMPRESE DI COSTRUZIONI NEL 2012	52
LA DINAMICA DELLE IMPRESE DI IMPRESE DI COSTRUZIONI NELLE REGIONI NEL PERIODO 2008-2012	53
L'AUMENTO DEI FALLIMENTI	55
IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	57
IL MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO	61
IL MERCATO IMMOBILIARE	61
IL MERCATO DEL CREDITO ALLE FAMIGLIE: LA DOMANDA E L'OFFERTA	64
Box – Il Fondo di Garanzia per la prima casa	69
IL RUOLO DELLA TASSAZIONE	74
Box – L'andamento dei mercati immobiliari a livello globale	77
POPOLAZIONE E FAMIGLIE AL TEMPO DELLA CRISI.....	78
LE FAMIGLIE CONTINUANO AD AUMENTARE E SI TRASFORMANO	80
GIOVANI E ACCESSO AL BENE CASA.....	82
PREVISIONI DEMOGRAFICHE E CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA ABITATIVA.....	84
LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE	87
LE RISORSE PER LO SVILUPPO E LA COESIONE.....	89
Box - Le opportunità di sviluppo derivanti dai fondi strutturali europei e FSC	91
IL PATTO DI STABILITÀ INTERNO.....	93
LA POLITICA DI BILANCIO PER LE OPERE PUBBLICHE	94
IL VERO CAMBIAMENTO SI VEDE NELLE SCELTE DI BILANCIO.....	95
Box – Le risorse per la riduzione del rischio idrogeologico	98
Box – L'uso distorto degli oneri di urbanizzazione per finanziare la spesa corrente	102
IL PIANO JUNCKER PER IL RILANCIO DELL'ECONOMIA EUROPEA	103
PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: UN QUADRO IN CHIAROSCURO, CON PIU' OMBRE CHE LUCI	113
UNA SITUAZIONE DI SOFFERENZA NEL SETTORE DEI LAVORI PUBBLICI NONOSTANTE LIEVI MIGLIORAMENTI	114
LE MISURE DA ADOTTARE: “UNA TANTUM” PER PAGARE IL PREGRESSO E RIFORMA DEL PATTO	118
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA	121
IL MONITORAGGIO DELL'ANCE SUI BANDI DI GARA PUBBLICATI.....	121
LA STRUTTURA DEL MERCATO DEI LAVORI PUBBLICI.....	130
IL MERCATO DEL PROJECT FINANCING IN ITALIA	133
LE GARE PUBBLICATE	134
LE AGGIUDICAZIONI	139
Box - Le linee guida pe la predisposizione delle convenzioni di concessione e gestione.....	142
ALLEGATO – LE DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN 8 CITTÀ ITALIANE	143

SINTESI

L'economia italiana ancora in recessione

La seconda recessione che sta vivendo il nostro Paese dall'inizio della crisi non si è ancora conclusa: il prodotto interno lordo continua a manifestare un andamento negativo dopo i già significativi cali tendenziali registrati nel biennio precedente.

Nei primi nove mesi dell'anno in corso il Pil mostra una riduzione dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un progressivo peggioramento dell'intensità della flessione: -0,3% nel primo trimestre; -0,4% nel secondo e -0,5% nel terzo. Sulla dinamica negativa dell'economia italiana continua a pesare soprattutto, il settore delle costruzioni, ancora in forte crisi, accanto a flessioni più contenute per l'industria in senso stretto, l'agricoltura e servizi.



Elaborazione Ance su dati Istat

Il persistente clima di sfiducia e le sempre maggiori difficoltà di accesso al credito, accanto al proseguimento di una politica economica improntata sull'austerità, hanno intaccato l'economia reale, portando i principali istituti di ricerca a rivedere al ribasso le previsioni per l'anno in corso e per il 2015.

La Commissione Europea, a maggio scorso, aveva stimato una crescita del Pil per il 2014 dello 0,6%; ad ottobre tale valutazione è diventata negativa e pari a -0,4%. Analogamente, l'Ocse ha peggiorato la propria previsione, passando da +0,5% di maggio 2014 a -0,4% di novembre. Anche il Governo, che nel Def di aprile scorso indicava una crescita del Pil per l'anno in corso dello 0,8%, ha rivisto al ribasso la stima, attestandola a -0,3% nella Nota di aggiornamento di settembre.

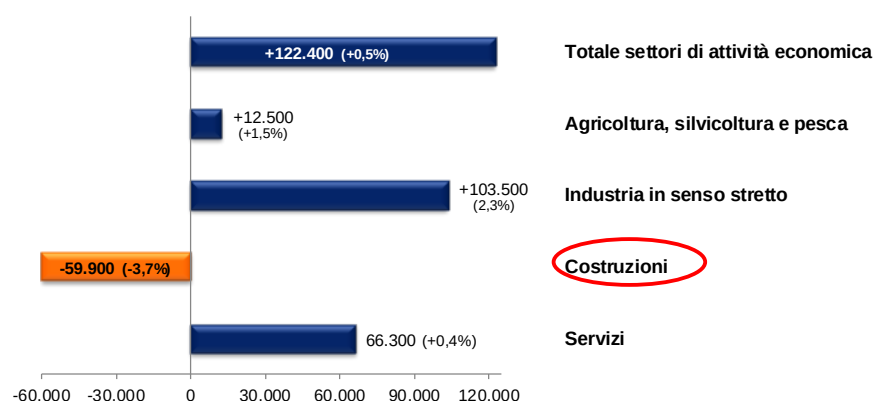
Per il 2015 le previsioni oscillano tra il +0,6% della Commissione Europea e del Governo ed il +0,2% dell'Ocse.

Per le costruzioni la crisi è drammatica

In questo contesto di recessione dell'economia Italia, **la situazione del settore delle costruzioni rimane drammatica**. I principali indicatori settoriali riferiti all'anno in corso evidenziano un inasprimento della crisi nel corso dell'anno. Nel primi tre trimestri del 2014 il calo in termini di investimenti in costruzioni è stato del 3,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

La caduta dell'attività produttiva nel settore continua a manifestare i suoi effetti negativi su occupazione e tessuto produttivo. Nei primi nove mesi del 2014 gli occupati nel settore diminuiscono ulteriormente del 4,1% e, in particolare, nel terzo trimestre dell'anno le costruzioni sono l'unico settore a registrare ancora un segno negativo.

OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ITALIA
Var.assoluta III trimestre 2014 - III trimestre 2013



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

Dall'inizio della crisi il settore ha perso 522.000 posti di lavoro che salgono a 790.000 se si tiene conto anche dei settori collegati alle costruzioni.

Nel solo anno 2013 sono uscite dal mercato 18.000 imprese di costruzioni con dipendenti, e quelle entrate in procedura fallimentare nei primi nove mesi del 2014 risultano essere circa 2.500, in aumento dell'11,8% su base annua.

Anche le indicazioni fornite dalle **Casse Edili** continuano ad evidenziare forti cali: nei primi nove mesi del 2014, il numero di ore effettivamente lavorate dagli operai iscritti si è ridotto del 9% nel confronto con il periodo gennaio-settembre 2013, mentre il calo per operai e imprese iscritte si è attestato, rispettivamente, al 9% e all'8,3%.

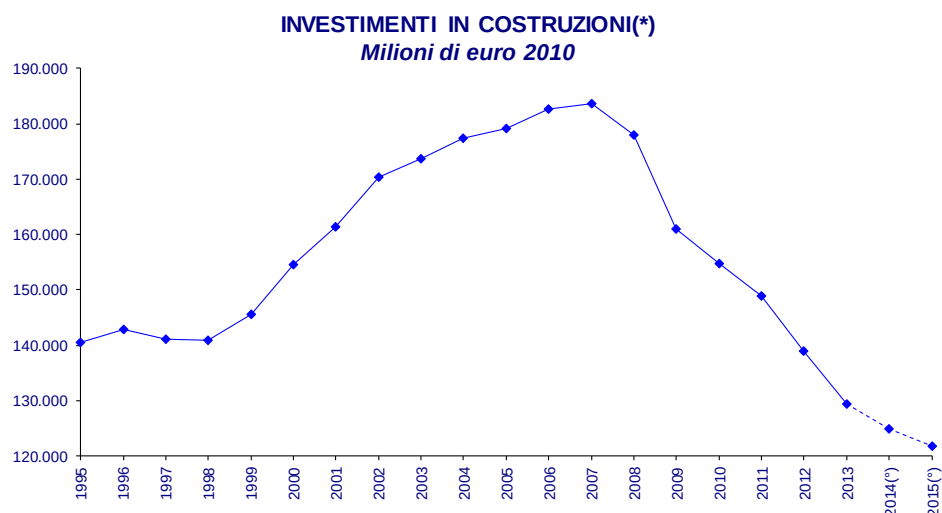
Nel quinquennio 2009-2013 la perdita complessiva ha raggiunto il 42,8% per le ore lavorate, il 39,3% per gli operai e il 33,6% per le imprese.

Preconsuntivi 2014: riviste al ribasso le stime degli investimenti in costruzioni

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

Sulla base di tali indicazioni e tenendo conto degli indicatori relativi alle costruzioni, la stima dell'Ance per il **2014 segna una flessione del 3,5% in termini reali degli investimenti in costruzioni**, in peggioramento rispetto allo scenario formulato a giugno scorso (-2,5%).

Il 2014 rappresenta il settimo anno consecutivo di crisi e dal **2008 il settore delle costruzioni ha perso il 32% degli investimenti pari a circa 64 miliardi di euro.**



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

(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat - SEC 2010

Nei sette anni, per la nuova edilizia abitativa la flessione raggiunge il 62,3%, l'edilizia non residenziale privata segna una riduzione del 23,6%, mentre le opere pubbliche registreranno una caduta del 48,1% (-54,1% dal 2005 al 2014). Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra una tenuta dei livelli produttivi (+18,5%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*)											
	2014(*) Milioni di euro	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014(*)	2015(*)	2008-2014(*)	2008-2015(*)
Variazioni % in quantità											
COSTRUZIONI	135.332	-3,1%	-9,5%	-3,8%	-3,8%	-6,7%	-6,9%	-3,5%	-2,4%	-32,0%	-33,6%
.abitazioni	66.482	-1,0%	-9,1%	-0,1%	-7,4%	-6,9%	-5,7%	-2,4%	-1,3%	-28,7%	-29,7%
- nuove (*)	20.565	-4,2%	-18,4%	-4,9%	-16,0%	-16,9%	-19,0%	-10,2%	-8,8%	-62,3%	-65,6%
- manutenzione straordinaria(*)	45.917	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	2,9%	1,5%	2,0%	18,5%	20,9%
.non residenziali	68.850	-5,0%	-9,9%	-7,4%	-0,1%	-6,4%	-8,0%	-4,6%	-3,5%	-35,0%	-37,2%
- private (*)	43.357	-3,1%	-12,3%	-2,8%	8,0%	-3,6%	-7,2%	-4,3%	-3,0%	-23,6%	-25,9%
- pubbliche (*)	25.493	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-4,3%	-48,1%	-50,3%

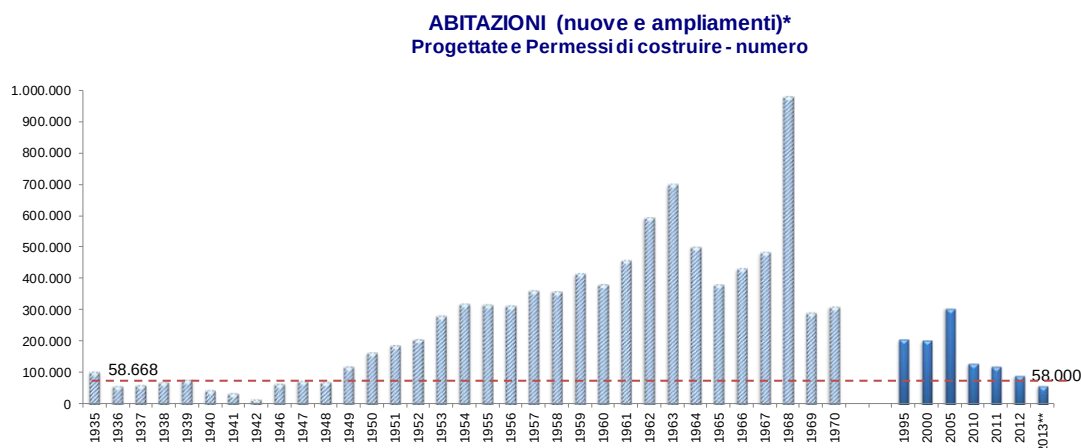
(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat - SEC 2010

Permessi di costruire ai livelli del 1936

La flessione dei livelli produttivi della nuova edilizia residenziale (-10,2% nel 2014) sottende un altrettanto significativo calo dei permessi di costruire. Secondo la rilevazione Istat sull'attività edilizia, il numero complessivo 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 secondo conflitto mondiale, a quello dell'anno 1936.**



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

**stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

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

Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo, che rappresentano nel 2014 il 34% 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 dell'1,5% in termini reali. L'aumento stimato per l'anno in corso, è imputabile anche all'effetto di stimolo derivante dalla proroga del potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico.

**Costruzioni
non
residenziali
private
bloccate da un
ciclo
economico
sfavorevole e
dal
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 al protrarsi della difficile situazione economica, 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 14,7% nei primi nove mesi del 2014 dopo la forte caduta del 73,4% tra il 2007 ed il 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 economica adottata negli ultimi anni, che ha sempre penalizzato la spesa in conto capitale senza incidere in maniera significativa su quella corrente ed in particolare su quella improduttiva.

A livello locale, 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, dopo anni di riduzioni significative, evidenzia nel corso del 2014 primi segnali positivi. Secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sui bandi di lavori pubblici l'importo messo in gara nei primi dieci mesi del 2014 registra un aumento tendenziale del 27,3% del numero di pubblicazioni ed una crescita del 2,4% in valore. La crescita coinvolge le maggiori stazioni appaltanti, tra le quali, ad

esempio, Comuni, Province, Anas, Ferrovie dello Stato. A livello territoriale, i tassi di incremento più elevati si registrano in molte regioni del Sud.

L'aumento dei bandi di gara nel corso dei primi dieci mesi del 2014 può essere collegato a diversi fattori: la misura contenuta nella Legge di Stabilità 2014 di allentamento del Patto di Stabilità Interno a favore degli investimenti degli enti locali per un miliardo di euro; la necessità di accelerare la spesa dei fondi strutturali europei; l'attuazione di misure governative adottate nella seconda metà del 2013 a favore di Ferrovie dello Stato e Anas.

Previsione 2015: ancora non ci sono le condizioni per la ripresa

Per il **2015** si conferma il **proseguimento della riduzione degli investimenti in costruzioni del 2,4% in termini reali**.

La previsione tiene conto, oltre che delle indicazioni fornite dalle imprese associate Ance nell'**indagine rapida** svolta nel mese di ottobre scorso, anche **dell'impatto sugli investimenti, derivante dalla proroga del potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico** (previsti nel disegno di Legge di Stabilità per il 2015) e da alcuni **provvedimenti relativi alle opere pubbliche**, che non sono sufficienti, però, ad invertire il ciclo e che, nel 2015 producono effetti limitati sui livelli produttivi.

L'attenzione che il Governo ha posto verso l'edilizia come motore per la ripresa dell'economia, prevedendo nel Decreto Legge "Sblocca Italia" 3.980 milioni di euro per l'accelerazione di interventi infrastrutturali, è certamente apprezzabile; tuttavia, le risorse messe a disposizione e il loro profilo temporale eccessivamente lungo non sono in grado di avere un impatto immediato sul settore delle costruzioni e sul mercato interno come l'attuale situazione economico-finanziaria del Paese richiederebbe con urgenza.

Nell'analisi per singoli comparti, la **nuova edilizia abitativa perderà nel 2015 l'8,8% nel confronto con il 2014**, mentre per gli **investimenti in costruzioni non residenziali privati e pubblici il calo** si attesterà, rispettivamente, al **3%** e al **4,3% in termini reali**. Il recupero abitativo, registrerà un ulteriore aumento del 2% rispetto ai livelli dell'anno precedente.

Nel 2015, quindi, 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 delle costruzioni.

Per interrompere la lunga crisi del settore è necessario spendere in tempi rapidi le risorse già disponibili, ed in molti casi già programmate dal Governo. Si pensi ai programmi per l'edilizia scolastica (3,7 miliardi di euro disponibili), di riduzione del rischio idrogeologico (2,3 miliardi di euro disponibili), nonché l'utilizzo dei Fondi Strutturali della passata programmazione (15 miliardi di euro) che devono essere spesi entro il 2015, pena il definanziamento.

Il mercato immobiliare residenziale italiano: primi germogli di risveglio?

Dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali, nei primi nove mesi del 2014, sul mercato residenziale italiano si avvertono primi segnali positivi per quanto riguarda le compravendite immobiliari.

L'Agenzia delle Entrate ha offerto, rispetto ai primi tre trimestri del 2014, un quadro composito, che evidenzia una dinamica diversa tra le

compravendite nei comuni capoluogo di provincia e comuni non capoluogo.

Se i primi, infatti, mostrano segni positivi in tutti i trimestri considerati (rispettivamente, +8,8%, +1,8% e +6,9%), gli altri comuni della provincia, registrano incrementi più contenuti nel primo e nel terzo trimestre (rispettivamente +1,7% e +2,8%), intervallati da un secondo negativo (-2,4%).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	141.386	132.122	34.183	36.885	31.817	
Altri comuni delle province	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	271.002	64.220	70.710	63.044	
Totale province	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	444.018	403.124	98.403	107.595	94.861	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>											
Comuni capoluogo	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	-6,6	8,8	1,8	6,9	-47,2
Altri comuni delle province	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-26,1	-10,5	1,7	-2,4	2,8	-56,2
Totale province	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-25,8	-9,2	4,1	-1,0	4,1	-53,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Dati particolarmente interessanti provengono dalle otto maggiori città italiane, nelle quali è evidente il rafforzamento della crescita delle abitazioni compravendute. In particolare, dopo un primo ed un secondo trimestre 2014 in aumento tendenziale rispettivamente del 10,2% e del 3,8% nella media delle metropoli italiane, segue un'ulteriore e significativa crescita nei tre mesi successivi del 9,6% rispetto al terzo trimestre 2013.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE

Comuni capoluogo

Città	III Trim. 2014 (numero)	<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>							
		2013	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014
Roma	6.059	-7,3	-11,0	-6,7	0,6	-10,7	21,4	3,9	11,8
Milano	3.475	3,4	-4,8	-2,0	9,4	12,8	3,4	6,9	6,8
Torino	1.959	-8,2	-10,1	-4,7	-4,3	-13,6	10,8	-5,5	0,7
Genova	1.197	-10,3	-11,0	-15,7	-8,2	-5,3	25,3	10,3	10,4
Napoli	1.128	-15,2	14,3	1,8	-19,7	-42,8	-25,2	-6,3	7,3
Palermo	907	-7,0	-8,9	-9,2	-0,1	-8,5	-1,0	7,0	8,9
Bologna	979	1,5	-12,4	5,0	16,3	-0,1	29,2	10,8	18,7
Firenze	855	-2,3	-4,0	-11,3	-5,3	12,7	9,7	12,6	22,8
Totale	16.558	-5,5	-7,1	-5,3	-0,4	-8,3	10,2	3,8	9,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

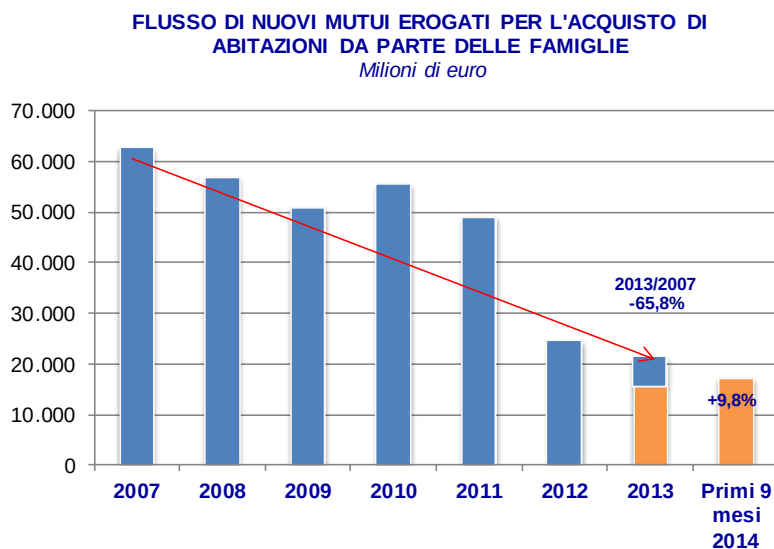
Segni particolarmente positivi continuano a registrarsi nelle grandi città: +6,8% Milano, +11,8% Roma, +10,4% Genova, +18,7% Bologna, +22,8% Firenze. Anche le città di Torino e Napoli tornano a manifestare variazioni positive.

Il diverso atteggiamento delle banche verso l'immobiliare

Su questi primi segnali positivi incide, certamente, il diverso atteggiamento delle banche che, nei primi nove mesi del 2014, sembrano aver ridotto la diffidenza verso il settore immobiliare residenziale.

La correlazione tra allentamento della restrizione del credito verso le famiglie e aumento delle compravendite sembra robusta e diffusa a livello geografico: sulle otto¹ province delle maggiori città analizzate, 5 (Milano, Roma, Palermo, Firenze e Genova) presentano un significativo aumento delle compravendite, associato ad un deciso aumento dei mutui erogati. Uniche eccezioni: Napoli, interessata da un vasto programma di dismissione del patrimonio pubblico, e Torino, in cui persiste una diminuzione delle compravendite associata, però, ad un aumento dei mutui.

La possibilità che questi segnali possano consolidarsi dipendono dall'atteggiamento del sistema bancario verso il comparto immobiliare, che ha subito un razionamento senza precedenti a partire dal 2007. I mutui per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie sono diminuiti, tra il 2007 e il 2013, di oltre il 65%, tornando a crescere solo nei primi 9 mesi del 2014 (+9,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

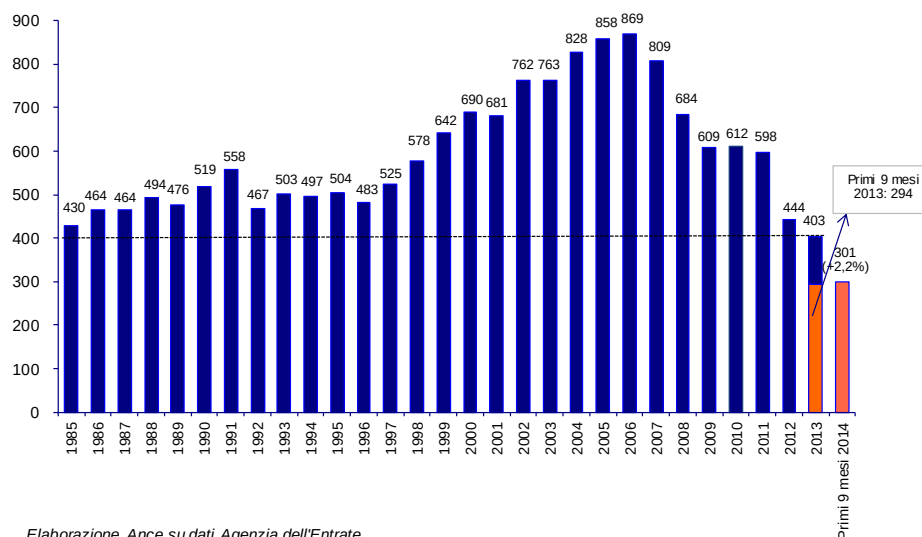


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Questa dinamica fortemente negativa del credito è visibile anche nelle compravendite che, a partire dal 2007, hanno subito una riduzione del 53,6%.

¹ L'analisi relativa alla provincia di Bologna presenta delle caratteristiche non coerenti con l'analisi delle altre maggiori province considerate.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Gli effetti sulle famiglie del razionamento del credito

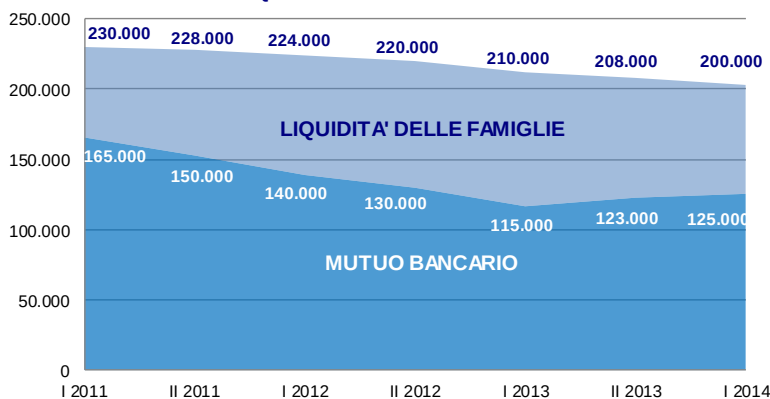
All'inizio, il razionamento creditizio si è manifestato con un aumento dei tassi d'interesse e, successivamente, con una diminuzione del Loan To Value (LTV), ovvero del rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile.

Entrambi i fenomeni sono stati attuati in una cornice di generalizzata diffidenza verso la capacità di rimborso dei potenziali mutuatari.

Per comprendere gli effetti di questa chiusura, basti pensare al maggior costo che una famiglia è stata costretta a sostenere per l'abbassamento della quota finanziabile con mutuo (LTV).

All'inizio del 2011, per poter acquistare un appartamento di 100 mq del valore di 230 mila euro, le famiglie dovevano disporre mediamente di 65 mila euro in contanti perché la banca finanziava i restanti 165 mila euro. Nel 2013, nel pieno del credit crunch, nonostante il valore della stessa abitazione fosse di 210.000 euro, la quota di liquidità richiesta alle famiglie ha superato i 95 mila euro, a causa del notevole

L'IMPORTANZA DELLA QUOTA IN CONTANTI DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE - Valori in euro



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Nomisma

abbassamento dell'LTV (l'importo del mutuo bancario, nel 2013, è, infatti, sceso a 115 mila euro).

A giugno 2014, la situazione sembra essere migliorata: la quota di contanti richiesta supera di poco i 75 mila euro, un valore comunque elevato ma più alla portata di mano delle famiglie.

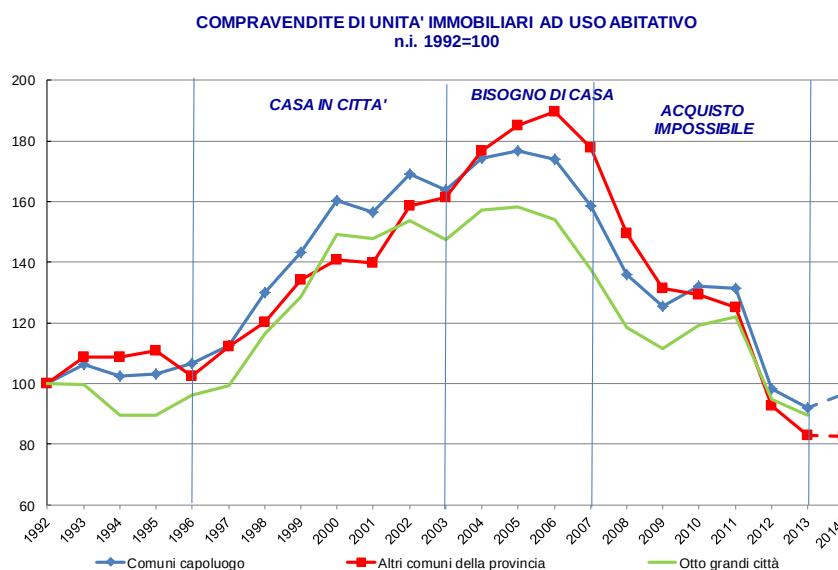
Questa "apertura" delle banche, qualora dovesse essere confermata anche nella seconda parte dell'anno, potrebbe costituire il presupposto per una ripresa del mercato immobiliare.

Peraltro le famiglie italiane hanno registrato negli anni della crisi un livello di vulnerabilità molto contenuto. Dal Rapporto sulla stabilità finanziaria di Banca d'Italia di novembre 2014 emerge che, anche in presenza di uno shock del reddito nominale o di un incremento del tasso di riferimento, la quota di famiglie indebitate considerate vulnerabili è destinata a rimanere contenuta fino al 2015.

**Le città
anticipano la
ripresa?**

I segnali positivi che si stanno manifestando nei comuni capoluogo e, soprattutto, nelle grandi città (che rappresentano oltre la metà degli scambi che avvengono nelle città capoluogo) portano a chiedersi se il mercato immobiliare residenziale sia di fronte ad un eventuale fine del ciclo negativo.

Per cercare di offrire una risposta ci si è basati sull'analisi storica delle compravendite residenziali tentando un raffronto con la crisi precedente del 1992 che ha visto una significativa contrazione di circa il 15% sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia.



L'analisi della serie storica dell'andamento delle compravendite in Italia può essere effettuata individuando quattro diversi periodi: il primo, dal 1992 al 1996, durante il quale la crisi valutaria ha provocato importanti problemi finanziari alle famiglie e ha aumentato sensibilmente i tassi d'interesse, è stato caratterizzato da un andamento del mercato immobiliare piuttosto negativo.

Dal 1996 al 2003 sono aumentate le compravendite nelle grandi città, spinte anche da una riduzione dei prezzi delle abitazioni del 24,8% in termini reali registrata tra il 1992 ed il 1998 nelle 13 aree metropolitane. Questo contesto, associato all'espansione del mercato del credito, ha spinto le famiglie italiane a posizionare la propria domanda immobiliare nei grandi centri urbani (**Casa in città**).

Nel periodo successivo (dal 2004 al 2006) le compravendite avvenute negli altri comuni della provincia registrano una significativa accelerazione. Sono gli anni nei quali viene raggiunto il livello massimo di abitazioni compravendute, fortemente concentrato negli altri comuni della provincia, per effetto, principalmente, del livello dei prezzi delle abitazioni raggiunto nelle aree metropolitane, che ha spinto sempre maggiori fasce di popolazione a collocarsi a ridosso della cintura urbana, che si è resa protagonista di un'intensa urbanizzazione del territorio (**Bisogno di casa**).

Dal 2007 al 2013, con lo scoppio della crisi internazionale, la stretta dei mutui nei confronti delle famiglie e le incertezze sul mercato immobiliare, hanno contribuito ad una decisa riduzione del numero di compravendite (**Acquisto impossibile**).

Nel 2014 sembrano intravedersi i primi segnali di ripresa, sia sul mercato immobiliare, che su quello del credito collegabile, come detto, all'abbassamento dei prezzi delle case e al cambiamento nell'approccio al finanziamento da parte delle banche.

La correlazione tra andamento del mercato del credito e mercato immobiliare osservata in Italia è rinvenibile anche nel resto del mondo, come mostra il Fondo Monetario Internazionale nel World Economic Outlook di ottobre 2014.

Lo studio ha analizzato 50 Paesi, suddivisi in due diversi gruppi: i 17 che hanno più che compensato le diminuzioni dei prezzi delle case determinate dalla Grande Recessione e i 33 in cui, invece, permane un sensibile gap da recuperare tra i valori immobiliari attuali e quelli pre-crisi.

Lo studio evidenzia come, nei Paesi del primo gruppo, il valore degli immobili ha effettuato un vero e proprio "rimbalzo" dovuto anche al fatto che l'accesso al credito da parte delle famiglie non è mai stato difficoltoso. Per evitare un potenziale surriscaldamento del mercato, alcuni Governi centrali hanno dovuto introdurre misure macroeconomiche prudenziali per evitare lo scoppio di bolle immobiliari (tetto al Loan To Value sui mutui alle famiglie, limite al rapporto tra rata e reddito dei mutuatari, irrigidimento dei requisiti di capitale per le banche nel caso di finanziamenti al settore residenziale).

Nonostante l'Italia si trovi nel secondo gruppo di Paesi, quelli cioè in cui i valori immobiliari attuali sono ancora nettamente più bassi rispetto a quelli pre-crisi, le banche hanno inspiegabilmente operato come se ci fosse un concreto rischio di bolla immobiliare, abbassando il livello di finanziamenti alle famiglie, diminuendo l'LTV, apportando un limite alla rata del mutuo rispetto al reddito.

Il ruolo della tassazione sugli immobili

Sulla crisi del mercato immobiliare residenziale un ruolo non secondario lo ha giocato la tassazione sugli immobili, che ha determinato un fortissimo inasprimento del prelievo fiscale legato all'abitazione e un'estrema incertezza derivante da un regime fiscale non chiaro e soggetto a continue modifiche.

Secondo gli ultimi dati del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia del Territorio, il gettito fiscale sugli immobili (per uso abitativo e produttivo) derivante dalle principali imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite è stimato, nel 2012, in circa 44 miliardi di euro (+ 37,2% rispetto al 2011).

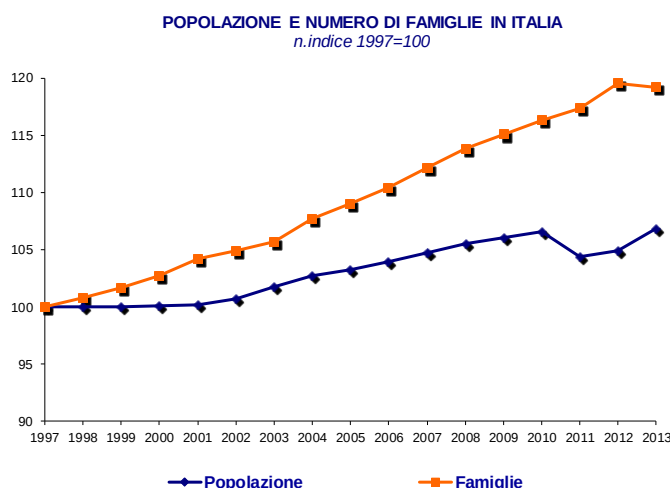
L'aumento del gettito è da attribuire all'incremento della tassazione sul possesso degli immobili che, passando da 9,2 miliardi di euro del 2011 (ICI) ai 23,8 miliardi del 2012 (IMU) e ai 23,7 miliardi del 2014 (IMU+TASI), risulta più che raddoppiata.

Nel complesso, nel 2012, più della metà (51,9%) del prelievo sugli immobili è riconducibile all'IMU, un ulteriore 15,1% alle imposte di natura "reddituale", mentre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 28,8% e 4,2%.

Popolazione e famiglie

Guardando nel lungo periodo, il confronto dei dati tra i Censimenti del 2001 e del 2011 mostra un aumento della popolazione del 4,3% che, in termini assoluti, equivale a 2.438.000 individui. Una crescita determinata esclusivamente dall'aumento di persone provenienti dall'estero: la popolazione italiana è diminuita di 250.000 unità, mentre quella straniera è aumentata di 2.694.256 persone.

In termini percentuali, il confronto tra i dati del Censimento 2011 e quelli del Censimento 2001 evidenzia una crescita della popolazione del 4,3%, ed un aumento delle famiglie del 12,4%, andamento che si conferma, sostanzialmente, nel 2012 e 2013



Un dinamismo, dunque, molto elevato del numero di famiglie ha caratterizzato l'ultimo decennio.

A spiegazione dell'aumento del numero di famiglie, si devono tenere presenti i profondi cambiamenti, sociali e demografici, primo tra tutti, la diminuzione del numero medio dei componenti (da 2,6 nel 2001 a

2,3 nel 2013) e la forte crescita del numero di persone che vivono da sole.

Il futuro, nelle previsioni demografiche dell'Istat, lascia intravedere un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni, oltre a una perdita molto forte di popolazione nelle aree del mezzogiorno.

I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi, stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede un rinnovato impegno nella definizione delle politiche dell'abitare.

In questo senso, le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

Occorrono, dunque, politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno, e che, come già avviene in molte parti d'Europa, favoriscano all'interno delle città una composizione sociale maggiormente mista, invertendo pericolosi processi di polarizzazione (ricchi - poveri, giovani - vecchi, italiani - stranieri).

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

Per quanto riguarda la situazione di accesso al credito per le imprese di costruzioni, i dati di Banca d'Italia relativi ai primi 6 mesi del 2014 confermano che la stretta creditizia non accenna ad arrestarsi.

La flessione registrata, nei primi nove mesi del 2014, dai finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale è stata pari a -20,7%, mentre il calo registrato nei finanziamenti nel comparto non residenziale, nello stesso periodo, è stato pari a -14,7%.

Questi ulteriori cali vanno ad aggiungersi al crollo delle erogazioni in atto dall'inizio della crisi: i finanziamenti per investimenti residenziali sono diminuiti del 64,1% negli ultimi sei anni, quelli nel non residenziale del 73,4%.

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 ottobre 2014.

Infatti, per oltre il 46% del campione, l'accesso al mercato del credito, continua a rimanere particolarmente difficoltoso.

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I° trim. 2014	II° trim. 2014	III° trim. 2014	Primi 9 mesi 2014	2013/2007
Residenziale	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.269	2.220	2.454	2.017	6.691	
Non residenziale	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.621	1.197	1.183	1.239	3.619	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>												
Residenziale	17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,0	-29,0	-15,1	-16,7	-20,7	-64,1
Non residenziale	4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,2	-12,2	-20,5	-10,8	-14,7	-73,4

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**La questione
irrisolta dei
ritardati di
pagamenti
della P.A.**

Dall'analisi della situazione dei pagamenti della Pubblica Amministrazione nel settore dei lavori pubblici emerge un quadro in chiaroscuro, in cui permangono più ombre che luci.

I ritardi di pagamento della P.A. continuano infatti a determinare una situazione di sofferenza nel settore delle costruzioni, uno dei settori più colpiti dal fenomeno in Italia.

L'entrata in vigore della direttiva europea e le misure finora adottate dai vari Governi hanno avuto effetti positivi, ma purtroppo ancora troppo limitati sull'andamento dei ritardi di pagamento. Nel secondo semestre 2014, i tre quarti delle imprese di costruzioni registrano ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

I mancati pagamenti della P.A. provocano tuttora effetti negativi sull'occupazione, sugli investimenti e sul funzionamento dell'economia: a fronte del mancato pagamento della P.A., un terzo delle imprese (il 31%) deve ridurre il numero dei dipendenti, la metà delle imprese (il 41%) riduce gli investimenti previsti e il 57% delle imprese ritarda i pagamenti ai propri fornitori.

Secondo le stime dell'Ance, circa **10 miliardi di euro di ritardati pagamenti per spese in conto capitale rimangono ancora senza una soluzione**. Di questi, 3-4 miliardi di euro sono relativi a debiti arretrati di parte capitale maturati prima del 31 dicembre 2013.

Nonostante un lieve miglioramento, anche **i tempi medi di pagamento nei lavori pubblici – circa 6 mesi, pari a 182 giorni – rimangono elevati rispetto agli standard europei**.

Negli ultimi 18 mesi, si è registrata una prima riduzione dei tempi di pagamento, ma in assenza di un'accelerazione delle misure per contrastare il fenomeno nei lavori pubblici, saranno necessari ancora cinque anni per arrivare ai tempi fissati dalla direttiva europea.

Rimane quindi la **necessità di adottare nuove misure per il pagamento dei debiti pregressi**, attraverso un allentamento "una tantum" del Patto di stabilità interno ed interventi relativi ai debiti delle società e enti partecipati, **e di riformare strutturalmente le regole del Patto di stabilità interno e le modalità di contabilizzazione della spesa in conto capitale a livello nazionale**.

**DL "Sblocca
Italia"**

Nel contesto di crisi descritto appare apprezzabile la volontà dimostrata dal Governo nel decreto "Sblocca-Italia" di mettere l'edilizia al centro degli interventi di sostegno all'economia.

**Il DDL di
Stabilità 2015:
-11% gli
stanziamenti
per nuove
infrastrutture
rispetto al 2014**

Tuttavia, le risorse messe in campo per l'accelerazione di interventi infrastrutturali prevedono un profilo temporale eccessivamente lungo e, quindi, non sono in grado di imprimere un impatto immediato sul settore delle costruzioni e sul mercato interno che l'attuale situazione economica richiederebbe con urgenza.

Ad un Decreto "Sblocca Italia" insufficiente è seguita una manovra di finanza pubblica priva di misure volte al rilancio degli investimenti.

L'analisi del Disegno di Legge di Stabilità, nel testo approvato nel primo passaggio alla Camera dei Deputati, evidenzia **una riduzione degli stanziamenti nel 2015 per nuove infrastrutture di circa l'11% in termini reali rispetto al 2014, pari a 1,4 miliardi di euro in meno.**

Prosegue, quindi, la caduta delle risorse per la realizzazione di nuove opere pubbliche che dal 2008 ad oggi risultano diminuite del 45%.

Mancano, inoltre, nel provvedimento misure volte a rendere effettiva la spesa delle risorse già disponibili (2,3 miliardi di euro per gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e 2,7 miliardi di euro per le scuole). Si tratta complessivamente di circa 5 miliardi di euro che possono produrre effetti positivi in termini di crescita e occupazione.

**Le modifiche
al Patto di
stabilità Interno**

Anche le prospettive di investimento di Regioni ed Enti locali non appaiono migliorate a seguito delle modifiche alle regole del **Patto di stabilità interno previste nel Disegno di Legge di Stabilità per il 2015.**

Con riferimento agli Enti locali, l'effetto delle modifiche introdotte determinerà un allentamento del Patto per 1 miliardo di euro che, nelle intenzioni del Governo, dovrebbe privilegiare la parte della spesa destinata agli investimenti.

Tuttavia, occorrerà vigilare affinché tale allentamento sia circoscritto alla spesa in conto capitale, analogamente a quanto previsto per il 2014, anno in cui tale misura ha contribuito a riavviare gli investimenti degli enti locali, come dimostrato dall'incremento, in termini di valore e di numero, dei bandi di gara pubblicati nei primi nove mesi del 2014.

Da segnalare, inoltre, **la manovra da 4 miliardi di euro sulle Regioni**, che andrà a colpire sia la spesa corrente che quella in conto capitale, compresa quella sanitaria. **Il rischio è che ancora una volta gli effetti di tali riduzioni riguardino esclusivamente gli investimenti in conto capitale delle Regioni** costituendo, in particolare, un limite per il cofinanziamento regionale dei fondi strutturali europei.

Il quadro degli investimenti degli enti locali non appare migliorato dopo le modifiche apportate al Disegno di Legge nel corso dell'esame alla Camera dei Deputati.

Al riguardo si evidenzia **l'estensione alla componente in conto capitale del taglio di 1,2 miliardi di spesa dei Comuni inizialmente previsto per la sola parte corrente e la proroga per l'ottavo anno consecutivo della possibilità di utilizzare il 50% degli oneri di urbanizzazione per finanziare le spese correnti comunali.**

Si consente quindi nuovamente ai Comuni di "fare cassa" con gli oneri di urbanizzazione per coprire spese correnti. In questo modo, negli ul-

**Fondi
strutturali
europei e
Fondo
Sviluppo e
Coesione**

timi 8 anni, si sono tolti 7 miliardi agli investimenti locali a favore del territorio, esattamente la somma che il Governo deve investire ora per il programma previsto di messa in sicurezza del territorio.

Nel contesto di progressiva diminuzione delle risorse a disposizione per la realizzazione di infrastrutture, **i fondi della politica di coesione territoriale (Fondi strutturali europei e Fondo Sviluppo e Coesione) continuano a rivestire un peso rilevante nella programmazione infrastrutturale.**

Secondo le stime dell'Ance, infatti, il 40% delle risorse destinate nel 2015 alle infrastrutture derivano da queste fonti di finanziamento.

Il rapido utilizzo di questi fondi rappresenta, quindi, un elemento determinante per la riuscita della politica infrastrutturale a livello nazionale.

Purtroppo, gli effetti di tali stanziamenti sul mercato delle opere pubbliche sono stati finora di gran lunga inferiori al loro potenziale, in considerazione dei bassi livelli di spesa registrati dai fondi per la politica di coesione.

Complessivamente si tratta di circa 162 miliardi di euro, di cui 47 relativi alla programmazione 2007-2013 e 115 miliardi di euro relativi alla programmazione 2014-2020.

**Il Piano
Juncker per gli
investimenti**

Dopo anni di politiche di austerità che hanno agito negativamente sulla capacità di investimento in Europa, appare estremamente positivo il segnale politico lanciato dalla Commissione Europea di introdurre misure straordinarie per rilanciare l'economia attraverso un grande **piano triennale (2015-2017) da 315 miliardi di euro, in grado di catalizzare investimenti pubblici e privati.**

Finalmente, la Commissione Europea ha riconosciuto lo stretto legame tra il calo degli investimenti e la mancata ripresa dalla crisi economica nell'Unione Europea, quantificando in 430 miliardi di euro la diminuzione degli investimenti rispetto al 2007.

Si tratta di un legame che l'Ance ha più volte messo in evidenza negli ultimi anni, sottolineando che molti programmi annunciati a livello nazionale si sono infranti sul muro dell'austerità.

Nell'ambito di tale Piano l'Italia, a fine novembre, ha avanzato una proposta importante che contiene misure in grado di attivare domanda edilizia e migliorare le condizioni finanziarie delle imprese—circa il 75% della proposta complessiva per un ammontare di 57 miliardi di euro—ed in questo modo di agire positivamente sulla capacità produttiva del Paese, favorendo la ripresa dell'economia e dell'occupazione.

In particolare è molto positiva la presentazione di importanti programmi di opere medio-piccole come quelle di riduzione del rischio idrogeologico e di messa in sicurezza delle scuole, che potrebbero essere accelerati grazie al ricorso a mutui della Banca europea degli Investimenti (BEI).

Tuttavia, l'analisi dei primi documenti di presentazione del Piano forniti dalle istituzioni europee mette in evidenza alcune rilevanti criticità.

La quota di 315 miliardi non rappresenta un punto di partenza ma un ambizioso obiettivo da raggiungere.

Le risorse disponibili ammontano infatti a 21 miliardi e la cifra restante riguarda risorse finanziarie da reperire tra privati e autorità nazionali sulla base di una leva 1:15, stimata sulla base dell'esperienza acquisita nell'ambito dei progetti UE e delle attività della BEI.

Tale moltiplicatore appare incompatibile con il contesto italiano caratterizzato da scarsa attrattività da parte degli investitori esteri, frenati da un contesto normativo molto articolato e da un sistema giudiziario poco efficiente, nonché da un mercato del partenariato pubblico privato in difficoltà.

Diventa strategico, quindi, **creare le condizioni per facilitare il più possibile il coinvolgimento degli investitori privati in Italia** attraverso il recepimento anticipato di alcuni profili delle nuove Direttive UE in materia di appalti e concessioni e la diffusione di strumenti di *soft law*, quali schemi e convenzioni-tipo.

Infine, è evidente che il Piano Juncker potrà essere veramente efficace per la crescita economica solo se verrà consentito **un allentamento dei vincoli di finanza pubblica**, in particolare nella fase di realizzazione degli investimenti.

La proposta della Commissione Europea di adottare una posizione favorevole nell'ambito dell'applicazione del Patto di Stabilità e Crescita ai contributi che gli Stati membri vorranno apportare al Piano Juncker contribuisce a rendere ancora più incerto il Piano proposto dalla Commissione.