

COSTRUZIONI: ANCORA IN CALO I LIVELLI PRODUTTIVI MA EMERGONO ALCUNI SEGNALI POSITIVI NEL MERCATO RESIDENZIALE, NEI MUTUI ALLE FAMIGLIE E NEI BANDI DI GARA

I dati e le valutazioni economiche forniti dagli istituti di ricerca e da alcuni centri studi in queste ultime settimane mettono in evidenza alcuni segnali positivi nell'occupazione e un'aspettativa di miglioramento dell'economia.

Sul rialzo delle stime di crescita del Pil annunciate incidono la riduzione del prezzo del petrolio, il tasso di cambio più favorevole e l'immissione di liquidità messa in campo dalla Banca centrale europea.

In questo contesto, la situazione del settore permane critica dal punto di vista produttivo ma si intravedono primi segnali positivi nel mercato immobiliare residenziale, nell'erogazione dei mutui alle famiglie e nei bandi di gara per lavori pubblici.

LA CRISI DELLE COSTRUZIONI

Nel 2014, per il settimo anno consecutivo, il settore delle costruzioni è stato caratterizzato da una forte crisi, sia nella componente privata che in quella pubblica.

In sette anni, **dal 2008 al 2014**, il settore delle costruzioni ha **perso il 32% degli investimenti pari a circa 64 miliardi di euro**. La **nuova edilizia abitativa** segna una **riduzione del 62,3%**, l'**edilizia non residenziale privata del 23,6%**, mentre **le opere pubbliche registrano una flessione del 48,1%**. In questo comparto produttivo la caduta è iniziata già a partire dal 2005 con una flessione complessiva del 54,1%.

Solo gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo dal 2008 al 2014 mostrano un aumento dei livelli produttivi del 18,5%** grazie anche all'effetto di stimolo derivante dalla proroga del potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico. Senza l'apporto di questo comparto, la caduta degli investimenti in costruzioni avrebbe raggiunto il 44,2%.

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

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

(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat, Sec 2010

Gli effetti sull'occupazione sono pesantissimi: **dall'inizio della crisi, i posti di lavoro persi nelle costruzioni sono 522.000 che raggiungono le 790.000 unità considerando anche i settori collegati.**

Anche il **numero dei permessi ritirati per la costruzioni di nuove abitazioni nel primo semestre 2014 si è ulteriormente ridotto dell'11,4%** rispetto al primo semestre 2013, confermando il trend negativo già evidenziato negli anni precedenti. Per l'anno 2014 si stima in circa 50.000 il numero di nuove abitazioni concesse e, nel confronto con il 2005, anno nel quale il numero dei permessi si è attestato a circa 300.000 unità, si registra una flessione complessiva che supera l'80%.

I PRIMI SEGNALI POSITIVI

Emergono, tuttavia, dopo sette anni consecutivi di crisi, **primi segnali positivi**, in termini di numero di compravendite di unità immobiliari residenziali, di erogazioni di mutui alle famiglie e di bandi di gara per lavori pubblici.

Mercato immobiliare residenziale

Dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali, nei primi nove mesi del 2014, **sul mercato residenziale** italiano si avvertono i **primi segnali positivi in termini di compravendite immobiliari, in crescita del 2,2%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In particolare, i dati del terzo trimestre 2014 mostrano un aumento del 4,1% complessivo, **confermando e rafforzando i segnali positivi delle compravendite di abitazioni nelle grandi città (+6,9% rispetto al terzo trimestre 2014)** e portando una **variazione positiva anche per i comuni non capoluogo (+2,8% rispetto al terzo trimestre 2014).**

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	Primi 9 mesi 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	102.885	
Altri comuni delle province	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	271.002	64.220	70.710	63.044	197.974	
Totale province	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	444.018	403.124	98.403	107.595	94.861	300.859	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
Comuni capoluogo	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	-6,6	8,8	1,8	6,9	5,6	-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	0,5	-56,2
Totale province	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-25,8	-9,2	4,1	-1,0	4,1	2,2	-53,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

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

Comuni capoluogo

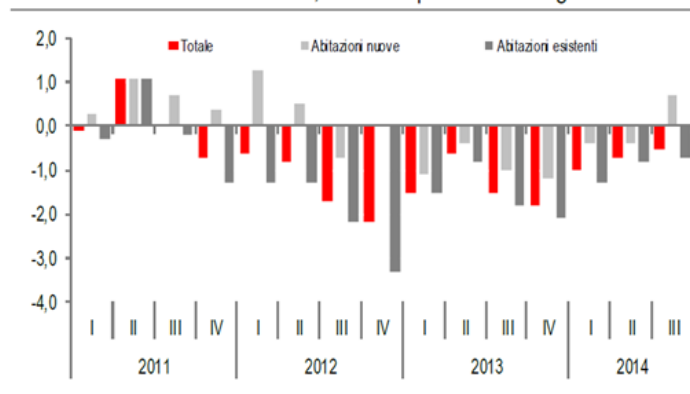
Città	Primi 9 mesi 2014 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
		2013	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	Primi 9 mesi 2014
Roma	19.620	-7,3	-11,0	-6,7	0,6	-10,7	21,4	3,9	11,8	11,7
Milano	11.554	3,4	-4,8	-2,0	9,4	12,8	3,4	6,9	6,8	5,7
Torino	6.606	-8,2	-10,1	-4,7	-4,3	-13,6	10,8	-5,5	0,7	1,5
Genova	3.977	-10,3	-11,0	-15,7	-8,2	-5,3	25,3	10,3	10,4	15,2
Napoli	3.838	-15,2	14,3	1,8	-19,7	-42,8	-25,2	-6,3	7,3	-10,3
Palermo	2.851	-7,0	-8,9	-9,2	-0,1	-8,5	-1,0	7,0	8,9	4,8
Bologna	3.156	1,5	-12,4	5,0	16,3	-0,1	29,2	10,8	18,7	18,8
Firenze	2.741	-2,3	-4,0	-11,3	-5,3	12,7	9,7	12,6	22,8	14,6
Totale	54.341	-5,5	-7,1	-5,3	-0,4	-8,3	10,2	3,8	9,6	7,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Nelle **grandi città**, in particolare, si rilevano **aumenti particolarmente significativi** a Milano (+6,8% rispetto al terzo trimestre del 2013), a Roma (+11,8%), a Genova (+10,4%), a Bologna (+18,7%) e a Firenze (+22,8%) **a conferma di un trend positivo in atto dall'inizio del 2014**. Anche le città di Torino e Napoli tornano a manifestare variazioni positive.

Peraltro, anche l'indice **Istat dei prezzi delle abitazioni** evidenzia, nel terzo trimestre 2014, **un primo segno positivo**, dopo circa due anni, relativo alle **quotazioni delle case nuove**, in **aumento dello 0,7%** rispetto al secondo trimestre 2014. Complessivamente, i prezzi delle abitazioni (nuovo ed usato) rimangono in calo (-0,5% rispetto al secondo trimestre 2014).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2011-III trimestre 2014, variazioni percentuali congiunturali



Fonte: Istat

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

Mutui alle famiglie

In Italia i **mutui per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie sono tornati a crescere: +9,8% nei primi nove mesi del 2014** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**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	I° trim. 2014	II° trim. 2014	III° trim. 2014	Primi 9 mesi 2014	2013/2007
62.873	62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.469	5.238	6.280	5.746	17.264	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,3	5,8	8,0	15,7	9,8	-65,8	

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Recenti stime dell'Abi, per il 2014, quantificano un aumento dei mutui alle famiglie del 32,5%, con un peso di surroghe e rinegoziazioni pari al 18%.

Bandi di gara per lavori pubblici

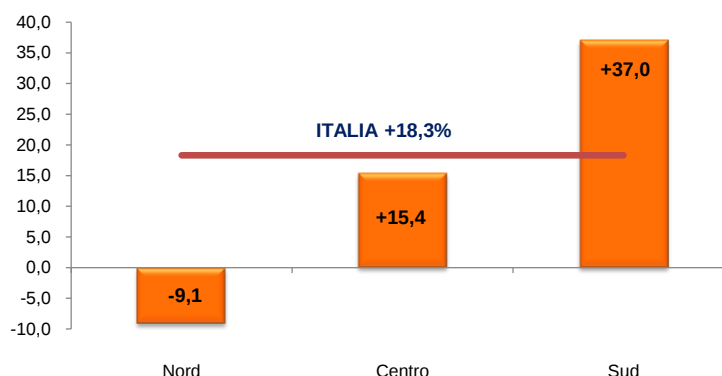
Sul fronte dei **lavori pubblici nel corso del 2014 si segnala, dopo anni di pesanti contrazioni, un aumento dei bandi di gara pubblicati sia in termini di numero (+30,4% rispetto al 2013) che di valore (+18,3%).**

La crescita coinvolge molte stazioni appaltanti (ad esempio Comuni, Anas, FS) e risulta sostenuta al Sud, più ridotta al Centro, mentre al

Nord permane il segno negativo nel valore posto in gara.

*L'aumento dei bandi di gara nel corso 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 a partire dalla seconda metà del 2013 a favore di **Ferrovie dello Stato e Anas**.*

IMPORTO DEI BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER AREA GEOGRAFICA NEL 2014 - Var.% del valore rispetto all'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Si tratta, come è evidente, di primi segnali, sui quali è ancora prematuro basare stime di ripresa.

I nodi da sciogliere:

Restano, invece, senza soluzione il problema del credito alle imprese e quello di una decisa inversione di tendenza nella spesa pubblica per infrastrutture.

Il credito alle imprese

In tema di credito alle imprese, secondo Banca d'Italia, quello delle costruzioni risulta il settore che ha subito maggiormente il credit crunch di questi ultimi cinque anni. Tra il 2007 e il 2013, in Italia la riduzione dei finanziamenti è stata del 64% circa per gli investimenti nel comparto abitativo e del 73% nel non residenziale. A questi dati si vanno ad aggiungere le **variazioni ancora negative registrate nei primi 9 mesi del 2014: -20,7% per gli investimenti residenziali e -14,7% per gli investimenti non residenziali**.

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	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
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

Quantitative Easing

Un cambio di rotta nel finanziamento alle imprese potrebbe derivare dalle misure di **Quantitative Easing** messe in campo dalla BCE, a patto che vengano effettivamente destinate alle imprese per intraprendere nuovi investimenti.

Infrastrutture Sul tema delle infrastrutture è necessario che la politica economica non continui a penalizzare la spesa per infrastrutture e metta, invece, in campo misure finalizzate ad una effettiva accelerazione nell'utilizzo delle risorse già disponibili e a dare continuità agli stanziamenti per la realizzazione di opere pubbliche utili per il paese.

11 febbraio 2015