

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

COSTRUZIONI: LA FINE DELL'ESPANSIONE E IL PARADOSSO DELLE OPERE PUBBLICHE

***Intervento del Presidente dell'Ance
Paolo Buzzetti***

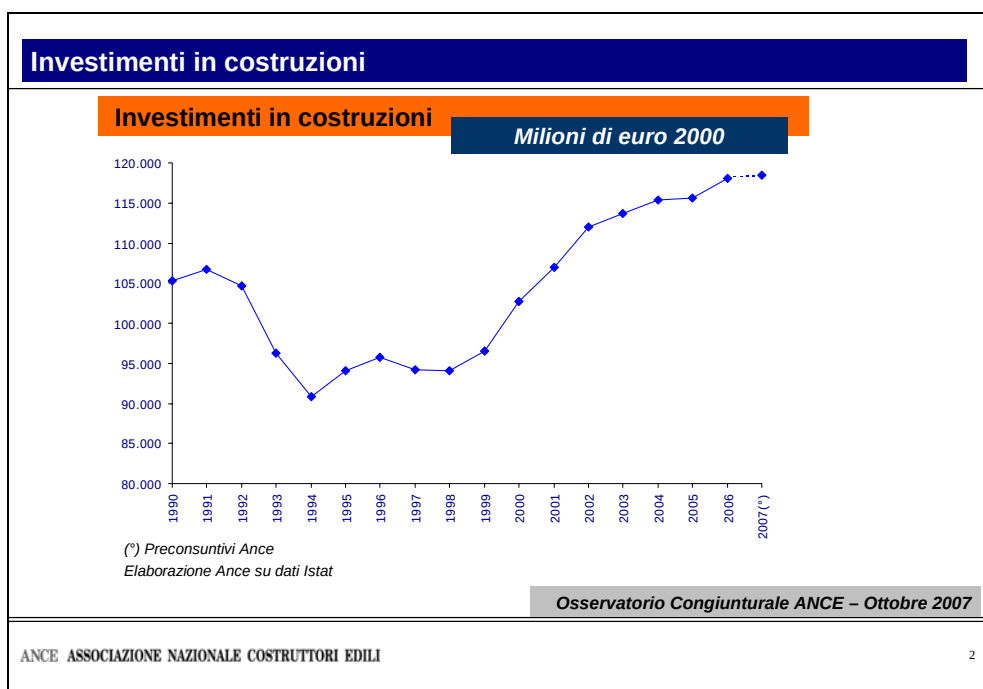
*Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni
Roma, 18 ottobre 2007*

Costruzioni: la fine dell'espansione e il paradosso delle opere pubbliche

Il 2007 sarà per le costruzioni il nono anno di sviluppo.

Nove anni sono un periodo di crescita molto lungo, il più lungo osservato dal 1970 ad oggi.

Anche il livello raggiunto dagli investimenti in costruzioni nell'anno in corso, pari a oltre 150 miliardi di euro, costituisce il punto più alto registrato nello stesso periodo e risulta superiore del 26% rispetto al 1998.



Nei nove anni di crescita il settore ha contribuito in modo determinante allo sviluppo economico del Paese, con tassi molto superiori a quelli del Pil, che è cresciuto del 13,6% contro il 26% delle costruzioni.

Il trend degli investimenti in costruzioni e del PIL

Investimenti in costruzioni e PIL

Variazioni % in quantità

Anni	Investimenti in costruzioni	PIL
1999	2,6	1,9
2000	6,4	3,6
2001	4,1	1,8
2002	4,8	0,3
2003	1,4	0,0
2004	1,5	1,2
2005	0,3	0,1
2006	2,1	1,9
2007(*)	0,4	1,9
2007/1998	26,0	13,6

(*) Stima Ance per gli investimenti in costruzioni e RPP per il Pil

Elaborazione Ance su dati Istat

Osservatorio Congiunturale ANCE – Ottobre 2007

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

3

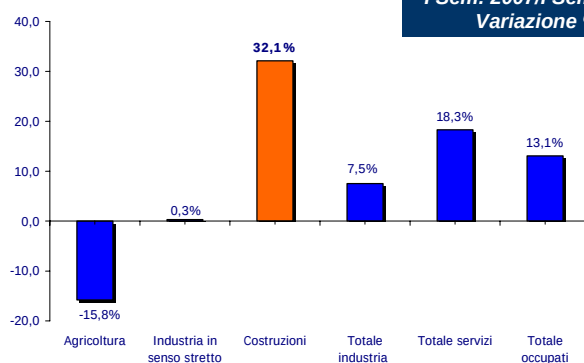
L'importanza del settore può essere facilmente osservata anche dalla dinamica occupazionale, che ha visto aumentare i lavoratori nell'edilizia, dal '98 ad oggi, del 32,1%, mentre l'occupazione, nel suo complesso, è cresciuta del 13,1%.

Nelle costruzioni lavorano oggi 1.948.000 persone, che costituiscono il 27,9% degli occupati dell'industria e l'8,4% dei lavoratori di tutti i settori economici.

Le costruzioni trainano l'occupazione

L'occupazione per settore di attività economica

I Sem. 2007/I Sem. 1998
Variazione %



Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

Osservatorio Congiunturale ANCE – Ottobre 2007

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

4

Investimenti in costruzioni: preconsuntivi 2007 e previsioni 2008

Investimenti in costruzioni in Italia

	2007 milioni di euro	Variazioni % in quantità			
		2005	2006	2007(*)	2008(**)
COSTRUZIONI	150.455	0,3%	2,1%	0,4%	-0,1%
.abitazioni (*)	80.028	2,2%	3,6%	0,9%	0,3%
- nuove (*)	38.246	2,5%	3,0%	0,0%	-1,0%
- straordinaria (*)	41.782	2,0%	4,1%	1,8%	1,4%
.non residenziali (*)	70.427	-1,7%	0,4%	-0,3%	-0,5%
- private (*)	39.944	-1,9%	1,5%	1,9%	1,1%
- pubbliche (*)	30.483	-1,5%	-1,0%	-3,0%	-2,5%

(*) Stima Ance su Conti Economici Nazionali

(*) Preconsuntivi Ance

(**) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Osservatorio Congiunturale ANCE – Ottobre 2007

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

6

Nel 2007, però, si osservano i primi, importanti segnali di cambiamento.

La crescita del settore **(+0,4%)** è il prodotto di andamenti diversi tra i comparti.

Se prosegue il trend positivo del recupero abitativo **(+1,8%)** e dell'edilizia non residenziale privata **(+1,9%)**, stimiamo una stazionarietà degli investimenti per la realizzazione di nuove abitazioni **(0,0%)** e un'allarmante caduta delle opere pubbliche **(-3,0%)**.

I segnali del 2007 trovano conferma nelle previsioni per il 2008, anno in cui diverrà più evidente la frenata della produzione di nuove abitazioni **(-1,0%)** e proseguirà la riduzione dei livelli produttivi delle opere pubbliche **(-2,5%)**.

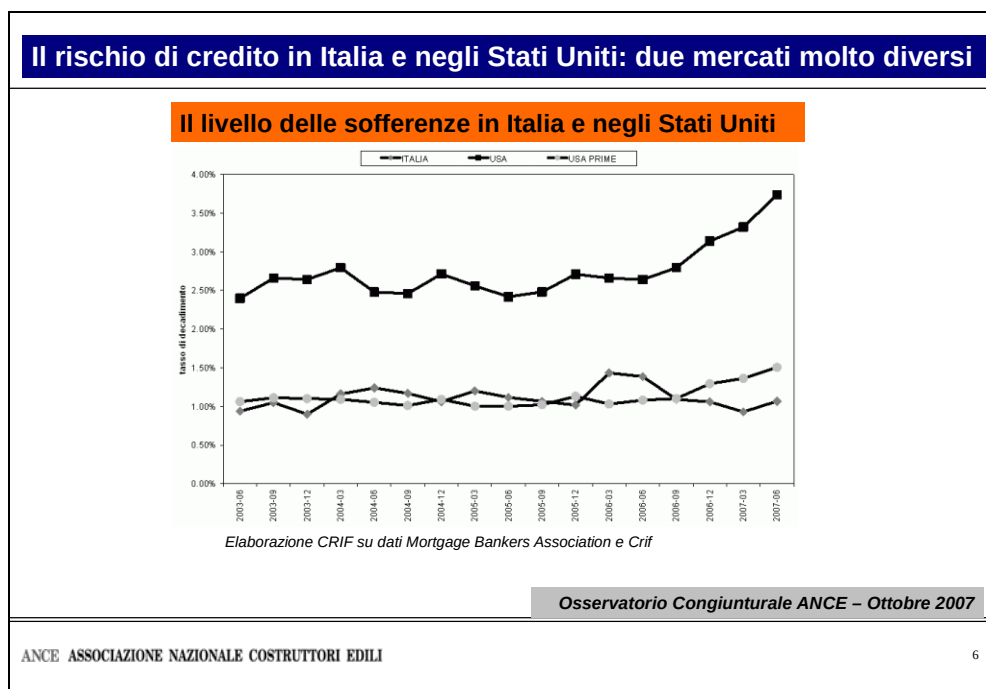
La fine del ciclo espansivo degli investimenti per nuove abitazioni fa venir meno la spinta principale alla crescita del settore, osservata dal 1998 ad oggi.

Nel 2007, per quanto riguarda la produzione di nuove abitazioni, stiamo assistendo alla prosecuzione degli interventi intrapresi negli ultimi anni, che ha sostenuto il livello della produzione, e nello stesso tempo sono emersi i primi segnali di rallentamento della domanda abitativa.

Questa inversione di tendenza nella domanda di nuove abitazioni si confermerà con maggior enfasi nel 2008, anno durante il quale si manifesteranno anche gli effetti delle mutate condizioni del mercato creditizio, alle prese con un deciso incremento dei tassi di interesse sui mutui (+ 2 % negli ultimi 24 mesi), e con gli effetti della crisi dei mutui *subprime* statunitensi, che potrà indurre le banche italiane a selezionare in modo maggiormente restrittivo la propria clientela.

Sui problemi che potrebbero derivare dall'atteggiamento delle banche voglio però essere molto chiaro.

La crisi finanziaria che, ad agosto, ha riempito le pagine dei giornali, ha riguardato esclusivamente il mercato dei mutui americani, un mercato del tutto diverso da quello italiano.



Il rischio accettato dalle banche statunitensi nel concedere mutui ai clienti c.d. *subprime* è infinitamente più alto di quello affrontato, da sempre, dalle banche italiane, che hanno continuato a selezionare attentamente la clientela, riducendo al minimo i rischi di credito. Una riprova è data dall'andamento delle sofferenze, rimaste stabili nonostante l'aumento di due punti del tasso d'interesse.

Il pericolo per il nostro Paese, semmai, proviene dagli effetti finanziari della crisi americana sugli istituti bancari italiani e europei.

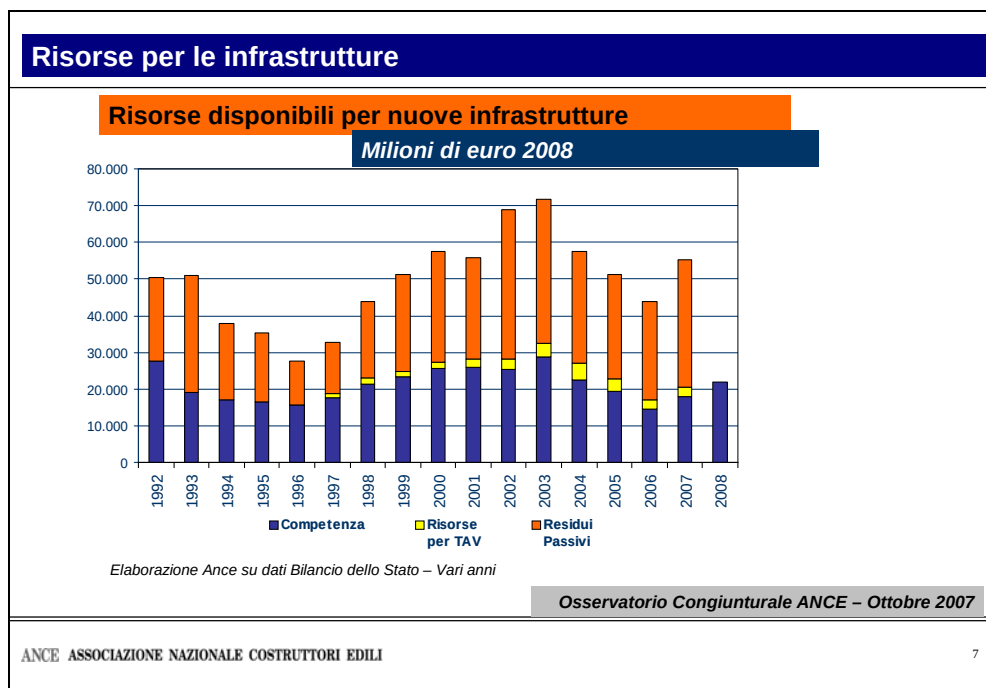
Alcune banche, infatti, sono in possesso di titoli subprime in forte perdita e sono costrette a rientrare della liquidità perduta attraverso una stretta al credito concesso alle famiglie e alle imprese.

Il risultato finale di questa operazione sarà quello di far pagare il costo di investimenti finanziari ad alto rischio proprio alle famiglie e alle imprese italiane.

Un razionamento del credito in questa fase potrebbe infatti avere esiti molto negativi sull'economia reale e sul settore delle costruzioni in particolare, sia sul fronte della domanda, sotto forma di minori mutui concessi alle famiglie, sia su quello dell'offerta, sotto forma di una riduzione dei finanziamenti alle imprese.

Il paradosso delle opere pubbliche

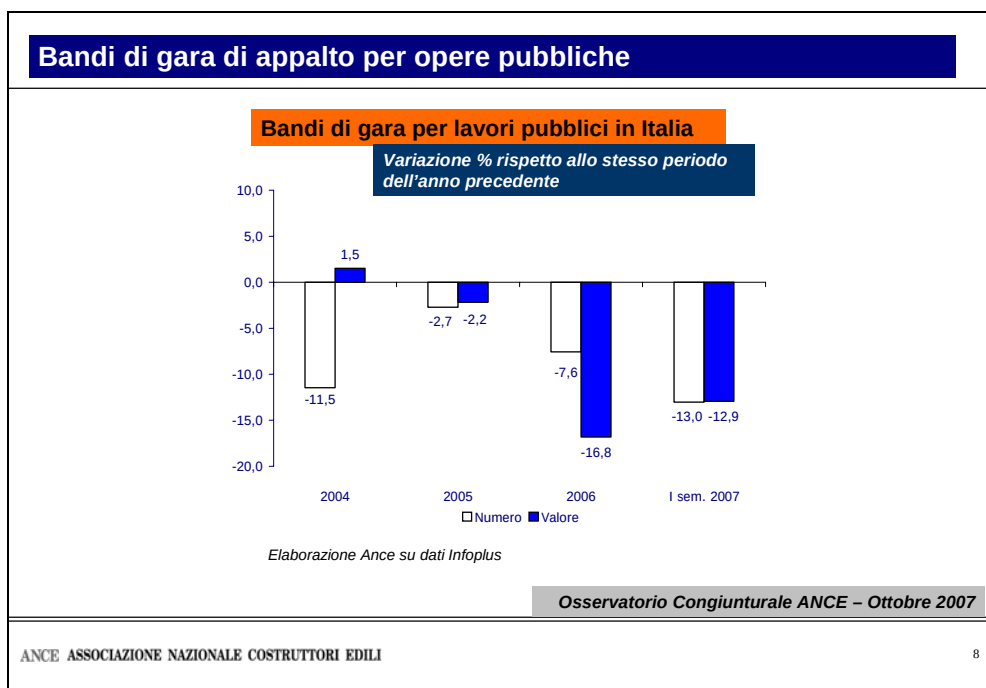
Un discorso diverso va fatto per gli investimenti in opere pubbliche, alle prese con un trend negativo iniziato, ormai, dal 2005 e che continua ancora oggi, nonostante l'importante iniezione di risorse prevista dalle ultime due finanziarie (+23% nel 2007 e +22% nel 2008, anno in cui alle infrastrutture è stata destinata, inoltre, una parte importante del c.d. “tesoretto”, ovvero il maggior gettito fiscale accertato nel corso del 2007, rispetto alle stime del Governo).



In questo senso, quello che sta vivendo il comparto infrastrutturale è un vero e proprio paradosso.

Problemi di cassa, sommati a procedure lunghe e farraginose, di fatto annullano gli effetti degli stanziamenti, ostacolando la realizzazione degli investimenti previsti.

Un processo dimostrato dall'andamento dei bandi di gara, che mostra un calo continuo e preoccupante, che non si interrompe neanche con l'aumento di risorse appena ricordato.



Il caso dell'Anas appare emblematico.

L'Ente ha subito un taglio allarmante delle risorse disponibili per nuove opere, che si sono praticamente annullate nel 2006. Dal 2007 è iniziata una ripresa dei livelli degli stanziamenti che sembra proseguire nel 2008.

I bandi Anas, di conseguenza, sono crollati a partire dal 2005 in modo continuativo, e neanche l'aumento di risorse del 2007 è riuscito a interrompere questa pericolosa caduta.

E' una situazione inaccettabile, di fronte alla quale qualunque giustificazione tecnica (dal ritardo per l'approvazione del piano degli investimenti dell'Ente all'impossibilità di utilizzare, fin da subito, le risorse del fondo TFR) perde di significato.

Il fatto paradossale è che, a fronte di risorse stanziare nel bilancio dello Stato, si impedisca all'Anas di procedere alla realizzazione di opere programmate e necessarie per il Paese.

Un discorso analogo può essere fatto per le Ferrovie.

E questa inefficienza colpisce non solo i grandi enti appaltanti, come Anas e Ferrovie, ma anche i piccoli programmi di spesa, come quello, ad esempio, per la realizzazione di asili nido comunali, rimasti bloccati a causa di processi di approvazione e ripartizione terminati solo pochi giorni fa.

Non un bando è stato pubblicato a valere su tali risorse.

2007 e 2008: stime e previsioni sull'andamento del settore

Come anticipato all'inizio, nel 2007 gli investimenti in costruzioni fanno segnare un incremento dello 0,4% rispetto al 2006, raggiungendo quota 150.455 milioni di euro.

Per la prima volta, dopo otto anni, il settore crescerà a un ritmo inferiore a quello del Pil (per il quale si stima una crescita dell'1,9%), a causa del proseguimento del calo delle opere pubbliche e del rallentamento della nuova edilizia abitativa.

Il 2008 si annuncia, secondo le nostre previsioni, come un anno di complessiva stazionarietà dei livelli produttivi (-0,1% rispetto al 2007). In termini assoluti, gli investimenti in costruzioni ammonteranno a 153.944 milioni di euro.

Edilizia residenziale

- Stime 2007

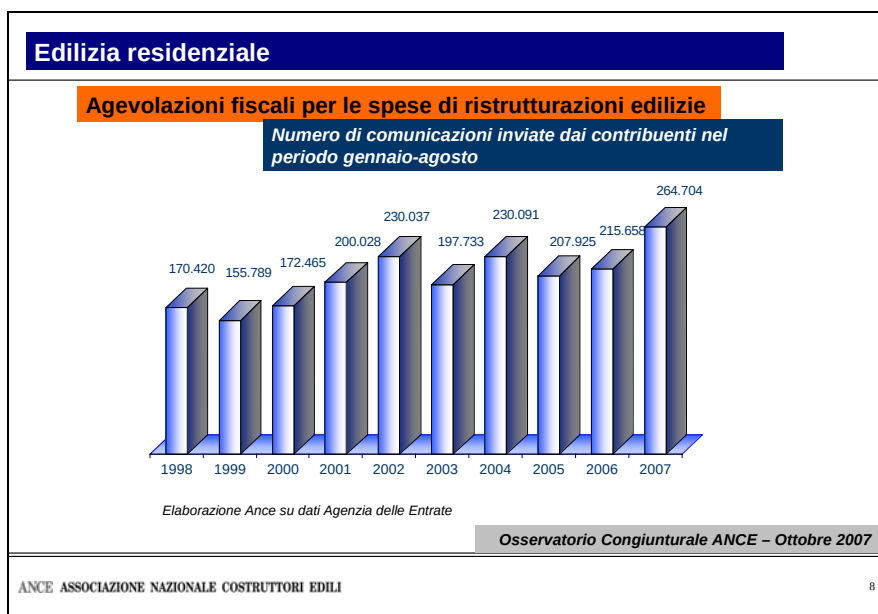
Gli investimenti in abitazioni nel 2007 toccano quota 80.028 milioni di euro, facendo segnare un incremento dello 0,9% rispetto allo scorso anno.

Un risultato che deriva da un aumento dell'1,8% della riqualificazione del patrimonio abitativo (che nel 2007 ha raggiunto quota 41.782 milioni di euro) e dalla stazionarietà degli investimenti per la realizzazione di nuove abitazioni (pari nel 2007 a 38.246 milioni di euro, risultato sostanzialmente identico a quello raggiunto nel 2006).

Della frenata del comparto del "nuovo" ho parlato ampiamente in precedenza.

Rispetto, invece, alla crescita della riqualificazione, voglio sottolineare il ruolo ancora una volta fondamentale delle agevolazioni fiscali sulle spese di ristrutturazione edilizia.

Nei primi 8 mesi del 2007 i contribuenti che hanno usufruito degli sgravi del 36% sono stati complessivamente 264.704, con un incremento del 22,7% rispetto allo stesso periodo del 2006. Si tratta del valore più alto mai registrato dall'inizio dell'applicazione del bonus.



In questo senso va sicuramente apprezzato il fatto che il ddl Finanziaria 2008 preveda non solo una proroga degli sgravi fino al 2010, ma anche il ripristino del bonus per l'acquisto di abitazioni in edifici interamente ristrutturati da imprese.

- *Previsioni 2008*

Per il 2008 prevediamo un rallentamento complessivo degli investimenti in abitazioni, che faranno registrare un incremento più contenuto (+0,3%) rispetto al 2007.

Come detto, gli investimenti in nuova edilizia abitativa segneranno per la prima volta un calo, pari al -1%.

Per quanto riguarda, invece, gli investimenti nella riqualificazione, per il 2008 si prevede un risultato ancora positivo (+1,4%). A trainare il comparto saranno sia il bonus del 36% che la detrazione del 55% sul risparmio energetico degli edifici, che dovrebbe essere prorogata anch'essa fino al 2010.

L'andamento del mercato immobiliare

I prezzi delle abitazioni, nel primo semestre 2007, hanno continuato a crescere.

Tuttavia, se nelle 13 aree metropolitane il tasso di incremento risulta inferiore rispetto agli anni precedenti (+4,2% nel primo semestre 2007 rispetto al +4,5% del 2006), nelle 13 aree intermedie la crescita dei prezzi appare più sostenuta che nel passato (+5,5% nel primo semestre 2007 rispetto al +5,1 del 2006).

Sono visibili, però, alcuni segnali di un ridimensionamento, nel futuro, del trend di crescita dei prezzi.

I tempi di vendita tendono, moderatamente, ad allungarsi (4,7 mesi contro i 4,2 mesi di un anno addietro) e lo sconto sui prezzi richiesti dai venditori, ad ampliarsi (attualmente pari all'11,1% contro il 10,7% di un anno addietro).

Tutto ciò lascia ragionevolmente prevedere un assestamento dei prezzi delle abitazioni, ma appare altamente improbabile un loro crollo.

Edilizia non residenziale privata

- Stime 2007

Nel 2007 si conferma la ripresa, iniziata lo scorso anno dopo un triennio di flessione, degli investimenti in edilizia non residenziale privata, che crescono dell'1,9% rispetto al 2006 e raggiungono i 39.944 milioni di euro.

- Previsioni 2008

Per il 2008 le nostre previsioni indicano un ulteriore sviluppo del comparto, sebbene a ritmi più lenti del 2007 (+1,1%). Una valutazione che è in linea sia con il previsto rallentamento complessivo della crescita economica del Paese che con le aspettative più caute delle imprese di costruzione.

Opere pubbliche

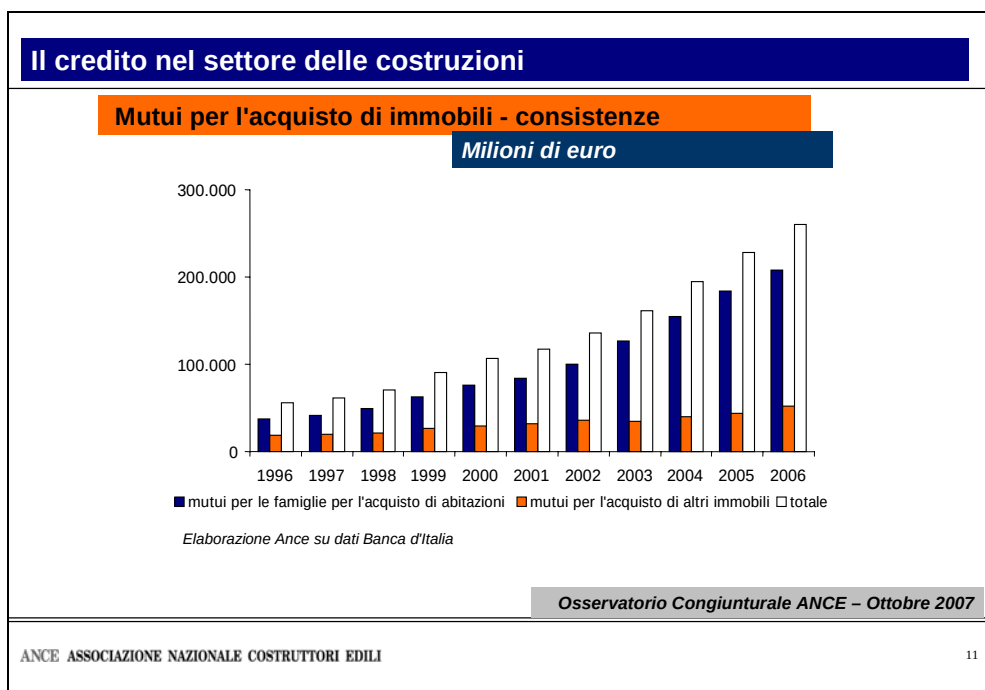
Della preoccupazione che deriva dall'andamento del comparto delle opere pubbliche ho parlato ampiamente in precedenza.

Quello che si delinea con la riduzione degli investimenti del -3,0% nel 2007 e del -2,5% nel 2008, è uno scenario che non esito a definire di emergenza, rispetto al quale neanche il significativo aumento di risorse, previsto dalle due ultime manovre di finanza pubblica, sembra in grado di offrire una soluzione adeguata.

Mutui e credito alle costruzioni: la situazione italiana

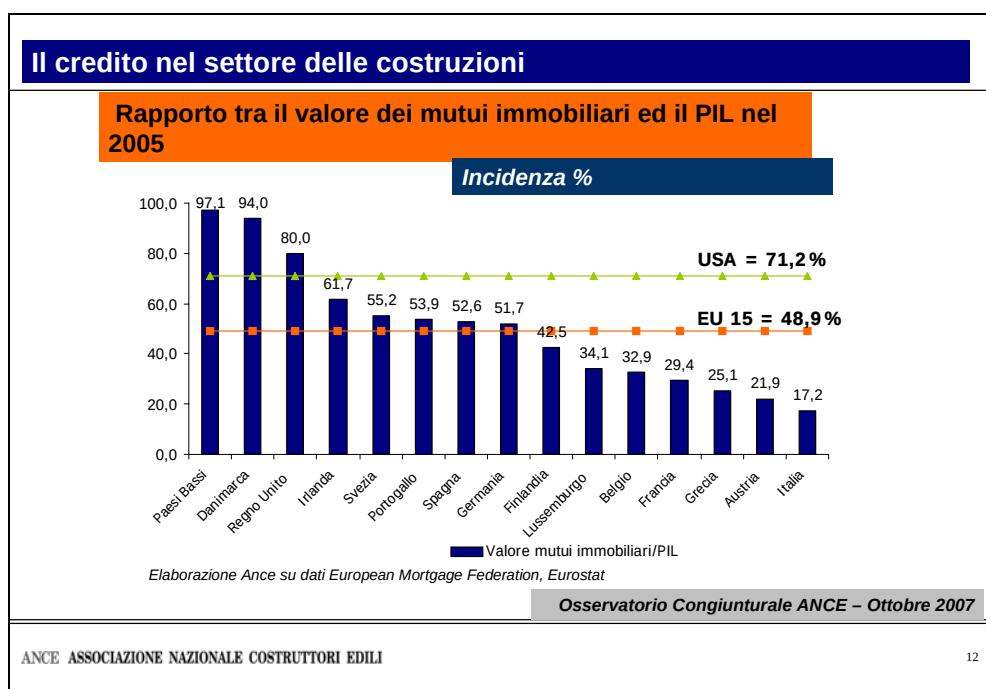
Una delle variabili che certamente ha influito positivamente negli anni passati sull'andamento del mercato immobiliare nazionale è stata certamente la dinamica molto favorevole dei tassi d'interesse, scesi a livelli estremamente bassi.

Dal 1996 al 2006 il mercato dei mutui per l'acquisto di abitazioni è cresciuto ad un ritmo esponenziale, con un tasso di crescita medio del 16,7% all'anno, portando le consistenze dai 55.000 milioni di euro di undici anni fa agli attuali 260.000 milioni.



Ma nonostante il forte sviluppo, il mercato italiano dei mutui rimane di dimensioni assai limitate rispetto al resto dell'Europa, pesando solo il 5% dell'intero mercato continentale.

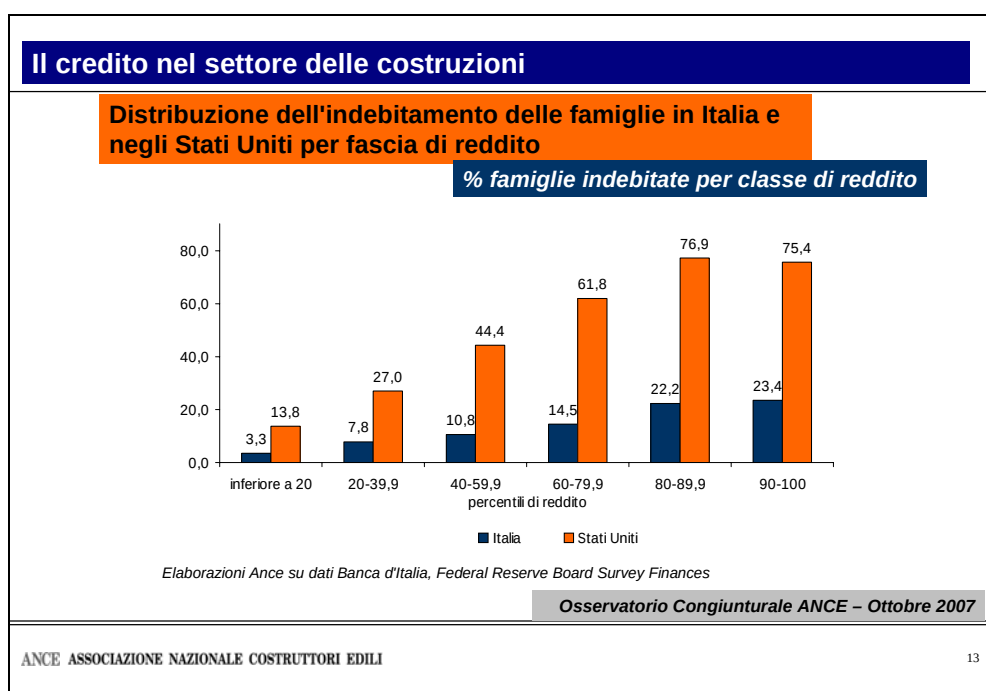
Se consideriamo il peso del mercato dei mutui sul Pil, l'Italia è agli ultimi posti, con un valore pari al 17,2%, di gran lunga inferiore alla media EU15 (48,9%) ed agli Stati Uniti (71,2%).



Nonostante questi dati, la crisi scoppiata questa estate del mercato dei mutui subprime negli Stati Uniti ha diffuso il timore che vi potessero essere rischi anche per il mercato del credito nazionale.

Ma se si analizzano le caratteristiche del nostro mercato dei mutui e quello statunitense, ci si rende conto che esistono profonde differenze.

Per esempio, analizzando la distribuzione dell'indebitamento per fasce di reddito tra i due Paesi, si può osservare che in Italia le classi meno abbienti, ovvero quelle considerate più rischiose in una fase di aumento dei tassi, sono quelle meno indebitate. In Italia solo il 3,3% delle famiglie meno ricche hanno un mutuo, mentre negli Stati Uniti tale valore sale al 13,8%. Ed il divario aumenta per le fasce di reddito più elevate.



Ma le differenze più vistose si trovano nell'operatività delle banche dei due Paesi.

Nell'Osservatorio è riportato uno specifico confronto, ma basti solo pensare che da noi non sono stati erogati mutui subprime e che i nostri istituti bancari hanno continuato a selezionare attentamente la clientela, riducendo al minimo i rischi di credito.

Una riprova è data dall'andamento delle sofferenze, rimaste stabili all'1%, valore invariato dal 2003, nonostante l'aumento di due punti del tasso d'interesse.

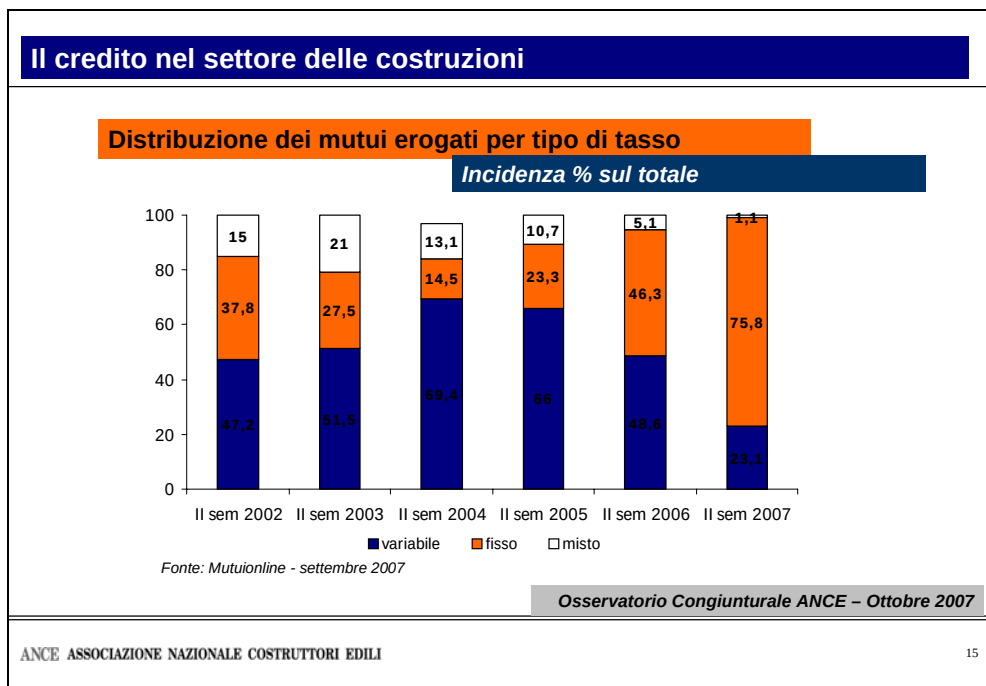
E' da sottolineare, comunque che la crisi americana è confinata ai mutui subprime, quelli concessi alle controparti più rischiose, che pesano il 17% del

totale, mentre quelli migliori, i prime, hanno un tasso di sofferenze simile al nostro.

Infine, vorrei sottolineare che da quando i tassi hanno ricominciato a salire, il mercato dei mutui è cambiato notevolmente.

Oggi il 76% circa dei prestiti è erogato a tasso fisso e solo il 23% a tasso variabile. Una situazione molto diversa, per esempio, rispetto a quella di due anni fa.

Queste condizioni mettono al riparo non solo la clientela ma anche le banche da eventuali futuri aumenti dei tassi e riducono ancora di più il rischio di credito.



Nonostante queste differenze sostanziali tra il nostro Paese e gli Stati Uniti, le famiglie e le imprese del settore riferiscono che da qualche mese vi sono crescenti difficoltà nella sottoscrizione di nuovi mutui, una realtà confermata anche dalla Banca Centrale Europea che nel suo ultimo Bollettino conferma l'esistenza di un atteggiamento restrittivo da parte delle banche di tutta Europa.

Trovo completamente ingiustificato qualsiasi cambiamento dei criteri di accesso al credito da parte delle banche.

* * *

Chiediamo, infine, al governo una decisa inversione di rotta anche sul fronte fiscale.

Il nostro settore rischia infatti di pagare a caro prezzo gli effetti di tutta una serie di norme, pesanti e punitive, che nell'ultimo anno hanno rivoluzionato e reso instabili le regole del gioco nella tassazione del settore delle costruzioni.

Un settore che, proprio per le caratteristiche di pluriennalità degli investimenti, ha necessità di avere un quadro certo e stabile nel medio lungo periodo.

Cito soltanto l'introduzione, col decreto Visco-Bersani, del cosiddetto "valore normale" degli edifici e le nuove norme di deducibilità fiscale degli interessi passivi.

In altre parole, anziché utilizzare la leva fiscale come strumento di sviluppo e propulsione del mercato - introducendo ad esempio misure a sostegno del mercato degli affitti, come l'aliquota unica del 20% - si sceglie di "accanirsi" proprio contro il settore a cui si deve la tenuta del Pil italiano e la crescita dell'occupazione negli ultimi anni.

Tutto questo è assurdo e incomprensibile.

E' necessario definire un "patto fiscale" con il Governo, per stabilire un quadro di riferimento certo, stabile e orientato allo sviluppo del settore.