



Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

Nota di sintesi

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Giugno 2007

NOTA DI SINTESI

Il contributo del settore delle costruzioni all'economia italiana

Il settore delle costruzioni continua a rivestire un ruolo centrale nel sistema economico italiano e si conferma capace di offrire un rilevante contributo alla produzione e all'occupazione del Paese.

*Gli **investimenti in costruzioni**, pari nel 2006, a 145.548 milioni di euro **rappresentano il 9,9%** degli impieghi **del PIL** ed il 46,5% degli investimenti fissi lordi realizzati nel Paese.*

Nel corso degli ultimi otto anni il tasso di crescita del settore delle costruzioni è risultato più che doppio rispetto a quello del PIL. Dal 1998 al 2006 gli investimenti in costruzioni hanno avuto un incremento del 25,5%, mentre nello stesso periodo il prodotto interno lordo è cresciuto dell'11,3%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL

Anni	Variazione % in quantità rispetto all'anno precedente	
	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
2006/1998	25,5	11,3

Elaborazione Ance su dati Istat

Il ruolo delle costruzioni nell'economia dei paesi sviluppati

Se si confronta la situazione italiana con quella di altri Paesi si osserva però che l'incidenza degli investimenti in costruzioni sul PIL in Italia risulta ancora oggi inferiore di parecchi punti percentuali.

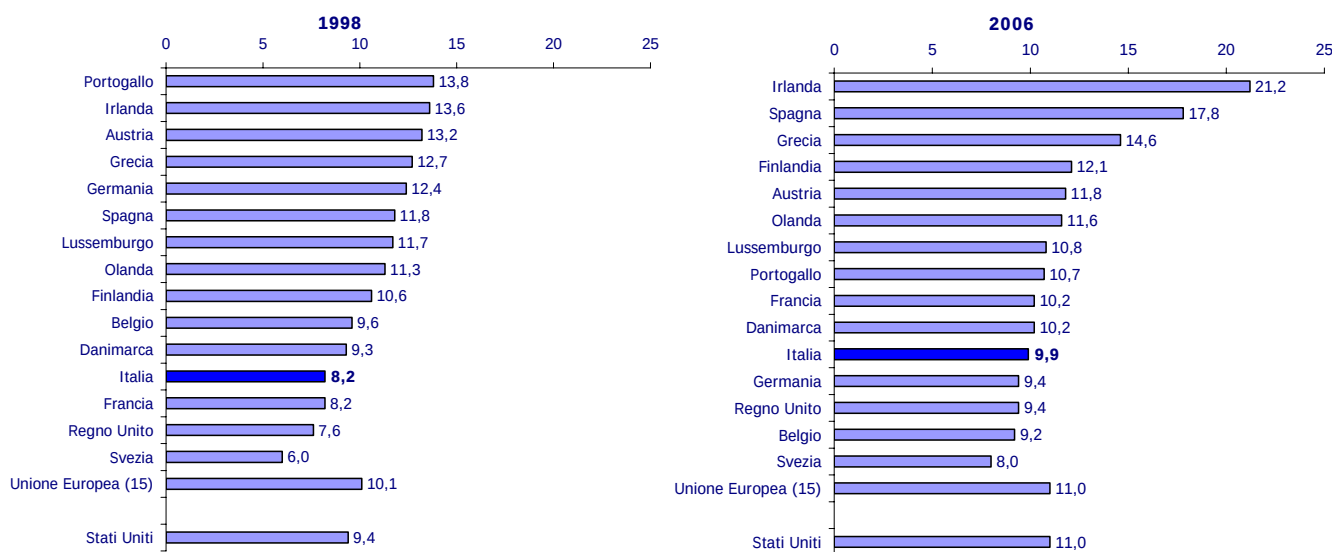
Nel 2006 in Italia gli investimenti in costruzioni rappresentano, come detto, il 9,9% del PIL, in Irlanda lo stesso rapporto raggiunge il 21,2%, in Spagna il 17,8%, in Francia, Danimarca e Portogallo, supera il 10%.

Negli Stati Uniti gli investimenti in costruzioni rappresentano l'11% del PIL.

E' quindi evidente che anche nelle economie più sviluppate, il peso del settore delle costruzioni sul PIL continua ad essere rilevante.

Quanto più le economie si trasformano ed evolvono, tanto più le costruzioni assumono un ruolo strategico nel cambiamento.

IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ALCUNI PAESI - Investimenti in costruzioni rispetto al PIL
Incidenza %



Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

Nel corso degli ultimi otto anni la situazione italiana è certamente migliorata rispetto al 1998 anno in cui il peso degli investimenti in costruzioni sul PIL era dell'8,2%. Molti Paesi europei hanno, però, avuto una evoluzione del grado di infrastrutturazione più rapida in un contesto di sviluppo economico più robusto rispetto a quello italiano.

In molti paesi dell'UE crescita delle costruzioni più alta che in Italia

Nei paesi dell'Unione Europea l'attività del settore delle costruzioni è cresciuta in misura rilevante (ad eccezione della Germania e del Portogallo).

Tra il 1998 ed il 2006 il tasso di crescita degli investimenti in costruzioni nella media UE è risultato del 18% e sintetizza le buone performance dell'Irlanda (+81,3%), della Spagna (+66,9%), della Grecia (+59,6%), del Lussemburgo (+41,2%), della Svezia (+38,7%), del Regno Unito (+32,1%), della Finlandia (+29,0%), della Francia (+28,6%), dell'Italia (+25,5%), della Danimarca (+22,6%) con i risultati positivi ma inferiori alla media europea del Belgio (+12,1%), dell'Olanda (+9,2%), dell'Austria (+4,7%) e con le flessioni della Germania (-15,4%) e del Portogallo (-14,0%).

Il settore è, quindi, uno dei fattori di sviluppo delle economie avanzate.

EVOLUZIONE DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E DEL PIL

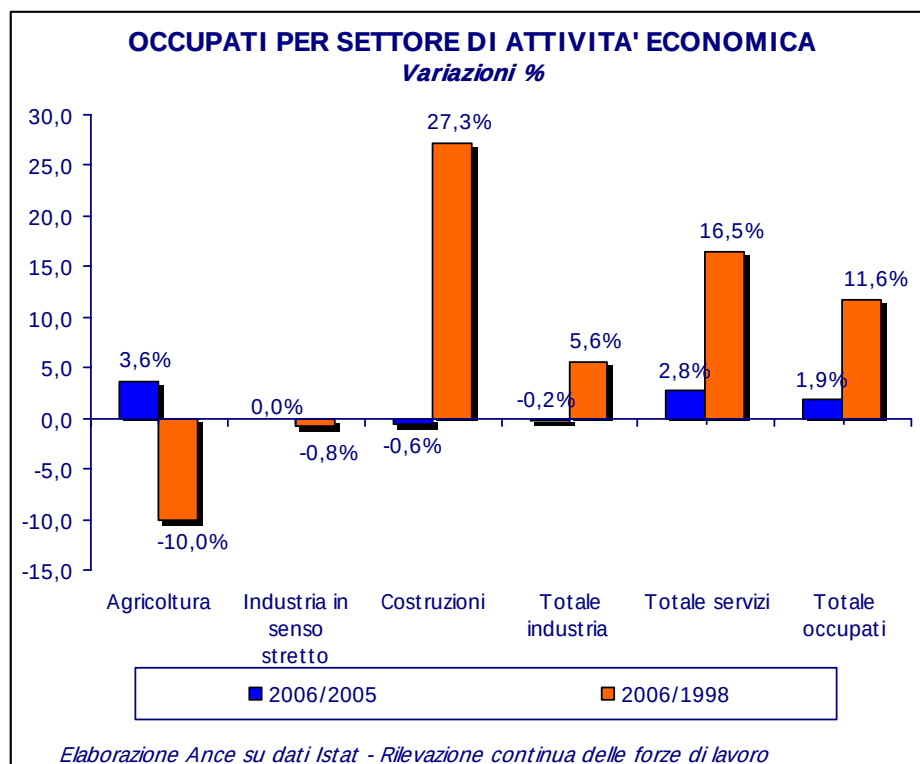
Paesi	Var. % in quantità 2006 rispetto a 1998	
	<i>Investimenti in costruzioni</i>	<i>PIL</i>
Irlanda	81,3	67,9
Spagna	66,9	34,0
Grecia	59,6	39,7
Lussemburgo	41,2	45,2
Svezia	38,7	27,9
Regno Unito	32,1	24,1
Finlandia	29,0	30,4
Francia	28,6	17,9
Italia	25,5	11,3
Danimarca	22,6	17,1
Belgio	12,1	18,9
Olanda	9,2	18,6
Austria	4,7	18,3
Portogallo	-14,0	13,7
Germania	-15,4	11,6
Unione Europea (15)	18,0	19,0

Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

Il contributo del settore delle costruzioni all'occupazione

Nel settore delle costruzioni lavorano 1.900.000 persone che costituiscono il 27,4% degli occupati nell'industria e l'8,3% degli occupati in tutti i settori economici.

Nel periodo compreso tra il 1998 ed il 2006 il settore delle costruzioni ha sostenuto i livelli occupazionali del Paese. Tra il 1998 ed il 2006 gli addetti nel settore sono aumentati del 27,3%, mentre nell'insieme dei settori economici, nello stesso periodo, il numero degli occupati è cresciuto dell'11,6%.



Riduzione del tasso di irregolarità

Alla crescita del numero di occupati si associa un contenimento del lavoro irregolare.

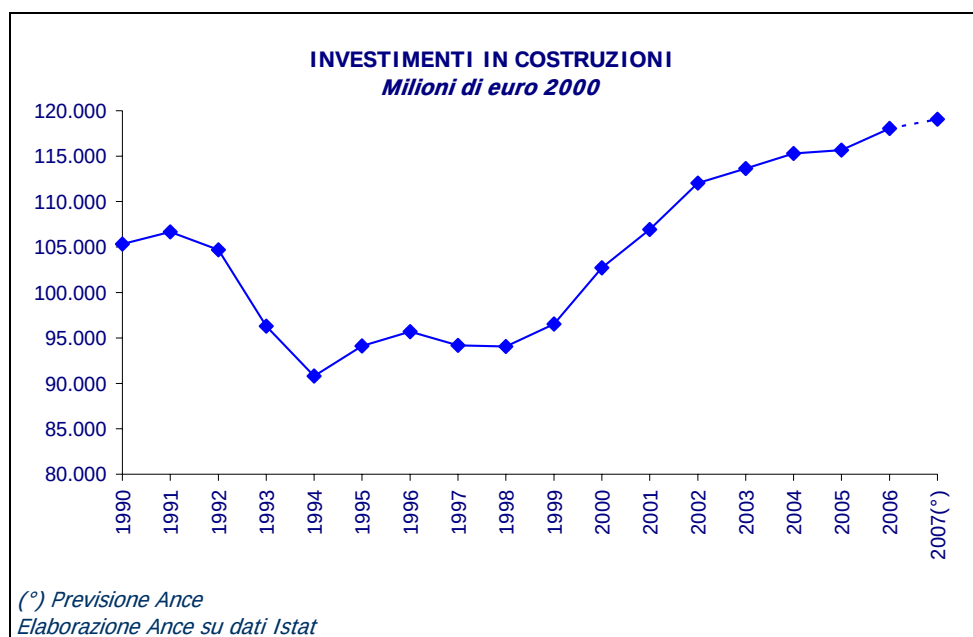
Le recenti stime elaborate dall'Istat sul volume di lavoro sommerso nell'economia mostrano per il settore delle costruzioni segnali confortanti. A partire dal 2002 le costruzioni hanno sperimentato una diminuzione del peso del sommerso e nel 2003 scendono al di sotto della media di tutti i settori produttivi con un valore pari a 11,2% (totale economia 11,6%). Anche nel 2004 si conferma il trend di contrazione del fenomeno: costruzioni 10,9% e totale economia 11,7%.

Nel 2005 (ultimo dato disponibile) le costruzioni, come in tutti gli altri settori di attività economica, registrano un lieve aumento nel tasso di irregolarità pari all'11,3%. Un dato che, tuttavia, continua a collocare il settore al di sotto della media del totale economia (12,1%).

L'andamento del settore delle costruzioni nel 2006

*Con riferimento all'anno 2006 l'andamento nei paesi europei (UE 15) degli investimenti in costruzioni fa rilevare una crescita pressochè generalizzata e sostenuta in tutti i paesi ad eccezione del Portogallo. Il **2006** in Italia si è chiuso con un **aumento degli investimenti in costruzioni del 2,1%** rispetto al 2005.*

Un risultato superiore a quanto avevamo previsto nell'osservatorio dell'ottobre scorso nel quale era stata formulata una stima dell'1,1%. Il risultato del 2006 interrompe il periodo di rallentamento che aveva caratterizzato il periodo 2003-2005, periodo che ha seguito la fase espansiva degli anni compresi tra il 2000 ed il 2002.



*Nel corso del 2006 la crescita degli investimenti in costruzioni, secondo i dati elaborati dall'Istat, è stata significativa nel primo trimestre dell'anno (+3,2% rispetto all'analogo trimestre del 2005), modesta nel secondo e nel terzo trimestre (+0,8% e +0,7%) e sostenuta nel **quarto trimestre** dell'anno con un aumento del **4,2 %** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.*

La crescita del settore delle costruzioni particolarmente accentuata nell'ultimo trimestre dell'anno, può essere in parte attribuita alle condizioni del tempo particolarmente favorevoli nei mesi autunnali e invernali che hanno permesso di lavorare con continuità nei cantieri e alla spinta propulsiva proveniente dall'edilizia abitativa.

La vivacità del mercato immobiliare ha avuto riflessi positivi sia sulla produzione di nuove abitazioni che sulla riqualificazione del patrimonio esistente e la domanda di fabbricati destinati alle attività economiche, dopo alcuni anni di flessione, nel 2006 ha ripreso, se pur lievemente, a crescere. Continua, invece, il calo degli investimenti in opere pubbliche.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

	2006 milioni di euro	Variazioni % in quantità			
		2004	2005	2006	2007
COSTRUZIONI	145.548	1,5 %	0,3 %	2,1 %	0,9 %
.abitazioni (*)	76.980	4,8%	2,2%	3,6%	1,2%
- nuove (*)	37.132	4,5%	2,5%	3,0%	0,4%
- straord. (*)	39.848	5,0%	2,0%	4,1%	2,0%
.non residenziali (*)	68.568	-1,8%	-1,7%	0,4%	0,4%
- private (*)	38.057	-5,7%	-1,9%	1,5%	2,0%
- pubbliche (*)	30.511	3,5%	-1,5%	-1,0%	-1,5%

(*) Stima Ance su Conti Economici Nazionali

Elaborazione Ance su dati Istat

Cresce l'edilizia residenziale

Nel 2006 gli **investimenti in abitazioni**, pari secondo l'Ance a 76.980 milioni di euro nel 2006, crescono del **3,6 % in termini reali** rispetto al 2005, anno nel quale si registrò un incremento quantitativo del 2,2%.

L'incremento dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale nel 2006 risulta come sintesi di tassi di crescita pari al **3,0 % per gli investimenti in nuove abitazioni** e al **4,1 % per il recupero abitativo**.

La dinamica della produzione di nuove abitazioni appare particolarmente vivace nell'Italia Meridionale e nell'Italia Centrale mentre risultati, positivi, ma più contenuti, sono evidenziati nell'Italia Settentrionale. La crescita della produzione di nuova edilizia è sostenuta dalla domanda privata in quanto la componente pubblica risulta negativa per tutte le grandi ripartizioni geografiche del Paese.

Il buon andamento del mercato immobiliare e le condizioni ancora favorevoli del credito, nonostante un incremento dei tassi a medio e lungo termine di 60 centesimi di punto nell'anno, hanno aumentato la propensione all'indebitamento per finanziare l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di alloggi. Secondo i dati della Banca d'Italia **i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni nel periodo compreso tra il 2001 ed il 2006 hanno registrato un incremento medio annuo del 16,6 % nel periodo**. Nel 2006 la crescita è risultata lievemente più contenuta (+11,7%) con contributi territoriali abbastanza omogenei: ad una più moderata dinamica osservata nell'Italia Orientale (+9,3%) fanno riscontro una evoluzione allineata alla media nazionale nel Nord-Ovest (+11,6%) e una maggiore crescita nel Centro (+12,3%) e nel Mezzogiorno (+14,5%).

Anche i mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in abitazioni risultano in continua espansione: nel quinquennio 2001-2006 il tasso di crescita medio annuo risulta del 12,2%. Nel 2006 la seconda migliore performance del periodo: dopo aver registrato un incremento pari al 19,6% nel 2005, le erogazioni aumentano del 15,3% nello scorso anno, come sintesi di una accelerazione del ricorso al finanziamento del 13,7% nel Nord-Ovest, del 17,0% nel Nord-Est, del 12,8% nel Centro e del 20,1% nel Mezzogiorno.

*La accentuata dinamica del mercato abitativo ha contribuito con gli alti livelli di compravendite di immobili usati a sostenere i livelli produttivi della riqualificazione abitativa. Rilevante risulta il contributo proveniente dalle iniziative attivate nel corso dell'anno con il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni di immobili abitativi da parte delle famiglie. Le richieste da parte delle famiglie di **agevolazioni fiscali sulle spese di ristrutturazione di immobili abitativi** sono ammontate nel 2006 a 371.084 registrando un **incremento dell'8,4 % nei confronti del 2005**.*

*Gli investimenti effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** ammontano nel 2006, secondo l'Ance, a 39.848 milioni di euro. Rispetto al 2005 si stima una **crescita del 4,1 % in termini reali**.*

*Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** secondo stime Ance sono risultati pari a 38.057 milioni di euro. In termini reali le costruzioni non residenziali private registrano nel 2006 un **incremento dell'1,5 %** che fa seguito ad un triennio di ridimensionamenti dei livelli produttivi.*

*Il **valore dei mutui erogati per gli acquisti e gli investimenti in immobili non residenziali** risulta in crescita, evidenziando il maggior livello di "finanziarizzazione" del settore. In particolare l'importo dei mutui erogati per l'acquisto di immobili non residenziali registra un tasso di crescita medio annuo del 14,2% dal 2001. La dinamica del 2006 risulta la più espansiva del quinquennio: rispetto al 2005 l'aumento risulta pari al 34,3%. La crescita rilevata nel 2006 risulta diffusa territorialmente e particolarmente accentuata nel Centro (+43,5%) e nel Mezzogiorno (+38,8%).*

L'importo dei mutui erogati per investimenti in fabbricati non residenziali, presenta un incremento di rilievo nel 2006 (+13,7%), da accreditare principalmente allo sviluppo dei finanziamenti nel Meridione (+27,6%) e nel Centro (+15,0%). Consistente, seppure inferiore alla tendenza media nazionale, l'incremento registrato nel Nord-Ovest (+13,0%). Più contenuto l'incremento dei mutui erogati nel Nord-Est (+5,0%).

**Flessione
dell'edilizia non
residenziale
pubblica**

Il comparto che presenta connotati più problematici è quello delle opere pubbliche. Negli anni compresi tra il 1997 ed il 2004 gli investimenti in opere pubbliche sono costantemente aumentati. Nel 2005 si è interrotto il trend positivo e nel 2006 si è aggiunto un ulteriore calo dei livelli produttivi.

*Secondo l'Ance, **gli investimenti in costruzioni effettuati dal settore pubblico allargato** sono ammontati nel 2006 a 30.511 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si registra una **flessione dell'1,0% in quantità** (-1,5% nel 2005).*

Il valore dei bandi di gara per l'affidamento di opere pubbliche risulta in flessione sia nel 2005 (-2,2%) che nel 2006 (-16,8%).

**Le previsioni per
il 2007**

Le previsioni effettuate dall'Ance sull'andamento degli investimenti in costruzioni nell'anno 2007 hanno preso a riferimento le valutazioni delle imprese associate sui livelli produttivi dopo averne verificato la loro compatibilità con gli effetti attesi dalla legge finanziaria e con l'aggiornamento del quadro di riferimento economico-statistico settoriale.

Le stime dell'Ance per il 2007 confermano un proseguimento del trend positivo degli investimenti in costruzioni ma il tasso di crescita sarà più contenuto di quello del 2006 (0,9% nel 2007 contro il +2,1% del 2006).

***Per il 2007 l'Ance stima un aumento dello 0,9% dei livelli produttivi totali.** La crescita inferiore a quella del 2006, risulta come effetto di un rallentamento della crescita della produzione di nuove abitazioni (+0,4%), e degli interventi di recupero abitativo (+2,0%), di un aumento delle costruzioni non residenziali private (+2,0%) e di una flessione nel comparto dei lavori pubblici (-1,5%).*

**Frenata della
nuova edilizia
abitativa**

L' aumento, modesto, della nuova edilizia abitativa è dovuto ad un effetto di trascinamento: i livelli produttivi saranno sostenuti prevalentemente dalle iniziative messe in cantiere negli anni precedenti in quanto la domanda di nuove abitazioni presenta sintomi di rallentamento.

**Crescita più
lenta della
riqualificazione**

Lo sviluppo degli interventi di manutenzione straordinaria è imputabile alla proroga delle agevolazioni fiscali del 36% e alle agevolazioni fiscali relative agli interventi finalizzati al risparmio energetico che vanno a compensare l'effetto negativo delle disposizioni, inserite nella legge finanziaria, che limitano l'efficacia del 36%. La legge Finanziaria 2007 non prevede, infatti, la proroga del 36% per gli immobili abitativi ristrutturati dalle imprese e limita a 48.000 euro l'importo massimo detraibile per unità abitativa.

Le agevolazioni tributarie per la riqualificazione energetica degli edifici ed i contributi per la promozione della nuova edilizia contenuti nel-

la finanziaria 2007, potrebbero avere effetti più incisivi sul mercato, qualora venissero previsti ambiti applicativi temporalmente meno stringenti. Si ritiene, inoltre che la normativa che regola l'efficienza del risparmio energetico debba avere un approccio di tipo "prestazionale" e non una logica "prescrittiva", al fine di incentivare l'innovazione tecnologica e favorire processi di sperimentazione del mercato in tale ambito.

Per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico in edilizia è necessario definire un sistema normativo organico, nell'ambito del quale i decisori pubblici (a livello nazionale, regionale, provinciale e comunale) possano operare nel rispetto dei principi generali e definire obiettivi ed obblighi compatibili con la tecnologia disponibile, la capacità-preparazione del mercato, il rapporto costi-benefici dei provvedimenti.

**Sviluppo
dell'edilizia
destinata alle
attività
economiche**

Per quanto concerne i fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche le valutazioni delle imprese indicano attese di crescita della domanda del settore alberghiero e del settore dei servizi e un ridimensionamento delle valutazioni negative circa le aspettative della domanda di investimento dei settori agricolo, industriale, commerciale e del credito.

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali private dopo le flessioni registrate nel triennio 2003-2005 e l'aumento del 2006, si stima nel 2007 un ulteriore aumento collegabile alle previsioni di sviluppo dell'economia che alimenterà la domanda di beni strumentali.

**Preoccupazione
per le opere
pubbliche**

Il comparto che anche nel 2007 continua a dare forti preoccupazioni è quello delle opere pubbliche.

L'Ance formula previsioni di flessione dei livelli di attività nelle opere pubbliche in un contesto caratterizzato, a livello nazionale, da un cedimento della domanda generalizzato a tutte le sue principali componenti che trova le sue più accentuate espressioni negative nel Nord Est mentre nel Mezzogiorno si ravvisano segnali di miglioramento della propensione ad investire nella infrastrutturazione del territorio da parte delle amministrazioni locali e delle amministrazioni centrali.

**Flessione dei
bandi di gara**

Come già rilevato nel 2006, nel primo bimestre del 2007, l'analisi dei bandi gara continua a mostrare segnali di rallentamento nel numero e nel valore.

Nel 2006, infatti, risultano posti in gara 29.277 bandi per un importo complessivo di 26.126 milioni di euro. Nel confronto con l'anno 2005 il numero dei bandi è diminuito del 7,6% e l'importo complessivo si è ridotto del 16,8%.

Nel primo bimestre del 2007, si rilevano riduzioni del numero dei bandi pubblicati (-14,1%) e del valore (-12,6%) nel confronto con l'analogo periodo del 2006.

La flessione del numero e del valore dei bandi di gara risulta generalizzata a quasi tutti i tagli di lavori ed alla quasi totalità delle stazioni appaltanti.

Il mercato immobiliare

*Il **mercato immobiliare abitativo nel 2006** continua a registrare un andamento positivo che si conferma in un livello di transazioni elevato.*

... le compravendite

*L'Agenzia del Territorio stima per l'anno 2006 un **numero di compravendite nel settore residenziale** in Italia pari a 845.051 transazioni, in **aumento dell'1,4% nel confronto con il 2005**.*

Si tratta di una crescita più contenuta rispetto agli anni precedenti che va ad aggiungersi al trend positivo iniziato nel 1997.

Un significativo impulso al mercato immobiliare abitativo proviene dagli immigrati.

*Negli ultimi tre anni è in continuo aumento il numero di compravendite di abitazioni da parte di lavoratori immigrati extracomunitari e nel 2006 il numero di **alloggi acquistati da extracomunitari rappresenta il 16,3% del totale delle transazioni relative ad abitazioni**.*

... i prezzi di vendita

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni nel 2006 il mercato immobiliare è stato caratterizzato da un rallentamento della crescita dei valori di scambio. Un rallentamento che ha coinvolto in maggior misura le 13 aree metropolitane rispetto a quanto si è riscontrato nei mercati intermedi.

Secondo le opinioni espresse dagli operatori del mercato immobiliare i prezzi delle abitazioni nel 2007 si manterranno stabili o in lieve crescita in presenza di un allungamento dei tempi di vendita.

Possiamo stimare ancora una tenuta della domanda immobiliare escludendo la possibilità che possa verificarsi una inversione di tendenza del mercato immobiliare.

E' ipotizzabile un assestamento dei prezzi delle abitazioni ma si ritiene improbabile un loro crollo. L'aumento dei prezzi che si è registrato nel nostro paese è sì sensibile, ma, comunque, minore rispetto a quello sperimentato all'estero.

Nel confronto tra il 1997 (inizio del ciclo espansivo) ed il 2006, in Italia i prezzi delle abitazioni sono aumentati, in termini nominali, del 92% contro il 137% della Francia, il 196% del Regno Unito ed il 173% della Spagna.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI 1997- 2006

(variazioni % in termini nominali)

Canada	69
Belgio	118
Italia	92
Danimarca	115
Paesi Bassi	97
USA	102
Svezia	124
Francia	137
Australia	135
Spagna	173
Regno Unito	196
Irlanda	253

Fonte: The Economist

Il credito nel settore delle costruzioni

Gli ultimi tre mesi, dopo il fallimento di alcune società finanziarie americane specializzate nei mutui subprime, ovvero nei prestiti concessi a controparti rischiose, sono stati contraddistinti dal timore di un "contagio" finanziario anche in Europa.

La realtà italiana

Dall'analisi dell'indebitamento complessivo e di quello pro-capite italiano sono emerse differenze sostanziali con gli Stati Uniti e l'Europa, che portano ad escludere l'ipotesi di una estensione delle problematiche americane.

Nel nostro Paese il valore dei mutui immobiliari rispetto al PIL è pari al 17,2%. In altri Stati europei i valori di questo indicatore sono assai più alti: nei Paesi Bassi questo rapporto è del 97,1%, in Danimarca del 94%, in Inghilterra dell'80%, in Irlanda del 61,7%, in Germania e in Spagna del 52% circa.

Per quanto riguarda il debito pro-capite, l'Italia è uno dei Paesi meno indebitati (4.167 euro pro-capite), un valore pari ad un terzo di quello medio europeo, ad un nono di quello olandese, ad un sesto di quello statunitense, di quello inglese e di quello irlandese.

Le conseguenze della crescita dei tassi

Questi risultati, però, non vogliono dire che la politica monetaria restrittiva intrapresa dalla BCE non possa avere effetti anche in Italia. Un aumento del tasso d'interesse provoca aumenti nel servizio del debito. Di conseguenza è possibile ipotizzare che si riduca, per esempio, la quota di reddito disponibile per consumi oppure che possano aumentare le situazioni in cui il mutuo diventa insostenibile.

Gli otto aumenti dei tassi di riferimento dell'ultimo anno e mezzo hanno cambiato in maniera inequivocabile la preferenza delle famiglie italiane tra le differenti tipologie di mutui. Nel 2004 il 68,2% dei prestiti era emesso a tasso variabile, il 14% a tasso fisso ed il restante 18% circa a tasso misto. Nel primo semestre 2007 la situazione si è completamente invertita: il 65% dei nuovi mutui è a tasso fisso, il 32% a tasso variabile e meno del 3% a tasso misto.

In Italia i tassi sui mutui sono più alti della media europea

Questa velocità di adeguamento sembra essere una prova dell'efficienza del sistema a transitare verso un nuovo equilibrio.

Se non fosse però che, come ha evidenziato la Banca d'Italia, a marzo in Italia il tasso sui nuovi prestiti, ottenuto come media tra il saggio variabile e quello fisso, fosse al 5,2% contro una media dell'area Euro del 4,7%. Inoltre il differenziale tasso fisso-tasso variabile nel nostro Paese è pari allo 0,8%, contro una media europea di 0,3%.

Gli effetti di questi aumenti dei tassi da parte della BCE, uniti al maggior costo esistente in Italia, hanno contribuito a rallentare la crescita sia delle compravendite di immobili (passate dal 3,6 al 1,4%) sia dell'erogazione di nuovi mutui (dal 16% al 12,8%) già nel 2006.

La BCE ha giustificato queste manovre da una parte per i timori inflazionistici, dall'altra perché reputa che la crescita dei prezzi degli immobili degli anni scorsi in alcuni Paesi europei sia anomala.

Questa paura però non sembra riguardare l'Italia perché l'incremento dei prezzi nel nostro Paese è stato sì elevato, ma comunque molto inferiore rispetto ad altri Stati dell'Unione.

I rischi per i più deboli

Ciò che si teme è che l'aspettativa di ulteriori aumenti possa creare effetti negativi sul mercato immobiliare e sulla sostenibilità dei mutui soprattutto per le fasce più deboli della popolazione.

I covered bond possono migliorare la situazione

La recente introduzione dei covered bond nel nostro Paese, ovverosia obbligazioni garantite da un patrimonio segregato dedicato, a detta anche della Banca d'Italia, potrà consentire agli istituti di credito nazionali di recuperare efficienza nella loro fase di finanziamento. Sono quindi ipotizzabili dei miglioramenti per la clientela, in termini di abbassamento dei costi, in modo da attenuare, almeno in parte, gli effetti dell'aumento del tasso di riferimento.

I Fondi immobiliari crescono con grande slancio

Anche il 2006 è stato un anno di forte crescita per i fondi immobiliari: a fine dicembre, 78 erano i fondi operativi (+27 rispetto al 2005) e gestivano un patrimonio complessivo di 15.583 milioni di euro, il 31,5% in più rispetto a 12 mesi prima.

Nello scorso anno sono aumentati in maniera rilevante anche gli investimenti in immobili: a fine 2005 il valore totale degli asset in

Aumenta la specializzazione settoriale

portafoglio ammontava a 15.164 milioni di euro; un anno dopo si è arrivati a 21.235 milioni, ovvero 6.000 milioni in più (+40%).

Sul mercato si accentua la prevalenza di fondi specializzati in determinati comparti settoriali: se si considerano i 73 fondi che hanno immobili nel portafoglio direttamente o tramite partecipazioni, 55 sono gli strumenti finanziari che compiono la maggior parte degli investimenti (oltre il 60%) in un settore specifico.

Nell'asset allocation a livello aggregato, oggi, rispetto al 2004, sembra diminuito il peso del comparto uffici (passato dal 66% a circa il 57%). Questa diminuzione ha favorito una maggiore differenziazione degli investimenti: per esempio è cresciuto il peso del settore commerciale, del settore industriale e, in misura minore, del residenziale. Le differenze maggiori ci sono state nelle strategie dei fondi riservati, ovvero quegli strumenti finanziari dedicati esclusivamente agli investitori qualificati o istituzionali.

Nord Ovest e Centro ancora in cima alle preferenze

Per quanto riguarda la distribuzione geografica degli investimenti, a livello aggregato il Nord Ovest è ancora la scelta preferita dei fondi: alla fine del 2006 il 41,2% degli investimenti era localizzata in quella macroregione. Il Centro invece, riesce a catalizzare il 34,4% degli investimenti, il Nord Est il 10,9%, mentre la quota del Sud, in leggero calo rispetto a sei mesi fa, rappresenta il 10,5%.

Le strategie per il futuro

*Per il futuro ci potrebbero essere dei cambiamenti nelle strategie di investimento. Alcuni operatori, infatti, stanno vedendo con favore le **operazioni di sviluppo immobiliare** e, convinti che sul territorio vi siano delle opportunità interessanti, stanno pensando di creare veicoli specializzati nell'investimento in operazioni di dimensioni limitate, pari a circa 10 milioni di euro. Questo nuovo approccio potrebbe rivelarsi interessante perché allargherebbe la platea dei potenziali partner dei fondi.*

*Aumenta inoltre il numero di strumenti finanziari interessati alle **infrastrutture**. L'anno scorso è stata creata la prima Sgr appartenente al Gruppo Autostrade Brescia Padova. In questi mesi, invece, la Regione Friuli Venezia Giulia, per il tramite della Finanziaria Regionale Friulia, sta creando un fondo a sviluppo, specializzato nel settore sanitario, a cui verranno apportate le strutture ospedaliere friulane.*

Aree urbane per la competitività

E' ormai di tutta evidenza il ruolo strategico delle aree metropolitane per rinnovare le basi della competitività, aumentare il potenziale di crescita e rafforzare la coesione sociale. Per questo occorrono politiche in grado di mantenere vitale il tessuto urbano.

Costruire il futuro di una città, in questa visione, vuol dire individuare le funzioni cardine sulle quali fare sviluppo, vuol dire adattare spazi e luoghi perché ciò si realizzi, sfruttare le potenzialità di rifunionalizzazione di ampie parti del territorio, attraverso l'avvio di

**Sistemi urbani:
dinamismo e
conflitti**

progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Negli ultimi anni, ad una domanda di beni immobili crescente la risposta del mercato, a fronte di un'offerta rigida, è stata un rialzo dei prezzi e dei canoni di locazione tale da scoraggiare o impedire l'accesso al mercato della prima casa.

Ulteriore effetto è stato quello di indurre molte famiglie ad allontanarsi verso le zone di estrema periferia e quelle più decentrate, ancora più esterne alle città, alla ricerca di abitazioni a costi accessibili.

Per questo occorre pensare progetti urbani nuovi che, accanto ai programmi di riqualificazione urbana, ai programmi per la mobilità, per le grandi infrastrutture, per l'ambiente, nel ridisegnare le città e renderle più attraenti e competitive, diano risposta al crescente disagio abitativo, nella convinzione che dalle città si possa avviare un processo di sviluppo vigoroso e al tempo stesso solidale.

Il rischio, senza alcun intervento, è quello di vedere ampliato il disagio di alcune fasce sociali, per questo, deve porsi attenzione ai fenomeni demografici che riguardano gli abitanti delle nostre città. la crescente presenza di nuclei familiari ridotti, l'invecchiamento della popolazione, a crescita dell'immigrazione straniera, i giovani.

Occorre che la politica integri in sé la dimensione dei cambiamenti demografici con politiche che ridiano energia alla società italiana.

**I giovani, una
risorsa preziosa**

Il processo di invecchiamento continua il suo trend crescente e l'Italia è, all'interno dell'UE, il Paese con la popolazione più anziana e, nel mondo, il secondo dopo il Giappone. Occorre rendersi conto che la gioventù è una risorsa, peraltro sempre più rara, e deve essere adeguatamente valorizzata e sostenuta.

Molti, ad esempio, ritengono che una delle cause strutturali della crisi italiana sia proprio da ricercare nel ritardo con il quale i giovani entrano nella vita produttiva, sociale, familiare. I dati dell'Istat evidenziano che i giovani rimangono a lungo nella famiglia d'origine: tra i 20 e 24 anni sono l'87,6%, tra 25 e 29 anni raggiungono il 60,3% e tra 30 e 34 si attestano al 29,5%.

Da dati elaborati da European Foundation for the Improvement of Living e Working Conditions, attraverso un'indagine avviata nel 2003, risulta che la media dei giovani tra i 18 e 24 anni che vivono fuori dalla famiglia nell'UE 15 è pari al 29%, mentre in Italia si attesta al 3%. In Italia la proporzione di persone giovani che vivono indipendentemente appare essere circa 20 volte più bassa di quella di Danimarca, Finlandia e Svezia.

Il rapporto della Fondazione Europea evidenzia il fatto che dovrebbe essere data maggiore attenzione al problema della casa per i

giovani, indicando quale motivo del trend di decremento di matrimoni e nascite proprio la mancanza di accesso a case a costo sostenibile (affordable housing).

I giovani si aspettano qualcosa di più dalle azioni politiche, una mano tesa che li aiuti a divenire autonomi, una politica più attenta al loro futuro, che sappia adottare concrete misure operative.

**Cresce la
domanda di
mobilità**

Le città si spopolano ma allo stesso tempo sono utilizzate di più, in quanto poli di sviluppo e di attrazione di attività e di funzioni. Gli ultimi dati dell'Istat, relativi agli spostamenti quotidiani, indicano che il 46,7% della popolazione residente nei grandi comuni si sposta ogni giorno per motivi di studio o di lavoro.

L'impatto che le città devono sostenere è forte.

E' chiaro che è aumentata l'esigenza di spostamenti rapidi ed efficienti e che la mobilità rappresenta una sfida importante delle politiche urbane.

Strategica, quindi, è la coerenza tra la pianificazione urbana e le politiche dei trasporti, prevedendo interventi di potenziamento delle reti infrastrutturali per dare una risposta efficiente e sostenibile alla crescente domanda di spostamento.

**Ricucire il
tessuto urbano**

L'espansione delle città pone anche l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano che si è allargato fino a ricomprendere, in un continuum in molti casi disordinato, i comuni circostanti.

L'idea è quella di diffondere centralità, sfruttando anche i vuoti tra le zone edificate, per riequilibrare i pesi insediativi e tentare una ricucitura non banale del paesaggio urbano.

**Generare una
forte qualità
del luogo**

Accanto alla "città delle grandi distanze" esiste una forte domanda di vita sociale di prossimità, per questo i nuovi interventi richiedono un approccio integrato ai problemi del territorio e devono soddisfare una domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita), e restituire ricchezza e vitalità allo spazio pubblico.

L'obiettivo, quindi, deve essere quello di generare una forte qualità del luogo intesa, ad esempio, come disponibilità dei servizi, innovazione, attrattività culturale, infrastrutture fisiche e digitali, periferie vive, restituendo identità ai luoghi e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

**Politiche di
housing sociale**

In tale scenario deve trovare spazio un'efficiente politica per la casa. In Italia ad occupare un'abitazione in affitto, nel 2005, era il 18,8% delle famiglie, una percentuale nettamente inferiore rispetto a quella degli altri paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%). L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).

Anche l'offerta di alloggi a canone sociale appare fortemente

sottodimensionata. Su 100 abitazioni occupate solo 4,5 sono di edilizia sociale (compreso il patrimonio degli enti previdenziali), contro il 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

E' quindi necessario offrire risposte adeguate alle molteplici esigenze abitative presenti nel Paese.

**Manovra di
finanza pubblica
per il 2007**

La consueta analisi della manovra di finanza pubblica per il 2007 e dei suoi effetti sul bilancio dello Stato evidenzia una crescita delle risorse disponibili per nuovi investimenti infrastrutturali del 22,9% in termini reali rispetto al 2006.

Considerando anche il livello degli investimenti che, si stima, saranno sostenuti per il programma dell'Alta Velocità ferroviaria l'incremento previsto per il 2007 è pari al 19,2%.

Tale risultato interrompe il grave ridimensionamento delle disponibilità per nuove opere pubbliche registrato nel triennio 2004-2006 (-49%).

Al risultato hanno contribuito in maniera determinante gli stanziamenti delle Ferrovie e dell'Anas.

**Nuovi
stanziamenti per
Anas...**

Per l'Anas sono previsti, infatti, nuovi stanziamenti per 1.120 milioni di euro nel 2007 (nel 2006 erano pari a soli 100 milioni di euro), e 1.560 milioni per ciascuno degli anni 2008 e 2009, per complessivi 4.240 milioni di euro nel triennio.

All'Ente per le strade sono attribuite, inoltre, le risorse giacenti presso il Fondo centrale di garanzia per le autostrade e ferrovie metropolitane, che potranno essere utilizzate per gli interventi sull'Autostrada Salerno-Reggio Calabria.

...Ferrovie...

Per quanto riguarda le Ferrovie dello Stato, la Finanziaria 2007 autorizza, per gli investimenti sulla rete ferroviaria tradizionale, la spesa di 1.600 milioni di euro per ciascuno degli anni 2007 e 2008 (nel 2006 lo stanziamento era di 176 milioni di euro).

...e Alta Velocità

Anche per il Programma dell'Alta Velocità, a Finanziaria per il 2007 prevede un'importante provvista finanziaria dopo i tagli dello scorso anno.

Per il completamento della tratta Torino-Milano-Napoli, è previsto, infatti, lo stanziamento di 400 milioni di euro per il 2007, 1.300 per il 2008 e 1.600 per il 2009 e 400 milioni per ciascuno degli anni dal 2010-2021.

Il totale dei finanziamenti, pari a 8.100 milioni di euro, è interamente impegnabile a partire dal primo anno di iscrizione.

**Accelerare
l'allocazione
delle risorse**

Pur apprezzando lo sforzo di ricostituire una provvista finanziaria destinata a recuperare il grave ritardo italiano nella dotazione infrastrutturale, occorre segnalare le difficoltà di Anas e Ferrovie nell'allocazione finale delle risorse stanziare.

**Le difficoltà
dell'Anas
nell'utilizzo dei
fondi**

In particolare, l'Anas per poter utilizzare le nuove risorse dovrà attendere un piano quinquennale 2007-2011 di investimenti, per la cui approvazione però, è previsto un iter particolarmente complesso, in grado di ritardarne in modo sensibile l'entrata in vigore.

Per tale ragione l'approvazione definitiva non potrà avvenire prima di settembre 2007. Solo dopo tale data potranno essere pubblicati i bandi di gara per i nuovi lavori previsti nel piano.

Pertanto, per tutto il 2007, nonostante l'aumento degli stanziamenti per nuove infrastrutture, si profila un ulteriore calo dei bandi di gara per opere stradali.

Sarà necessario velocizzare il più possibile i tempi necessari all'approvazione del piano per evitare pericolose interruzioni alla normale attività dell'Ente.

**Il fondo TFR per
le opere
pubbliche**

Un ulteriore rischio sull'effettiva disponibilità degli stanziamenti per nuove infrastrutture previsti dalla Finanziaria 2007 è legato alla reale disponibilità delle risorse che dovranno confluire nel Fondo TFR presso l'INPS. Solo dopo la sua quantificazione, prevista nella trimestrale di cassa di settembre, sarà possibile conoscerne la reale consistenza e iniziare ad utilizzarne le risorse.

Al fine di evitare un preoccupante stallo sul mercato delle opere pubbliche, è necessario un impegno formale, da parte del Governo, alla copertura degli interventi finanziati con il fondo TFR indipendentemente dalla sua reale consistenza finanziaria.

**I trasferimenti a
singhiozzo**

Un'altra preoccupazione legata al regolare funzionamento delle attività delle stazioni appaltanti riguarda l'inaccettabile discontinuità nei trasferimenti delle risorse da parte del Ministero dell'economia, che rischia di creare un contenzioso con le imprese creditrici ed un aggravio di costi a carico della stessa amministrazione pubblica.

A fronte di tale criticità appare opportuno prevedere meccanismi automatici di trasferimenti dei fondi stanziati in linea con i piani economici e finanziari degli interventi.

**Il limite ai
contributi
pluriennali**

Un'ulteriore incognita sulla concreta disponibilità di risorse per nuove infrastrutture deriva dal limite, previsto dalla Finanziaria 2007, all'utilizzo dei contributi pluriennali stanziati dallo Stato.

E' molto serio il pericolo che il tetto ai mutui, fissato per il 2007 in 520 milioni di euro, sia incompatibile con le esigenze finanziarie delle opere interessate.

E' opportuno che in futuro tale limite riguardi solo i nuovi contributi autorizzati, e che le risorse stanziare annualmente in tale forma siano adeguate ai limiti finanziari fissati.

**La composizione
del bilancio dello
Stato**

Infine, appare utile effettuare una riflessione sulla composizione del bilancio dello Stato, sempre più orientato al finanziamento di spese di natura corrente piuttosto che degli investimenti per nuove infrastrutture, che, per il 2007, rappresentano meno del 3% del complesso delle spese stanziare nel bilancio.

Tale squilibrio costituisce una costante nella finanza pubblica fin dall'inizio degli anni '90. Per questo è necessaria un'azione politica che riduca in modo significativo la spesa corrente dello Stato che oggi assorbe i tre quarti della spesa finale, considerata al netto del rimborso del debito in scadenza.

**La Legge
Obiettivo: la
revisione del
programma**

Allo stato attuale appare di fatto bloccata anche la prosecuzione del Programma delle opere strategiche della Legge Obiettivo, per il quale è in corso, da molti mesi, una revisione finalizzata alla selezione di un numero più ristretto di interventi prioritari da realizzare a causa di un contesto di forte riduzione di risorse pubbliche destinate alle infrastrutture.

Dopo un lungo confronto con le amministrazioni regionali, il Ministro delle infrastrutture ha individuato, nei giorni scorsi, un elenco più ristretto di interventi prioritari.

Le nuove priorità

La selezione, attualmente al vaglio del Cipe per la formalizzazione, comprenderebbe 50 opere, da realizzare nel quinquennio 2007-2011, per un costo totale di circa 60 miliardi di euro, a fronte del quale i finanziamenti richiesti ammonterebbero a oltre 29 miliardi di euro.

L'intenzione di rivedere il Programma delle opere strategiche ha trovato l'approvazione dell'Ance che ha sempre affermato la necessità di selezionare un numero più ristretto di opere realmente strategiche, alle quali garantire un percorso accelerato e risorse aggiuntive.

La dimensione finanziaria delle priorità individuate, sebbene sia fortemente ridimensionata rispetto alla versione originale del Programma della Legge Obiettivo, appare molto rilevante, soprattutto in considerazione dell'arco temporale di riferimento.

Resta da attendere l'approvazione, prima da parte del Cipe e poi del Governo, per il successivo inserimento della selezione proposta nell'allegato Infrastrutture al DPEF 2008-2012.

**Lo stato di
attuazione**

Dall'approvazione del Programma, avvenuta a dicembre 2001, il CIPE ha approvato 142 interventi per oltre 85,7 miliardi di euro.

Le risorse a vario titolo disponibili per tali interventi ammontano complessivamente a 38,8 miliardi di euro.

**La finanza di
progetto nel
2006...**

Per il completo finanziamento delle opere fin qui approvate dal CIPE, quindi, restano da reperire circa 47 miliardi di euro.

Dall'analisi delle delibere di approvazione dei progetti emerge che il 10,5% delle risorse mancanti riguarda opere la cui realizzazione prevede il coinvolgimento di soggetti privati.

Il resto delle risorse mancanti dovrà essere coperto da fondi pubblici che ricomprendono anche le risorse, pari a oltre 14 miliardi di euro, destinate dallo Stato alle tratte Milano-Genova, Milano-Verona e Verona-Padova del Programma dell'Alta Velocità ferroviaria.

Con riferimento al project financing, il 2006 ha confermato l'importanza di tale forma di realizzazione di opere pubbliche nel comparto italiano delle infrastrutture.

I bandi pubblicati in Italia nell'anno per gare di concessione di costruzione e gestione e per procedure ad iniziativa di privati promotori hanno rappresentato il 20,6% del totale dei bandi di gara per opere pubbliche dello stesso anno. Escludendo dall'analisi le gare di importo superiore ai 500 milioni di euro, l'incidenza della finanza di progetto sui bandi di opere pubbliche si attesta all'11%.

Passando all'analisi per fasce di importo l'analisi mostra come l'incidenza della collaborazione pubblica privata sul complesso dei bandi aumenti al salire del valore degli interventi.

E' interessante notare come nella fascia tra i 6 e i 50 milioni di euro, che rappresenta la dimensione media per interventi realizzabili in finanza di progetto, l'incidenza sui bandi di gara di pari importo raggiunga il 16,2%, mentre per gli interventi di importo compreso tra i 50 e i 500 milioni di euro il ricorso alle procedure della finanza di progetto avvenga nel 39,5% dei casi.

**... e nel primo
bimestre 2007**

Gli ultimi dati riferiti ai primi due mesi del 2007 confermano il buon andamento del mercato del project financing.

Nel periodo gennaio-febbraio 2007 sono stati posti in gara 58 interventi con le procedure della finanza di progetto per un valore complessivo di 474 milioni di euro.

Rispetto al primo bimestre 2006 si registra una crescita del numero e del valore, rispettivamente del 18,4% e del 28,9%.

In particolare rispetto all'analogo periodo del 2006 crescono le gare su proposta del promotore (+19% nel numero e +71,1% in valore).

Mostrano una flessione, invece, le gare di concessione di costruzione e gestione, che nei primi due mesi del 2007 evidenziano un calo degli importi posti in gara del 12,5%, a fronte di un incremento nel numero delle gare pari al 17,9% rispetto ai primi due mesi del 2006.