

# EDILIZIA: 2016 OCCASIONE MANCATA PER LA RIPRESA

Osservatorio congiunturale Ance

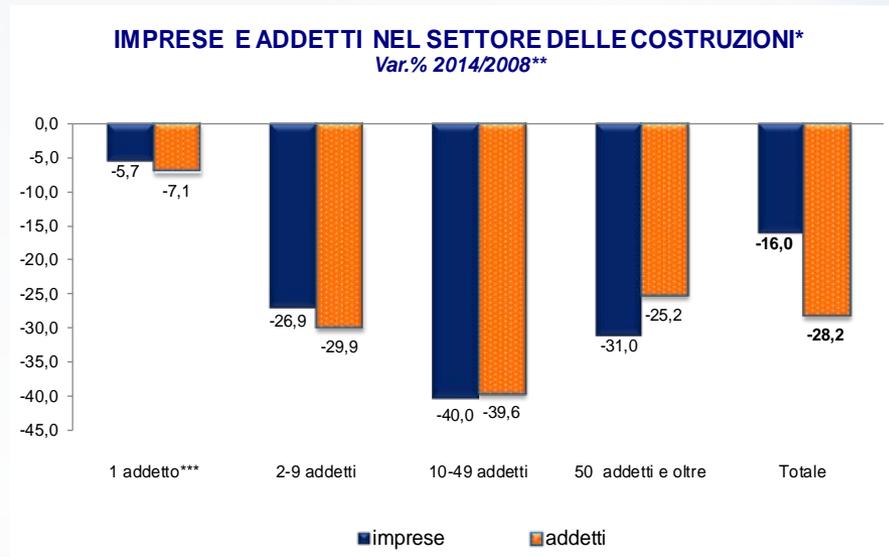
\*



***Nella prima parte del 2016 le aspettative di ripresa del settore delle costruzioni non hanno trovato conferma.***

**L'indice di produzione**, nei primi quattro mesi del 2016, è stato caratterizzato da un andamento altalenante.

**L'occupazione nel settore**, nel primo trimestre 2016, si riduce di un ulteriore 3,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il bilancio complessivo dei posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi è di **580.000 unità, che diventano 800.000** considerando anche i settori collegati.



\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

\*\*\* poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media fino a 1,49 addetti; la classe "2-9" comprende quelle con addetti da 1,50 a 9,49 e così via.

Elaborazione Ance su dati Istat

**Le valutazioni sulle prospettive del settore espresse dalle imprese peggiorano.**

**Fuori dal mercato oltre 100.000 imprese.** Tra il 2008 e il 2014 il settore dell'edilizia ha perso centinaia di migliaia di imprese. Gli effetti della lunga crisi, infatti, sono stati molto pesanti per il tessuto produttivo dell'edilizia e principalmente per le aziende più strutturate: ha cessato la propria attività il 26,9% delle imprese con 2-9 addetti, il 40% di quelle tra 9 e 49 addetti e il 31% di quelle con più di 50 addetti.

# Riviste al ribasso le stime di crescita

A fine 2015 le previsioni per l'anno in corso erano di **un aumento dell'1%** degli investimenti. **Oggi questo risultato non sembra più raggiungibile.** Secondo le nuove stime gli investimenti in costruzione **per il 2016 segneranno un +0,3%**, un aumento trascurabile e sicuramente del tutto insufficiente a creare condizioni di effettiva ripresa.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI <sup>(*)</sup>									
	2015 Milioni di euro	2013	2014	2015 <sup>(°)</sup>	2016 <sup>(°)</sup>	2017 <sup>(°°)</sup>	2017 <sup>(°°°)</sup>	2008-2015 <sup>(°)</sup>	2008-2016 <sup>(°)</sup>
<i>Variazione % in quantità</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>125.348</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-5,2%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>1,1%</b>	<b>-34,9%</b>	<b>-34,7%</b>
.abitazioni	66.772	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,2%	-1,1%	1,7%	-27,7%	-27,6%
- nuove (°)	21.038	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-3,0%	1,8%	-61,0%	-62,4%
- manutenzione straordinaria(°)	45.734	2,9%	1,5%	0,5%	1,9%	-0,2%	1,7%	19,1%	21,3%
.non residenziali	58.576	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,3%	-1,4%	0,3%	-41,4%	-41,2%
- private (°)	34.053	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,2%	0,2%	0,2%	-36,5%	-36,6%
- pubbliche (°)	24.523	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	-3,6%	0,5%	-47,1%	-46,9%

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

(°) Stime Ance

(°°) Scenario tendenziale; (°°°) Scenario programmatico

Elaborazione Ance su dati Istat



# Cosa è successo?

## Opere pubbliche: risultati al di sotto delle aspettative

Le previsioni di un aumento degli investimenti nel settore, alla fine dello scorso anno, erano trainate da una stima di crescita dei lavori pubblici del 6%, grazie all'aumento delle risorse (+9,2%), alla cancellazione del Patto di stabilità interno e alla clausola europea per gli investimenti disposte dalla legge di stabilità 2016.

**Le difficoltà di un pieno utilizzo della clausola di flessibilità e l'entrata in vigore del nuovo codice hanno frenato bruscamente la ripresa.**

**Le nuove stime per gli investimenti in opere pubbliche per il 2016 si fermano dunque a un +0,4%.**

## La brusca frenata dei bandi di gara

Il bilancio del **primo trimestre dell'anno**, nonostante il segno positivo registrato a gennaio, è di un **calo del 13,6% nel numero** di bandi pubblicati e **del 36,2% nell'importo posto in gara.**

Caso a sé è il mese di aprile in cui si è registrato un significativo incremento nel numero (+12,4%) e nel valore (+50,4%) rispetto ad aprile 2015, dovuto alla corsa da parte delle stazioni appaltanti a pubblicare entro il 19 aprile i bandi secondo il vecchio codice degli appalti. Con l'entrata in vigore delle nuove norme, si è assistito **nel mese di maggio a una drastica flessione** delle pubblicazioni: **-26,7% in numero e del -75,1% in valore**, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

**Il dato di giugno**, al netto della pubblicazione di cinque bandi di concessione di costruzione e gestione della banda ultralarga, i cui effetti sulla produzione si avranno solo a partire dai prossimi anni, **conferma il trend negativo, con un calo del 34,9% rispetto a giugno 2015** e giustifica la preoccupazione di un rallentamento della domanda pubblica, in assenza di un adeguato periodo transitorio di applicazione del nuovo codice. In particolare, allarmante è il dato delle **gare bandite dai comuni che segna a giugno un calo del 60,3% in valore rispetto allo stesso mese del 2015.**

# Mercato immobiliare: investimenti ancora al palo ma le compravendite continuano a salire

Nel 2016 gli investimenti in nuove abitazioni registreranno una diminuzione del **3,4%** rispetto al 2015, per effetto principalmente della drastica riduzione dei permessi di costruire.

Diverso, invece, il risultato degli **investimenti in riqualificazione degli immobili che a fine anno dovrebbero aumentare di 1,3 miliardi, ossia l'1,9% in più rispetto al 2015**. Un dato conseguito grazie al potenziamento fino a dicembre 2016 degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico.

Il mercato della casa, però, continua a segnare dati positivi. Il 2015 si è chiuso con un incremento del 6,5% delle compravendite, che quindi riguardano il mercato dell'usato, pari a 445mila abitazioni, e **nel primo trimestre 2016 si conferma questo trend con una crescita del 20,6% degli alloggi compravenduti**.

L'aumento registrato nel primo trimestre di quest'anno (+20,6%) **coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche**.

Un ruolo particolarmente importante continua ad essere svolto dalle **otto maggiori città** italiane.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO  
NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE - *Comuni capoluogo*

Città	2015 (numero)	I Trim. 2016 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
			2014	2015	I Trim. 2016
Roma	27.356	6.564	13,9	0,8	12,5
Milano	18.035	4.804	5,0	13,4	26,0
Torino	9.762	2.847	5,4	7,9	37,2
Genova	5.398	1.468	15,0	1,1	27,8
Napoli	5.733	1.584	-3,7	6,6	22,8
Palermo	4.392	1.084	4,0	13,0	5,5
Bologna	4.502	1.218	18,5	4,2	19,3
Firenze	4.127	1.063	13,3	8,9	21,7
<b>Totale</b>	<b>79.305</b>	<b>20.632</b>	<b>9,2</b>	<b>6,0</b>	<b>20,7</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

La ripresa del mercato immobiliare è influenzata:

- dalla sensibile **riduzione dei prezzi delle abitazioni**: per il 2016 si prevede però una stazionarietà dei prezzi che **riprenderanno ad aumentare nel 2017**.
- **dall'aumento della domanda**, testimoniata dalla crescita del numero di famiglie (+13% tra il 2003 e il 2015) e delle intenzioni di acquisto.
- **dalla crescita dei mutui alle famiglie**: il 2015 si è chiuso con un aumento del 70,6% dei mutui concessi dalle banche e **nel primo trimestre 2016 la crescita è del +55%**.

# Credito e pagamenti: ancora a rischio la liquidità delle imprese

L'accesso al credito, per il settore delle costruzioni, continua ad essere estremamente problematico.

Nel settore abitativo, il **primo trimestre 2016 ha visto una riduzione dei finanziamenti per investimenti dell'11,1%**, che si va ad aggiungere al -10,6% del 2015.

Complessivamente, si è passati **dai 31,5 miliardi di euro erogati nel 2007 ad appena 8 miliardi erogati nel 2015, una diminuzione che supera il 70%**.

Di contro, **la domanda di credito da parte delle imprese è aumentata**. Oltre il 32% delle imprese aderenti all'indagine Ance ha registrato una crescita del fabbisogno finanziario per sostenere gli investimenti.



La mancanza di liquidità diventa un problema ancora più rilevante soprattutto per le imprese che operano con la Pa, che continua a pagare in ritardo nonostante gli impegni fissati dalla Direttiva europea. **Nei primi sei mesi del 2016, infatti, le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate mediamente dopo 168 giorni, contro i 60 giorni previsti dalla normativa.** Questo dato, inoltre, interrompe un trend di diminuzione dei tempi di pagamento in atto dal 2014 per gli sforzi fatti dalle istituzioni.

# Previsioni 2017: senza politiche adeguate verso il decimo anno di crisi

**Nel 2017 le previsioni, basandosi sullo status quo, ci mostrano una nuova flessione dei livelli produttivi dell'1,2%** in termini reali su base annua, con una riduzione del 3,6% delle opere pubbliche, del 3% della nuova edilizia residenziale e dello 0,2% nel comparto delle ristrutturazioni.

Per scongiurare questi effetti è necessario **intervenire con politiche adeguate per il settore:**

- un **periodo transitorio del nuovo codice degli appalti;**
- la **messa a regime degli incentivi potenziati per la ristrutturazione edilizia e per la riqualificazione energetica**, rimodulati, questi ultimi, in modo da premiare gli interventi che consentano di ottenere i migliori risultati in termini di risparmio energetico;
- **norme finalizzate a favorire interventi di “sostituzione edilizia”**, che implicano la demolizione e ricostruzione dell'esistente, anche con incrementi volumetrici, le agevolazioni per la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche completamente rinnovate;
- la **proroga, per un ulteriore triennio, della detrazione Irpef pari al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B**, introdotta dalle leggi di Stabilità 2016 ed in scadenza al 31 dicembre 2016.

**In questo scenario, per il settore delle costruzioni la previsione Ance per il 2017 è di una crescita dei livelli produttivi dell'1,1% in termini reali su base annua.**

Nel dettaglio dei singoli comparti si osserverebbe una crescita dello 0,5% rispetto al 2016 per gli investimenti in opere pubbliche, un ulteriore aumento dell'1,7% per gli investimenti in manutenzione straordinaria e un incremento per gli investimenti in nuove abitazioni dell'1,8%.