

ANCE

Associazione Nazionale Costruttori Edili

Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

NOTA DI SINTESI

Maggio 2006

NOTA DI SINTESI

Continua il ciclo positivo per gli investimenti in costruzioni ma in rallentamento

Nel 2005 il settore delle costruzioni ha continuato a crescere.

Per il settimo anno consecutivo gli investimenti in costruzioni registrano un segno positivo anche se di entità più modesta rispetto agli anni precedenti: +0,5% in quantità rispetto al 2004.

La fase di sviluppo del settore delle costruzioni è iniziata nel 1999 ed è stata particolarmente intensa negli anni 2000, 2001 e 2002. Secondo le nuove stime dei conti economici nazionali elaborati dall'Istat in quegli anni gli investimenti in costruzioni sono cresciuti, in termini reali, rispettivamente del 6,4%, 4,1% e 4,8%.

Negli anni successivi il ritmo di crescita è progressivamente decelerato passando all'1,4% nel 2003, allo 0,9% nel 2004 ed allo 0,5% nel 2005.

Nel corso degli ultimi sette anni il settore delle costruzioni è cresciuto a ritmi notevolmente più sostenuti rispetto a quelli dell'intero sistema economico.

Tra il 1999 ed il 2005 gli investimenti in costruzioni sono aumentati del 22,5% in termini reali a fronte di uno sviluppo del PIL del 9,0%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL

Anni	<i>Variazione % in quantità rispetto all'anno precedente</i>	
	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	0,9	1,1
2005	0,5	0,0
2005/1998	22,5	9,0

Elaborazione Ance su dati Istat

Continua la crescita degli occupati

Nello stesso periodo anche lo sviluppo dei livelli occupazionali è stato intenso.

Nel 2005 hanno trovato occupazione nel settore delle costruzioni 1.913.000 persone, il 28,1% in più rispetto al 1998.

Nell'insieme dei settori economici, nello stesso arco di tempo, il numero di occupati è aumentato del 9,6%.

L'apporto dell'edilizia alla crescita dei livelli occupazionali è stato e continua ad essere significativo. Nel 2005 la metà (50,4%) della crescita di occupati nell'intero sistema economico è ascrivibile all'industria delle costruzioni.

INCREMENTI OCCUPAZIONALI NELLE COSTRUZIONI, NELL'INDUSTRIA E NELL'ECONOMIA TOTALE

(Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente)

Anni	Costruzioni	Industria in senso stretto	Totale industria	Totale economia
1999	1,9	-0,3	0,2	1,2
2000	2,5	-0,7	0,0	1,7
2001	5,2	-0,6	0,8	1,9
2002	2,0	0,8	1,1	1,4
2003	4,0	1,0	1,8	1,5
2004	5,2	-0,9	0,7	0,7
2005	4,4	-0,2	1,0	0,7
2005/1998	28,1	-0,8	5,8	9,6

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

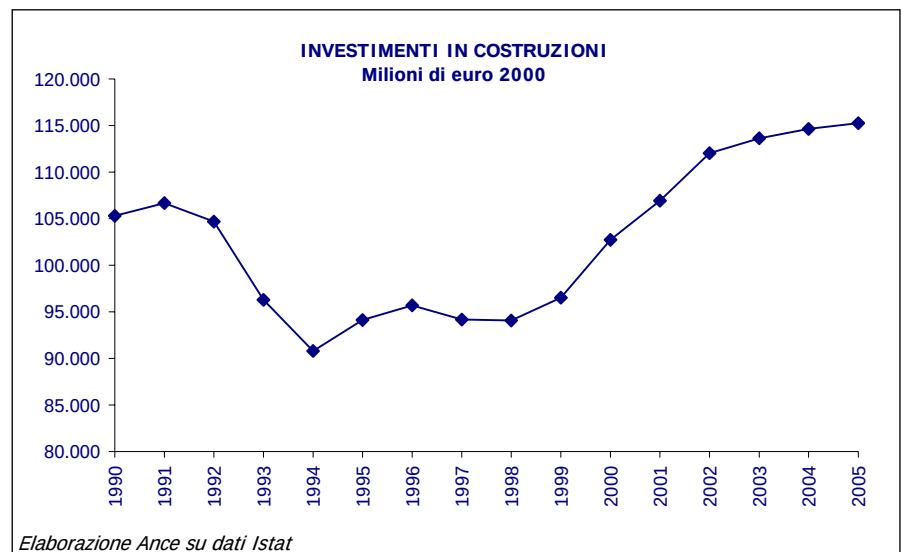
Significativa la presenza di occupati stranieri

La crescita del numero di occupati, a partire dal 2002 è ascrivibile in parte, all'incremento della popolazione straniera registrata presso le anagrafi comunali a seguito della regolarizzazione dei rapporti di lavoro dei cittadini stranieri privi dei permessi di soggiorno.

Nel settore delle costruzioni la presenza di stranieri è rilevante. Secondo l'Istat gli occupati stranieri che operano nelle costruzioni, nel 2005, sono 184.000 e rappresentano il 9,6% degli occupati nel settore a fronte di un'incidenza di stranieri sul totale degli occupati del 5,2%.

Consuntivi 2005

Nel 2005 la crescita degli investimenti in costruzioni (+0,5% in termini reali rispetto al 2004) è dovuta esclusivamente all'edilizia residenziale; i livelli produttivi dell'edilizia non residenziale e delle opere pubbliche risultano invece in diminuzione.



**Continua la
crescita
dell'edilizia
residenziale**

L'indagine rapida condotta dall'Ance presso le imprese associate nel mese di marzo 2006 mette in evidenza diverse evoluzioni del settore rispetto ai singoli comparti di attività e alle diverse aree geografiche.

Secondo le valutazioni degli imprenditori il 2005 è stato caratterizzato in tutte le aree geografiche da una discreta vivacità della domanda proveniente dalle famiglie per nuove abitazioni e per interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo.

Per quanto riguarda invece la domanda di fabbricati per attività economiche e di opere pubbliche, le valutazioni delle imprese evidenziano andamenti negativi nel Nord-ovest e nel Nord-est e situazioni più favorevoli nel Centro e nel Mezzogiorno.

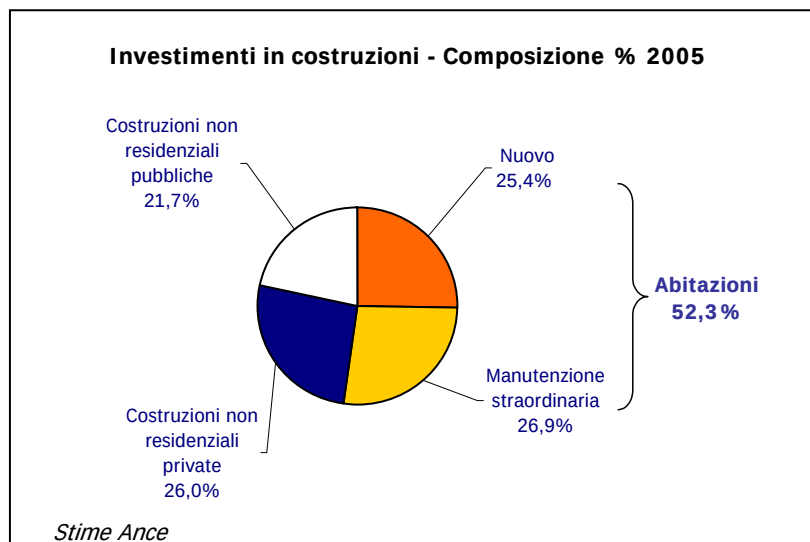
Secondo stime Ance gli investimenti in abitazioni nel 2005 sono cresciuti, rispetto all'anno precedente, del 2,2% in termini reali (+4,8% nel 2004).

La vivacità del mercato immobiliare ha avuto riflessi positivi sia sui livelli produttivi delle nuove abitazioni (+2,5%) sia sulla riqualificazione del patrimonio abitativo esistente (+2,0%).

Secondo i giudizi espressi dalle imprese attraverso l'indagine rapida la domanda di nuove abitazioni appare particolarmente vivace nell'Italia Meridionale. L'Italia Centrale risulta allineata sulla media nazionale mentre il Settentrione mostra risultati positivi, pur se più contenuti, ed il Nord-est si caratterizza per una sostanziale stazionarietà.

La crescita della produzione di nuove abitazioni è ascrivibile esclusivamente alla domanda privata in quanto la componente pubblica risulta negativa in tutte le aree geografiche del paese.

Le valutazioni imprenditoriali risultano positive anche sull'attività di riqualificazione delle abitazioni. I giudizi espressi dagli imprenditori delineano un quadro territorialmente variegato caratterizzato da una contenuta dinamicità nel Nord-est e nel Centro e da una prevalenza di giudizi positivi nel Mezzogiorno e nel Nord-ovest.



In calo gli investimenti non residenziali privati.....

Per l'edilizia non residenziale privata il 2005 è stato ancora un anno negativo.

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali registrano, secondo l'Ance, una flessione dell'1,1% in termini reali che fa seguito ad un biennio di ridimensionamenti produttivi.

Secondo le valutazioni delle imprese la flessione dei livelli produttivi del comparto deriva da un andamento negativo nel Nord-ovest e nel Nord-est mitigato da situazioni più favorevoli nel Centro e nel Mezzogiorno.

..... e gli investimenti non residenziali pubblici

Per gli investimenti in costruzioni effettuati dal settore pubblico allargato l'Ance stima, nel 2005, una flessione dell'1,5% in termini reali.

Secondo l'indagine rapida dell'Ance le domande di nuove opere espressa dalle amministrazioni centrali, dalle amministrazioni locali, dalle aziende pubbliche e dalle società concessionarie di pubblici servizi risulta in flessione.

Previsioni 2006: due scenari di sviluppo

Per tenere conto delle recenti preoccupazioni conseguenti alla situazione di incertezza finanziaria dell'Anas, l'Ance formula per il 2006 due scenari di previsione in modo da rappresentare l'impatto sui livelli produttivi settoriali derivanti dalla chiusura dei cantieri in corso, prospettata per il mese di luglio prossimo, qualora non vengano assicurate le risorse necessarie.

Secondo l'Ance gli investimenti in costruzioni cresceranno nel 2006 dello 0,9% in termini reali e, qualora venisse attuato il paventato blocco dei cantieri dell'Anas, la crescita del settore si ridurrebbe allo 0,2%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

	2005 milioni di euro	Variazione % in quantità		
		2005	2006	2006(°)
COSTRUZIONI	137.834	0,5	0,9	0,2
.abitazioni (*)	72.112	2,2	1,5	1,5
- nuove (*)	34.979	2,5	1,4	1,4
- manutenzione straordinaria (*)	37.133	2,0	1,5	1,5
.non residenziali (*)	65.722	-1,3	0,3	-1,2
- private (*)	35.888	-1,1	0,6	0,6
- pubbliche (*)	29.834	-1,5	0,0	-3,3

(*) Stima su Conti Economici Nazionali

(°) Previsione modificata in relazione all'eventualità del blocco dei cantieri ANAS

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2006 ancora dinamici i livelli produttivi nell'edilizia residenziale

Gli investimenti in abitazioni, secondo l'Ance, registreranno un incremento dell'1,5% in quantità. I livelli produttivi dell'edilizia abitativa risulteranno, quindi, dinamici ma caratterizzati da un tasso di crescita reale più contenuto rispetto a quelli registrati nei quattro anni precedenti.

Per gli investimenti in nuove abitazioni si prevede una crescita dell'1,4% in quantità.

Secondo l'indagine rapida Ance la domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà risulterà moderatamente positiva.

Mentre nel Nord-est le valutazioni imprenditoriali risultano negative per tutte le componenti della domanda abitativa, nel Nord-ovest la domanda di alloggi per uso diretto mostra ancora una contenuta impronta positiva. Nel Centro e nel Mezzogiorno l'acquisto della casa di proprietà mantiene ancora la sua vivacità e si accompagna ad una ancora attiva domanda delle famiglie per investimento.

Per gli investimenti nel recupero abitativo si prevede per il 2006 un incremento dell'1,5% in quantità.

Previsioni di lieve ripresa dell'edilizia non residenziale privata

Gli investimenti in costruzioni non residenziali private presenteranno una crescita dello 0,6% in termini reali. L'indagine rapida sulle imprese associate rileva ancora per il 2006 valutazioni negative circa le aspettative della domanda di investimento in questo comparto.

Incrementi dei livelli produttivi interesseranno il Nord e il Centro mentre nel Mezzogiorno si prevedono flessioni dei livelli di attività.

Investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche: stazionarietà o flessione

Le imprese associate hanno formulato previsioni di stazionarietà dei livelli di attività nelle opere pubbliche in un contesto caratterizzato da un cedimento della domanda generalizzato a tutte le sue principali componenti.

Gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche nel 2006 rimarranno ancorati ai volumi dell'anno precedente.

Nel caso non venissero assicurate all'Anas le necessarie risorse per attuare gli investimenti programmati (circa 1.000 milioni di euro), gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche si ridurrebbero del 3,3% in quantità.

Mercato immobiliare italiano: continua la crescita ma il ritmo è più lento

Le analisi realizzate dai principali centri studi sul settore immobiliare evidenziano nel 2005 il proseguimento del trend di crescita, sebbene a tassi più contenuti, sia nel numero degli immobili scambiati che nei prezzi.

I recenti dati dell'Agenzia del Territorio indicano che nel complesso gli immobili scambiati hanno mostrato un aumento del 5,2% nel confronto con il 2004, con una crescita del 3,6% nel comparto abitativo. Si tratta di una crescita più contenuta rispetto al 2004, anno nel quale le compravendite di abitazioni erano aumentate del

5,5%.

Le previsioni per il 2006 indicano ancora un andamento positivo, anche se con qualche segnale di ridimensionamento della crescita dei prezzi, come già evidenziato nel corso del 2005.

E' ipotizzabile un assestamento dei prezzi delle abitazioni ma è altamente 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 2005, in Italia i prezzi delle abitazioni sono aumentati dell'81% contro il 112% della Francia, il 167% del Regno Unito ed il 156% della Spagna.

**L'esponenziale
sviluppo del
mercato dei
fondi immobiliari**

Il mercato dei fondi immobiliari continua a crescere in maniera molto sostenuta: al 31 dicembre 2005, i prodotti presenti sono 51 per un patrimonio complessivo che ha superato gli 11.800 milioni di euro, oltre due volte e mezzo il valore del 2004.

Questa forte crescita dimensionale è accompagnata da evidenti cambiamenti nelle strategie d'investimento, favoriti anche da alcune novità legislative. Sembra, infatti, essersi aperta una seconda fase per i fondi immobiliari: dopo un primo periodo in cui la loro attenzione è stata soprattutto rivolta alle operazioni di spin off e di dismissione dei grandi patrimoni immobiliari pubblici e privati, i fondi sembrano oggi molto più disponibili a compiere operazioni di maggior complessità del mero trading.

Ma la diversificazione degli investimenti e, soprattutto, l'entrata in nuovi comparti, come ad esempio il turistico-ricettivo, l'housing sociale e le infrastrutture, ha bisogno di essere supportata da un livello di know-how adeguato e da una struttura diversa da quella che caratterizzava i fondi generalisti.

Questa è una delle ragioni che sta spingendo le società di gestione del risparmio ad aumentare la loro specializzazione, in modo da creare fondi dedicati agli investimenti in determinati comparti.

Per quanto riguarda la diversificazione geografica degli investimenti, si nota ancora una volta la crescita della presenza di questi strumenti nel Mezzogiorno. Oggi 21 sono i fondi che hanno compiuto almeno un investimento al Sud per complessivi 1.800 milioni di euro, ovvero l'11,6% del patrimonio immobiliare.

**Città e
cambiamenti
demografici**

La struttura delle aree metropolitane ha subito, negli ultimi otto anni, gli effetti di un forte interesse per il "bene casa"; il lievitare dei prezzi delle case ha determinato, come più volte evidenziato, una redistribuzione della popolazione delle aree urbane.

In molte aree metropolitane del Paese il fenomeno di perdita della popolazione residente, visibile nel periodo 1991-2001, sembrerebbe essersi interrotto. A Milano, Torino, Firenze e Roma, ad esempio, la

popolazione residente ha ripreso a crescere grazie ad un saldo migratorio positivo dovuto soprattutto ad un aumento di persone provenienti dall'estero.

Si tratta, con molta probabilità, degli effetti della sanatoria del 2002 che ha fatto emergere la componente di immigrati già presente e che risiede prevalentemente nei comuni capoluogo presso le abitazioni dei datori di lavoro, ripopolando la città con una forte presenza lavorativa.

Considerato che la presenza di immigrati è in aumento e che, come per le precedenti ondate migratorie il fenomeno immigratorio volgerà verso forme più stabili ed integrate, si evidenzia la necessità di politiche e meccanismi di integrazione e pari opportunità nei confronti dei migranti, per attuare un importante equilibrio sociale e la casa è uno dei temi che devono essere affrontati per dare risposta ai bisogni di integrazione.

Diversamente, le grandi città del Mezzogiorno, pur evidenziando un positivo andamento del saldo naturale, non sono riuscite a contrastare le perdite di popolazione causate dal saldo migratorio negativo con il resto dei comuni d'Italia, anche in considerazione della scarsa attrattività nel Mezzogiorno di flussi migratori esteri.

Questo fenomeno sta determinando importanti effetti sulla struttura demografica di alcuni grandi comuni meridionali, con una forte riduzione della componente giovane della popolazione residente attiva.

Il tema dei flussi migratori interni ha ricevuto finora un'attenzione piuttosto scarsa, ma occorre porre in evidenza un aspetto che contraddistingue questa recente fase di emigrazione: il prevalente coinvolgimento della componente giovanile compresa in età tra i 20 e i 30 anni e più scolarizzata.

La partita si gioca, dunque, sull'attrattività del vivere e del lavorare nelle città meridionali, per trattenere i giovani talenti che, senza dubbio, hanno un ruolo fondamentale per lo sviluppo, in quanto rappresentano il potenziale creativo di una società.

**Politiche attive
per la
trasformazione
urbana**

Accanto alla "città delle grandi distanze" esiste infatti una forte domanda di vita sociale di prossimità, di quartieri residenziali nei quali "abitare" non è più soltanto stare a casa, ma è anche fare acquisti, impiegare il proprio tempo libero, incontrarsi.

L'idea che condividiamo 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.

La riqualificazione richiede un approccio integrato ai problemi del territorio e deve soddisfare una domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita), e restituire ricchezza e vitalità allo spazio

pubblico.

La predisposizione di un piano strategico che disegni efficacemente le strategie dello sviluppo urbano è il primo passo, al quale deve far seguito la capacità di portare a compimento gli interventi di trasformazione urbana a sostegno della competitività delle città, intesa come insieme di funzioni economiche, sostenibilità ambientale e coesione sociale.

Politiche per la casa: aumentare l'offerta di alloggi per l'affitto

La politica della casa deve essere finalizzata a risolvere le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito, soprattutto con l'aumento dell'offerta di case in affitto.

L'aumento dei costi legato all'abitare e la scarsa offerta di abitazioni sociali in affitto hanno evidenziato una domanda abitativa "debole", quella, ad esempio, legata al progressivo aumento del numero di persone anziane e alla crescita dell'immigrazione straniera, ma anche ai giovani che vogliono uscire dalla casa dei genitori, alle giovani coppie, a chi deve spostarsi per lavoro, agli studenti fuori sede.

Per questi soggetti manca un'offerta di abitazioni in locazione adeguata, per costi e tipologie, alle nuove esigenze di mobilità e flessibilità.

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, occorrono anche nuove politiche abitative.

Città e creativi: rendere attrattive le aree urbane

Attrarre capitale umano qualificato sarà uno dei principali obiettivi, nei prossimi anni, e le città rappresentano il luogo privilegiato della classe creativa che proprio in una dimensione urbana, ricca di cultura, innovazione, stimoli ed opportunità, cerca il proprio habitat.

La conoscenza degli strumenti tecnologici più adatti alle nuove generazioni, la cura dei talenti, la tolleranza nei confronti della diversità culturale e degli stili di vita personali, un'intensa vita culturale e artistica, la qualità della vita e delle relazioni che vi si svolgono sono gli elementi caratterizzanti delle città che hanno successo.

I dati elaborati nel 2005 dal gruppo di ricerca Creativity Group Europe indicano Roma come la città più "creativa" d'Italia, con una classe creativa pari al 24,62% della forza lavoro, seguita da Milano, con un indice di classe creativa poco più basso 22,87%.

Se si pensa che, ad esempio, Londra e Stoccolma hanno un indice pari, rispettivamente, al 54% e al 45,8%, appare evidente come per le città italiane la necessità di attrarre più creativi sia un imperativo.

In una prospettiva che vede le aree urbane al centro dello sviluppo e della competitività, non è possibile continuare a non pensare ai

giovani, per dar loro la possibilità di sviluppare e “sprigionare” energie.

Occorre pensare a politiche di housing sociale con la costruzione di nuovi alloggi, di campus con interventi che vedano integrazione tra intervento pubblico e soggetti privati, con l'obiettivo di attrarre, o trattenere giovani talenti, risorse creative che possono dare un contributo importante all'economia urbana.

**Manovra di
finanza pubblica
per il 2006:
continua la
riduzione degli
stanziamenti per
le infrastrutture**

Continua a destare preoccupazione la riduzione di stanziamenti per nuove infrastrutture iscritti nel bilancio dello Stato. Nel 2006 mostrano una riduzione del 20,6% in termini reali rispetto all'anno precedente.

Tale diminuzione, peraltro, ha riguardato gli ultimi tre anni, imponendo un ridimensionamento ai finanziamenti disponibili del 43,6% rispetto al 2003.

**Il programma
per l'Alta
Velocità**

Il risultato tiene conto anche dei finanziamenti destinati agli investimenti del programma dell'Alta Velocità ferroviaria che, per modalità di finanziamento e di impiego, si differenzia del tutto dagli altri programmi di spesa.

Si tratta di circa 11,5 miliardi di euro (3,4 miliardi nel 2003, 4,4 nel 2004 e 3,7 nel 2005) raccolti dal 2003 al 2005, attraverso i prestiti obbligazionari emessi da Ispa.

**I tagli per FS e
ANAS**

Alla definizione del risultato del 2006 hanno concorso, in misura determinante, le pesanti riduzioni subite dalle Ferrovie dello Stato e dall'Anas, che vedono drasticamente tagliate le risorse loro attribuite per nuovi investimenti.

Le società hanno immediatamente annunciato il blocco di qualsiasi nuovo appalto durante il 2006, con un conseguente rallentamento nell'opera di ammodernamento della rete ferroviaria convenzionale e di quella stradale.

**La crisi
finanziaria
dell'ANAS**

In merito all'Anas, poi, va segnalato il perdurare di una crisi finanziaria che, ormai, sembra mettere in discussione la stessa capacità dell'Ente di far fronte agli impegni assunti nei confronti delle imprese esecutrici per le opere attualmente in cantiere.

Infatti, secondo il Presidente dell'Anas, il vincolo di spesa di 1.913 milioni di euro imposto dalla Finanziaria 2006 verrà raggiunto già nel mese di agosto, dopo il quale l'Ente, nell'impossibilità di sostenere nuove spese, sospenderà qualsiasi attività di pagamento. Per questo è stata preannunciata la chiusura dei cantieri in corso già a partire dal mese di luglio.

Appare necessario agire in fretta e decisamente, per ripristinare le condizioni di solvibilità dell'Anas ed evitare, così, l'annunciato blocco dei cantieri, che imporrebbe un prezzo molto elevato non solo al sistema nazionale dei trasporti, ma anche alla stessa credibilità del Paese.

Ricostituire la provvista finanziaria per le infrastrutture

Occorrerà, inoltre, ricostituire, nella prossima manovra finanziaria per il 2007, una provvista sufficiente a garantire un adeguato livello di investimenti infrastrutturali, ed impedire un ulteriore peggioramento della già precaria dotazione infrastrutturale del Paese, nel rapporto con gli altri partner europei.

Continuare l'impegno per le opere strategiche.....

Così come importante sarà, per l'azione del prossimo Governo, proseguire l'impegno per la realizzazione delle opere strategiche della Legge Obiettivo, che ha avuto l'indubbio merito di aver attribuito alla questione infrastrutturale un ruolo centrale tra gli strumenti per lo sviluppo del Paese e come tale di averla posta al centro dell'agenda politica.

I limiti principali all'attuazione del programma sono stati un'insufficiente provvista finanziaria disponibile per un programma troppo vasto di opere.

Infatti, dall'approvazione del programma ad oggi il CIPE ha approvato 138 interventi per oltre 86,6 miliardi di euro. Per far fronte a tale fabbisogno finanziario le risorse a vario titolo disponibili ammontano complessivamente a 42,6 miliardi di euro.

Per il completo finanziamento degli interventi fin qui approvati dal CIPE, dunque, è necessario reperire ancora 44 miliardi di euro, dei quali 23,8 miliardi dovranno essere finanziati con fondi statali, mentre il resto riguarderà risorse private o derivanti dai mercati finanziari.

.....e aumentare le risorse

Nel prossimo futuro occorrerà incrementare l'ammontare di risorse pubbliche destinate al programma e, nello stesso tempo, concentrarle su quelle iniziative che presentino un indubbio valore strategico e un avanzato stato autorizzativo e realizzativo.

Continua a crescere la finanza di progetto

Nel 2005 l'azione di infrastrutturazione del Paese ha potuto contare su un ulteriore incremento della finanza di progetto, confermando una tendenza già osservata negli ultimi anni.

Tra le iniziative in partenariato pubblico-privato, il valore di quelle realizzate attraverso proposte dei promotori e quelle in concessione di costruzione e gestione rappresenta il 16,1% del valore dei bandi pubblicati in Italia nello stesso periodo.

Tale incidenza risulta influenzata dalla presenza di alcune gare di importo particolarmente rilevante, escludendo le quali il rapporto si riduce ad un valore prossimo al 10%, quota significativa di un mercato che vede, ormai, nel project financing, uno strumento efficace di intervento.

Compiendo un'analisi delle diverse classi di importo, appare evidente il ruolo che la finanza di progetto riveste nella realizzazione delle opere di medie e grandi dimensioni.