

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

NOTA DI SINTESI

Gennaio 2019

L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni è curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance:
Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri, Romain Bocognani, Elena Colopardi, Francesco Manni, Maria Grazia Nurra, Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri per l'editing

E-mail: Affarieconomici@Ance.it
www.ance.it

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 20 - 00161 Roma
Tel. 06 84567320 - Fax 06 84567590
e-mail: edilstamp@Ance.it
Roma, 29 gennaio 2019

INDICE

NOTA DI SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA	23
PRECONSUNTIVI 2018.....	25
PREVISIONI 2019.....	31
Box – Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica	36
Box – L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia	41
Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire.....	43
Box – I materiali utilizzati nell'edilizia: i risultati dell'indagine rapida	46
Box – L'economia italiana alle soglie degli anni '20.....	48
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	55
LE IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	63
ABSTRACT	65
STRUTTURA E DINAMICHE DELL'OFFERTA PRODUTTIVA SETTORIALE.....	66
PROCESSI INNOVATIVI E ICT NELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI.....	72
Box – Fallimenti nelle costruzioni.....	83
ANDAMENTO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	85
Box – La nuova normativa prudenziale europea	94
Box – La proposta Ance per la creazione di un Fondo per la rinegoziazione del debito delle imprese.....	95
MERCATO IMMOBILIARE E CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI.....	97
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE	99
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI	102
IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE	104
POPOLAZIONE E FAMIGLIE: DOVE E COME CAMBIA LA DOMANDA IMMOBILIARE	105
Box – Proprietà e affitto in un confronto europeo	110
L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE	111
LA CRISI DEI LAVORI PUBBLICI	113
LA LEGGE DI BILANCIO 2019-2021	118
Box – Le opere bloccate in Italia (da www.sbloccacantieri.it)	129
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA.....	131
IL MONITORAGGIO ANCE SUI BANDI DI GARA PUBBLICATI NEL 2018	133
Box – Struttura della domanda di lavori pubblici con integrazione dati Anac	139
Box – Anas: dinamiche e caratteristiche dei bandi di gara per lavori pubblici nel triennio 2016-2018	140
Box – La domanda pubblica di lavori con categoria prevalente OS32-Strutture in legno nel biennio 2017-18	143

NOTA DI SINTESI

NOTA DI SINTESI

Ombre sulla ripresa dell'economia italiana

Il moderato ciclo espansivo del Pil, in atto dal 2015, sembra essere destinato a concludersi.

Rispetto al picco del 2007, il Pil italiano, nonostante due distinti cicli espansivi (2010-2011 e 2014-2018), non ha colmato gli effetti negativi della crisi economica (-4,4% il PIL 2018 rispetto a quello del 2007).

Le previsioni di crescita della ricchezza nazionale, fissate al +1,5% nel disegno di legge di bilancio 2018, successivamente ridimensionate al +1% nella manovra approvata dal Parlamento, appaiono oggi quanto meno ottimistiche. In questa direzione va, infatti, l'ultima previsione della Commissione Europea che ridimensiona a +0,2% la crescita del Pil per il 2019.

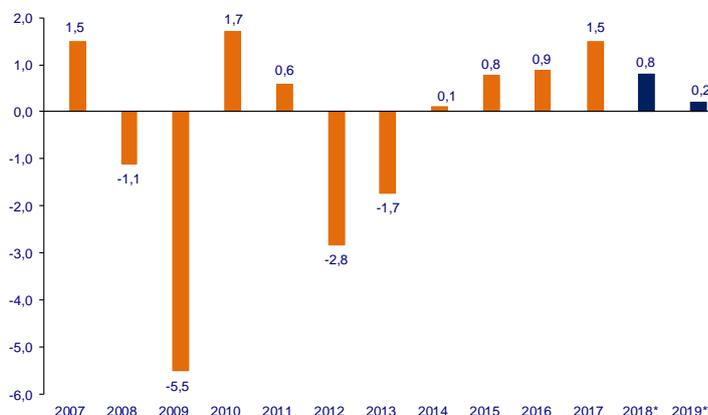
Una crescita inferiore alle attese agirebbe, con segno negativo sul bilancio dello Stato, su due lati:

- riduzione delle entrate fiscali, legate alla dinamica del Pil;
- aumento della spesa per interessi, legato a prevedibili tensioni finanziarie sul differenziale di tassi sul debito pubblico.

Si tratterebbe di un arretramento molto significativo, che renderebbe incerto il quadro di finanza pubblica per l'anno in corso, rispetto al quale deriverebbero misure correttive in grado di ricondurre il sentiero del rapporto indebitamento netto rispetto al Pil ai valori obiettivo indicati nella stessa manovra.

La frenata del Pil ha origini sia globali (conflitti commerciali innescati dall'amministrazione statunitense, rallentamento del Pil cinese, rallentamento degli scambi commerciali mondiali), sia interne (quadro regolatorio dei contratti pubblici che provoca forti rallentamenti nelle scelte pubbliche d'investimento, incertezza che frena le scelte d'investimento degli operatori privati, tensioni sui mercati finanziari, legati all'andamento dello spread sui titoli di Stato e alle incertezze sull'operatività del sistema finanziario), rispetto alle quali appaiono deboli le risposte offerte dalla manovra di bilancio per il 2019.

PIL - Valori concatenati con anno di riferimento 2010
Var. % rispetto all'anno precedente



*Stima Istat

** Previsione Commissione Europea, febbraio 2019

Elaborazione Ance su dati Istat

All'economia continua a mancare l'apporto fondamentale di un settore delle costruzioni forte

In questo contesto, come più volte sottolineato dall'Ance, ai fini di una ripresa consolidata dell'economia italiana è mancato, e continua a mancare tuttora, l'apporto fondamentale del settore delle costruzioni.

Eppure, in termini di investimenti, il settore continua a offrire un contributo rilevante, rappresentando l'8% del Pil italiano. Inoltre, in virtù della sua lunga e complessa filiera, che collega le costruzioni a oltre il 90% dei settori economici, **la crescita del settore delle costruzioni permetterebbe al Paese di recuperare mezzo punto di Pil l'anno e di tornare in breve tempo a una crescita in linea con quella degli altri Paesi Ue.**

Disattese le aspettative di crescita del settore nel 2018

Anche il 2018 si è confermato un anno dalle dinamiche settoriali profondamente incerte, erodendo le aspettative positive che si erano inizialmente prefigurate all'inizio dello scorso anno.

La tanto auspicata ripresa degli investimenti in opere pubbliche, sostenuta dalle pur importanti misure previste dal Governo nelle ultime Leggi di Bilancio, non si è verificata e pertanto non ha potuto guidare la ripresa per l'intero settore.

I segni positivi nel 2018 in atto nel comparto residenziale e non residenziale privato non sono riusciti, purtroppo, a controbilanciare completamente la mancata crescita delle opere pubbliche.

Pertanto, la stima formulata **dall'Ance per l'anno appena concluso** è di un lieve aumento dell'1,5% degli investimenti in costruzioni in termini reali.

Tale risultato appare del tutto insufficiente a recuperare le pesanti perdite registrate in quasi un decennio di crisi: i livelli produttivi, infatti, si sono ridotti di circa un terzo, comportando la chiusura di oltre 120mila imprese e la perdita di 600mila posti di lavoro.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2017 Milioni di euro	Variazione % in quantità		
		2016	2017 ^(*)	2018 ^(*)
COSTRUZIONI	124.561	-0,4%	0,8%	1,5%
.abitazioni	64.059	-0,8%	0,1%	1,2%
- nuove ^(°)	17.815	-5,1%	0,5%	3,0%
- manutenzione straordinaria ^(°)	46.244	1,0%	0,0%	0,5%
.non residenziali	60.502	0,0%	1,6%	1,8%
- private ^(°)	38.025	3,4%	4,4%	4,8%
- pubbliche ^(°)	22.476	-4,7%	-6,0%	-3,2%

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

(°) Stime Ance

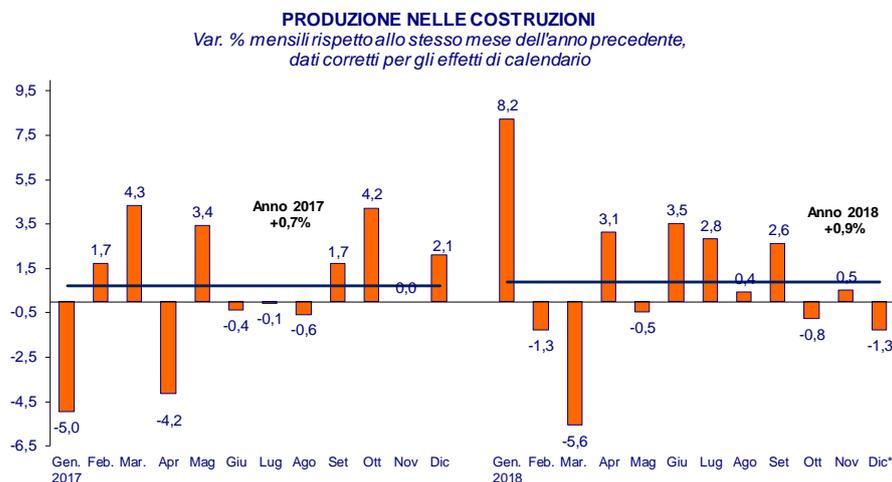
Elaborazione Ance su dati Istat

Le tendenze espresse dai principali indicatori settoriali

Ai fini della formulazione della stima per l'anno 2018, si è tenuto conto, oltre che delle valutazioni espresse dalle imprese associate Ance nell'indagine rapida svolta nel mese di ottobre 2018, anche delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali.

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia, nel mese di dicembre del 2018 una flessione tendenziale dell'1,3%, portando il risultato dell'intero anno a +0,9% rispetto al 2017.

Tale andamento deriva da una dinamica che continua ad essere altalenante, soprattutto nella seconda parte dell'anno.



*Dato provvisorio
Elaborazione Ance su dati Istat

I dati Istat relativi ai **permessi di costruire** riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono considerarsi indicatori della produzione futura, continuano a manifestare variazioni positive, lasciando intravedere l'avvio di una ripartenza per questi comparti.

Anche le **quantità di cemento consegnate**, secondo stime Aitec, dopo 10 anni consecutivi di decrementi ed una perdita complessiva del 60% dei volumi, hanno registrato, nel 2017, una crescita dello 0,4% rispetto all'anno precedente ed un ulteriore aumento dell'1% è stimato per il 2018.

Con riferimento all'**occupazione** nelle costruzioni, i dati non danno ancora evidenza di una ripresa. Nei primi nove mesi del 2018, secondo dati Istat, si rileva una nuova riduzione dell'1,5% nel numero di occupati nel confronto con lo stesso periodo del 2017, che vanifica il primo lieve e timido segnale positivo registrato nel 2017 (+0,9%).

Anche i dati delle Casse Edili per il periodo esaminato, continuano ad essere negativi, sebbene l'intensità del calo sia più contenuta rispetto alle significative flessioni degli anni precedenti. I primi nove mesi del 2018 evidenziano una diminuzione dello 0,9% del numero di ore lavorate e dello 0,3% dei lavoratori iscritti rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

I COMPARTI NEL 2018

Segno positivo per la nuova edilizia abitativa

La stima Ance, nel 2018 per gli **investimenti in nuove abitazioni** è di un **incremento del 3,0% in termini reali** rispetto al 2017.

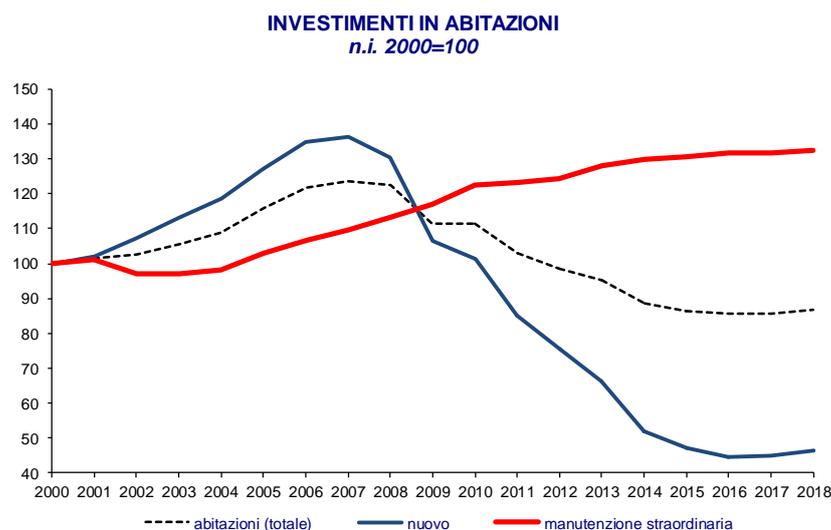
L'interruzione del trend negativo per questo comparto è collegato

all'andamento positivo dei permessi di costruire in atto da oltre due anni. Secondo i dati Istat sull'attività edilizia nel 2016, dopo un decennio di cali ininterrotti, il numero di permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti è risultato pari a 50.520, registrando un aumento del 4% su base annua.

Tale dinamica si conferma anche nei dati trimestrali dell'Istat relativi al 2017 e alla prima parte dell'anno successivo. Per il 2017, infatti, si registra un ulteriore aumento tendenziale dell'11,3% dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni (che rappresentano circa il 90% del totale), cui segue un +4,7% nei primi sei mesi del 2018 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

Sulla base di tali evidenze l'Ance stima, per il 2018, in circa 59mila le abitazioni concesse.

Un fattore che ha inciso positivamente è sicuramente l'apertura all'accesso al credito a medio-lungo termine alle imprese. L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa registra, nei primi nove mesi del 2018, un primo timido segnale positivo dell'1,6%, dopo la forte contrazione del 77,1% rilevata nel periodo 2007-2017.



Fonte: Ance

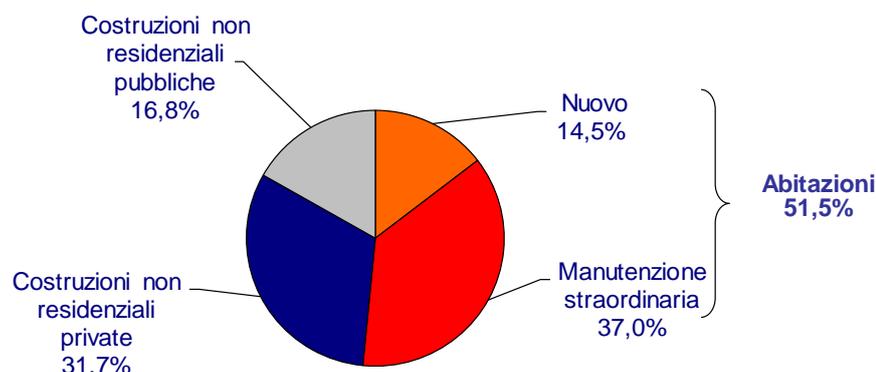
Prosegue l'andamento positivo degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo

Gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo** confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare il 37% del valore degli investimenti in costruzioni.

Rispetto al 2017, per gli investimenti in tale comparto **si stima una crescita dello 0,5% in termini reali**. Tale stima tiene conto della proroga, fino a dicembre 2018 (ed ulteriormente prorogata fino a dicembre 2019 dalla Legge di Bilancio 2019), del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Nella variazione del 2018 non sono stati considerati gli effetti derivanti dal sisma-eco bonus poiché, trattandosi di interventi complessi e globali, necessitano di maggior tempo per essere avviati e dunque per impattare sui livelli produttivi. Pertanto, a partire da quest'anno, si

prefigura un'importante opportunità per la messa in sicurezza del patrimonio abitativo, nonché per una riqualificazione diffusa sul territorio.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) PER COMPARTO ANNO 2018



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

Fonte: Ance

Le costruzioni non residenziali private in ulteriore aumento

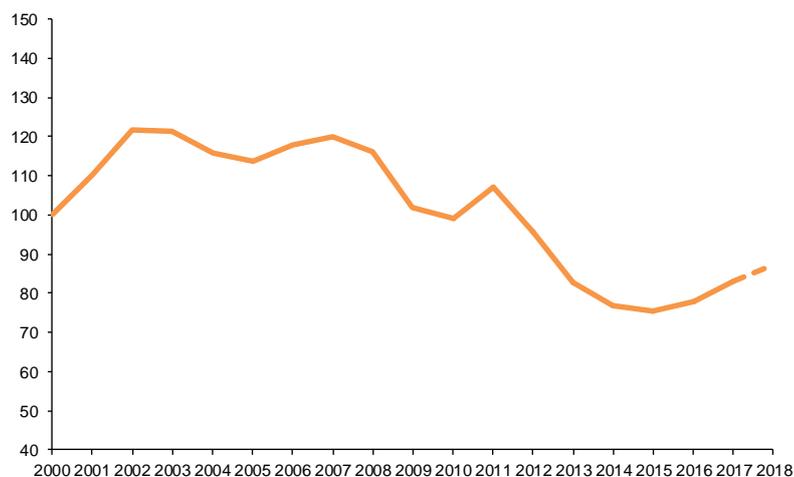
Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento del 4,8% in termini reali nel 2018.

La stima tiene conto dei dati particolarmente positivi dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, in atto ormai dal 2015. Anche gli ultimi dati Istat relativi al primo semestre 2018 registrano un ulteriore e significativo aumento, in termini di nuove superfici concesse, del 38,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Al miglioramento delle stime del comparto contribuisce anche il buon andamento del mercato immobiliare non residenziale che manifesta, nei primi nove mesi del 2018, un ulteriore incremento delle unità scambiate del 4,4% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

In questo contesto, anche il credito all'edilizia strumentale ha mostrato un decisivo rialzo, con un tasso di crescita tendenziale del 28% nei primi nove mesi del 2018. Un trend positivo in atto ormai dal 2014, intervallato solo da un 2016 negativo (-14,5% rispetto al 2015).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI PRIVATE n.i. 2000=100



Fonte: Ance

**Rivista al
ribasso la stima
delle opere
pubbliche**

Per gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** si stima **nel 2018 ancora una flessione del 3,2% in quantità**.

Tale stima è stata fortemente peggiorata rispetto a quanto formulato un anno fa (+2,5% su base annua), alla luce delle difficoltà e dei persistenti ritardi nell'attuazione delle misure di sostegno degli investimenti pubblici previste dal Governo nei provvedimenti degli ultimi anni.

Da un lato infatti, nelle ultime Leggi di Bilancio si è evidenziato, dopo un periodo di continui tagli, un'importante incremento degli stanziamenti: +10,4% nel 2016, +23,9% nel 2017 e +26,2% nel 2018.

A ciò si aggiunga anche la ripresa della domanda dei lavori pubblici nell'ultimo biennio, dopo il rallentamento del 2016 dovuto all'introduzione del nuovo codice degli appalti. Nel corso del 2017 le gare pubblicate hanno segnato una crescita tendenziale del 6,4% nel numero e un aumento del 33,4% dell'importo posto sul mercato. Tale dinamica si estende anche al 2018 che chiude con un segno positivo (+19,6% nel numero e +14,2% nell'importo su base annua).

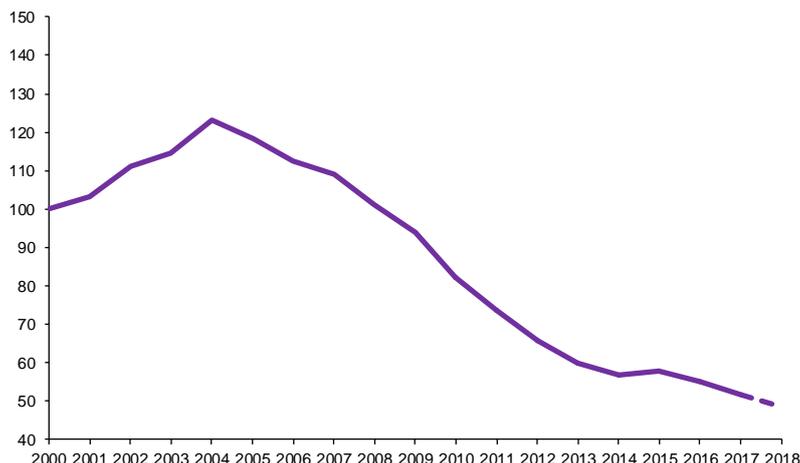
Tali evidenze positive, tuttavia, non trovano riscontro nei dati della spesa effettiva per infrastrutture, che manifesta ancora trend molto inferiori alle attese.

I dati provvisori **Siope della Ragioneria Generale dello Stato indicano per il 2018 un livello stazionario di spesa per investimenti in conto capitale dei comuni (+0,4%)**, risultato di un'accelerazione manifestatasi nell'ultimo trimestre dello scorso anno (+15,2%). Tale andamento è comunque molto lontano dalle previsioni di crescita che le specifiche misure facevano presagire.

Anche la nota di aggiornamento del Def di settembre scorso ha confermato le preoccupazioni espresse dall'Ance nel corso degli ultimi anni relativamente alle criticità nel trasformare le risorse destinate ad investimenti infrastrutturali in cantieri e in spesa. La stima relativa agli investimenti fissi lordi, infatti, per l'anno 2018 viene

rivista fortemente al ribasso, come già avvenuto negli anni precedenti: -2,2% nel 2018 rispetto al +2,5% previsto nel Def di aprile 2018. Il primo aumento di spesa viene posticipato al 2019, anno per il quale il Governo prevede un incremento in valori correnti del 5,4% al netto della Legge di bilancio.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI PUBBLICHE n.i. 2000=100



Fonte: Ance

LE PREVISIONI PER IL 2019

Per le
costruzioni a
rischio anche il
2019

I segnali di rallentamento dell'economia nazionale ed internazionale rendono molto incerto l'andamento del settore delle costruzioni per l'anno in corso e per il successivo.

In relazione all'indebolimento del Pil, la Legge di Bilancio 2019 purtroppo non sembra rispondere all'esigenza di sostenere e amplificare l'aumento della ricchezza, che in Italia – unico paese europeo, oltre la Grecia – è ancora inferiore ai livelli pre-crisi (-4,2% rispetto al Pil 2007). La manovra ha scelto di aumentare le spese correnti (sterilizzazione IVA, Reddito di Cittadinanza e "Quota 100"), ridimensionando l'annunciato impegno sugli investimenti.

Nel 2019 c'è il rischio concreto di un aumento del rapporto deficit/pil concordato con la Commissione europea e la conseguente esigenza di ridurre il sostegno pubblico all'economia in corso d'anno. Questa eventualità porterebbe non solo a una riduzione di risorse pubbliche, ma anche a un ridimensionamento della aspettative di cittadini e imprese, che rivedrebbero le proprie scelte su consumi e investimenti.

Ciò determinerebbe un affievolimento sensibile dei primi segnali di ripresa che si osservano, ad esempio, nei comparti degli investimenti residenziali e non residenziali, che hanno visto un sensibile aumento dei permessi di costruire nel 2017 e nel 2018.

Su questi basi, **le previsioni per il 2019 relative al settore delle costruzioni portano a rinviare al futuro ipotesi di ripresa sostanziale dei livelli di investimento**, soprattutto quelli legati alla componente pubblica.

Con riferimento agli investimenti privati, si può stimare una ripresa dei comparti residenziale e non residenziale, in misura tuttavia inferiore a quanto osservabile dai trend in atto, proprio per il ridimensionamento delle aspettative.

Scenario di base **Sulla base di tali evidenze, la previsione Ance per il 2019 è di un aumento degli investimenti in costruzione del 2% in termini reali.**

Nel dettaglio dei singoli comparti si osserva un ulteriore **aumento dello 0,7% per gli investimenti in manutenzione straordinaria sullo stock abitativo**. Tale stima tiene anche conto dell'impatto sui livelli produttivi dell'avvio dei primi interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico legati al sisma-eco bonus su interi condomini.

Anche per gli **investimenti nella nuova edilizia abitativa e nel non residenziale privato** si prevede un consolidamento della tendenza **positiva, con aumenti, rispettivamente, del 3,5% e del 3% su base annua.**

Con riferimento al comparto delle **opere pubbliche** la stima Ance per il 2019 è di un **aumento dell'1,8%** nel confronto con il 2018. Si tratta di un primo lieve segno positivo assolutamente non sufficiente ad invertire il lungo trend negativo in atto dal 2005.

Tale dinamica è il risultato di diversi fattori:

- l'avvio di investimenti in infrastrutture da parte degli Enti territoriali, spinti dalle ingenti risorse pubbliche messe in campo dal Governo negli ultimi anni e dalla previsione nella Legge di Bilancio 2019 di nuove regole di finanza pubbliche. Il superamento del pareggio di bilancio e l'eliminazione di ogni vincolo sui saldi nonché, l'introduzione di alcune semplificazioni contabili, dovrebbero, infatti, consentire finalmente una ripresa dell'attività di investimento sui territori;
- le tendenze in atto nel mercato dei lavori pubblici che evidenziano una ripresa della domanda espressa dai bandi di gara pubblicati nel biennio 2017-2018 e che dovrebbero produrre, secondo il modello previsionale dell'Ance, i primi effetti positivi sui livelli produttivi nel corso dell'anno;
- l'incertezza sulle dinamiche dei grandi lavori dovuta al processo di project review in atto su alcuni importanti interventi, come la linea AV/AC Brescia-Verona-Padova e la linea ferroviaria Torino-Lione, che rischia di ritardare la realizzazione degli investimenti programmati nell'anno in corso;
- le difficoltà economiche in cui versano alcune grandi imprese italiane che rischiano di penalizzare l'intera filiera e frenare l'avvio e l'avanzamento di alcune opere;
- il permanere di grandi difficoltà nel tradurre le risorse disponibili in spesa effettiva dovute ad un contesto normativo e ad un'architettura burocratica di estrema complessità.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) - SCENARIO DI BASE

	2018 ^(*)	2019 ^(*)	2020 ^(*)	
	<i>Variazione % in quantità</i>			
COSTRUZIONI	1,5%	2,0%		(+2%/+5%)
.abitazioni	1,2%	1,5%		(+0,5%/+2%)
- nuove (°)	3,0%	3,5%		(+2%/+5%)
- manutenzione straordinaria (°)	0,5%	0,7%		(+0,5%/+2%)
.non residenziali	1,8%	2,6%		(+2%/+5%)
- private (°)	4,8%	3,0%		(+2%/+5%)
- pubbliche (°)	-3,2%	1,8%		(> 5%)

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

(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Anche per il 2020 si prevede un ulteriore aumento, leggermente superiore a quello prefigurato per il 2019, che si riflette in tutti i comparti di attività. L'impulso maggiore dovrebbe derivare proprio dalle opere pubbliche in considerazione delle misure di sostegno agli investimenti previste nell'ultima Legge di Bilancio per il 2019 che, nelle stime governative, dovrebbero produrre l'effetto maggiore nel biennio 2020-2021.

Resta, tuttavia molta incertezza sull'intensità di tale crescita a causa, ancora una volta, di ostacoli di varia natura che frenano la spesa delle risorse stanziare: dai tempi di attuazione degli investimenti in opere pubbliche, all'attesa di una revisione del Codice dei contratti annunciata più volte dal Governo, fino ad arrivare ad un rallentamento dei cantieri, in corso o in programma, per le grandi opere.

A ciò si aggiunga, nel 2020, la prevedibile sterilizzazione dell'aumento delle aliquote IVA – quantificabile in circa 24 miliardi di euro – che provocherà un pesante irrigidimento del bilancio, con la conseguente diminuzione di risorse da destinare a investimenti pubblici e privati ed il rischio di non avere risorse per fronteggiare un'eventuale nuova recessione economica.

**Scenario
peggiorativo**

In questo contesto, si è ritenuto opportuno formulare anche uno scenario "peggiorativo" nel quale gli investimenti in costruzioni, già per l'anno in corso, vedranno vanificati in parte gli effetti evidenziati nello scenario descritto precedentemente.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*) - SCENARIO
PEGGIORATIVO CON IPOTESI DI ARRESTO DELLA
CRESCITA ECONOMICA**

	2018 ^(*)	2019 ^(*)	2020 ^(*)
	<i>Variazione % in quantità</i>		
COSTRUZIONI	1,5%	1,1%	➡ (-0,5%/+0,5%)
.abitazioni	1,2%	0,9%	➡ (+0,5%/+2%)
- nuove (°)	3,0%	1,5%	➡ (+0,5%/+2%)
- manutenzione straordinaria (°)	0,5%	0,7%	➡ (+0,5%/+2%)
.non residenziali	1,8%	1,2%	➡ (-0,5%/+0,5%)
- private (°)	4,8%	1,8%	➡ (+0,5%/+2%)
- pubbliche (°)	-3,2%	0,2%	➡ (-0,5%/-2%)

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

(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

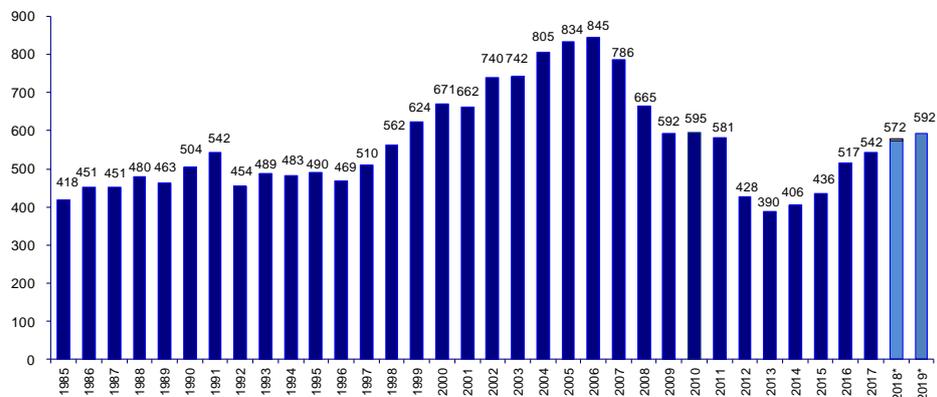
**IL MERCATO IMMOBILIARE E I CAMBIAMENTI
DEMOGRAFICI**

Continua il trend positivo del mercato immobiliare residenziale

La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2018. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate, un ulteriore aumento del 6,7% rispetto al terzo trimestre 2017. **Complessivamente nei primi nove mesi del 2018 l’aumento si attesta al 5,6% su base annua.**

In virtù di tale dinamica e sulla base dell’indagine Istat relativa alle intenzioni delle famiglie interessate all’acquisto di un’abitazione, **la stima Ance per il 2018 è di circa 572mila abitazioni compravendute; per il 2019 si prevede un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 592mila.**

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia



*Previsioni Ance
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell’Entrate

L'incremento registrato nei primi nove mesi dell'anno in corso risulta generalizzato sia ai comuni capoluogo (+4,3%), che ai comuni non capoluogo (+6,2%).

In particolare, le **otto maggiori città italiane**¹ per popolazione, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, il numero di abitazioni compravendute continua a restituire variazioni positive.

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

Città	Primi 9 mesi 2018 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
		2015	2016	2017*	I Trim. 2018*	II Trim. 2018*	III Trim. 2018*	Primi 9 mesi 2018*
Roma	22.763	0,9	10,4	3,0	-1,9	-0,8	3,4	0,2
Milano	17.443	13,7	21,5	8,1	0,9	4,4	-2,4	1,1
Torino	9.714	9,0	24,9	4,9	3,9	4,0	4,5	4,1
Genova	5.119	2,1	21,5	3,3	-3,0	4,7	7,2	2,8
Napoli	5.544	8,6	15,6	7,4	11,8	2,7	3,6	5,9
Palermo	4.062	13,6	9,3	7,9	1,7	4,4	8,5	4,7
Bologna	4.211	4,7	22,7	-3,3	-2,7	2,8	23,7	7,1
Firenze	3.917	9,9	15,7	7,8	-1,1	4,7	7,2	3,6
Totale	72.773	6,6	16,8	4,9	0,7	2,5	3,9	2,3

*dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Segnali particolarmente positivi si osservano nelle città di Bologna (+7,1%), Napoli (+5,9%) e Palermo (+4,7%). Prosegue l'andamento positivo anche a Torino (+4,1%), Firenze (+3,6%) e Genova (+2,8%). La città di Roma, dopo un primo semestre negativo, nel terzo trimestre 2018 manifesta un incremento del 3,4% di abitazioni compravendute. Tale aumento compensa i cali dei periodi precedenti, rendendo stazionario l'andamento dei primi nove mesi dell'anno.

Milano, manifesta nel terzo trimestre un primo segno negativo (-2,4% rispetto al terzo trimestre 2017) che può essere sicuramente letto come calo fisiologico, considerando che il capoluogo meneghino da venti trimestri consecutivi che registra aumenti nel numero di abitazioni compravendute.

In generale, il buon andamento del mercato immobiliare residenziale continua ad essere sostenuto, oltre che dai bassi tassi di interesse, anche dalla disponibilità del settore bancario a concedere i finanziamenti. Secondo i dati di Banca d'Italia nei primi nove mesi del 2018 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore aumento del 3,7% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

¹ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

I prezzi della abitazioni nuove mostrano primi timidi aumenti

Il trend positivo delle transazioni abitative in atto, ormai, da quattro anni non è stato accompagnato da un analogo aumento dei valori che hanno, invece, continuato a registrare variazioni negative o al più stazionarie.

Secondo i dati Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni evidenzia, nel terzo trimestre 2018, ancora una lieve flessione dei prezzi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Tale risultato deriva come sintesi di un lieve aumento dell'1,4% dei prezzi delle abitazioni nuove, a fronte di un ulteriore calo dell'1,3% di quelle esistenti.

IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

I dati di Banca d'Italia relativi ai finanziamenti erogati alle imprese per intraprendere nuove iniziative di investimento mostrano ancora le difficoltà che hanno le aziende edili nell'accesso al credito.

La crisi scoppiata nel 2007 ha fortemente penalizzato le imprese di costruzioni sul fronte rapporto banca-impresa, creando un importante fallimento del mercato, provocato da una forte avversione al rischio nelle controparti e da una percezione dei rischi, spesse volte, distorta e amplificata.

Le erogazioni di nuovi finanziamenti per investimenti in **edilizia residenziale** hanno registrato **variazioni negative dal 2008 al 2017**, con una diminuzione, in dieci anni, **di oltre il 77%, passando da 31,5 miliardi di euro nel 2007 ad appena 7 miliardi nel 2017**. Nei primi nove mesi del 2018, per la prima volta, il mercato registra un lieve incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+1,6%).

Per quanto riguarda **il settore non residenziale**, invece, a partire dal 2014, le erogazioni di **finanziamenti hanno iniziato a registrare variazioni positive, intervallate solo da un 2016 negativo (-14,5%)**. Anche gli ultimi dati relativi ai primi nove mesi del 2018 manifestano un ulteriore aumento del 28% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

L'eredità, che hanno lasciato questi lunghi anni di crisi, è stata l'enorme massa di crediti deteriorati, **gli NPLs che, a settembre 2018, ammontavano a 207 miliardi di euro complessivi**, in diminuzione rispetto agli anni precedenti. Di questi, circa 120 miliardi sono sofferenze lorde, 82 miliardi inadempienze probabili e 5 miliardi finanziamenti scaduti.

Si tratta di cifre considerevoli che, in Italia, sono in forte diminuzione negli ultimi anni, come conseguenza delle indicazioni provenienti dall'Europa di spingere le banche a disfarsi nel più breve tempo possibile dei crediti deteriorati.

È bene sottolineare, però, che la mera diminuzione del livello degli NPLs potrebbe non essere la migliore strategia per gestire tale problematica.

Nonostante l'Autorità Europea per i Rischi Sistemici, presieduta da Mario Draghi, evidenzi che *“la velocità più appropriata per la riduzio-*

ne di NPL non è necessariamente quella più rapida e la forma più appropriata di smaltimento non è necessariamente la vendita di NPL o il recupero della garanzia associata”, nel nostro Paese sta avvenendo l'esatto opposto, soprattutto a causa delle GACS (Garanzia Cartolarizzazione Sofferenze), strumento “inventato” e presente soltanto nel nostro Paese, che riconosce agli acquirenti di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione la garanzia dello Stato sui rendimenti.

Una possibile alternativa è stata indicata, nel mese di ottobre 2018, dalla Vigilanza di Banca d'Italia che ha evidenziato la necessità di sviluppo di fondi per la ristrutturazione che potrebbero fornire un importante contributo al ritorno in bonis delle imprese in difficoltà e sostenere l'attività produttiva con un forte impulso per l'economia reale.

E' necessario superare la logica liquidatoria che finora ha caratterizzato l'operatività delle banche e dei fondi d'investimento: **le imprese che ancora presentano vitalità economica hanno bisogno del tempo necessario per poter rinegoziare i finanziamenti, in modo da tutelare la continuità aziendale**, evitando quanto più possibile che il loro patrimonio reale, gli immobili costruiti o in costruzione, venga svenduto nelle aste giudiziarie.

L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

La crisi dei lavori pubblici

La crisi dei lavori pubblici è proseguita anche nel 2018.

Gli investimenti del comparto sono calati di oltre il 50% in 10 anni, determinando un **deficit infrastrutturale di 84 miliardi di euro**.

Il deludente andamento del 2018 è il risultato del permanere di **grandi difficoltà nell'avvio della realizzazione delle opere pubbliche in Italia** che hanno annullato qualsiasi effetto positivo delle misure di sostegno degli investimenti.

Le manovre di finanza pubblica degli ultimi tre anni hanno costantemente previsto un sostegno alla crescita economica attraverso il rilancio degli investimenti pubblici.

Un rilancio basato, tra l'altro, su un'importante iniezione di risorse per nuove infrastrutture (+73% in termini reali nel triennio 2016-2018) e su alcune correzioni delle regole contabili a sostegno delle opere pubbliche degli enti territoriali, come il superamento del Patto di stabilità interno.

I risultati sono **assolutamente deludenti e lontani dalle previsioni dello stesso Governo**.

Dal confronto tra le previsioni del Governo e i risultati conseguiti l'Ance ha stimato un ammontare di **mancati investimenti, nel triennio 2016-2018, pari a oltre 10 miliardi di euro**, un indicatore significativo dell'**inefficienza dei processi di spesa**.

Permangono le difficoltà a trasformare le risorse in cantieri

La burocrazia e un contesto normativo eccessivamente complesso e incerto continuano ad essere tra le principali cause delle difficoltà a tradurre le risorse stanziare in opere.

Secondo le stime dell'Ance, a fine 2018, **solo il 4% dei 140 miliardi di euro messi a disposizione a partire dal 2016 per lo sviluppo infrastrutturale nei prossimi 15 anni è stato attivato.**

Difficoltà attuative sono state riscontrate per tutti i programmi infrastrutturali e per tutti i principali soggetti attuatori: dai ritardi per la programmazione del Fondo Investimenti e infrastrutture presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, alle difficoltà di spesa dei Fondi strutturali europei, fino ad arrivare alle lungaggini per l'approvazione dei Contratti di Programma di Anas (iter concluso dopo 2 anni) e di Ferrovie dello Stato (iter ancora non perfezionato dopo due anni).

Particolarmente significativo è stato l'andamento degli investimenti degli **enti locali** che anche dopo il superamento del Patto di stabilità interno e l'introduzione del pareggio di bilancio, ha raggiunto risultati molto inferiori alle attese, sebbene in miglioramento nell'ultima parte del 2018.

Dal 2008 la spesa per investimenti degli enti locali si è ridotta del 51,3%.

E' evidente che il cambiamento delle regole finanziarie richiede tempi fisiologici di assimilazione da parte degli enti che, dopo anni di inattività, hanno visto del tutto depotenziata la loro capacità di investimento anche a causa del blocco del turnover del personale degli stessi enti.

La Legge di Bilancio per il 2019

In questo contesto si è inserita la **Legge di Bilancio per il 2019** (Legge 145 del 30 dicembre 2018), rispetto alla quale l'Ance non può che esprimere delusione dopo le modifiche apportate nel corso dell'esame parlamentare.

La necessità di un contenimento dei saldi di finanza pubblica per rientrare nei parametri europei ed evitare una procedura per disavanzo eccessivo, ha imposto numerose correzioni che, oltre a riguardare la spesa corrente (riduzione del fondo reddito di cittadinanza e del fondo per le prestazioni pensionistiche), hanno colpito la spesa in conto capitale, quella più produttiva che avrebbe dovuto contribuire maggiormente alla ripresa dell'economia.

Nel complesso la manovra per il 2019 risulta ancora una volta sbilanciata a favore della spesa corrente e, nella versione finale, ha sacrificato il contributo alla crescita economica derivante dagli investimenti in opere pubbliche.

Le variazioni introdotte nel corso dell'iter parlamentare hanno, infatti, **ridimensionato soprattutto le spese in conto capitale che segnano nel 2019 una riduzione di circa 2 miliardi di euro.** In particolare, le previsioni di spesa relative agli interventi per la realizzazione di opere pubbliche registrano una riduzione di circa un miliardo di euro.

Le risorse per nuove infrastrutture in calo del 7% rispetto al 2018

La riduzione delle previsioni di spesa per investimenti nel 2019 trova corrispondenza nella **riduzione degli stanziamenti iscritti in bilancio per il 2019 che segnano una contrazione del 7% in termini reali rispetto allo scorso anno.**

Tale andamento dipende dalle correzioni apportate al fine di conseguire il livello dei saldi di finanza pubblica concordato nell'ambito del negoziato con le istituzioni europee, che si sono aggiunte a ulteriori riprogrammazioni e definanziamenti, rispetto al quadro a legislazione vigente.

Tali variazioni hanno riguardato per lo più per i grandi soggetti attuatori, quali Anas e Ferrovie dello Stato e il Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitarie.

Al riguardo si evidenzia:

- una **rimodulazione di risorse per l'Anas, ovvero uno spostamento di 1.827 milioni di euro dal 2019 agli anni successivi** (1.712,9 milioni nel 2020 e 114,5 nel 2021) dovuto alla necessità di adeguarsi al piano finanziario dei pagamenti (cronoprogramma);
- **definanziamenti e riprogrammazioni** delle risorse destinate nel 2019 agli investimenti di **Ferrovie dello Stato per 2.340 milioni di euro;**
- una riprogrammazione di 850 milioni di euro degli stanziamenti previsti per il 2019 per il Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitarie.

Tali riduzioni agli stanziamenti del 2019 hanno più che compensato le nuove risorse previste sia nell'articolato sia nelle tabelle della Legge di bilancio.

Salgono a 220 miliardi le risorse per i prossimi 15 anni

Nonostante questo quadro non lasci sperare grandi risultati per l'anno appena iniziato, la Legge di bilancio prevede, comunque, un'importante iniezione di risorse nel lungo periodo grazie all'istituzione di due **Fondi per lo sviluppo degli investimenti, uno per le Amministrazioni centrali e uno per quelle territoriali, per un totale di oltre 78 miliardi di euro fino al 2033**, ai quali si aggiungono **5 miliardi di nuovi stanziamenti previsti nell'articolato per il triennio 2019-2021.**

Considerando tali nuove risorse, il Paese nei prossimi 15 anni potrà contare di circa 220 miliardi di euro.

Un Piano da 220 miliardi di euro (in 15 anni)

43,6 miliardi Fondo investimenti Amministrazioni centrali	35 miliardi Fondo investimenti Enti Territoriali
60 miliardi Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale	27 miliardi Fondo Sviluppo e Coesione
8 miliardi Misure per il rilancio degli enti territoriali	15 miliardi Fondi strutturali europei
8 miliardi Terremoto	6,6 miliardi ANAS - Contratto di Programma
8 miliardi Articolato Legge di Bilancio 2018 e 2019	9,3 miliardi Ferrovie dello Stato - Investimenti

Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali

Occorre garantire l'effettivo utilizzo di tali risorse, altrimenti gli stanziamenti continueranno a rimanere semplici poste contabili da rimandare ogni anno agli anni successivi.

Questo vuol dire superare le difficoltà nella spesa delle risorse disponibili.

Sul tema la Legge di Bilancio per il 2019 introduce alcune innovazioni, quali la creazione di una Struttura di Missione "Investitalia" e una Struttura per la progettazione.

L'Ance, pur apprezzando le scelte operate, ritiene che i tempi medio-lunghi necessari per il raggiungimento della piena operatività delle due nuovi soggetti appaiono incompatibili con l'esigenza di un rilancio immediato degli investimenti pubblici. Inoltre, per una migliore sinergia tra le strutture è indispensabile un quadro di governance chiaro che escluda sovrapposizioni e conflitti di competenze tra le strutture in grado di bloccarne l'efficacia.