



OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

- Nota di sintesi -

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Giugno 2010

NOTA DI SINTESI

Gli effetti della crisi economica sul settore delle costruzioni

La crisi economica originata negli Stati Uniti e acuitasi nell'ultima parte del 2008, ha prodotto un impatto rilevante sul settore delle costruzioni ampliando l'intensità della recessione già in atto nella seconda metà del 2008.

*Un recente studio della Banca d'Italia ha valutato i fattori che hanno inciso in modo determinante sulla recessione economica nel periodo 2008-2010. In particolare è stato stimato l'impatto sul quadro macroeconomico nel triennio 2008-2010 della **"crisi importata"** (caduta del prodotto e del commercio mondiali e contraccolpi sui prezzi praticati nei mercati internazionali e sui cambi), dei **"fattori finanziari interni"** (peggioramento delle condizioni di finanziamento di famiglie e imprese), degli **"effetti ricchezza"** (impatto sui consumi del crollo delle quotazioni delle attività detenute dalle famiglie italiane), della **"crisi da sfiducia"** (contrazioni delle componenti interne della domanda non riconducibili agli andamenti delle determinanti fondamentali) e l'apporto contenitivo delle **"misure di politica economica"** adottate in risposta ai fattori di crisi dalle autorità monetarie e fiscali.*

*Secondo lo studio i fattori di crisi **avrebbero sottratto, nel periodo 2008-2010, all'evoluzione prevista del volume degli investimenti in costruzioni circa 10,8 punti percentuali.***

In Italia la recessione coinvolge sia il comparto privato che quello pubblico

Le valutazioni ed i dati contenuti in questo numero dell'Osservatorio confermano lo stato di crisi in cui si trova il settore delle costruzioni.

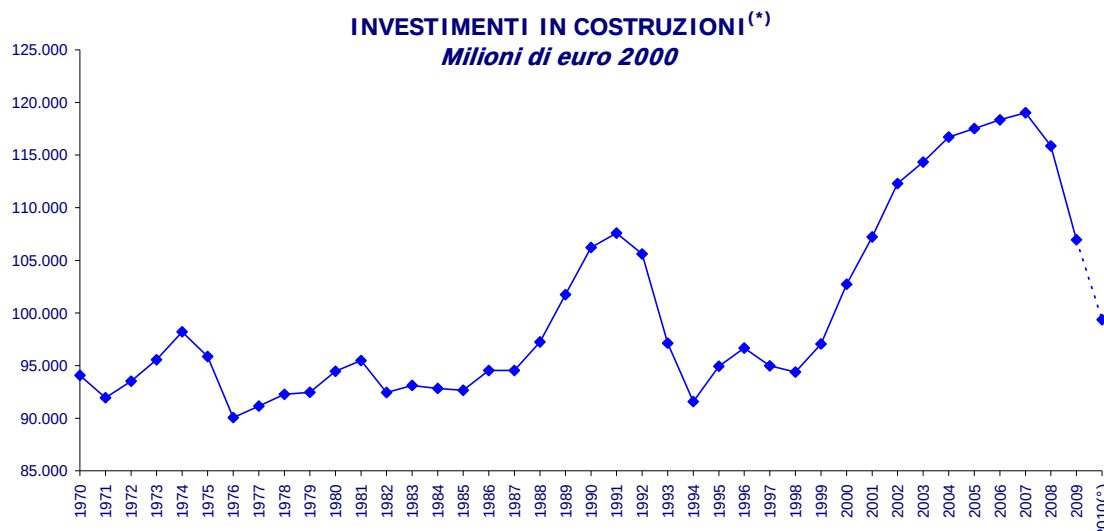
*La **domanda privata** è ancora fortemente condizionata dal clima di incertezza innescato dalla crisi economica e finanziaria che induce imprese e famiglie a rimandare i propri piani di investimento; contemporaneamente la **domanda pubblica** risente della progressiva riduzione delle risorse per nuovi investimenti ed è inoltre costretta dai vincoli di spesa derivanti dal patto di stabilità interno che riducono la capacità di investimento nelle opere pubbliche.*

*La **stretta creditizia** operata dagli istituti bancari ed i forti **ritardi nei pagamenti** alle imprese da parte delle amministrazioni pubbliche per lavori eseguiti incidono negativamente sulla gestione finanziaria delle imprese e costituiscono alcuni degli ostacoli alla ripresa del settore.*

*Secondo l'Istat nel 2009 gli **investimenti in costruzioni** sono diminuiti del 7,7%% in termini reali rispetto all'anno precedente che si aggiunge al -2,8% del 2008 rispetto al 2007.*

L'Ance prevede una ulteriore flessione del 7,1% per il 2010.

Dopo nove anni di crescita, i volumi di produzione del settore sono tornati ai livelli osservati alla fine degli anni '90.



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

(*) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

In tre anni, dal 2008 al 2010, il settore delle costruzioni avrà perduto circa il 17% in termini di investimenti. Risultati particolarmente preoccupanti segna il comparto delle nuove abitazioni, che avrà perso in tre anni il 31% del volume degli investimenti. In forte calo anche l'edilizia non residenziale privata con una riduzione del 22%. Per i lavori pubblici la flessione dei livelli produttivi è in atto da sei anni e nel 2010 gli investimenti saranno il 21% in meno rispetto al 2004.

Dunque tutti i comparti del settore delle costruzioni segnano risultati negativi con l'unica eccezione degli interventi di ristrutturazione delle abitazioni che si mantengono su livelli stazionari.

In alcuni paesi la crisi del mercato privato è stata contrastata con investimenti in infrastrutture

In altri paesi europei la situazione è diversa.

Prendendo a riferimento il 2009, anno che si è chiuso con pesanti contrazioni degli investimenti in costruzioni nella maggior parte dei paesi UE-15 si osserva che alla riduzione degli investimenti nel settore privato si è contrapposto un aumento degli investimenti in infrastrutture.

Il comparto delle infrastrutture ha svolto per molti paesi, quindi, una forte funzione anticiclica. E' il caso della Spagna, paese nel quale a fronte di una forte riduzione della domanda privata (- 21,7% l'edilizia abitativa e -13,5% il non residenziale privato), gli investimenti in opere pubbliche sono cresciuti del 2,5% grazie agli 8 miliardi di euro stanziati per il Piano di Opere Medio Piccole approvato dal governo spagnolo. Analoga situazione si verifica in Portogallo con un aumento degli investimenti in opere pubbliche del 5,0%, in Austria (+1,5%) e in Svezia (+9,4%).

Accanto a questi paesi ce ne sono poi altri per i quali l'intervento pubblico si è mantenuto stabile, nonostante la crisi, consentendo di mantenere sostanzialmente stazionari i livelli degli investimenti in infrastrutture dell'anno precedente, come è accaduto in Germania (-0,9%), nei Paesi Bassi (+0,4%) e in Belgio (+0,9%).

In Italia, invece sia il settore privato che quello pubblico sono in recessione. La riduzione degli investimenti in lavori pubblici, nel 2009, è stata, secondo stime Ance, del 5,4%.

Gli effetti della crisi sull'occupazione

In Italia la caduta degli investimenti in costruzioni ha avuto come effetto forti riduzioni del numero degli operai e delle imprese iscritti alle Casse Edili. Il numero di operai iscritti, nel 2009, è diminuito del 9,8% rispetto al 2008 ed il numero delle imprese iscritte si è ridotto del 7,6%.

Ancora più grave è risultata la flessione delle ore effettivamente lavorate dagli operai iscritti (-11%). La minore intensità con cui si esprime la perdita dei posti di lavoro rispetto alla contrazione delle ore lavorate è imputabile al maggior ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni che ha consentito di limitare il numero dei licenziamenti. Il numero delle ore autorizzate dalla CIG per i lavoratori del settore è aumentato del 91,5% nell'intero 2009 e continua a crescere del 35,1% nei primi cinque mesi del 2010.

L'iscrizione alla Cassa Edile, obbligatoria per tutte le imprese aderenti al contratto collettivo degli edili, è anche elemento vincolante per le imprese che eseguono appalti di lavori pubblici. Le imprese iscritte rappresentano l'offerta produttiva più strutturata del settore e si distinguono dalle figure marginali che in forma individuale o con modalità organizzative improvvisate trovano opportunità di impiego negli spazi residuali di attività nella manutenzione ordinaria e nell'edilizia illegale oltre che, probabilmente, in rivoli produttivi che erroneamente vengono attribuiti al settore delle costruzioni.

Per questi motivi la perdita dei posti di lavoro rilevata dall'indagine Istat sulle forze di lavoro è risultata molto più contenuta di quella registrata dalle Casse Edili: nel 2009 il numero degli occupati del settore delle costruzioni si è ridotto, secondo l'Istat, solo dell'1,3% (-3,0% i dipendenti e +1,6% gli autonomi).

Le ore effettivamente lavorate registrano, secondo l'Istat, una più ampia riduzione (-3,7%) che ha interessato sia i dipendenti (-4,6%) che gli autonomi (-2,5%).

L'impatto sui settori collegati fornitori

*L'impatto della crisi sui settori fornitori di materiali e manufatti è risultato pesante: i livelli produttivi dei materiali da costruzione, la maggior parte dei quali in riduzione già nel 2008, si contraggono in misura rilevante nel **2009**: la produzione diminuisce del 18,6% per il cemento, del 19,5% per la calce e il gesso, del 24,5% per la*

fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia, del 21,3% per la fabbricazione di prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia, del 33,0% per la fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti, del 25,3% per la fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia e del 19,3% per la fabbricazione di porte e finestre in metallo.

*Nei **primi quattro mesi del 2010** i risultati produttivi della maggior parte dei materiali e manufatti esaminati mostrano tendenze ancora negative ma di intensità più contenuta: la produzione di cemento nei primi quattro mesi del 2010 diminuisce dell'8,8% nel confronto con l'analogo periodo dell'anno precedente; la fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia fa registrare una caduta del 9,0%, nello stesso periodo la fabbricazione di prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia cede del 15,5% mentre quelle di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti e di porte e finestre in metallo si contraggono rispettivamente del 7,3% e del 6,7%.*

Sempre nel primo quadrimestre dell'anno in corso interrompono la tendenza negativa la produzione di calce e gesso (+3,8%) e la fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia (+0,1%).

**I consuntivi
2009 per
comparto di
attività**

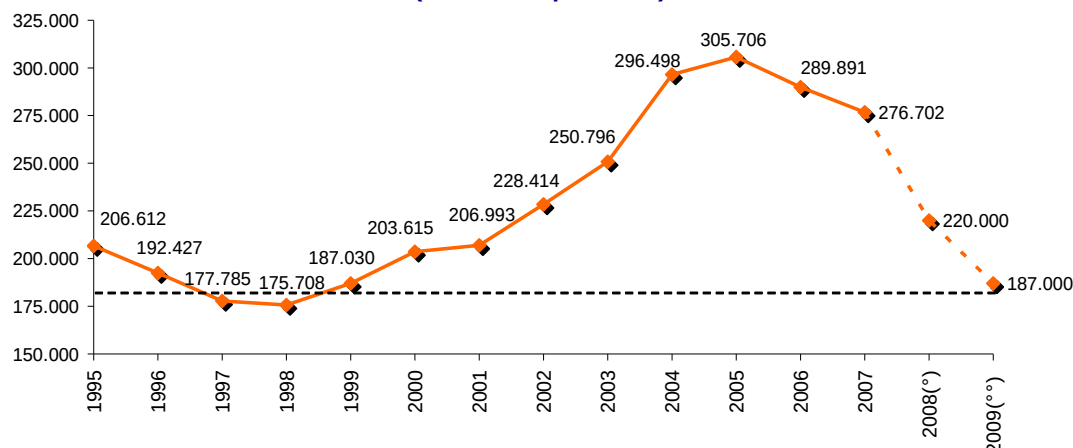
*Gli investimenti in **abitazioni**, nel 2009, si riducono dell'8,9% in termini reali (-2,1% nel 2008) come sintesi del tasso di **decremento del 18,8% degli investimenti in nuove abitazioni** e della **crescita "zero" del recupero abitativo**.*

Le nuove iniziative residenziali cantierabili, dopo aver registrato una crescita ininterrotta dal 1999 al 2005 valutabile nel 55,8% (+6,5% in media l'anno) in termini di superficie utile abitabile e nell'83,7% (+9,1% in media l'anno) in termini di numero di abitazioni, si riducono dal 2006 al 2009 di circa il 40% (-15% in media l'anno).

La flessione, particolarmente concentrata nel biennio 2008-2009, ha condizionato i livelli produttivi che, a partire dallo scorso anno, evidenziano cadute di intensità mai osservata a partire dagli anni '70.

*Gli investimenti effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** vedono, invece, attualmente stabilizzati i volumi produttivi sui livelli acquisiti negli anni precedenti. Le agevolazioni fiscali previste per l'esecuzione di interventi di recupero hanno positivamente influito sulla tenuta dei livelli di attività del comparto.*

EDILIZIA RESIDENZIALE - PERMESSI DI COSTRUIRE
Abitazioni (nuove e ampliamenti) - Numero



(°) Stime Ance

(°°) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2009 Milioni di euro	2008	2009	2010(°°)
		Variazioni % in quantità		
COSTRUZIONI	142.466	-2,7 %	-7,7 %	-7,1 %
.abitazioni	76.224	-2,1%	-8,9%	-4,7%
- nuove (°)	32.152	-3,7%	-18,8%	-12,4%
- manutenzione straordinaria(°)	44.072	-0,6%	0,0%	1,0%
.non residenziali	66.242	-3,3%	-6,3%	-10,0%
- private (°)	38.367	-2,0%	-7,0%	-14,4%
- pubbliche (°)	27.875	-5,1%	-5,4%	-3,9%

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

(°) Stime Ance

(°°) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

*Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** registrano una riduzione dei livelli produttivi pari al 7,0% (-2,0% nel 2008).*

Secondo dati della Banca d'Italia, le imprese dell'industria in senso stretto e le imprese operanti nel settore dei servizi non finanziari, nel 2009, hanno fortemente ridotto la propensione ad investire. A causa delle incertezze del quadro economico generale, della debolezza della domanda interna ed estera e dell'elevato livello di capacità produttiva inutilizzata, le spese per investimenti dell'industria in senso stretto sono diminuite del 17,8% e quelle per le imprese operanti nei servizi del 10,6%.

Le ripercussioni sul mercato immobiliare conseguenti alla riduzione dei programmi di investimento da parte dei settori produttivi si sono tradotti in una ulteriore caduta del numero delle compravendite di immobili strumentali: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio le unità immobiliari compravendute nel 2009 sono diminuite complessivamente del 15,6%: -10,1% per gli uffici, -16,0% per i negozi, -19,6% per i capannoni.

*Gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** registrano una flessione del 5,4% in quantità (-5,1% nel 2008) come conseguenza di un profilo tendenzialmente recessivo della domanda pubblica che, privilegiando il finanziamento di grandi opere, sottrae risorse agli interventi di minori dimensioni creando distonie con il sistema produttivo formato in prevalenza da piccole e medie imprese e alimentando una esasperata concorrenzialità.*

Il mercato delle opere pubbliche è in trasformazione: negli anni più recenti si è assistito ad una riduzione degli importi destinati alla realizzazione di opere di importo ordinario mentre sono stati messe in gara opere di importo rilevante. I vincoli di spesa e la maggiore rigidità dei tempi di approvazione e realizzazione delle grandi opere hanno comportato un ridimensionamento dei volumi di produzione.

Sulla base di un modello di simulazione l'Ance ha valutato il possibile impatto della domanda di opere pubbliche sui livelli produttivi settoriali.

In base alle simulazioni effettuate il valore della produzione nel comparto dei lavori pubblici diminuisce nel 2009 del 5,4% in termini reali mentre nel 2010 si realizzerà una ulteriore variazione negativa del 3,9%.

La valutazione dell'Ance, confortata anche dalla rilevazione condotta dalla Banca d'Italia su un campione di circa 500 imprese edili che stima nel 5,2% la flessione del volume delle opere pubbliche nel 2009 mentre è prevista un'ulteriore caduta dell'1,9% nel 2010.

**Previsioni 2010
ancora
fortemente
negative ...**

*Per il **2010** le previsioni dell'Ance sono orientate verso aspettative di un'ulteriore flessione quantitativa degli investimenti in costruzioni che, pur più contenuta di quella rilevata nel 2009, risulta ancora di apprezzabile entità (-7,1%). A differenza di quanto avvenuto nello scorso Osservatorio non viene più riproposta la stima degli effetti del piano casa 2 sugli investimenti in quanto le informazioni pervenute dal territorio forniscono indicazioni di livelli di attività al momento trascurabili.*

*Le previsioni formulate dalle imprese associate all'Ance indicano per il **2011** una interruzione della caduta dei livelli produttivi che si stabilizzeranno sulle quantità lavorate nell'anno in corso.*

Gli indicatori più aggiornati, attualmente disponibili per il primo tri-

... con alcuni timidi segnali di attenuazione della crisi

mestre dell'anno in corso, evidenziano ancora tendenze recessive: gli investimenti in costruzioni si riducono del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2009 mentre l'indice della produzione del settore mostra una flessione del 6,6%.

Nel corso dei primi mesi del 2010 alcuni indicatori sembrano mostrare un allentamento della fase recessiva in cui è entrato il sistema delle costruzioni.

Come si è visto in precedenza alcuni dei settori fornitori delle costruzioni escono dalla fase recessiva contengono le perdite produttive o evidenziano una timida ripresa. Il mercato immobiliare abitativo in Italia, nel primo trimestre 2010 vede un'interruzione della caduta nel numero di abitazioni compravendute protrattasi per tre anni consecutivi.

Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel primo trimestre del 2010 le compravendite di abitazioni sono aumentate del 4,2% nel confronto con lo stesso periodo del 2009. Sembra arrestarsi la caduta del mercato immobiliare non residenziale: a fronte di modeste flessioni del mercato degli immobili terziari (-1,3%), degli immobili commerciali (-0,6%) e di quelli produttivi (-0,2%) si assiste ad una ripresa delle transazioni di pertinenze (+2,0%) e delle altre tipologie (+5,6%).

La produzione del settore delle costruzioni continuerà, comunque, ad evidenziare in tutto il 2010 tendenze negative. Il basso numero di iniziative avviate nell'ultimo triennio non consente di compensare i "vuoti produttivi" creatisi con l'ultimazione dei programmi costruttivi messi in cantiere negli anni precedenti.

*Gli investimenti in **abitazioni** subiranno nell'anno in corso, secondo l'Ance, una ulteriore flessione produttiva del 4,7% in quantità.*

La produzione di nuove abitazioni avrà ancora un pesante ridimensionamento del 12,4% in quantità.

Aspettative di una modesta crescita sono, invece, previste per la riqualificazione del patrimonio abitativo (+1%) che, sostenuta dai provvedimenti di agevolazione fiscale, sarà l'unico comparto di attività in crescita nel 2010.

*Particolarmente pesante sarà il risultato produttivo del comparto delle **costruzioni non residenziali private**, rappresentato in modo preminente dalla realizzazione di immobili strumentali. La forte riduzione delle iniziative cantierabili rilevata fra il 2008 e il 2009 condizionerà il volume d'affari delle imprese operanti in tale segmento di attività. Gli investimenti si ridurranno del 14,4% in quantità.*

*Gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** subi-*

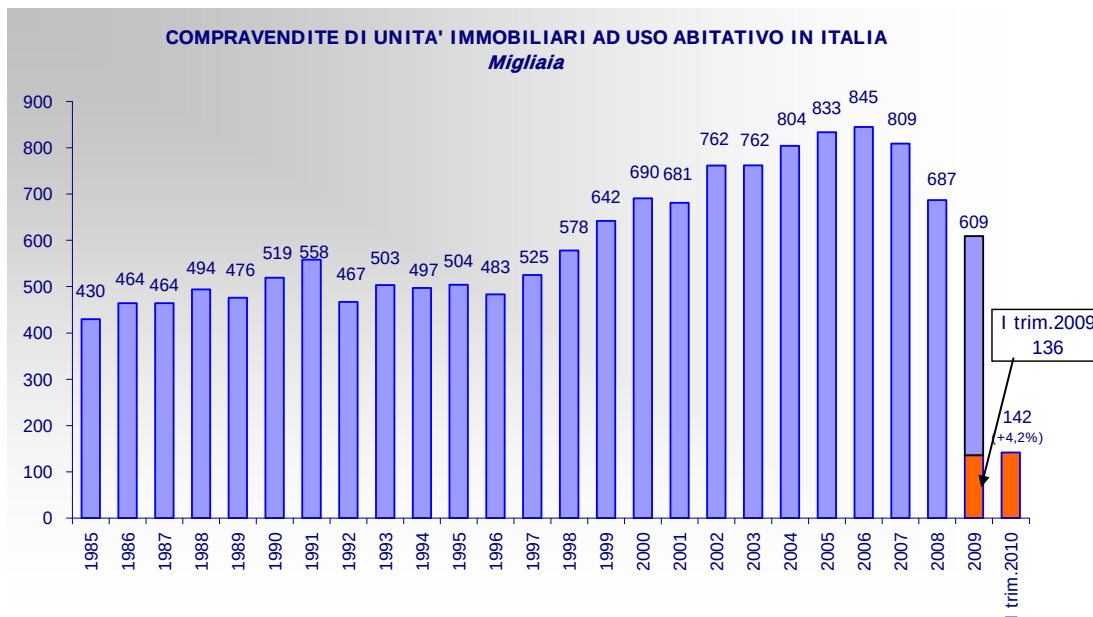
ranno una ulteriore riduzione del 3,9% in quantità.

Mercato immobiliare italiano:

dopo tre anni di calo, nel primo trimestre 2010 si arresta la caduta delle compravendite di abitazioni

Dopo tre anni consecutivi di calo, che ha portato ad una flessione del numero di abitazioni compravendute pari al 27,9% (tra il 2006 ed il 2009), nel primo trimestre 2010 il mercato immobiliare abitativo in Italia ha visto un'interruzione del trend negativo.

Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel primo trimestre del 2010 sono state compravendute circa 142 mila abitazioni, con un aumento del 4,2% nel confronto con lo stesso periodo del 2009.



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

E' da sottolineare che questa crescita deriva da un confronto con i valori del primo trimestre 2009, tra i più bassi degli ultimi anni. Occorre, pertanto, aspettare i trimestri successivi per capire se si tratta di un rimbalzo tecnico oppure di un'inversione di tendenza.

L'aumento delle compravendite di abitazioni rilevato nel primo trimestre 2010 è da ascrivere soprattutto alla performance particolarmente positiva che ha riguardato i comuni capoluoghi con un aumento del 9,7% del numero di transazioni effettuate.

Nei comuni non capoluogo, nei quali avviene oltre il 70% degli scambi totali, la crescita risulta più lieve, pari all'1,8% rispetto al primo trimestre 2009.

L'inchiesta trimestrale condotta dalla Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa presso un campione di 1.000 agenti immobiliari ha confermato, nell'aprile 2010, il graduale miglioramento delle opinioni

**riduzione
contenuta
dei prezzi
di vendita
delle abita-
zioni**

sull'andamento del numero di compravendite e sul flusso di nuovi incarichi a vendere. Risultano, infatti, leggermente accorciati i tempi di vendita, 6,4 mesi di oggi contro i 7 rilevati a gennaio 2010, ed è diminuito anche lo sconto sui prezzi richiesti dai venditori, attualmente pari all'11,7% contro il 12,1% rilevato nell'inchiesta svolta a gennaio scorso.

Questi elementi confermano quello che l'Ance sta dicendo ormai dalla fine del 2008, ovvero che la domanda immobiliare esiste ma le famiglie sono bloccate dalle incertezze economico-finanziarie legate alla crisi ed alla restrizione del credito.

Le analisi realizzate dai principali centri studi sul settore residenziale evidenziano una sostanziale tenuta dei prezzi delle abitazioni. A fronte di un andamento negativo del numero di abitazioni compravendite, iniziato nel 2007, i prezzi degli immobili hanno manifestato le prime variazioni negative nel primo semestre del 2009.

Secondo l'Agenzia del Territorio i prezzi medi nominali delle abitazioni sono diminuiti dello 0,3% nel primo semestre 2009, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e dello 0,7% nel secondo semestre 2009 nel confronto con il secondo semestre 2008.

Una flessione che ha coinvolto soprattutto i comuni capoluogo la cui riduzione è pari a circa l'1%, mentre negli altri comuni della provincia si osserva, una contenuta variazione negativa (-0,5% rispetto al secondo semestre 2008).

L'analisi di Nomisma sull'andamento del mercato immobiliare residenziale rileva una riduzione dei prezzi delle abitazioni più sostenuta. Secondo l'Istituto i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane¹ registrano nel primo semestre 2009, per la prima volta, dopo oltre dieci anni, una diminuzione del 3,5% in termini nominali ed una flessione del 4,1% nel secondo semestre rispetto agli analoghi semestri del 2008.

Con riferimento alle 13 aree intermedie², nel corso del 2009, le quotazioni medie delle abitazioni mostrano, una flessione del 3,5% in termini nominali nel confronto con il 2008.

Sulla base delle opinioni espresse dagli operatori del mercato, nell'ultimo sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Aprile 2010, di Banca d'Italia, si rileva che il punto più basso del mercato abitativo, sotto il profilo del numero delle compravendite sia stato ormai raggiunto e viene segnalato un certo ritorno di interesse all'acquisto.

¹ Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

² Le 13 aree intermedie sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

I problemi di liquidità delle imprese di costruzioni

Sull'andamento dei prezzi le opinioni sono orientate ad una sostanziale stazionarietà dei valori immobiliari o una lieve flessione.

*Alla contrazione del mercato pubblico e privato si somma un'altra difficoltà al rilancio dell'attività del settore delle costruzioni: **il progressivo peggioramento dei livelli di liquidità a disposizione delle imprese.***

Questo fenomeno deriva, da un lato, dal razionamento creditizio operato dalle banche e, dall'altro, dagli appesantimenti burocratici e dai ritardi nei pagamenti che le amministrazioni pubbliche impongono alle imprese di costruzioni.

Credito alle costruzioni: un 2009 da dimenticare

I dati di Banca d'Italia sui finanziamenti alle imprese di costruzioni relativi al 2009 mostrano una flessione consistente dei flussi erogati per investimenti in edilizia.

Il flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia abitativa è calato del 15% rispetto al 2008 mentre quelli per investimenti nel comparto non residenziale sono diminuiti del 18,3%.

Anche i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione, nonostante una timida ripresa nell'ultimo trimestre 2009, sono calati del 10%.

Questi numeri confermano i risultati dell'ultima Indagine rapida svolta nell'aprile scorso dall'Ance presso le imprese associate, da cui emerge che ancora quasi il 40% delle aziende dichiara di aver avuto problemi di accesso al credito nel trimestre gennaio-marzo 2010. Un valore minore rispetto a quelli registrati nel 2009, ma comunque sempre elevato e indice che la restrizione nei confronti delle imprese del settore delle costruzioni ancora esiste.

Il 30% delle imprese continuano a denunciare il cambiamento delle condizioni contrattuali, soprattutto sulle aperture di credito in c/c e sugli scoperti di c/c.

Quello che si nota è una certa "assuefazione" ad una situazione per alcuni versi drammatica: imprese sane che vedono ridursi i fidi o negare nuovi finanziamenti perché il settore è considerato rischioso nel suo complesso.

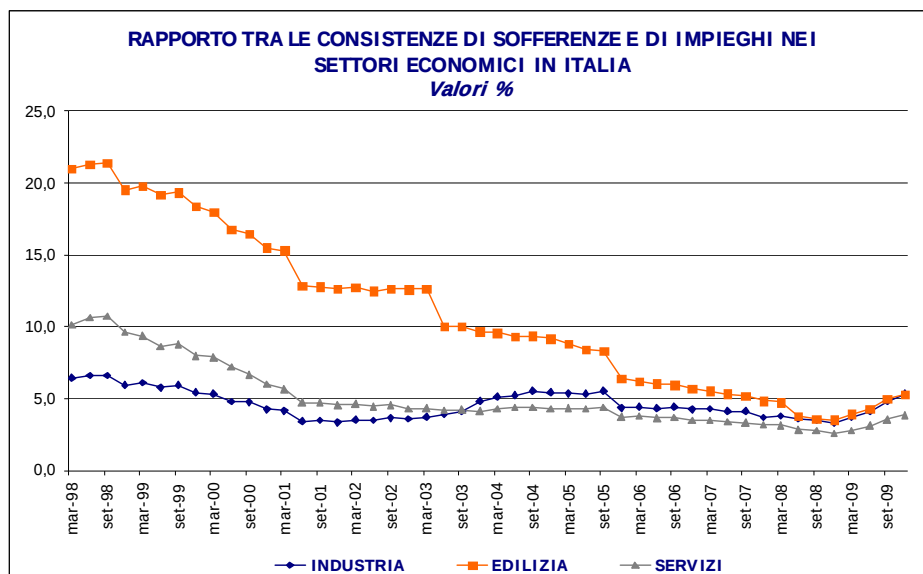
La rischiosità del settore si è ridotta drasticamente...

L'Ance, a tale proposito, ha compiuto un'analisi sulla serie storica 1998-2009 degli impieghi e delle sofferenze in tre settori economici: industria, servizi ed edilizia per capire se effettivamente le costruzioni presentano una rischiosità maggiore rispetto agli altri comparti.

*Da questo confronto è emerso che, almeno nel periodo considerato, **il settore delle costruzioni è stato l'unico dei tre che ha saputo conciliare una forte crescita degli impieghi con una sensibile diminuzione delle sofferenze.***

I dati mostrano come, a fronte di un forte aumento negli anni nello stock degli impieghi, l'edilizia abbia migliorato la propria situazione in termini di rischiosità. Secondo i dati di Banca d'Italia, tra il 1998 ed il 2009 gli impieghi sono aumentati del 155% mentre le sofferenze sono diminuite del 35,8%.

Di conseguenza, il rapporto sofferenze/impieghi è diminuito in maniera molto sensibile, allineandosi agli stessi valori dell'industria e dei servizi.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

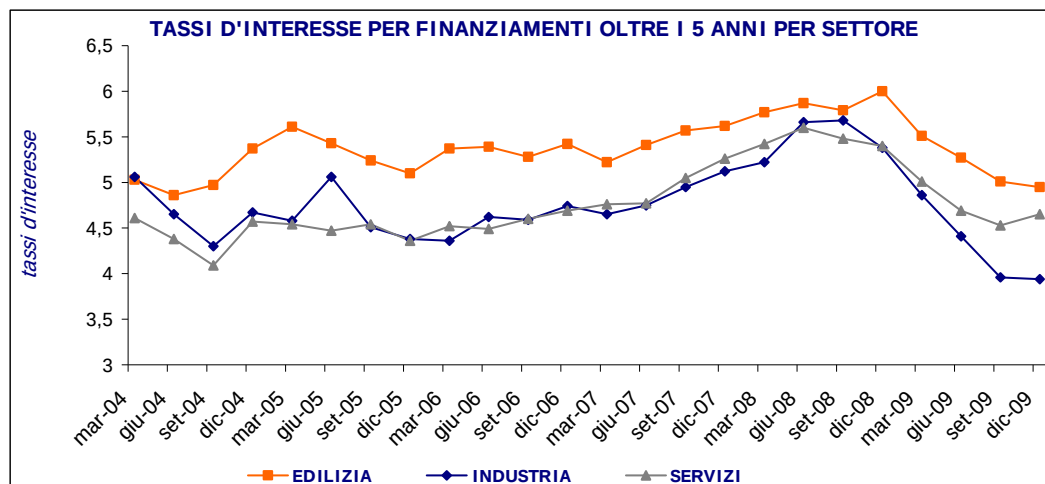
Anche rapportando il valore del flusso di nuove sofferenze rispetto alle consistenze dei prestiti si può facilmente vedere che il trend delle costruzioni, nel periodo 1998-2009, è perfettamente in linea con quello degli altri due settori. E con l'avvento della crisi economico-finanziaria non si notano variazioni: il valore dei flussi di nuove sofferenze sullo stock di impieghi è in linea con l'industria ed i servizi.

.. ma le banche continuano ad ignorarlo: i tassi applicati alle costruzioni sono i più alti

A fronte di questo calo sensibile delle sofferenze, i tassi d'interesse applicati alle imprese del settore delle costruzioni si sono mantenuti a livelli significativamente superiori a quelli degli altri settori, industria in primis.

Ed il differenziale continua a crescere.

Sui finanziamenti a lunga scadenza, ovvero oltre i 5 anni, il differenziale tra l'edilizia e l'industria è pari all'1%.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Le costruzioni subiscono un costo sul credito molto più alto dell'industria e dei servizi

L'Ance ha fatto una simulazione, prendendo come riferimento i tassi medi nazionali applicati ai tre settori in considerazione calcolati da Banca d'Italia.

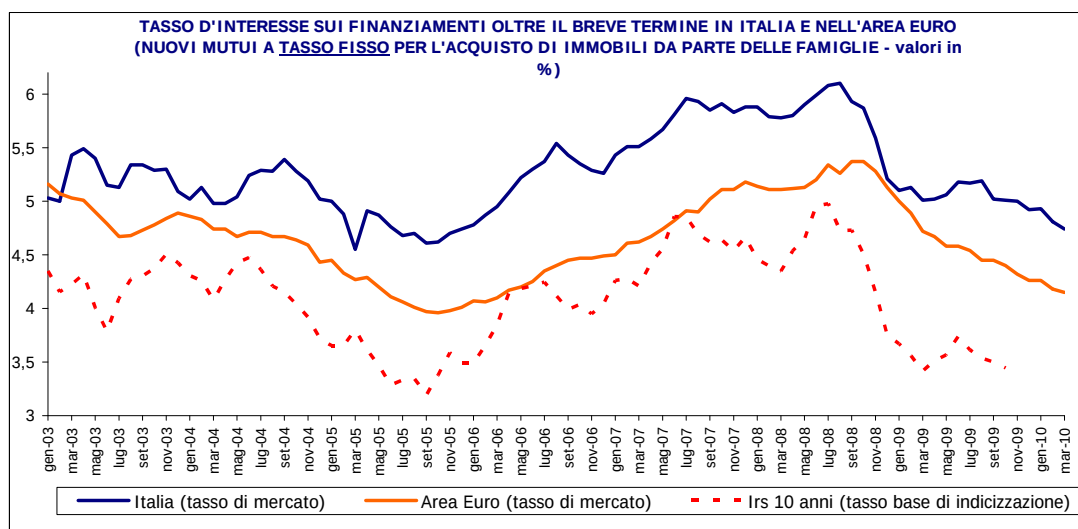
Si è ipotizzato di sottoscrivere un prestito di 2 milioni di euro e si sono calcolati i costi per il finanziamento di un investimento nell'edilizia, nell'industria e nei servizi.

Considerando il medio-lungo termine (oltre i 5 anni), un investimento in edilizia, con scadenza 7 anni, costa 90.000 euro in più di uno stesso finanziamento nell'industria e 26.000 euro in più rispetto ai servizi.

Le famiglie italiane pagano i mutui a tasso fisso "più salati" d'Europa

Permane anche il differenziale tra il costo dei mutui erogati a tasso fisso alle famiglie per l'acquisto di abitazioni tra l'Italia e l'Europa.

Mentre nell'Area Euro a marzo 2010 i tassi medi sui mutui erano al 4,15%, in Italia la media era pari al 4,74%, pari ad un differenziale dello 0,59%.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Banca Centrale Europea

*Per capire cosa vuole dire questo differenziale d'interesse, l'Ance ha effettuato una simulazione prendendo come base di riferimento i tassi sui mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione della BCE. Si è ipotizzato di sottoscrivere un finanziamento oggi per l'acquisto della casa in Italia e nell'Area Euro pari a 150.000 euro per una durata di 25 anni; dalla simulazione emerge che le famiglie italiane sono costrette a pagare 15.024 euro in più rispetto all'Europa (erano 15.758 euro a novembre 2009). **E' come se in Italia si pagasse il mutuo per 18 mesi in più rispetto all'Europa!***

E questo succede nonostante la rischiosità delle famiglie italiane sia rimasta molto bassa dall'inizio della crisi ad oggi, al contrario di quanto è accaduto in molti Paesi europei, caratterizzati da un forte indebitamento individuale.

Come ha sottolineato Banca d'Italia nell'ultima relazione annuale, i tassi italiani sono sensibilmente maggiori rispetto a quelli praticati in tutti gli altri principali Paesi dell'Area Euro, esclusi i Paesi Bassi.

Questo differenziale di certo non contribuisce ad una ripresa del mercato immobiliare italiano e provoca un peggioramento nella competitività del Paese.

La popolazione italiana continua a crescere

La popolazione residente in Italia ammonta, a fine 2009 (dati Istat), a 60.340.328 persone. Rispetto al 2008 si è registrato un incremento della popolazione residente di 295.260 unità, pari a +0,5%.

I dati di consistenza della popolazione, ripartiti per circoscrizioni territoriali, vedono nel Nord Ovest un numero di abitanti pari al 26,5% del totale, nel Nord Est il 19,1%, al Centro il 19,7% e nel Sud e Isole il 34,6%.

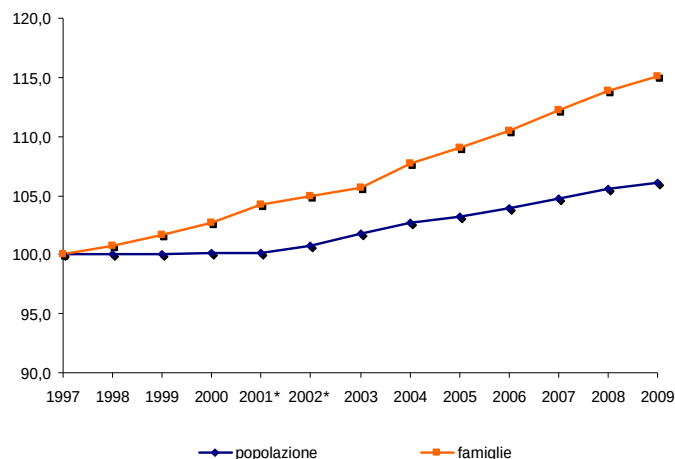
L'aumento della popolazione è da attribuirsi completamente alle migrazioni dall'estero che registrano nel 2009 un saldo positivo pari a 6,0 per mille. La quota di stranieri sulla popolazione totale, pari al 7% nella media Italia, risulta in crescita rispetto al 2008 (6,5%), con una forte differenziazione territoriale, dal 2,7% del Mezzogiorno al 9,6% del Nord.

Le famiglie aumentano

La popolazione italiana ha, dunque, continuato a crescere in questi ultimi anni, nel periodo 2004-2009 si è registrato un aumento complessivo del 4,2%.

Anche per le famiglie il ritmo di crescita si è fatto più sostenuto, passando da 22.876.102 a 24.905.042 nel 2009 (+8,9%). Dal 2003 al 2009, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 338.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,4%.

POPOLAZIONE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA
n.indice 1997=100



Il contributo più consistente alla crescita del numero di famiglie, un contributo destinato a far sentire ancora i suoi importanti effetti sulla struttura demografica italiana, è rappresentato dal forte aumento delle famiglie di stranieri. In particolare, al 31 dicembre 2008 (ultimo dato disponibile), sono 1.524.909 le famiglie con capofamiglia straniero iscritte nelle anagrafi della popolazione residente (6,2% del totale delle famiglie iscritte).

Quanto pesa questa componente lo si può evidenziare considerando che la variazione del numero di famiglie tra il 2007 e il 2008, pari a 358.715 unità, è rappresentata per il 44% dall'incremento di famiglie con capofamiglia straniero (158.074 famiglie).

Le dinamiche demografiche nei grandi comuni italiani

Nei 12 grandi comuni italiani, quelli cioè con popolazione superiore a 250.000 abitanti, a fine 2009 risiedono poco più di 9 milioni di abitanti, pari al 15,1% della popolazione totale.

I dati dell'Istat registrano una crescita, negli anni 2001-2009, della popolazione dei grandi comuni, un andamento, però, che ha riguardato solo il Centro-Nord (tranne Venezia).

Popolazione residente nelle province dei grandi comuni per tipologia di comune
Var. % 2009/2001

Province	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	Totale provincia
Torino	5,2	6,7	6,1
Genova	0,1	2,3	0,7
Milano	4,3	8,3	7,0
Verona	4,4	13,2	10,5
Venezia	-0,1	9,2	6,1
Bologna	1,9	11,5	7,6
Firenze	3,8	7,8	6,3
Roma	7,8	21,8	12,2
Napoli	-4,1	3,0	0,6
Bari	1,2	3,2	2,8
Palermo	-4,4	7,4	0,9
Catania	-5,3	6,8	3,2

Elaborazione Ance su dati Istat

Diversamente, i grandi comuni del Mezzogiorno, con l'eccezione di Bari, continuano a perdere popolazione.

Gli incrementi più alti sono stati a Roma (+7,8%), anche se si deve considerare che il dato risente di una revisione anagrafica effettuata nel 2006, a Torino (+5,2%), a Verona (+4,4%) e a Milano (+4,3%).

Rilevanti gli aumenti di popolazione negli "altri comuni della provincia", con punte del 21,8% nella provincia di Roma, 13,2% a Verona, 11,5% a Bologna e 8,3% a Milano.

Se si analizzano le diverse componenti della crescita demografica si conferma che la popolazione cresce unicamente per l'incremento degli iscritti dall'estero, con valori molto alti del tasso migratorio esterno. Il tasso migratorio interno, che misura l'intensità del fenomeno di spopolamento delle città, in quanto è il risultato della differenza tra le iscrizioni/cancellazioni da/per altro comune, è negativo per tutti i grandi comuni, eccetto che per Firenze e Bologna (+0,6 per mille).

Persiste, dunque, una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne. Lo spostamento di popolazione negli "altri comuni della provincia" evidenzia la scelta di molte persone e famiglie di trasferirsi dai comuni capoluogo per trovare un'abitazione a prezzi più accessibili. E questo vale anche nel caso delle persone che arrivano da altre Regioni.

Ritardati pagamenti della P.A. alle imprese di costruzioni:

un fenomeno sempre più diffuso ed importante....

Il problema della liquidità delle imprese sconta anche la difficoltà di vedere soddisfatti i propri crediti verso la Pubblica Amministrazione.

*In una fase del ciclo economico in cui sarebbe assolutamente necessario immettere liquidità nel sistema, si assiste invece ad un'attività opposta che, attraverso il **sistematico ritardo nei pagamenti, sottrae liquidità alle imprese di costruzioni** impegnate nella realizzazione di opere pubbliche.*

*Secondo i risultati dell'indagine svolta dall'Ance a maggio 2010 presso le imprese associate, **il problema dei ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione si è molto accentuato nel corso dell'ultimo anno.***

***Circa la metà delle imprese (46%) denuncia un ulteriore aumento dei ritardi** nei tempi di pagamento delle somme dovute per lavori regolarmente eseguiti rispetto alla già problematica e deteriorata situazione dell'inizio del 2009.*

***Per il 58% delle imprese i ritardi medi nei pagamenti superano i due mesi oltre i termini contrattuali previsti dalla legge, pari a 2,5 mesi.** Per più della metà delle imprese, quindi, i pagamenti avvengono in tempi doppi rispetto ai tempi previsti.*

Un'impresa ogni sei (il 15%) denuncia inoltre punte di ritardo superiori ad un anno e mezzo, punte che in taluni casi arrivano a toccare i 24 mesi.

.... che mette molto in difficoltà le imprese

L'indagine Ance mostra che il problema dei ritardati pagamenti assume in questi mesi dimensioni particolarmente allarmanti. In alcuni casi, è la sopravvivenza stessa delle imprese che viene messa a rischio

dalla sottrazione di risorse finanziarie determinata dai ritardi. In molti altri, la mancanza di certezza nei tempi di pagamento impedisce agli operatori economici di procedere all'indispensabile programmazione delle proprie attività.

Patto di Stabilità interno ed inefficienze della P.A. i punti sui quali intervenire

Dall'inefficienza dell'Amministrazione alle regole di contenimento della spesa pubblica, sono molte le cause dei ritardi sulle quali **le istituzioni devono intervenire immediatamente per assicurare una migliore tempestività nei pagamenti.**

Il **Patto di stabilità interno**, segnalato dal 52% delle imprese, rappresenta un problema molto sentito dalle imprese di costruzioni che subiscono ritardi pesantissimi nei pagamenti loro spettanti.

A questo problema, si aggiungono però molto spesso **inefficienze amministrative o vischiosità burocratiche** (segnalate dal 68% delle imprese) che allungano ulteriormente i tempi di pagamento.

Intervenire sul sistema sanzionatorio che oggi, in Italia, è ben lontano dal garantire alle imprese che realizzano lavori pubblici livelli di risarcimento in grado di compensare i maggiori costi sostenuti dalle imprese per fare credito alle Amministrazioni Pubbliche, costituisce una modalità per incoraggiare le istituzioni a migliorare i processi per il pagamento delle somme dovute.

In questo senso interviene la **nuova Direttiva Europea sui ritardi pagamenti** che sta concludendo l'iter di approvazione in sede europea e la cui applicazione potrebbe dare una spinta al miglioramento dell'efficienza della Pubblica Amministrazione garantendo, allo stesso tempo, un migliore livello di indennizzo per le imprese che subiscono ritardi.

La Finanziaria per il 2010 per le infrastrutture... -7,8% rispetto al 2009

Un altro elemento di difficoltà riguarda il **progressivo disimpegno dello Stato nella realizzazione delle opere pubbliche**, testimoniato dal calo delle risorse stanziare per nuove infrastrutture.

Dall'analisi della manovra di finanza pubblica **per il 2010** emerge una **riduzione delle risorse per nuove infrastrutture del 7,8% in termini reali** rispetto all'anno precedente. Questa diminuzione si somma a quella già osservata lo scorso anno, che aveva raggiunto il 13,4% rispetto al 2008. Nel biennio 2009-2010, quindi, si sarà registrata una riduzione complessiva del 20%.

L'ultima Manovra aggrava la riduzione delle risorse

La Manovra di stabilizzazione finanziaria varata dal Governo a fine maggio 2010 aggraverà questa riduzione.

A livello nazionale, il carattere indiscriminato dei tagli operati attraverso una riduzione degli stanziamenti iscritti nel bilancio determinerà un **ulteriore indebolimento della capacità di infrastrutturazione del territorio italiano** già particolarmente colpita dalle manovre finanziarie degli ultimi anni.

Infatti, i tagli alle risorse interessano anche la componente della spesa del bilancio statale, ormai residuale, destinata alla realizzazione di opere pubbliche, che rappresenta solo il 2,2 % della spesa complessiva.

La scelta appare non corrispondere agli orientamenti della Commissione Europea, che ha definito prioritaria, anche nel proprio bilancio per il 2011, la promozione della ripresa economica anche attraverso l'investimento nelle infrastrutture.

Il necessario riequilibrio dei conti pubblici non deve compromettere l'indispensabile adeguamento infrastrutturale del Paese, il cui ritardo nei confronti dei principali partner europei, è stato determinato da una politica economica che ha costantemente ridotto la spesa in conto capitale e che non è riuscita a comprimere le spese correnti.

*A livello locale, **desta forte preoccupazione la vigorosa riduzione dei trasferimenti a Regioni (10 miliardi di euro in 2 anni), Province e Comuni nonché il forte peggioramento delle condizioni del Patto di stabilità interno**, che determinerà nel 2010 una riduzione di 1,3 miliardi di euro della capacità di investimento degli enti locali rispetto al 2009.*

Nel 2010, infatti, per gli enti virtuosi è prevista la possibilità di escludere dal saldo rilevante ai fini del patto solo lo 0,78% dei residui passivi contro il 4% -che già costituiva una quota molto ridotta- nel 2009.

Accelerare la spesa

Oltre alla diminuzione di stanziamenti per nuove infrastrutture preoccupa la lentezza con la quale vengono spese le risorse disponibili.

Emerge un'esigenza di maggiore efficienza e accelerazione della realizzazione delle infrastrutture.

Accelerare la realizzazione delle opere del Piano Cipe

*A livello nazionale, appare fondamentale accelerare l'effettivo avvio del **Piano delle infrastrutture prioritarie**, finanziato con le risorse pubbliche rese disponibili dal Governo più di un anno fa ed approvato dal Cipe il 26 giugno 2009, per un importo di circa 11,3 miliardi di euro.*

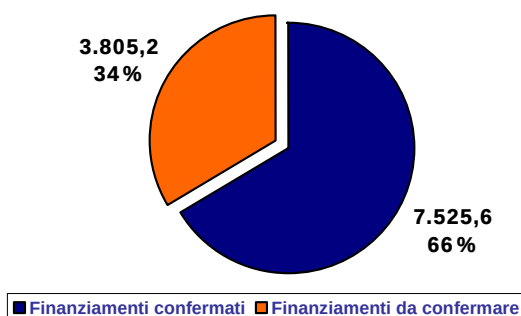
La realizzazione del Piano può favorire il recupero infrastrutturale del territorio italiano e al tempo stesso dare un contributo concreto al settore delle costruzioni per superare la crisi in corso. In particolare, i programmi nazionali di opere medio-piccole contenuti nel Piano e dotati complessivamente di 3,4 miliardi di euro possono dare un sostegno immediato al settore delle costruzioni.

A distanza di un anno dall'approvazione, risultano confermati finanziamenti per 7,5 miliardi di euro, pari al 66 % delle risorse.

Tuttavia le ricadute del Piano sul mercato delle nuove opere

pubbliche sono ancora molto limitate: circa la metà dei finanziamenti (3,3 miliardi) è stata destinata alla realizzazione di interventi già affidati in passato a General Contractor che non sono in esecuzione e saranno attivati in tempi medio-lunghi, una parte delle risorse (1,1 miliardi) è stata destinata alla prosecuzione di opere in corso e molte delle nuove gare da bandire (3,2 miliardi complessivi) non sono ancora state espletate.

CIPE: PIANO DELLE OPERE PRIORITARIE
Il quadro delle assegnazioni - Risorse Pubbliche
Valori in milioni di euro



Totale Piano opere prioritarie finanziato con risorse pubbliche=11.330,8 milioni di euro
 Elaborazione ANCE su delibere Cipe e documenti pubblici

*Il carattere limitato delle ricadute del Piano è anche determinato dal fatto che **la conferma dei finanziamenti ai programmi di opere medio-piccole avviene ad un ritmo inferiore alla media del Piano**: finora solo il **45 %** delle risorse destinate a questi programmi sono state confermate.*

*Alcune delle risorse originariamente destinate alla realizzazione delle opere previste nel Piano Cipe sono state assegnate, da parte del Governo, ad altre tipologie di interventi con la conseguenza che si è venuta a creare una **situazione di “overbooking”** sul c.d. “fondo infrastrutture” **per un importo pari a 1,525 miliardi di euro.***

Questa situazione rischia di ritardare la conferma dei finanziamenti ancora in attesa perché rende necessaria una rimodulazione del programma degli interventi previsti dal Cipe ovvero il reperimento di ulteriori risorse per garantire la copertura finanziaria del piano.

Accelerare i programmi dei fondi strutturali

*L'esigenza di accelerare l'attivazione delle risorse destinate ad interventi infrastrutturali riguarda anche i programmi finanziati con le risorse dei **fondi strutturali** e del **fondo per le aree sottoutilizzate** relativi al periodo 2007-2013.*

*Questi programmi prevedono complessivamente **42,3 miliardi di euro di investimenti in costruzioni** (35,6 miliardi nel Mezzogiorno e 6,7 nel Centro-Nord) e possono dare un contributo significativo alla tenuta del settore.*

Purtroppo a tre anni dall'avvio della programmazione, numerose misure non sono state rese pienamente operative e lo stato di avanza-

mento dei programmi rimane preoccupante anche se segnali positivi si sono registrati nel corso dell'ultimo semestre per quanto riguarda l'utilizzo dei fondi europei.

**Riduzione della
domanda
pubblica**

Dal 2003 al 2009 l'importo complessivo dei lavori posti in gara è diminuito del 24% in termini reali. Nello stesso periodo il numero dei bandi si è ridotto del 55%.

Nel 2009 il calo dell'importo posto in gara è stato dell'1,3% in termini reali rispetto al 2008 (+1,3% in valori correnti) ma al netto dei bandi di importo superiore ai 100 milioni di euro si registra una riduzione del 14,1% in termini reali. I bandi di gara per lavori fino a 6,2 milioni di euro sono stati quelli maggiormente interessati dalla flessione. Complessivamente l'importo dei bandi fino a 6,2 milioni è diminuito del 22% rispetto all'anno precedente.

I dati relativi al primo trimestre 2010 mostrano una situazione in forte peggioramento. Rispetto ai primi tre mesi del 2009 il numero dei bandi di gara si è ridotto del 24% circa, e l'importo complessivamente posto in gara è diminuito del 25,6%.

Questa riduzione è diffusa fra la maggior parte degli Enti Appaltanti. In particolare gli Enti Locali, che contano per il 74% nel numero e per il 48% nell'importo complessivo dei bandi pubblicati nel trimestre, hanno ridotto la pubblicazione di bandi del 26%, che corrisponde a una riduzione dell'importo bandito pari al 33%.